



MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01
<http://www.bmg.ipn.de> · Jan./Feb./März 1999 · Nr. 272

Bille- Mythos



**Stadt-
entwicklung –
rot-schwarzes
Fiasko
Seite 4-5**

**„Planwerk
Innenstadt“:
Elitäres
Rückdenken
Seite 6+8**

**Modernisierung:
Tips für
Mieter/innen
Seite 9-12**

Europäische Wirtschaftswissenschaftler:

Arbeitslosigkeit in drei Jahren halbieren!

Ein Memorandum für „Vollbeschäftigung, Solidarität und nachhaltige Entwicklung in Europa“ wurde Ende des vergangenen Jahres in Bonn und anderen europäischen Städten vorgestellt. Die Autorengruppe besteht aus mehr als 400 europäischen Wirtschaftswissenschaftlerinnen und -wissenschaftlern. Ihr Konzept zur Halbierung der Arbeitslosigkeit ist Bestandteil der alternativen Wirtschaftspolitik, die sie den europäischen Regierenden dringend nahelegen.

Chance nach der Ablösung der Regierung Kohl: europäische Beschäftigungspolitik

In Bonn wurde das Konzept von zwei deutschen Mitgliedern der Arbeitsgruppe, den Professoren Rudolf Hickel und Jörg Hufschmid, erläutert. Dabei stellte Prof. Hufschmid einleitend fest, daß mit der Ablösung der Kohl-Regierung in Deutschland der „wichtigste Bremsklotz“ gegen eine europäische Wirtschaftspolitik, die auf die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen abzielt, beseitigt ist. Wird aber diese Chance genutzt werden? Die europäische Ar-

beitsgruppe jedenfalls hält eine Halbierung der Arbeitslosigkeit innerhalb von drei Jahren für möglich – wenn denn sowohl in den einzelnen Ländern als auch im Rahmen der Europäischen Union gezielt und konzentriert Beschäftigungspolitik betrieben würde.

Im Fachjargon der Ökonomen heißt das: Europa braucht verbindliche beschäftigungspolitische Zielstellungen, für deren Erreichung vor allem expansive gesamtwirtschaftliche Maßnahmen getroffen werden müßten. Gemeint ist damit: Es muß mehr Investitionen durch die öffentliche Hand geben, auch der öffentliche Dienst ist auszubauen, nicht zuletzt sind Arbeitszeitverkürzungen durch den Staat zu fördern. All dies soll sich in mehr dauerhaften Arbeitsplätzen niederschlagen.

Finanzierungsvorstellungen

Woher aber die Mittel dafür nehmen? Hier nennen die Ökonomen sinnigerweise die jeweiligen nationalen Zentralbankreserven, die ja mit dem Übergang zum Euro, also mit der europäischen Währungsunion, ganz oder zumindest größtenteils frei-

werden. Sie schlagen zusätzlich die Einführung einer Devisenspekulations-, oder, milder, Devisentransaktionssteuer vor. Außerdem könnte ihrer Ansicht nach die Europäische Investitionsbank Euro-Anleihen auflagen.

Kurswechsel hin zur Nachfrageschaffung

Resümiert man dieses Konzept, so bedeutet das: In der Wirtschaftspolitik muß ein grundlegender Kurswechsel eintreten, weg von der sogenannten Angebotspolitik, hin zur Nachfrageschaffung. Und dazu bedarf es nicht einer Sparpolitik, die auf Dauer nichts richtet, ja sogar die Lage verschärft, sondern einer expansiven Geld- und Finanzpolitik; bis hin, wenn nötig, zu einer zeitweiligen Nichtanwendung der Maastrichtkriterien, die die öffentliche Neuverschuldung begrenzen, und die dann solange nicht angewendet werden sollten, bis eine spürbare Senkung der Arbeitslosigkeit erreicht sei.

Einordnung in eine kontinentale Sozialverfassung

In der Vorstellung der europäischen Arbeitsgruppe für eine

alternative Wirtschaftspolitik sind diese auf die Halbierung der Arbeitslosigkeit gerichteten Maßnahmen als Schritte in einem Gesamtwirtschaftskonzept zu sehen, das für Europa einen neuen Typ der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung bringen soll: einen Entwicklungstyp, der auf einer kontinentalen Sozialverfassung beruht und Vollbeschäftigung mit sozialer Sicherheit, sauberer Umwelt und Einkommensgerechtigkeit verbindet.

Sondermemorandum zu Deutschland

Parallel zu diesem alternativen Wirtschaftskonzept der europäischen Wirtschaftlergruppe erarbeitete die deutsche Arbeitsgruppe Alternative Wirtschaftspolitik ein Sondermemorandum, das ebenfalls vorgestellt wurde und sich kritisch mit einigen Aspekten der Wirtschaftspolitik der rot-grünen Bundesregierung, besonders im Hinblick auf die Bekämpfung der Massenarbeitslosigkeit, beschäftigt. Wir werden darauf zurückkommen.

Jonny Granzow

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen, die MieterInnen helfen sollen, ihre Rechte wahrzunehmen.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten | <input type="checkbox"/> Kündigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (Ost) |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung (West) |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |

Ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.,
Möckernstr. 92, 10963 Berlin, Tel.: 216 80 01

Absender:

Name

Vorname

Straße

PLZ

Ort

VOR-ORT-BÜROS

Für Informationen, Tips, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

Friedrichshain

Donnerstag 18 bis 19 Uhr, Kreuzzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎, ☐ Samariter-Straße, 🚶 2

Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr, Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum, ☐ Hellersdorf

Pankow

Dienstag, 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72 / Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen, ☎ Pankow

Prenzlauer Berg

Montag, 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, im „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, ☎, ☐ Prenzlauer Allee

Wedding

Montag, 18 bis 19.30 Uhr, im Info-Laden OMEGA, Sparrstraße 21, ☐ Leopoldplatz



Zum Thema Stadtentwicklung:

S.4-5 Das Fiasko der Senatspolitik, Stadtentwicklung mittels Privatisierung zu betreiben

S.6+8 Die Wandlung von Stadtentwicklern am Beispiel „Planwerk Innenstadt“: staatstragend statt sozialkritisch

S.7 Die Alternative aus dem Ellinghaus-Stall

Service

S.9-12 „Modernisierung“ – Tips für Mieter/innen

S.14-15 „IMMOBILIEN-VERWERTUNGSBEILAGE“

Weitere Themen

S.13 Aus den Bezirken

S.16-17 Das „Beste“ aus der Vermieterpraxis: Leserpost, Fakten und Stellungnahmen zu Grundsteuernachzahlungsforderungen und zu Leerstand/Zweckentfremdung im Sanierungsgebiet

S.18-19 Recht und Rechtsprechung

Unsere Beratungsstellen S.20

MieterEcho**Herausgeber:**

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01 · Telefax: 2 16 85 15
Postbankkonto Berlin
Konto-Nr. 830 71-109, BLZ 100 100 10

Redaktion: Redaktionskonferenz

Layout: Conny Wolff

Redaktionsschluss: 3. 3. 1999

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

Druck:

DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein.

**Liebe Leserinnen und Leser,**

Veränderungen sind unvermeidlich. Berlin wird Hauptstadt, real und unwiderruflich, scheint es nach der letzten Bundestagswahl. Kaum kann es sich wirklich jemand vorstellen, aber die Berliner Republik wird hier in Berlin ihren Platz nehmen wollen, eines Tages. Noch aber ist Berlin ein Mythos, ertagewordener Mythos. Mythos der zwanziger Jahre, die kodderige, schnodderige Hauptstadt, rotzfrecher Neuling im Kreise der würdigen Weltstädte.

Mythos Westberlin, von Wim Wenders einmal filmisch und von Uwe Rada immer und immer wieder liebevoll journalistisch inszeniert. Mythos Berlin, Hauptstadt der DDR, einem Teil der Berliner eine lebendige, warme Heimat, von anderen diffamiert als kalte asiatische Leere.

Mythos aber auch schon Berlin nach der Wende, Berlin die Baustelle, Berlin der Zwischenzeit, Berlin im Zeitfenster. Simone Hain beschäftigt sich mit dieser Zwischenzeit und ihren temporären, ihren fast schon sympathischen Wegwerfeliten.

Ida Schillen zieht Bilanz der Privatisierungsstrategien der Rot-Schwarzen Koalition, und C. Reich erkennt in Momper, den politischen Vertreter einer neuen Gründerzeit, den erfolgreichen Recycler des Zille-Mythos und befürchtet unter dieser politischen Führung für die Mieter und andere ähnliche Verhältnisse wie anno dazumal.

Doch diese Zeiten haben endgültig ein Mythos zu bleiben.

Ihr
MieterEcho

**Mitgliederversammlung****PANKOW**

Donnerstag, den 15. 4. 99, 19.00 Uhr, im im Kiezladen, Wolfshagener Straße 72 / Ecke Eintrachtstraße

Vorgeschlagene Tagesordnung:

1. Bericht der Bezirksgruppe über ihre Arbeit und die im Bezirk anstehenden Probleme
2. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
3. Diskussion
4. Wahl der Bezirksdelegierten

DELEGIERTENWAHLEN – Hohenschönhausen 22. 2. 99

Delegierte
stellvertretende Delegierte

Günter Eggert, Joachim Stephan
Ingeburg Becker, Horst Tinius

Die **Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, in 10963 Berlin**, ist täglich **10 bis 13 Uhr und 14 bis 18 Uhr** geöffnet, außer Mittwochnachmittag (Die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).

Fahrverbindung: ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, Telefon: 2 16 80 01

Das **Büro in der Friedrichstraße 165, in 10117 Berlin**, Haus der Demokratie, Zimmer 113, ist zur Zeit unregelmäßig geöffnet. Fahrverbindung: ☐ Französische Straße, Stadtmitte ☉ Friedrichstraße, Telefon: 2 04 48 70

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den auf Seite 20 aufgeführten **Beratungsstellen**, von denen die behindertengerechten durch ☒ gekennzeichnet sind.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle, dem Büro in der Friedrichstraße 165 und den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.

VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN**Mieterinitiative Hellersdorf**

Lädt ein zum 26. 3. 99 und 30. 4. 99, jeweils von 14.30 bis 16.00 Uhr im Klub 74, am Baltenring 74 (nahe U-Bhf Kaulsdorf-Nord).
Themen: Betriebskosten, Modernisierung sowie weitere Mietersorgen

Offene AG Betriebskosten:

Am 19. 4. 99, um 18 Uhr, im Bezirksamt Hohenschönhausen, Kleiner Saal, Große-Leege-Straße 103, 13055 Berlin

Arbeitsgruppe Umwandlung:

jeden Mittwoch ab 15 Uhr im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, 10117 Berlin. Das Infotelefon der Arbeitsgruppe ist mittwochs von 16 bis 20 Uhr unter 20 44 870 zu erreichen oder unter der e-mail: bmg-ag@ipn.de

Infotelefon der Anti-Scientology-Initiative:

mittwochs 19–21 Uhr, Telefon: 611 22 63, von Mietern für Mieter

Offene Redaktionskonferenz für das MieterEcho 273:

Dienstag, 16.3.99, um 12 Uhr, im Haus der Demokratie, Friedrichstraße 165, Raum 113

„Private“ Stadt- entwicklung ist gescheitert

Berlin braucht neue
stadtökonomische
Grundlagen

von Ida Schillen



Ida Schillen,
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,
Mitglied des Abgeordneten-
hauses Berlin)

Seit der Wende wird die Privatisierung der Berliner Stadtentwicklung in großem Maßstab betrieben. Dabei verhält sich der Senat als Verwalter des öffentlichen Eigentums keineswegs wie ein privatwirtschaftliches Unternehmen, in dem das Preis/Leistungsverhältnis stimmen muß und die Kalkulation und Liquiditätsplanung vorausschauend auch für die nächsten Jahre erstellt wird. Er handelt in höchstem Maße fahrlässig und zum Nachteil der jetzigen Berliner Bevölkerung und zukünftiger Generationen.

Alibi: Haushalts- sanierung

Gas, Wasser, Strom, Grundstücke und Immobilien, öffentliche Betriebe, Wohnungsbaugesellschaften, tausende von Sozialwohnungen – alles wird feil-

geboten unter dem Deckmantel der Haushaltssanierung. Nicht meistbietend, sondern zu Dumpingpreisen werden die öffentlichen Ressourcen zu Markte getragen.

Selbst landeseigene Betriebe, die schwarze Zahlen schreiben, sollen verramscht werden. Der geplante Liegenschaftsfonds, der alle öffentlichen Grundstücke zur Disposition stellt, soll den totalen Ausverkauf besiegeln.

Damit werden die Grundlagen für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung radikal vernichtet.

Vom privaten zum staatlichen Monopol

Das Zauberwort heißt Privatisierung. Der Öffentlichkeit wird vorgeworfen, daß dadurch öffentliche Leistungen effektiver angeboten werden könnten. Bis heute bleibt der Senat den Beweis für diese Behauptung schuldig. Was als Privatisierung verkauft wird und angeblich unter privaten Wettbewerbsbedingungen für die NutzerInnen attraktiver werden soll, ist in Wirklichkeit nur die Verlagerung des bisherigen staatlichen in ein privates Monopol. Ein Wettbewerb findet nicht statt.

So hat z. B. die Privatisierung der Bäderbetriebe dazu geführt, daß innerhalb weniger Jahre die Eintrittspreise um das Fünffache erhöht wurden. Das öffentliche Baden wird zum Luxus, den sich nur noch wenige leisten können und wollen. Die nunmehr privaten Geschäftsführer zahlen sich horrende Gehälter aus, so als müßten sie irgendein unternehmerisches Risiko tragen. Das ist jedoch mitnichten der Fall. Der Senat subventioniert die Bäderbetriebe weiterhin jährlich mit 90 Millionen DM und segnet im Aufsichtsrat die steigenden Eintrittspreise ab. Das öffentliche Konto wird weiter belastet, während gleichzeitig die Verschlechterung des Angebots in Kauf genommen wird.

Analog verlief die Strategie des Senats im Bereich des ÖPNV. Die vom Senat betriebene „Optimierung“ der BVG hat stets zu Preiserhöhung bei gleichzeitiger Angebotsverschlechterung, zu längeren Taktzeiten und dem Einstellen von Verkehrslinien geführt. Wer kann bei dieser Strategie sinnvolles unternehmerisches Handeln auf der Seite des Senats erkennen? Diese Art der Privatisierungspolitik wird langfristig das Schuldenloch noch mehr aufreißen.

Stadtentwicklung als „privates“ Experimen- tierfeld

Auf dem klassischen Gebiet der Bau- und Stadtentwicklungspolitik fährt der Senat eine ebenso verheerende Privatisierungsstrategie. Neben dem Potsdamer Platz und der Friedrichstraße gehören fünf Entwicklungsgebiete und 18 sogenannte städtebauliche Vertragsgebiete zum gigantischen Experimentierfeld der Privatisierung. Hierzu zählen die Wasserstadt in Spandau als größtes Entwicklungsgebiet im Westteil und Karow-Nord in Weißensee als größtes städtebauliches Vertragsgebiet im Ostteil der Stadt.

Hilfe privater Investoren sollten insgesamt ca. 50.000 Wohnungen, zehntausende von Arbeitsplätzen und lebendige Stadtquartiere entstehen, in denen zeitgleich zum Wohnungsbau auch die erforderliche Infrastruktur, also Schulen, Kitas, Grünanlagen, Straßen zur Verfügung gestellt werden sollten. Die städtebaulichen Instrumente, wie die Entwicklungsmaßnahme oder der städtebauliche Vertrag, sollten die Leistungen der Privaten und die des Landes verbindlich absichern.

Anfang der 90er Jahre galt es für Berlin als bahnbrechend, daß mit diesen Instrumenten die sog. Planungsgewinne, also die Mehrwertsteigerung des Bodens durch die Umwandlung von Ackerland oder Stadtbrache in hochwertiges Bauland, nun nicht mehr ausschließlich in den Taschen der Investoren landen, wie am Potsdamer Platz, sondern teilweise an das Land Berlin in bar oder in Form von Infrastrukturleistungen gezahlt werden sollten.

Nagel'sche Fehlplanung

Eine nennenswerte öffentliche Kritik an diesen Großprojekten fand kaum statt. Die Fachwelt war damals noch zu sehr in den Auswüchsen des Potsdamer Platzes verfangen oder in den Hochhausräumen für den Alexanderplatz oder in der Olympiabewerbung. Auch das Milliardenprojekt Regierungsumzug in das Zentrum der Stadt beherrschte die Diskussion.

Die Großprojekte am Stadtrand, für die der damalige SPD-Bausenator Nagel verantwortlich war, konnten im Schatten der zentrumsorientierten Großvorhaben unkritisiert und unkontrolliert auf den Weg gebracht werden. Die in der Wende-

euphorie zugrundegelegten Bevölkerungs- und Zuzugsprognosen waren von Anfang an unrealistisch und ungenau. Selbst als 94/95 eine gewisse Ernüchterung eintrat und das Haushaltsloch durch die Milliarden DM für Wohnungsbauförderung und Erschließung immer größer wurde, erfolgte keine Zäsur. Die städtebaulichen und finanzpolitischen Fehler sind irreversibel.

Neubaugelände: auto- orientiert und öde

Die BewohnerInnen werden mit bunten Hochglanzbroschüren in die neuen Wohngebiete gelockt. Die städtebauliche Realität vor Ort gibt jedoch nicht annähernd die Versprechungen wieder. Die autoorientiert geplanten Gebiete lassen jede ökologische oder funktionale Innovation vermissen.

Inzwischen steht ein Großteil der hochsubventionierten Wohnungen leer. Von lebendigen, funktionierenden Stadtquartieren keine Spur. Auch die versprochenen Arbeitsplätze sind ausgeblieben. Im neuen Wohngebiet an der Havelspitze in der Wasserstadt Spandau demonstrierten Ende letzten Jahres die neuen MieterInnen gegen die Öde des Quartiers, mangelnde Einkaufsmöglichkeiten, fehlende Cafés oder Kneipen und den störenden Autoverkehr.

Wer von der bunt beschriebenen „attraktiven Wasserlage“ gelockt worden war, sieht sich angesichts der real existierenden grauen Betonlandschaft am Havelufer getäuscht und packt wieder die Umzugskoffer.

Wasserstadt Spandau: falsch geplant und defizitär

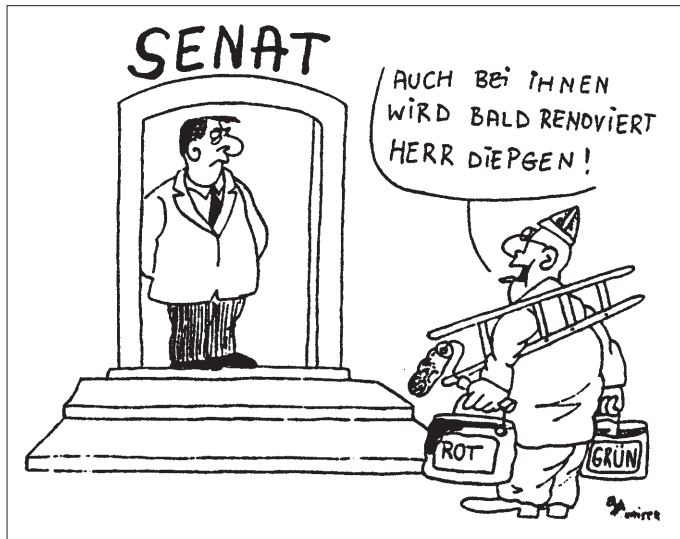
Die Wasserstadt Spandau war von Anfang an ein Defizitprojekt. Zur Zeit ist etwa ein Drittel des Vorhabens realisiert. Die Zwischenbilanz der in Treuhandvermögen und im Landeshaushalt angehäuften Schulden inklusive der Wohnungsbauförderung beträgt bereits jetzt über eine Milliarde DM.

Ursprünglich sollten hier 13.000 Wohnungen, vorrangig für Familien, und 20.000 Arbeitsplätze entstehen. Von Anfang an wurde die Wasserstadt als Vorzeigeprojekt privater Investoren feilgeboten. Bislang sind jedoch die privaten Leistungen schwer auszumachen. Überwiegend haben landeseigene Gesellschaften oder Tochtergesellschaften der Landesbank in den Wohnungsbau „investiert“, mit öffentlichen Mitteln, versteht sich.

Senat und Entwicklungsträger rechnen nun die öffentlichen Schulden herunter, indem an der Infrastruktur „gespart“ und für eine andere Zielgruppe geplant werden soll. 1996/97 hieß es, man wolle nun für die gutverdienenden Singles und Zweipersonenhaushalte planen. Außerdem wurden unverhältnismäßig viele Seniorenwohnungen geplant. Mit diesem Planungs- und Finanzierungs-

Grundstücks in Sicht ist. Wen kümmert's?

Das Parlament hat mit der schwarzroten Mehrheit bisher alles gegen den Widerstand der Opposition abgenickt. Weder die Akteure im Senat noch in den Gesellschaften brauchen dafür geradezustehen. Was in der Privatwirtschaft undenkbar ist, kann in Berlin als offizielle Privatisierungsstrategie „verkauft“ werden.



trick kann auf Kitas und Schulen verzichtet werden.

Parallel wurde die Wohnungsbauförderung umgestellt. Das zunächst vorgesehene Verhältnis von 70 Prozent sozialem und 30 Prozent freifinanziertem Wohnungsbau wurde umgekehrt. Inzwischen hat der Senat den sozialen Wohnungsbau völlig eingestellt. Es fragt sich, wer in den hohen Anteil freifinanzierter Wohnungen investieren will, vor dem Hintergrund des hohen Leerstands an ebensolchen Wohnungen in der Gesamtstadt und des nicht gerade attraktiven städtischen und kulturellen Angebots in der Wasserstadt.

Fehlkauf im Havel-Eck

Inzwischen prüft der Landesrechnungshof das Geschäftsgebaren in der Wasserstadt und anderen Entwicklungsgebieten. Die bisherigen Ergebnisse sind niederschmetternd und bestätigen die unrealistischen Planungen, zu teure Grundstücksgeschäfte und die mangelnde Transparenz für eine öffentliche Kostenkontrolle – alles längst bekannte Kritikpunkte der Opposition.

Allein der 200-Millionen-DM-Kauf eines ehemaligen Tanklagergrundstücks im Haveleck Spandau verschlingt jährlich über 12 Millionen DM an Zinsen, ohne daß eine Vermarktung des

Karow-Nord: überteuert mangels Wettbewerb

Noch liegt die Endbilanz nicht auf dem Tisch. Die Investoren in Karow-Nord haben vom Senat per städtebaulichem Vertrag ca. 1,4 Milliarden DM an öffentlicher Wohnungsbauförderung erhalten. Bereits jetzt ist klar, daß im Gegenzug nur ein Bruchteil von den Privaten zurückkommt, abgesehen davon, daß das Land auf den Folgelasten sitzen bleibt. Hinzu kommt, daß durch die Vertragskonstruktion, die der Senat wählte, in der Regel die Investoren und Gesellschaften davon befreit wurden, die Bauaufträge für öffentliche Vorhaben, z.B. Straßenbau, öffentlich auszusprechen. Der Wettbewerb wurde also auch hier bewußt ausgeschaltet – zugunsten der einschlägigen Großinvestoren, die die Preise in ihrem eigenen Interesse gestalten konnten. Per Erschließungsvertrag hat der Senat den Investoren freie Hand gegeben. Die nach Baugesetzbuch zu erhebenden Erschließungsbeiträge wurden durch die Verrechnung mit den Abschöpfungsbeträgen oder Grundstückspreisen ersetzt.

Ob durch diese Vertragskonstruktion überhaupt ein zusätzlicher Planungsgewinn in die Berliner Kasse fließt, was die ursprüngliche Intention des städte-

baulichen Vertrages war, ist mehr als fraglich.

Förderpolitik zugunsten Weniger

Es ist schier unglaublich, mit welchen Winkelzügen der Senat stets zum Nachteil Berlins Verträge und Geschäfte macht. Mit der Masse an Großprojekten hatte sich der Senat nach der Wende deutlich übernommen. In Berlin gab es weder hinreichende Erfahrung mit den neu gewählten städtebaulichen Instrumenten, noch wurde eine systematische Evaluierung und Kostenkontrolle eingebaut. Die Verwaltungen haben längst den Überblick verloren, während die Investoren, Bankiers und Geschäftsführer sich eine goldene Nase verdienen.

In schamloser Weise betreibt der Senat die Plünderung der öffentlichen Kasse zugunsten Weniger. Die Konzentration von Fördermitteln in die Hände weniger Investoren und Geschäftsführer ist nicht nur wettbewerbsrechtlich besonders problematisch, sondern auch zum Nachteil der kleinen und mittleren Unternehmen und vor allem zum Nachteil der EndverbraucherInnen, der MieterInnen und BewohnerInnen.

Echte Stadtentwicklung nur mit den BewohnerInnen

Die Privatisierung der Stadtentwicklung à la Diepgen, Nagel und Fugmann-Heesing ist gescheitert. Das Starren auf das Haushaltsloch und das löchrige Stopfen durch kurzfristige Verkäufe hat die Sicht auf eine langfristige und sozialorientierte Stadtentwicklung verblendet. Das Unternehmen Stadt wurde heruntergewirtschaftet und schamlos geplündert.

Was ist die Alternative? Die Absetzung der verantwortlichen BankrotteurInnen ist nur eine der Voraussetzungen. Aus dem hinterlassenen Ruin kann nur dann eine zukunftsfähige Alternative entwickelt werden, wenn der Staat, bzw. eine neue Landesregierung die soziale Verantwortung für die Bewirtschaftung des öffentlichen Eigentums wieder wahrnimmt, die BewohnerInnen als Unternehmensbeteiligte aktiv einbezieht und eine systematische Evaluierung, Transparenz und demokratische Kontrolle zuläßt. Was bedeutet das? Es ist nicht einzusehen, warum der Staat nicht selbst wirtschaftlich und gewinnorientiert im unternehmerischen Sinne arbeiten soll. Dazu gehört allerdings zunächst die eindeutige Zielbe-

stimmung im öffentlichen Interesse.

Die Definition der Ziele, die Rolle der Beteiligten und die Verteilung der Gewinne im öffentlichen Unternehmen Stadt muß auf die Verbesserung der Situation aller in Berlin Lebenden, vor allem und beginnend mit den schwächsten BewohnerInnen, abzielen, und zwar langfristig. Das funktioniert nur, wenn die BewohnerInnen auch aktiv beteiligt werden, mitbestimmen und Verantwortung übernehmen und letztlich auch profitieren können.

Planwerk Innenstadt: Thema verfehlt

In den 80er Jahren führte die Abrißbirne und die staatlich betriebene Kahlschlagsanierung zur Vernichtung preiswerter Wohngebiete und provozierte massenhaften öffentlichen Protest. Nicht nur die Hausbesetzungsbewegung, auch die Tatsache, daß die Kahlschlagpolitik die öffentliche Kasse geleert hatte, zwang zu einem radikalen Paradigmenwechsel hin zur behutsamen und sozialorientierten Stadterneuerung.

Es war ein fataler Fehler, daß mit der Wende diese erfolgreich praktizierten Modelle fallengelassen und nicht weiterentwickelt wurden. Die Abrißbirne der 90er Jahre ist die Privatisierung, der Ausverkauf des öffentlichen Eigentums. Dagegen formiert sich nur zögerlicher Protest. Erst mit der Vorlage des Planwerks Innenstadt, mit dem der Umwelt- und Stadtentwicklungssenator Strieder das Zentrum der Stadt zu einem riesigen Entwicklungsgebiet machen wollte, protestierten die Fachwelt und Initiativen in den betroffenen Bezirken.

Das gigantische Privatisierungsprojekt für das Berliner Zentrum beinhaltete den Neubau von 35.000 Wohnungen, für die öffentliche Flächen, Straßen und Grünflächen zu privatem Bauland umgewandelt werden sollten. Die im Zentrum lebende Bevölkerung, zumeist in Mietwohnungen lebend, wurde schlichtweg ignoriert. Stattdessen wurden neue BewohnerInnen als Wohneigentum besitzende „Stadtbürger“ gewünscht. Offen blieb, wo diese herkommen oder wegziehen sollten.

Der Protest zwang den Senator zu einer langsameren Gangart der Planung. Es ist zu hoffen, daß das Megaprojekt, ebenso wie die Hochhausplanung am Alexanderplatz, in der Schublade der schwarzroten Regierung verstaubt.

„SOS, die Bonner kommen!“ oder: Was ist ein „politisches Zeitfenster“?

von Simone Hain

Seit nunmehr genau zwei Jahren wird in Berlin am „Planwerk Innenstadt“ gebastelt. Mit den Worten eines der Autoren geht es dabei um „einen extrem risikoreichen Versuch, in dem engen historischen Fenster zwischen Ende des Mauerfall-Booms und Eintreffen der Bundesregierung, das Vakuum der großen Koalition nutzend, der Nachkriegsplanung beider Berlins eine wachstums-kritische Neukonzeption entgegenzusetzen“ (Dieter Hoffmann-Axthelm in *Kommune 12/1997*).

In einem Atemzug werden hier sowohl wilde Entschlossenheit als auch Torschlußpanik offen gelegt. Jetzt oder nie, im „Vakuum der großen Koalition“, hat die kritische Vernunft, so die Behauptung, eine extrem risikoreiche Chance, mit dem sozial-staatlichen Nachkriegsstädtebau abzurechnen.

Das „Planwerk Innenstadt“

„Das Planwerk ist, obwohl in kürzester Zeit innerhalb eines politischen Zeitfensters entstanden, kein Schnellschuß, sondern summiert zwei Jahrzehnte Einsichten und Erfahrungen von Stadtteilarbeit und lokaler Politik und stellt immerhin den Anspruch einer anderen Urbanistik, die in der Kritik staatlicher Flächennutzungsplanung ihre Maßstäbe in Stadtgeschichte, Kultur, Ökologie findet, gleichzeitig aber so realistisch ist, den Gegner nicht mit Weihwasser oder Ideologiekritik, sondern ihn damit zu bekämpfen, daß sie ihn gegen sich selber mobilisiert.“ Reflexartig von links betrachtet,

meint man, es könne bei dieser genialen Art der Gegnerbekämpfung eigentlich nur darum gehen, das Kapital zu mobilisieren, um den Verheerungen des Turbokapitalismus und Steuerprotektionismus „wachstums-kritisch“ Einhalt zu gebieten. Aber seine Forderungen nach einer anderen Urbanistik erhebt der Autor gar nicht vor dem Hintergrund von Verwertungszyklen und Abschreibungsprojekten, sondern im Gegensatz zum Nachkriegsstädtebau zu beiden Seiten der Spree und zu der staatlichen Flächennutzungsplanung.

Mit dem Staat gegen den Staat?

So kann er mit dem Gegner eigentlich nur den Staat meinen, und der Satz würde dann ganz anderes bedeuten, nämlich: Den Staat zu benutzen, ihn mit einem normativen Programm (Planwerk) gegen sich selbst zu mobilisieren, um Flächenverschwendung und Vergesellschaftung des Bauens in modernen Großwohnmaschinen auf das Maß der privatrechtlichen Parzelle zurück zu transformieren. Wie auch immer, der Autor fühlt sich – im Gegensatz zu zahnlosen Restlinken und bockig-sprachgehemmten DDR-Linken – jedenfalls für den Kapitalismus verantwortlich und will uns glauben machen, aus dem Großstadtdschungel von Stadtteilarbeit und lokaler Politik sei mit der List der Tauben im Vakuum der großen Koalition eine Strategie der Nachhaltigkeit geboren worden.

Ziel: städtisches Bürgertum

Dadurch sollen in den brachial verwüsteten Räumen der Moderne buchstäblich die verlorenen „kleinbürgerlichen Interessen wieder aufgepflanzt“ werden, und mit dem sozioökonomischen Geflecht von Parzelle, Haus, Hof, Straße, Platz kann allmählich über die Dauer von Jahren wieder ein städtisches Bürgertum entstehen, das dem Ansturm von flüchtigen Verwertungsinteressen globaler Akteure trotz und sich um die armen Nachbarn kümmert und per Nachfrage lokale Ökonomie stabilisiert. Was heute, so räumt Dieter Hoff-

mann-Axthelm gerne ein, natürlich noch gegen die Interessen der Hochhausbewohner der modernen Nachkriegsstadt, jene „staatssozialistischen Implantate“ gerichtet sein muß, wird sich durch deren Wegsterben und das weitere Schrumpfen der Berliner Bevölkerung ohnehin entschärfen.

Vorläufig ginge es darum, mit einem großmaßstäblichen Planwerk lediglich aufzuzeigen, wie es weitergehen könnte mit Berlin, wenn man weder den Flächennutzungsplan noch den Nachwendeboom zum Maßstab zukünftiger Entwicklung erhebt.

Angst vor dem Eintreffen der Bundes- regierung?

Warum aber – folgt man der Logik der Argumentation – dann die Angst vor dem Eintreffen der Bundesregierung, warum die enge Anbindung der Planung an das Machtvakuum der großen Koalition? Was hat ein „alter Linker“ von den Bonner Verwaltungen zu befürchten?

Doch wohl kaum, daß diese den DDR-Zustand unter „Denkmalschutz“ stellen könnten! Eher liegt es nahe, daß mit dem neuen Machtfaktor der Bundesverwaltungen das Handlungs- und Akteursfeld für Planung unübersichtlicher und stärker segmentiert werden könnte als zu Zeiten einer weitgehend oppositionslosen Berliner Regierungszeit.

Offensichtlich befürchten die Autoren des Planwerks und ihre weit verzweigte Lobby den Verlust des „in zwei Jahrzehnten Stadtteilarbeit und Lokalpolitik“ gewachsenen Heimvorteiles und damit ihrer im Moment noch stadtpolitischen Stellung. Allerdings hat bereits der rot-grüne Wahlerfolg die Berliner Aufsteiger der Sorge enthoben, daß die Bundesregierung möglicherweise keinen Gebrauch machen würde von den intimen Beziehungsgeflechten einer über zwanzig Jahre in WG-Küchen und Lesezirkeln gewachsenen und über kurz zur Stadtentwicklungselite aufgestiegenen „Sanierungsfamilie“.

Die prinzipielle Zustimmung zu den Zielen, aber den Instrumenten und konkreten räumlichen Visionen des „Planwerks Innenstadt“ ist innerhalb des jetzt an die Macht gelangten Milieus ziemlich weitreichend und reicht

– etwa mit Franziska Eichstädt-Bohlig und Michaela Schreyer – bis in Führungsspitzen der Grünen hinein. Und auch der Herausgeber der „Kommune“, für die Hoffmann-Axthelms Verteidigungstext ja geschrieben wurde, ist neuerdings zum Regierungsberater aufgestiegen.

„Berliner Generation“ alias „Neue Mitte“: staatstragend statt alternativ

Der generelle urbanistische Konsens deckt sich dabei auffällig mit einer sozialen Lage, die gelegentlich als „Berliner Generation“ oder „neue Mitte“ beschrieben wird und in jedem einzelnen Fall einen mit Macht- und Einflußgewinn verbundenen Aufstieg aus der ehemaligen Westberliner Protestkultur bezeichnet.

Äußerliches Merkmal der Statusverlagerung ist ein von den Charlottenburger oder Wilmersdorfer Küchentischen in den öffentlichen Debattenraum getragenes, nunmehr nicht mehr alternatives, radikal-kritisches, sondern staatstragendes, normatives „Wir“, das sich dadurch auszeichnet, daß das Attribut „bürgerlich“ das Gegenteil eines Pejoratives bedeutet. „Wir“ müssen endlich das Holocaustdenkmal verwirklichen. „Wir“ müssen die devastierten öffentlichen Räume kulturell prägen, „Wir“ müssen als bürgerliche Zivilgesellschaft räumlich, „unsere historischen Wurzeln suchen“ und uns wieder die Mitte der Stadt aneignen.

Abgehoben: eigene Befindlichkeit als Maßstab

Attribut dieser neuen Bürgerschaft ist eine ausgesuchte Unhöflichkeit. Sie kommt vollkommen hemdsärmelig daher, läßt die feineren Manieren der Großbürger gänzlich missen und argumentiert gewöhnlich „mit der Handkante“ nicht an der Sache, sondern gegen die sie vertretende Person. Bei allem hegemonialen Anspruch dominiert dabei noch immer die alte Küchen-tischperspektive und die Reichweite der zwanzig Nischenjahre entfalteter persönlicher Beziehungen, denn die neuen Normen

Der Alternative

von Chaim Reich

werden substantialistisch aus der eigenen sozialen Befindlichkeit abgeleitet. Zwanzig Jahre mit Professoren- plus MdB-Gehalt löschen offensichtlich jede Vorstellungskraft über die Vermögenslage anderer Gesellschaftsgruppen vollständig aus.

Kratzt man nur etwas am Lack der elitären Lebensstile und toleranten Weltläufigkeit der „neuen Mitte“, stößt man auch ziemlich schnell auf überraschende Ressentiments gegenüber anderen sozialen Gruppen. Mit denen will man entschieden nichts zu tun haben, geschweige denn politisch repräsentativ Verantwortung für sie tragen: den Piefkes in Schrebergärten, den Ossis in den Plattenbauten, den Punks und Skins und den derangierten Arbeitslosen im sportiven Jogging-Look. Das Prinzip stellvertretenden politischen Handelns ist in Berlin nie recht heimisch gewesen – dieser Machtelite geht es gänzlich ab.

Ignoranz gegenüber der wahren Rolle der Ökonomie...

Besonders groß ist die Ignoranz gegenüber der strukturellen Gewalt der warenproduzierenden und eigentumsbildenden Ökonomie. Wer vom Elend dieser Welt spricht, gilt der „neuen Mitte“ inzwischen als schwer durchgeknallt (wie der zu den paupers, den Ärmsten, übergefallene französische Soziologe Pierre Bordieu) oder als tief depressiv (wie der Amerikaner Richard Sennet, der die seelischen Defekte des neuen Mittelstandes untersucht).

Die hiesigen Toscana- und Turnschuhmilieus fürchten dagegen in erster Linie die (weltweite Realität der) Vermassung, sei es in der amerikanischen Variante der Konsumgesellschaft (born to shop) oder der der vorwiegend süd/osteuropäischen Verelendung städtischer Gesellschaften.

...und den Realitäten im Osten

Teil der Aversion gegenüber „niederen“ Leidenschaften und kollektiven Affekten der Massenmenschen sind die in allen Farben schillernden Ressenti-

In Zeiten, in denen die Sonne der Politik niedrig steht, werfen selbst Zwerge lange Schatten. Einer von ihnen kleidet sich ganz possierlich mit einem roten Schal, ist ein richtiges Stehaufmännchen und heißt Momper.

Ist es der Name dieses Bremers, der irgendwie an die urberliner Schnapsfabrik Mampe erinnert, sich dadurch mit dem urberlinischen Mimen Juhnke assoziieren läßt und auf diese Weise eine volkstümlich berlinische Aura erzeugt, durch die sich ein Zille Milljöööh zum Establishment wandelt?

Ein eigenartiges Phänomen, das andernorts, als Komödiensstadt, Ohnesorg-Theater oder Milowitsch-Bühne – im niederen Kulturbereich angesiedelt – nur Frohsinn am Wochenende verbreitet, hier in Berlin aber weit darüber hinaus eine lebensbejahende Kraft zu entfalten vermag, die politisch Tote wiederbelebt.

Ellinghaus oder „wie wird man Baulöwe“?

Politisch mausetot schien er mit Sicherheit, der Ex-Regierende Walter Momper, als er 1994 Geschäftsführer von Ellinghaus wurde. Diesem anderen Bremer und einstigen Sozialdemokraten beim „roten“ Radio Bremen gelang 1984 zweierlei: der Wechsel des Parteibuches (SPD gegen CDU) und der Wechsel auf den Chefsessel der „Berliner Abendschau“. An CDU-Freundlichkeit mangelte es dem Magazin in jenen Jahren gewiß nicht, aber es war dem neuen Christdemokraten nicht gänzlich gelungen, Diepgen aus der Berichterstattung über den Antes-Skandal herauszuhalten. Die darauf folgende Freistellung eröffnete ihm 1989 die Möglichkeit zu einer Karriere als „Baulöwe“.

„Ellinghaus verdiente schnelles Geld mit der Aufstellung von Wohncontainern für die vielen Flüchtlinge aus Polen und der ehemaligen DDR“ schreibt Mathew D. Rose(1) und fährt fort: „Mit der Wende nimmt sich Ellinghaus größere Immobilienprojekte vor. Im Bezirk Kreuzberg plant er die ‚Yorck-Plaza‘, ein aus Hochhäusern bestehendes Büro- und Dienstleistungszentrum. Das Projekt, wie so viele andere von Ellinghaus aus jener Zeit, kommt aber nicht so recht voran. Daraufhin engagiert Ellinghaus den damaligen Berliner SPD-Landesvorsitzenden und ehemaligen

Regierenden Bürgermeister Walter Momper als Mitarbeiter in seine Unternehmensgruppe.“

Mompers Immobilien-Lehrjahre

Momper versicherte treuherzig, er werde nur Projekte betreuen, bei denen seine politischen Verbindungen nicht benötigt würden(2). Daran hätte gewiß niemand gezweifelt, und so ist es sicherlich nur der schwindenden Gedächtniskraft des inzwischen wegen Bankrotts, Verletzung der Buchführungspflicht und Konkursverschleppung von der Staatsanwaltschaft belästigten Ellinghaus geschuldet, wenn er dem Untersuchungsausschuß, der die Vorgänge um die gezielten – weil durch präzise Informationen ausgelöst – Grundstückskäufe im Zusammenhang mit der Erweite-

lichsten Folgen gezeitigt zu haben. Als Lehrzeit befähigte sie ihn, mit der „Momper Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ im Immobiliengeschäft auf eigene Rechnung Erfolge zu suchen.

„Roter Schal“ gegen „ÖTV-Staat“

Erfreuliche Perspektiven verspricht sich und seinen Wählern der Jungunternehmer auch für die Stadt. Forsch erklärte er während des Ausscheidungskampfes zwischen den SPD-Kandidaten in Hinblick auf weitere Privatisierungen, daß „die Privatwirtschaft auf jeden Fall die Aufgaben effizienter und wirtschaftlicher wahrnehmen könne“(4) und knüpft damit an seine Ausführungen im Sommer letzten Jahres an: „Ausländisches Kapital muß wie im Fall der Bewag nach Berlin geholt werden. Dazu



lung des Flughafen Schönefeld aufzuklären versucht hat, mitteile, daß er keine Probleme mit Terminen bei führenden SPD-Politikern im SPD-dominierten Brandenburg hatte, weil Momper die für ihn arrangierte(3).

Pikanterweise war der ehemalige Abendschaugestalter zur Zeit der Indienstnahme Mompers bereits an den Grenzen seines Imperiums angekommen. Seine Spekulation hatte auf eine von der Politik versprochene, aber gänzlich fehlgeschlagene Entwicklung gesetzt, die mittels aller möglichen Paukenschlagereignisse, wie Olympia, Hauptstadt, Vereinigung mit Brandenburg etc., Berlin auf direktem Wege in den Kreis der Global Cities katapultieren sollte.

Eine Politik, die angesichts der „gestrandeten Sauriern gleichen Investitionsruinen“ (S.Hain) wie die Allmachtsphantasien von zu politischen Ämtern gekommener Provinzhonorationen erscheint und deren ruinöse wirtschaftliche Folgen noch heute durch unsoziale Privatisierungen ausgeglichen werden müssen.

Selbstverständlich konnte Momper als Geschäftsführer von Ellinghaus nicht bewirken, was er als Politiker vergeblich versucht hatte. Die Verbindung zu Ellinghaus schien aber für ihn die erfreu-

gehöre auch, daß sich 'beispielsweise ein portugiesisches Transportunternehmen in zwei Jahren um eine BVG-Linie nach Spandau bewerbe.'“(5)

Die Kollegen von der ÖTV wußte er zu begeistern, und in ihre Richtung mahnte er: „Den Lobbyisten muß Einhalt geboten werden. An betriebsbedingten Kündigungen kommen wir nicht vorbei.“ Und damit auch kein Zweifel bleibt, will er den „ÖTV-Staat“ abschaffen(6), was auch immer er darunter versteht. Interpretiert man die Fernsehübertragungen vom Sieg im Ausscheidungsrennen richtig, wird er nicht allein sein. In gewohnter Manier konnte man seinen Kumpel Ex-Bausenator Nagel an seiner Seite sehen. Die Fundus-Gruppe jedenfalls wird im Falle eines SPD-Wahlsieges politisch gut vertreten sein.

Schade für Ellinghaus, daß er das nicht mehr miterleben darf. Aber wer weiß. Vielleicht belebt die Berliner Aura auch ihn bald wieder.

- 1) ROSE, Mathew D.(1997): Berlin Hauptstadt von Filz und Korruption. München.
- 2) TAZ Berlin lokal, 20.5.98.
- 3) 4. Untersuchungsausschuß des Abgeordnetenhauses von Berlin (12. Wahlperiode), 7.4.95, S.4 und 8.
- 4) TAZ Berlin lokal, 14.12.98.
- 5) Berliner Zeitung, 11.6.98.
- 6) TAZ Berlin lokal, 19.10.98.

(Zwischenüberschriften von der Redaktion)

Fortsetzung auf Seite 8

ments gegenüber der offensichtlich ganz anders gestrickten Gesellschaft im Ostteil und Umland der Stadt, die vorzugsweise in tiefbraunen Farben imaginiert wird. Soziale Spannung wird mit Fremdenfeindlichkeit gleichgesetzt, statt diese komplexer als ein mögliches Element ökonomischer und kultureller Verteilungskämpfe zu betrachten.

Daß sich hier, in den eben erst von Omas Erbschaft erworbenen Mietshäusern im Prenzlauer Berg und in den abgehängten Dörfern der Region, mit wachsendem Wohlstandsgefälle wieder „Klassen“ konstituieren könn-

gern. Im Triangel der personifizierten bürgerlichen Kultur von kritischem Intellektuellen Dr. Wimmer, Polizeikommissarius Stulpnase und Hausbesitzerin Madam Pimpfennell entdecken sie in zweierlei Hinsicht ihre Wurzeln wieder: in der persönlichen Erinnerung an die aufmüpfige Jugendzeit in den armen Buden der großen Stadt und zugleich in der kollektiven Erinnerung des sich in reflektierter Resignation verströmenden kleinen Bürgers aller Zeiten.

Vor dieser doppelten Herkunftsfolie von jeweiliger sozialer „Heimat“ oder „Identität“ nimmt sich die aktuelle staatstragende

tist zur Berliner Antwort auf Saskia Sassen oder Neil Smith stilisiert! Während in den USA ganze Schulen der analytischen Urbanistik um Deutungen aktueller Verwerfungsprozesse streiten, nobilitiert sich in Berlin ein kleines, auf Duzfreundschaften beschränktes Milieu selbst und nährt sich aus wechselseitigen Loyalitäten recht gut.

Dabei praktizieren sie das, was ihre amerikanischen Counterparts gerade scharf kritisieren: Revanchismus, Ausgrenzung und Protektionismus. Gerade im Fall des „Planwerkes Innenstadt“ geht es zugespitzt um die totale Ausgrenzung etwa eines Viertels der Berliner Bevölkerung, das als historisch marginalisiertes Ostberliner „Betroffenheitsmilieu“ abgetan wird.

„Bonner“ Gefahr für Berliner Filz

Diese dreiste Form der Konfrontation wird sich eine aufgeklärt handeln wollende Bundesregierung nach ihrer Ankunft in der Stadt nicht lange leisten können. Die rheinländischen Klagen über den „Berliner Filz“ und die großkoalitionären Selbstblockaden haben genug Anlaß gegeben, das baldige Ende der hiesigen Duzbrüderschaften und etablierten Handwäschereien mit der Ankunft der Bonner zu verbinden.

Auch wird die sich etablierende „Berliner Republik“ aus politischen Gründen keine Fortsetzung der aktiven Benachteiligung Ostberliner Akteure leisten können, die auch darin besteht, daß Ostplaner und Architekten mit dem Verweis auf mangelnde Erfahrung regelmäßig von Senatsaufträgen und schon gar von Projekten im Westteil der Stadt ausgeschlossen wurden. Aber selbst wenn sich die neue Rot-Grüne Regierung in gleichem Maße milieuverhaftet und weitgehend neoliberal-revanchistisch erweisen sollte wie die Berliner Stadtentwicklungsfamilie selbst, so wird sie bei Strafe ihres internationalen Ansehens vor allem strukturell-raumordnerisch statt allein ästhetisch-städtebaulich operieren müssen. Das bedeutet, die Prämisse der Entwicklungspolitik auf einen breiten Ausgleich widerstrebender Interessen auszurichten und die

Migrationsströme des neuen europäischen Wirtschaftsraumes zu beachten.

Mit EG-Beitritten aus Osteuropa: ade Käseglockenpolitik für Berlin!

Berlin wird vor dem Hintergrund des EG-Beitritts der mittel-osteuropäischen Staaten kein Ort der Binnenkolonisation neuer stadtbürgerlicher Eliten (der sogenannten „Urbaniten“) als vielmehr potentielle Zuwanderungsregion für Millionen durch die EG-Agrarpolitik ruinierter kleinbäuerlicher Existenzen aus Polen und dem Baltikum sein. Selbst also wenn die Regierung die spezifischen Interessenlagen der vor zehn Jahren eingemeindeten Ostdeutschen übergehen sollte, wird sie infolge der europäischen Integration massiv mit Armuts- und Existenzproblemen von Unterschichten konfrontiert werden. Das aber wird die Frage nach Nachhaltigkeit, Zivilgesellschaft und Planungszielen völlig neu stellen.

Eine in Torschlußpanik drohende Festschreibung des „Planwerks Innenstadt“ durch die Berliner Koalitionäre wäre im Hinblick auf ein mögliches „Polonisierungsszenario“ in der Tat extrem risikoreich. Es liefe darauf hinaus, in der zu „politischen Preisen“ reparzellierten Innenstadt ein Eigentümermodell mit den großen zusammenhängenden Siedlungen des kommunalen und sozialen Wohnungsbaus oder den Niedrigpreisgebieten mit überwiegend schlechter Wohnlage zu konfrontieren.

Überdies dürfte in einem heute zwar als entspannt geltenden Wohnungsmarkt bereits in zehn Jahren Druck auf die billigsten Segmente entstehen, die infolge Privatisierung und Modernisierung anhaltend abgebaut werden. Aus der Perspektive des Bedarfs betrachtet ist das „Vakuum der großen Koalition“ in der Tat extrem risikoreich gewesen. Das Planwerk Innenstadt hat gerade am Kriterium der Zukunftsfähigkeit versagt, weil es die Verteilungskonflikte antreibt, statt auszugleichen.

(Zwischenüberschriften von der Redaktion)



ten, gilt einem Milieu als absurder Gedanke, das sich längst von der kritischen Ökonomie hin zur Kulturkritik verinnerlicht hat.

Kulturkritik ersetzt kritische Ökonomie

So gesehen kann es nur Folge totalitärer Indoktrination oder Profilierungssucht sein, wenn amerikanische oder französische Nervensägen die Welt immer härter, barbarischer werden sehen und deshalb zu universeller Solidarität und zum Widerstand aufrufen. Mag sein, daß dies eine böse Zeit ist, aber man wird die wachsenden Probleme schon quartiersweise wegmanagen. Im 19. Jahrhundert hat sich ja auch noch kein Staat, sondern die Bürgergesellschaft vorbildlich um die Armen, Alten und Kranken gekümmert. Statt Heinrich Heine lesen die selbsternannten neuen Stadtbürger zur Erbauung des öfteren wieder Wilhelm Raabes Lobpreisungen der Dachstuben und Altstadtgassen, die sich anachronistisch und ergötzlich der nivellierenden Modernisierung verwei-

Position geradezu heroisch aus. Da kann man Veränderung, die von wo anders kommt, nur noch fürchten. Im Gegensatz zu der Zeit des Wilhelm Raabe ist „Auswandern“ für Hausbesitzer, Geschäftsführer und Staatsbeamtete längst keine Option mehr.

Planungselite mit Ausgrenzungssyndrom

Das auf dieser kleinbürgerlichen Mentalität, sozialtechnischem Erfahrungswissen und Machtteilung aufbauende normative Handeln der familiären Berliner Planungselite wird mit dem angeblich überragenden Wissen um die Geschichte und Kultur sowie umfassender ästhetischer Kompetenz legitimiert. Manchmal bedient man sich dabei auch eigenartig historisierender Assoziationen aus dem 19. Jahrhundert, wenn etwa der Meister des Berliner Planwerks, Dieter Hoffmann-Axthelm, als eine „am Kleinen (dem Kleistschen!) Wannsee geborene graue Eminenz aus Theorie und Geschichte“ gefeiert wird. So wird ein immerhin bemerkenswerter Pamphle-

MODERNISIERUNG



Sie haben gehört, daß in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie endlich eine Innentoilette, ein Bad oder gar eine Zentralheizung bekommen sollen?

In der Tat sind bei vielen Wohnungen aufgrund ihres schlechten Zustandes und ihrer unzeitgemäßen Ausstattung Instandsetzungen und Modernisierungen überfällig. Doch leider verkehrt sich der Traum vom „Schöner Wohnen“ allzuoft in einen Alptraum von Lärm, Dreck und unbezahlbaren Mieten!

Wir wollen Sie im folgenden darüber informieren, welche Rechte Sie als Mieter/innen haben und worauf Sie unbedingt achten sollten – auch dann, wenn Sie die geplanten Maßnahmen dulden wollen.

► Ein einseitiges Geschäft

Modernisierung könnte ein Fortschritt sein – wenn sie von den Wünschen und Möglichkeiten der Mieter/innen bestimmt wäre. Dies ist jedoch oft nicht der Fall – weil die Modernisierung von so manchem Hausbesitzer nur als lukratives Geschäft betrieben wird. Denn die Modernisierungskosten werden den Mieter/innen über Mieterhöhungen auferlegt. So bringt Modernisierung zwar zumeist eine höhere Wohnqualität, zugleich aber soziale Unsicherheit, weil die dadurch bedingten höheren Mieten besonders Familienhaushalte oft in einem kaum zu verkraftenden Maße bela-

sten. Vielen Mieter/innen bleibt über kurz oder lang nur noch der Auszug.

Modernisierung verringert auch den preiswerten Wohnungsbestand und hilft damit, das gesamte Mietenniveau unserer Stadt immer weiter nach oben zu treiben. Mit Hilfe von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen, deren Richtigkeit nur schwer zu überprüfen ist, kann ein Hausbesitzer die Miete leicht verdoppeln oder gar verdreifachen!

Modernisierung dient überdies häufig der Umwandlungsspekulation, d.h., sie ist oft Vorstufe zur Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen. Auch dadurch droht die Vertreibung von alteingesessenen Mieter/innen.

► Modernisierung oder Instandsetzung?

Es gibt unterschiedliche Arten der Modernisierung: Mancher Hauseigentümer will nur neue Fenster oder eine Zentralheizung einbauen, in anderen Fällen soll das ganze Haus durchgreifend modernisiert werden. Allerdings können sich hinter solchen „Verbesserungen“ überfällige Instandsetzungsarbeiten verstecken: Um Instandsetzung handelt es sich, wenn Schäden oder Mängel in der Wohnung oder im Haus beseitigt werden, um die Wohnung wieder in einen vertragsgerechten Zustand zu versetzen – z.B. durch die Repa-

ratur der Öfen, der Wasser- oder Lichtleitungen. Instandsetzung und keinesfalls Modernisierung ist auch das Auswechseln morschler Fenster durch neue Einfachfenster oder der Austausch von Kastendoppelfenstern gegen isolierverglaste Fenster. Die Unterscheidung zwischen Instandsetzung und Modernisierung ist deshalb so wichtig, weil Instandsetzungskosten im Unterschied zu Modernisierungskosten nicht auf die Mieter/innen umgelegt werden dürfen.

Beispiel für die Trennung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Ein Einfachfenster müßte für 500,00 DM repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 1.100,00 DM ein:

Isolierglasfenster	1.100,00 DM
Ersparte Instandsetzung	- 500,00 DM
Modernisierungskosten	= 600,00 DM
Jahresmieterhöhung: 11 % von 600,00 DM	= 66,00 DM
Monatliche Mieterhöhung: 66,00 DM : 12	= 5,50 DM

Was ist Modernisierung?

Als Modernisierung bezeichnet das Gesetz Maßnahmen des Vermieters, die entweder den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Heizenergie und Wasser gelten ebenfalls als Modernisierung. Auch die Schaffung neuen Wohnraums – z.B. ein Dachgeschoßausbau – stellt eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Gesetzes dar (§ 541 b Abs.1 Satz 1 BGB).

Typische Modernisierungsmaßnahmen

1) Gebrauchswert der Wohnung

Maßnahmen in/an der Wohnung: Verbesserung des Zuschnitts, der Belichtung und Belüftung, des Schallschutzes, der Energieversorgung, Wasserversorgung, Entwässerung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung und der Kochmöglichkeiten.

Maßnahmen außerhalb der Wohnung: Schaffung oder Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück (wie Spielplatz, Grünanlagen), Fahrstuhleinbau.

2) Energieeinsparung

Wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung, wesentliche Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs bei zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, Umrüstungen für den Anschluß an eine vergleichsweise günstigere Fernwärmeversorgung.

3) Wassereinsparung

Umrüstung auf 6l-Wasserkästen, Einbau von Spartasten, Ausrüstung mit Wasserzählern.

Eine Modernisierung muß angekündigt werden

Der Vermieter hat nicht das Recht, nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Modernisierung zu beginnen. Er ist vielmehr verpflichtet, den Mieter/innen alle Modernisierungsmaßnahmen und ihre Auswirkungen, die sich

auf die Wohnung und das Haus beziehen, zwei Monate vor Beginn schriftlich anzukündigen (§ 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB).

Was muß die Ankündigung enthalten?

Der Vermieter muß genau aufschlüsseln:

- welche Arbeiten er durchführen will (Art und Umfang im Detail);
- wann er mit den Arbeiten beginnen will (genaue Zeitangabe);
- wie lange die Arbeiten dauern werden;
- welche Mieterhöhung für jede einzelne Maßnahme zu erwarten ist;
- ob die Modernisierungsarbeiten öffentlich gefördert werden;
- ob Sie während der Bauarbeiten in der Wohnung verbleiben können.

Das gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Heizungseinbau) als auch für Arbeiten außerhalb der Wohnung, für die der Vermieter später eine Mieterhöhung fordern will (z. B. Fassadendämmung).

Soll eine Heizung eingebaut werden, muß der Vermieter Ihnen den monatlich zu zahlenden Heizkostenvorschuß mitteilen.

Verzögert sich der Baubeginn oder ändern sich die Umstände der Modernisierung, muß die Mitteilung wiederholt werden.

Modernisierung ohne Ankündigung

Führt der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme durch, ohne sie anzukündigen, und duldet der Mieter/die Mieterin diese, kann der Vermieter eine Mieterhöhung auch ohne vorherige form- und fristgerechte Modernisierungsankündigung geltend machen.

Eine Ankündigung ist ausnahmsweise dann entbehrlich, wenn die Modernisierung nur mit geringen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden ist und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung – max. 5 % der monatlichen Kaltmiete – führt (Bagatelklausele des § 541 b Abs. 2 Satz 4 BGB).

Duldungspflicht und Überlegungsfrist

Erfüllt die Modernisierungsankündigung die genannten Anforderungen, haben Sie ab deren Zugang zwei Monate Zeit, um zu klären, ob Sie die Modernisierung dulden müssen. Denn laut Gesetz sind sie zur Duldung der Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet, es sei denn, diese bedeuteten für Sie oder Ihre Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte (§ 541 b Abs.1 Satz 1).

Wann müssen Sie eine Modernisierung nicht dulden?

Das Gesetz nennt eine Reihe von Gründen, aus denen Sie eine Modernisierung ablehnen können. Die wichtigsten Ablehnungsgründe zählen wir im folgenden auf:

Sie brauchen eine Modernisierung nicht zu dulden,

- solange keine wirksame Ankündigung vorliegt,
- wenn die Maßnahmen kurz vor dem Auszug des Mieters/der Mieterin erfolgen oder wenn im Winter unzumutbare Arbeiten durchgeführt werden sollen (z.B. Auswechslung von Fenstern oder Einbau einer Heizung),
- wenn Sie (oder ein Familienmitglied) krank,

alt, schwanger oder im Examen sind, so daß Schmutz, Lärm oder zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind,

- wenn die Modernisierung für Sie oder Ihre Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und anderer Mieter/innen nicht zu rechtfertigen ist. Hierzu zählt das Gesetz exemplarisch einige Gründe auf (§ 541 b Abs. 1 BGB):
- Beeinträchtigung durch die vorzunehmenden Arbeiten (wenn Sie z. B. über längere Zeit Bad und Toilette nicht benutzen können),
- die baulichen Folgen der Modernisierung sind Ihnen nicht zuzumuten, z. B. Grundrißveränderungen, Nutzbarkeit der Räume,
- vorausgegangene Verwendungen des Mieters/der Mieterin (Sie haben Ihre Wohnung vor einiger Zeit und mit Zustimmung des Vermieters selbst modernisiert),
- die zu erwartende Miethöhe ist deutlich zu hoch, gemessen an Ihren Einkommensverhältnissen.*

Aber: Werden die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes durch Modernisierung lediglich in einen „allgemein üblichen“ Zustand versetzt, können Sie sich nicht darauf berufen, daß die künftige Miete für sie zu hoch sei. Sie müssen dann die Modernisierung trotzdem dulden.

Was heißt „allgemein üblicher Zustand“?

„Allgemein üblich“ ist ein Zustand dann, wenn mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen etwa gleichen Alters und innerhalb der gleichen Region diesen Ausstattungsstandard aufweisen.

Als Region sind nach der Rechtsprechung des BGH die Bundesländer aufzufassen, wobei das Gericht offen ließ, ob diese Kriterien auch für die neuen Bundesländer gelten.

Für Westberliner Mieter/innen bedeutet dies, daß sie zukünftig den Badeinbau und den Einbau einer Zentralheizung aus finanziellen Härtegründen allein nicht verhindern können.

Prüfen Sie genau, ob einer der oben genannten Ablehnungsgründe bei Ihnen vorliegt. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgend etwas unterschreiben, sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen!

Gemeinsam auftreten!

Wir empfehlen Ihnen außerdem: Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn! Führen Sie gegebenenfalls eine Hausversammlung mit allen betroffenen Mieter/innen durch, denn einheitliches Vorgehen stärkt Ihre Position! Setzen Sie sich mit unserer Geschäftsstelle oder mit unseren Bezirksgruppen in Verbindung – wir helfen, eine solche Mieterversammlung, u. U. mit Teilnahme eines Rechtsanwalts/einer Rechtsanwältin, vorzubereiten.

Was passiert, wenn Sie die Modernisierung nicht dulden?

Haben Sie keine Angst: Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zwecke der Modernisierung ist unzulässig!

Und haben Sie keine Sorge: Schadensersatz-

* Die Rechtsprechung hält eine Neumiete bei niedrigen Einkommen im allgemeinen für zu hoch, wenn diese 25 bis 30 % des Einkommens übersteigt.



einen Prozeß ankommen zu lassen, wenn Sie (nach Beratung) der Meinung sind, die Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden zu müssen.

ABER VORSICHT: Lassen Sie auf keinen Fall Handwerker in die Wohnung! Dies könnte als Zustimmung ausgelegt werden. Sie hätten damit die Modernisierungsmaßnahmen nämlich „stillschweigend“ geduldet und riskieren dann auch, später die Modernisierungserhöhung zahlen zu müssen!

VORSICHT AUCH vor dem Abschluß von Modernisierungsvereinbarungen! Lassen Sie sich beraten.

► Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

Maßnahmen innerhalb der Wohnung

Sollte Ihr Vermieter gegen Ihren Willen, bzw. ohne daß Sie auf Duldung verurteilt worden sind, mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnen, können Sie dies – soweit es Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung betrifft – dadurch verhindern, daß Sie den Handwerkern keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten.

Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen! Lassen Sie keine Handwerker in die Wohnung!

Maßnahmen außerhalb der Wohnung

Vom Kammergericht wurde entschieden, daß eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung nach § 541 b BGB nicht Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist, wenn der Mieter/die Mieterin die Maßnahme duldet. Dies gilt auch für Maßnahmen außerhalb der Wohnung (Wärmedämmmaßnahme an der Fassade, Fahrstuhlneubau etc.), sofern der Mieter über Art und Umfang der Maßnahme wenig-

stens in groben Zügen unterrichtet ist. Will der Mieter/die Mieterin eine Außenmaßnahme nicht dulden, so muß er/sie der Maßnahme – angesichts beginnender Bautätigkeiten – nachweisbar widersprechen.

► Wenn die Modernisierung geduldet werden muß...

Aufwendungsersatz

Liegen die dargelegten Voraussetzungen vor, müssen Sie die Modernisierung dulden. Sie haben einen Anspruch auf angemessenen Ersatz von Aufwendungen, die infolge der Modernisierungswendig wurden – von Abdeckfolie gegen Baustaub bis zur Mietminderung Ihrer alten Miete und einer Miete in einer Umsetzwohnung, falls die Baumaßnahmen nicht in Ihrer Wohnung konnten (§ 541 b Abs. 3 BGB).

Erhöhung

Auch das Recht zur Mietminderung, Wohnungsnutzung während der Modernisierung durch Lärm, Staub, Kälte u. ä. beeinträchtigt wird (vor einer Mieterhöhung jedoch unbedingt in die Beratung einbringen).

► Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen – oder andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat – durchgeführt, kann er eine Erhöhung der Miete verlangen (§ 3 MHG; § 11 II. BV; § 10 WoBindG; §§ 4 und 6 NMV).

Abzug der Kosten für Instandsetzung vor Mieterhöhung

Durch die Modernisierung erledigen sich oftmals die seit langem überfälligen Instandsetzungsarbeiten.

Kosten der fälligen Instandsetzung muß der Vermieter von den Gesamtkosten der Modernisierung abziehen.

Die Höhe der ersparten Instandsetzungskosten muß der Vermieter nachweisen. Der Mieter/die Mieterin muß die notwendig gewesene Instandsetzung, also die Reparaturbedürftigkeit, in aller Regel möglichst genau darlegen und begründen. Deshalb sollten Sie rechtzeitig vor Durchführung der Modernisierung Beweise sichern (z. B. ausführliche Belegung der Schäden durch Zeugen, Fotos, Kostenvoranschläge u. a.).

Unser Rat:

Wenn Ihre Wohnung und Ihr Haus Mängel aufweisen, sollten Sie und Ihre Nachbarinnen und Nachbarn schnellstens eine Mängelliste anfertigen und vom Vermieter unter Fristsetzung die Beseitigung der Mängel fordern (siehe auch unser Infoblatt „Tips zur Mängelbeseitigung“).

Sollte der Vermieter nicht reagieren, können Sie Ihre Ansprüche klageweise durchsetzen. Lassen Sie sich wegen der Einzelheiten unbedingt beraten.

Es sei nochmals betont: **Für Instandsetzung darf keine Mieterhöhung, d. h. kein Wertverbesserungszuschlag, verlangt werden!** Die Mieter/innen haben aufgrund ihrer normalen Mietzahlungen Anspruch auf eine laufend instandgehaltene Wohnung!

Es gibt nur eine Ausnahme: Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (z. B. Putzarbeiten oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), können in den Modernisierungszuschlag einberechnet werden.

Wurden die Fördermittel herausgerechnet?

Bei Modernisierungen mit öffentlichen Mitteln oder sonstigen Finanzierungshilfen sind die sich aus der öffentlichen Förderung/aus Finanzierungshilfen ergebenden Kürzungsbeträge in Abzug zu bringen. Der Umfang der öffentlichen Förderung ist in den jeweils geltenden Berliner Modernisierungsrichtlinien geregelt und dem Mieter/der Mieterin darzulegen.

Diese Richtlinien bestimmen u. a., wie hoch die Anfangsmiete nach Modernisierung sein darf, und regeln die Mieterhöhungsmöglichkeiten der Folgejahre.

Abzug weiterer Kosten vor Mieterhöhung

Neben den Instandsetzungskosten und den Fördermitteln gibt es weitere Kostenbestandteile, die nicht zu einer Mieterhöhung führen dürfen und deshalb ebenfalls vorher abgezogen werden müssen.

Dazu gehören:

- Mieterleistungen
- Kapital-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten
- Überzogener Modernisierungsaufwand, der über die tatsächlich notwendigen Kosten hinausgeht.

Mieterhöhungserklärung

Eine Mieterhöhung bedarf der Schriftform. Sie darf frühestens nach Abschluß der Arbeiten und Vorliegen der Rechnung verlangt werden. Die Modernisierungsmaßnahmen sind einzeln aufzuführen, die entstandenen Kosten auf die Maßnahmen aufzuschlüsseln. Es muß berechnet und erläutert sein, welche Modernisierungskosten für die einzelne Wohnung entstanden sind und welche Mieterhöhung sich monatlich daraus ergibt.

Wenn sie eine „vorläufige Mieterhöhung“ erhalten, sollten Sie auf jeden Fall eine Beratungsstelle aufsuchen.

Wohngeldanspruch?

Die neue Miete nach der Modernisierung wird deutlich höher liegen als Ihre alte Miete. Prüfen Sie daher, ob Sie nicht vielleicht Anspruch auf Wohngeld haben.

► Mieterhöhung im frei-finanzierten Wohnungsbau

Die Miete darf nach erfolgter Modernisierung entweder nach § 2 MHG bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden oder es dürfen nach § 3 MHG 11 % der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden. Der Vermieter darf aber nur nach einer der beiden Methoden die Miete erhöhen.

Da die Umlage der Kosten nach § 3 MHG in der Regel dem Vermieter mehr Gewinn bringt, wird er zumeist 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete draufschlagen. Denn

nach rund neun Jahren hat er seine Aufwendungen über die Umlage wieder hereingeholt, die Mieter/innen aber zahlen immer weiter... Aber auch, wenn er die Miete nach § 3 MHG erhöht, muß er sich im Rahmen von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) bewegen, wonach die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 % unzulässig ist.

Fälligkeit

Die neue Miete ist ab dem Ersten des übernächsten Monats zu zahlen.

Beispiel: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen im Laufe des Monats August zu. Die erhöhte Miete ist dann ab 1. Oktober zu zahlen.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter Ihnen vor der Modernisierung die voraussichtliche Mieterhöhung nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 % nach oben abweicht.

Beispiel: Das Mieterhöhungsschreiben ist Ihnen im Laufe des Monats Februar zugegangen. Die erhöhte Miete wäre normalerweise ab 1. April zu zahlen, sie ist aber aufgrund der sechsmonatigen Fristverlängerung erst am 1. Oktober fällig.

An Zusagen, die der Vermieter bezüglich der zu erwartenden Modernisierungskosten gemacht hat, ist er in der Regel gebunden. Eine rückwirkende Mieterhöhung ist unzulässig. Der Modernisierungszuschlag ist, wie schon erwähnt, dauerhaft und muß unbegrenzt gezahlt werden.

▶ Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

Modernisierung nur mit IBB-Zustimmung

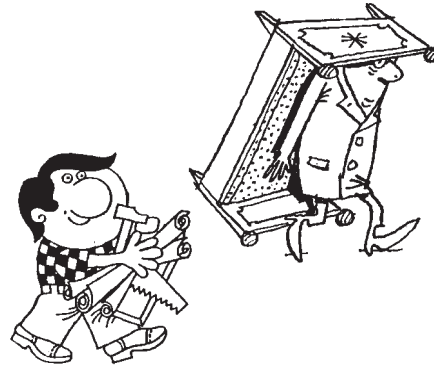
Im sozialen Wohnungsbau wirken sich Modernisierungsmaßnahmen in der Erhöhung der Kostenmiete aus. Voraussetzung dafür ist, daß die Investitionsbank Berlin (IBB) der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat – ohne diese Zustimmung ist die Erhöhung der Miete nicht zulässig. Die IBB muß bei ihrer Entscheidung die zu erwartende Mieterhöhung berücksichtigen. Dem Mieterhöhungsverlangen muß der Vermieter eine Wirtschaft-

lichkeitsberechnung oder einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung beifügen (entspr. § 11 II. BV, § 10 WoBindG, §§ 4 und 6 NMV).

Fälligkeit

Hat der Vermieter eine ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung vor dem 15. eines Monats abgegeben, müssen Sie die erhöhte Miete vom Ersten des folgenden Monats an zahlen; hat der Vermieter die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so müssen Sie die Miete erst ab dem Ersten des übernächsten Monats zahlen.

Beispiel 1: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen am 12.8. zu. Die erhöhte Miete ist ab 1.9. zu zahlen.



Beispiel 2: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen am 23.8. zu. Die erhöhte Miete ist ab dem 1.10. zu zahlen.

Verlangt der Vermieter eine rückwirkende Mieterhöhung, lassen Sie sich unbedingt beraten; nehmen Sie zur Beratung Ihren Mietvertrag mit.

▶ Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung ist in folgenden Fällen ausgeschlossen:

– Sollten Sie einen Staffelmietvertrag abgeschlossen haben, kann der Vermieter während der Laufzeit der Staffelmietverein-

barung die Miete aufgrund von Modernisierungen nicht erhöhen;

– Wegen baulicher Maßnahmen zur Energieeinsparung darf der Vermieter nur dann die Miete erhöhen, wenn die Kosten dieser Maßnahmen in einem angemessenen, wirtschaftlichen Verhältnis zu der dadurch erzielten Energieeinsparung stehen. Eine Wärmedämmung an der Außenfassade ist z. B. auch dann nicht zu dulden, wenn zwar Heizenergie eingespart wird, die Mieterhöhung die Einsparung an Heizkosten aber um mehr als 200 % übersteigt.

▶ Keine Kappungsgrenze mehr in Ost-Berlin und den neuen Bundesländern

Seit dem 1.1.98 gilt die 3 DM-Kappungsgrenze nicht mehr. Bis zum 31.12.97 begrenzte diese noch die Umlage der Kosten aller Modernisierungsmaßnahmen, mit denen nach dem 30.6.95 begonnen und für die bis zum 31.12.97 eine Mieterhöhung erklärt worden war.

▶ Sonderkündigungsrecht für Mieter/innen bei Modernisierung

Wie schon gesagt, darf der Vermieter nicht zum Zwecke der Modernisierung kündigen. Sie als Mieter/innen haben aber ein Sonderkündigungsrecht, und zwar in folgenden zwei Fällen:

– Nach Zugang der Modernisierungsankündigung haben Sie das Recht, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen (z. B. Ankündigung am 14. Juli: Kündigung bis zum 31. August mit Wirkung zum 30. September).

Die Modernisierungsmaßnahme ist dann bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen (§ 541 b BGB).

– Nach Zugang der Mieterhöhungserklärung haben Sie das Recht, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen (z. B. Mieterhöhung ab 1. Juni: Kündigung bis zum 3. Juni mit Wirkung zum 30. August).

Kündigen Sie, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (§ 9 MHG).

Kürzere Kündigungsfrist im sozialen Wohnungsbau

Achtung: Im sozialen Wohnungsbau haben Sie eine kürzere Kündigungsfrist. Sie können gemäß § 11 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an Ihre Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats kündigen.

Beispiel: Bei Mieterhöhung ab 1. Juni – Kündigung bis zum 3. Juni mit Wirkung zum 31. Juli.

Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

BERLINER MIETGEMEINSCHAFT E. V.

Wir sind

- parteipolitisch unabhängig, aber parteilich im Interesse der Mieter/innen und Wohnungssuchenden
- die aktive Mieterorganisation mit den niedrigen Beiträgen

Wir bieten

- Mieterberatung durch spezialisierte Juristen in über 30 Beratungsstellen
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Tips und Informationen kostenlos durch unsere Zeitung »MieterEcho«
- Unterstützung von Mieterversammlungen und Mieterinitiativen

Ich interessiere mich für eine Mitgliedschaft und bitte Sie UNVERBINDLICH um Zusendung Ihrer Beitrittsunterlagen

Name _____

Vorname _____

Straße _____

Berlin

Bitte einsenden oder rufen Sie uns einfach an:

**Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin
Telefon 2 16 80 01**

11. „Mietenstammtisch“ in Lichtenberg:

HOWOGE verspricht Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten

Unruhe herrschte unter den Mieter/innen der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg (WBL), nachdem diese Gesellschaft von der Hohenschönhauser Wohnungsbaugesellschaft (HOWOGE) übernommen worden war – gegen Zahlung von 250 Millionen Mark an den Senat. Besonders die Mietervereine waren hellhörig, hieß es doch, die HOWOGE habe nichts am Hut mit Mieterbeiräten, während solche gewählten Räte bei der WBL vielerorts bestanden und in der Regel eine für die Mieter/innen nützliche Arbeit bei ihrem Zusammenwirken mit den örtlich jeweils Verantwortlichen der WBL leisteten. Außerdem war seit der Übernahme Unsicherheit unter den WBL-Mitarbeitern spürbar, die sich teilweise negativ auf die Lösung der von den Mieter/innen an sie herangetragenen Probleme auswirkte.

so nimmt es nicht wunder, daß der Ratssaal im Lichtenberger Rathaus mit über 100 interessierten Bürgern überfüllt war, als der 11. Stammtisch Anfang Februar stattfand. Zu der Veranstaltung hatten der Bezirksvorstand Lichtenberg des Berliner Mietervereins und die Bezirkgruppe Lichtenberg der BMG gemeinsam mit dem Ausschuß

Bauen/Wohnen/Mieterschutz der BVV Lichtenberg eingeladen, und die Ankündigung, es werde ein Geschäftsführer der HOWOGE zum Thema „Was bringt die Übernahme der WBL durch die HOWOGE den Mietern?“ sprechen hat bestimmt den Andrang zu der Veranstaltung bewirkt.

Tatsächlich sprach Hans-Jürgen Wulf, kaufmännischer Geschäftsführer, zu dem Thema und stellte sich anschließend den Fragen der Anwesenden.

Herr Wulf betonte die rechtliche Selbständigkeit der WBL im Verbund mit der HOWOGE. Als Zielstellung der HOWOGE bei der Reorganisation der Strukturen der WBL nannte er die Senkung des Verwaltungsaufwandes, vor allem aber das Erreichen einer größeren Nähe zu den Mieter/innen. Das soll geschehen durch die Verringerung der Entscheidungsebenen und die Stärkung der Kundenzentren, auch dadurch, daß ihnen größere Entscheidungskompetenzen übertragen werden. Nicht zuletzt soll die erneute Schaffung eines eigenen Hauswartznetzes, deren Mitarbeiter auch wirklich den Mieter/innen bekannt und für sie Ansprechpartner werden sollen, der größeren

Mieternähe dienen (Zum Verständnis: Die bisherige Leitung der WBL hatte die eigenen Hauswarte weitgehend abgeschafft und deren Aufgaben Fremdfirmen übertragen – mit dem damit verbundenen „Fremdsein“-Effekt).

Für die Anwesenden war besonders die Aussage von Herrn Wulf wichtig, die HOWOGE wolle engen Kontakt mit den Mieterbeiräten und diese in die Arbeit der Kundenzentren einbeziehen. Er verschwieg nicht, daß solcherart Zusammenarbeit für die HOWOGE neu sei.

In der Diskussion ergaben sich Fragen und Kritiken, deren Beantwortung durch Herrn Wulf für die Fragesteller und auch andere nicht immer befriedigend war. So seine Angabe, es müßten weitere Wohnungen aus dem Bestand, über die berüchtigten 15% hinaus, die durch das Altschuldenhilfegesetz auferlegt sind, verkauft werden. Dies ergäbe sich aus der Notwendigkeit, die für die Übernahme der WBL aufgewandten Mittel wieder hereinzubekommen.

Dr. Krappe, Vorsitzender des Ausschusses Bauen/Wohnen/Mieterschutz der BVV, unterstrich dazu seinen Standpunkt, daß jedes verkaufte Haus eine Möglichkeit weniger für die Kommune ist, auf die Wohnungspolitik im Sinne der Mieter Einfluß zu nehmen.

Und beim Thema PRIMA (von betroffenen Mieter/innen stark kritizierter Zwischenerber von zu privatisierenden Häusern der

WBL.D.R.) schlugen die Wogen hoch. Die Materie erwies sich als so komplex und konfliktbeladen und die Vertreter von PRIMA zeigten sich ihrerseits so wenig auskunftsbereit, daß letztlich die Einberufung eines Extra-Stammtisches dazu ins Auge gefaßt wurde.

Daß das Modernisierungsprogramm der WBL bis 2003 statt erst im Jahre 2010 abgeschlossen sein soll, wie Herr Wulf sagte, klingt gut. Da es sich aber um Plattenbauten-Modernisierung handelt, bleibt die Frage nach zügiger Altbauomodernisierung, besonders in Sanierungsgebieten, offen.

Ein Angebot wirkte auf manchen sensationell: Die Geschäftsführung, so Herr Wulf, wolle jeden an sie gerichteten Mieterbrief auch selbst beantworten, koste es, was es wolle. Die Mietererfahrungen mit der bisherigen Geschäftsführung der WBL lauten nämlich: Variante 1 – hast du dir die Finger wundgeschrieben an verschiedene Bearbeiter, aber ergebnislos, und beschwerst dich dann bei der Geschäftsführung, bekommst du die Antwort vom kritisierten Bearbeiter, der dir das gleiche, von dir nicht akzeptierte, nochmals schreibt. Oder Variante 2: Es gibt gar keine Antwort, dein Brief an die Geschäftsführung ist auch nicht mehr auffindbar.

„Insgesamt“, so resümierte ein Teilnehmer, „schöne Worte, die nun in der Praxis zu beweisen sind“.

Jonny Granzow

WBM beriet mit Mieterbeiräten

Als einer der großen, mehrheitlich im Bestand des Landes Berlin befindlichen, wohnungswirtschaftlichen Betriebe informierte die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) am 23. Februar 1999 vor Mietervertretern über positive Entwicklungen. So habe die Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) und der Wohnungsverwaltung BeWoGe sowie die Bildung von speziellen Tochtergesellschaften für technische Serviceleistungen (TSB), Vermietungen (Internationales Handelszentrum Friedrichstraße – IHZ) und Investitionsvorhaben (WBMI) zu einer zukunftsicheren Unternehmensgruppe geführt.

Zum Verbund gehören knapp 70.000 Wohnungen, überwiegend in Zentrumsbezirken der Hauptstadt. Sie stellen einen bedeutenden sozialpolitischen Faktor dar. Der ökonomische Gewinn komme letztendlich Mietern und Bürgern der Stadt zugute, wie die Geschäftsführer Falk Jesch und Karl-Heinz Schmidt zum Ausdruck brachten.

Teilweise harte, aber hilfreiche Kritik an der WBM in zurückliegender Zeit, ebenso deren Erwidern haben zu einem besseren Verständnis füreinander geführt, stellten Mieterbeiräte fest. Weil dem so ist, bleiben Kritik und Vorschläge zum Bessermachen ständig auf der Tagesordnung.

Die mietergünstige Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen und Häusern, deren Säuberung und Pflege, die Abfallentsorgung sowie die Gewähr für Ordnung und Sicherheit müssen Schwerpunktaufgaben auf Dauer sein. Gegenwärtig steht insbesondere die unverzügliche Verbesserung der Qualität der Arbeit der Hausmeister und Hauswarte im Vordergrund. Sie müssen für die Mieter zu feststehenden Tageszeiten erreichbar sein, für die Einhaltung der Hausordnung

eigenverantwortlich Sorge tragen, Handwerkerleistungen nach gewissenhafter Prüfung bestätigen.

Ein weites Feld sind die für jede Wohnung anteilig geforderten Betriebskosten. Viel zu oft stimmen Berechnungsgrundlagen (wie z.B. Grundstücksgrößen und deren Wert für die steuerliche Veranlagung) nicht. Über die Preisgestaltung der Wartungsfirmen wird aus Sicht der Mieter ungenügend verhandelt, und es werden Zahlungsforderungen von Straßenreinigung und Müllabfuhr ohne ausreichende Prüfung der Mengen- und Flächengrößen beglichen. Viele Beispiele wurden genannt. In einigen Fällen wird auch an der korrekten Handhabung der gesetzlichen Bestimmungen durch den Vermieter gezweifelt.

Vieles ist ganz sicher den ausufernden Preisen der Energie-, Wasser- und Entsorgungswirtschaft geschuldet. Die Betriebskosten für Wohnungen, nicht selten in der Höhe der Kaltmieten, stellen einen nicht zu unterschätzenden sozialen Sprengstoff dar. Es ist erfreulich, wenn die BeWoGe mitteilt, daß die Hausmeisterkosten dieses Mal nicht weiter ansteigen. Doch die Höhe der Betriebskosten wird insgesamt von gewichtigeren Positionen bestimmt.

Die Mietervertreter fühlten sich von der Leitung der WBM hinsichtlich ihrer Kritiken verstanden. Die Geschäftsführung versprach Nachdenken über eine Reihe von Einzelfällen. Dazu gehört auch ein Mietererhöhungsverlangen zum 01.04.1999, das ausgerechnet mit dem Beginn der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen der Leipziger Straße 55-58 „zusammenfällt“: Hier erwarten die Mieter/innen eine Korrektur.

Die WBM sicherte zu, Strukturen ihrer Arbeitsfelder mit entsprechender Verantwortlichkeit den Mieterbeiräten schriftlich zu übergeben, so daß sich jeder Mieter gegebenenfalls schnell sachkundig machen kann.

Mieterrat Leipziger Str. 56 Berlin-Mitte

ZU GUTER LETZT

Nun doch Milieuschutz für Boxhagener Platz!

Am 11.9.98 hatte Senator Strieder seine Zustimmung zum Milieuschutz für das Gebiet um den Boxhagener Platz rückgängig gemacht – was in Friedrichshain auf Unverständnis und Protest stieß, zumal es sich um eine vom Bezirksamt bereits 1997 beschlossene Maßnahme handelte.

In einer Presseerklärung hat die Bezirksgruppe Friedrichshain der BMG nun publik gemacht, was die Einwohner auf einer öffentlichen Versammlung am 24. Februar erfahren haben:

Bezirk und Senat hätten sich – so Herr Flicke in Vertretung für Herrn Strieder – nun doch auf die Erhaltungsrechtsverordnung Boxhagener Platz geeinigt; diese würde zum 1. April erlassen und sehe eine Mietobergrenze von maximal 7,89 DM vor.

Für die Betroffenen bleibt eine Reihe von Fragen weiter unbeantwortet. Wir werden darauf zurückkommen.

J.G.

ESTREEL entsorgt

Die Situation ist alltäglich: Die Mieter eines Hauses finden in ihren Briefkästen die Nachricht, daß der Eigentümer gewechselt hat, und werden aufgefordert, die Miete auf ein neues Konto zu überweisen. Gleichzeitig macht man sie darauf aufmerksam, daß im Haus und in den Wohnungen umfangreiche Veränderungen geplant seien und daß in der nächsten Zeit eine beauftragte Person Kontakt mit ihnen aufnehmen werde.

Insbesondere die – je nach Phantasie des Absenders – genüßliche Ausmalung der „Veränderungen“ schafft ein Klima, das den Fluchtreflex der Mieter vor diesem Ort künftiger Schrecken ungebremst erwachen läßt. Die Wohnungsangebote in den Zeitungen werden durchforscht – zwar zunächst nur prophylaktisch –, doch wenn sich Geeignetes anbietet und der jetzige Eigentümer die Umzugskosten

zu übernehmen bereit ist und auch noch eine kleine Abfindung draufzulegen verspricht, gibt man die alte Wohnung mit dem Gefühl, dem Schlimmsten entronnen zu sein, auf.

Die Fa. ESTREEL Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG aus Magdeburg teilte den Mietern in der Isländischen Str. 6, wie allgemein üblich, neben der neuen Kontonummer u.a. mit: „... Es ist beabsichtigt, das Gebäude grundlegend zu modernisieren. Den Umfang der geplanten Maßnahmen können Sie aus der beigefügten Baubeschreibung entnehmen. ...Über die geplanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen würden wir Sie gern in einem persönlichen Gespräch informieren.“

Die beigefügte „Baubeschreibung“ stellt eine extreme Phantasieleistung dar. Unter Position 01 ist ihr zu entnehmen: „Vor Beginn der Arbeiten sind alle

Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Keller und Dachböden restlos zu entrümpeln.“ Die Verunsicherung beginnt bereits, und während die Mieter noch rätseln, was denn unter Gerümpel in ihren Wohnungen verstanden werden könne, ob es sich dabei nur um die leeren Pfandflaschen in der Küche oder um die bei Ikea erworbene Einrichtung handelt, plaudern die Baubeschreiber ad 02. bereits munter von Abbruch: „Marode leichte Trennwände, die nicht in Mauerwerk erstellt sind, werden abgebrochen, der anfallende Schutt entsorgt. Die Bodenbeläge, PVC, Teppiche und Fliesen sind restlos zu entfernen. Alte Wandbeläge, Tapeten o.ä. sind ebenfalls zu entfernen. Angehängte Decken, Vorsatzschalen, Holzverkleidungen oder Fensterschränke sowie jegliche Einbauten, d.h. Gardinenschienen, sind zu demontieren und zu entsorgen.“

Verschüchterte, deren ganzer Stolz ein handgeknüpfter Indo-Gabbeh ist, fragen sich an dieser Stelle mit flauem Gefühl im Magen, was, ja was wird denn mit den Orten für unsere Notdurft, wenn wir schon unserer Teppiche verlustig gehen sollen? „Sämtliche Podesttoiletten“, so erhalten sie die umgehende Antwort der gestrengen Entsorger, „sind abzubrechen und zu entsorgen.“ Das geht doch in die Hosen, entringt es sich den solcherart Belehrten und: „Loser Wandputz in diesen Bereichen ist restlos abzuschlagen.“ ist die postwendende Quittung für jahrelanges lustvolles Urinieren vom Podest an die Wand.

Doch damit nicht genug, Strafe muß sein, vor allem konsequent, und deshalb gegen alle Phallussymbole gerichtet: „Die Antennen, Leitern, Maste sowie ähnliche Konstruktionen werden demontiert und entsorgt.“ Weil

Der Wöhlertgarten wird Genossenschaft

Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) hat allein 1998 hunderte Mietwohnungen an Spekulanten verkauft. Ein Teil dieser Wohnungen befindet sich im „Wöhlertgarten“ in Mitte. Den Zuschlag hat in diesem Fall die Immobilien Bau Contor Duisburg (IBC) bekommen. Von der vom Senat geforderten mieternahen Privatisierung keine Spur (s. ME 271, S. 15, „So nicht, Herr Segin“). Nach Protest der MieterInnen ist der Spekulant getreu dem Motto: „IBC ade!“ vom Kaufvertrag zurückgetreten.

Die Immobilienverkäufe der WBM sind in die Kritik geraten. Der Bezirk will sie stoppen. Der Senat will sie untersuchen. Was dabei heraus kommt, kann mit Spannung erwartet werden. Die Geschäftsführung der WBM ist nervös geworden, will wohl die guten Geschäftskontakte mit der IBC nicht weiter durch öffentliche Anteilnahme gefährden. Hat doch die IBC auch nach dem „Wöhlertgarten“ noch einige Schnäppchen machen können. Ob der Protest der MieterInnen, die Vorwahlzeit oder auch die schlechten Vermarktungschancen nach Ablauf der Steuerabschreibungsmöglichkeit zum Ende letzten Jahres den Ausschlag für die Rückabwicklung

des Kaufvertrages gaben, wird erst weiter unten interessieren. Den BewohnerInnen des „Wöhlertgartens“ ist eine fünfmonatige Frist eingeräumt worden, in der sie entscheiden können, ob sie das Objekt in eigener Regie übernehmen wollen. Die MieterInnen planen dies in Form

bleiben, auch wenn sich der Staat aus seiner Verantwortung zurückgezogen hat. Einfluß auf den Mietpreis wird neben den Sanierungsstandards auch der Kaufpreis haben. Das Land Berlin ist arm! Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind reich an Immo-

läßt an Symbolik einiges vermissen. Bestenfalls für jenen Zwischenerwerber, der 1998 die Steuervorteile der Sonder-Afa hätte nutzen können und dadurch in der Lage gewesen wäre, einen Teil der unsanierten Wohnungen zum Preis von modernisierten, also für ca. 3.000 DM/qm, zu verkaufen, wäre der Kaufpreis interessant gewesen. Dieser Versuch ist gescheitert. Der „Wöhlertgarten“ ist zu diesen Bedingungen nicht mehr zu verkaufen, somit steht auch der Kaufpreis erneut zur Disposition. Um es noch mal deutlich zu sagen, der von der zukünftigen Genossenschaft zu zahlende Kaufpreis addiert sich zu den notwendigen Sanierungskosten, erschwert die Finanzierung, wirkt sich direkt mietsteigernd aus. Für einen Spekulanten kein Problem, er gibt den



einer Genossenschaft. Nach den Erfahrungen mit dem gerade vertriebenen Spekulanten, der eine Mieterhöhung auf 12 DM/qm in Aussicht gestellt hat, scheint eine Genossenschaft noch das Modell, daß den MieterInnen die größte Einflußnahme auf ihre zukünftige Wohnsituation bietet. Die Miethöhe nach der notwendigen Sanierung soll letztendlich für alle MieterInnen bezahlbar

bleiben. Folgt man nun der Argumentation der WBM, veräußert sie ausschließlich defizitäre Objekte, so auch den „Wöhlertgarten“. Das hieße, schon der Verkauf zu einem symbolischen oder politischen Preis an eine MieterInnen-genossenschaft würde die WBM entlasten. Der von der WBM avisierte Kaufpreis, in gleicher Höhe wie beim Verkauf an einen Spekulanten,

Kaufpreis an die späteren Käufer weiter. Hier wären noch einmal die politisch Verantwortlichen gefragt. Die MieterInnen des „Wöhlertgartens“ sind jetzt, nach dem Sieg über die Spekulanten, in der Lage, sich – und das allen Skeptikern zum Trotz – beweisen zu können, daß Wohnen in einer Genossenschaft bezahlbar bleibt. o.k.

sowieso schon alles scheißegal ist, liest man weiter: „Kachelöfen, Kochmaschinen o.ä. sind incl. Sockel abzubrechen und“ (????) „zu entsorgen. Transportable Öfen, Herde, Möbel, Duschkabinen sind zu entsorgen. Eventuell vorhandene Sockel sind abzubrechen und“ Was wohl??? „sind zu entsorgen.“ Jetzt kommt Stimmung auf: „Gasaußenwandgeräte, Warmwasseraufbereiter und Gasthermen sind“ Sind???? Reingefallen!!! „sind ‚nur‘ zu entfernen.“

Sollte das wirklich schon alles sein? Natürlich nicht. Estreel und Co etcetera KG geraten erst jetzt richtig in Schwung: „Sämtliche Elektro-, Gas- und Trinkwasserleitungen sind incl. der Steigestränge zu demontieren und“ und was? „zu entsorgen. Sämtliche Leitungen an den Fassaden sind zu demontieren und incl. Kabelhalterung restlos zu beseitigen. Die Abwasserfalleitungen sind

bis zu den Grundleitungen auszubauen, der Schutt ist zu entsorgen.“

Spätestens hier wagen nur noch die Nervenstärksten bis zu dem drohenden Verdikt „DIE MIETER SIND ZU ENTSORGEN!“ weiterzulesen.

Alle anderen aber, die einen solchen oder ähnlichen Brief erhalten haben, können entweder zum Immobilienteil ihrer Tageszeitung greifen oder sich gelassen zurücklehnen, den ganzen Käse in den Papierkorb werfen, symbolisch natürlich nur, und/oder sich mit der AG UMWANDLUNG in Verbindung setzen.

Auf einer Hausversammlung würde ihnen dann sehr schnell erklärt werden: daß diese „Baubeschreibung“ möglicherweise nicht ohne literarischen Wert ist, daß sie vielleicht die Funktion eines Auszugsstimulans in vorzüglicher Weise zu erfüllen

geeignet ist, daß sie aber jeglicher mietrechtlichen Relevanz entbehrt. Hier werden noch nicht einmal ernsthafte Absichten kund getan.

Wozu also das ganze Horrorszenerario?

Teilweise wurde die Frage schon beantwortet. Tatsächlich lassen sich Mieter immer wieder einschüchtern und ziehen aus. Wir können an dieser Stelle nur ganz eindringlich erklären, das ist vollkommen unnötig. In dem Hinweis auf die Bereitschaft zu einem persönlichen Gespräch ist aber darüber hinaus der eigentliche Grund für die Panikmache versteckt. Die Mieter sollen sich möglichst schnell auf eine Modernisierungsvereinbarung einlassen. Sie sollen – weichgeklopft – vorschnell auf ihre gesetzlichen Rechte verzichten und sich mit dem Vermieter „einigen“. Diese Einigung geht auf jeden Fall zu ihren Lasten. Der

ganz normale Gang ist, auf eine Modernisierungsankündigung zu warten, sie der Form und dem Grunde nach durch einen Anwalt in der Beratung überprüfen zu lassen und sich auf einer Hausversammlung unter Ausschluß von Vermieter und Verwalter mit den anderen Mietern über ein gemeinsames Vorgehen zu beraten. Die AG Umwandlung ist immer bereit – nach Maßgabe ihrer Möglichkeit selbstredend – mit einem Anwalt die erforderliche Hilfestellung zu leisten. Als eine kleine Unterstützung vorab veröffentlichen wir die überarbeitete Fassung des BMG-Infoblatts „Modernisierung“ (S.9–12).

Sich nicht in Panik versetzen lassen und der Gang zur Beratungsstelle sind die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entsorgung der Profitinteressen des Erwerbers durch die Mieter.

Und darum geht's doch, oder?

AG UMWANDLUNG

Eigentümer im Wandel der Zeiten

Kaum eine Anlageform scheint so mobil wie die Immobilie. Das mit sicherem volksnahen Gespür formulierte Wesen der kapitalistischen Zirkulation: „Taler, Taler du mußt wandern, von der einen Hand zur andern“ beschreibt schon seit langem auch das Schicksal der Grundstücke. Doch gehen die nicht einfach nur von Hand zu Hand, die Hände selbst oder besser die, an denen sie hängen, sind einem rapiden Veränderungsprozeß unterworfen.

Früher, in den 80er Jahren, wurden Modernisierungen häufig durch geschlossene Immobilienfonds abgewickelt. Ein einzelner Initiator wie z.B. Mompers ehemaliger Chef Ellinghaus oder ein Initiatorenkreis, nicht selten durch eine erlauchte adlige Persönlichkeit – Hohenlohe ist szenemäßig noch immer in bester Erinnerung – repräsentiert, verkaufte die Immobilie mit großzügigem Aufschlag einem eigens zu diesem Zwecke von ihm zusammengestellten Anlegerkreis und organisierte dann gegen entsprechendes Barm die Verwaltung und Modernisierung des Hauses.

Das war lange Zeit ein Bombengeschäft, für die Initiatoren. Die Anleger – geradezu bilderbuchhaft durch Zahnärzte aus westdeutschen Kleinstädten repräsentiert – wollten Steuern sparen. In der Regel gelang ihnen das, vor allem, wenn die Mieter den Modernisierungsprozeß nicht

ungebührlich behinderten und die Verlustzuweisungen pünktlich steuerwirksam gemacht werden konnten. Dennoch fanden sich viele genötigt, den Sinn der in der Schule vermittelten Mathematikkenntnisse zu hinterfragen, weil sich die in den Prospekten der Initiatoren so verblüffend überzeugend dargestellten Musterrechnungen auf Teufel komm raus nicht in adäquatem Zuwachs des Kontostandes widerspiegeln wollten, eher im Gegenteil. Wurden dann, was sich nicht immer anschließen ließ, neben den Anleger- auch Bankeninteressen getrübt, konnte es passieren, daß die Initiatoren Grund zu dem stolzen, besonders im verwandten Rotlichtmilieu geschätzten Bekenntnis „ein Mann ohne Knast ist wie ein Baum ohne Ast“ erhielten.

Inzwischen ist dieser Verwertertyp einem neuen, einem postmodernen gewichen.

Der zeitgenössische Erwerber, dem auch die nahe Zukunft im nächsten Jahrtausend noch sicher sein dürfte, agiert wesentlich feinsinniger. Er kauft nur um sogleich weiterzuverkaufen. Mit rohem dinglichen Eigentum gibt er sich nur ungern ab. Ja sogar der Kauf, ein schuldrechtliches Rechtsgeschäft, das eh nur Verpflichtungen begründet, ist selbstsam entrückt, gleichsam als habe sich eine vis commercialis von materiellem Geschehen befreit und erstrebe unvermittelt im Pro-

fite ihre ökonomische Reinkarnation.

Während, ja sogar noch bevor der Vertrag über den Kauf der Immobilie mit dem Alteigentümer – nicht selten einer ehemals kommunalen Wohnungsbaugesellschaft – geschlossen wird, werden die Wohnungen bereits als Eigentumswohnungen angeboten und verkauft. Der Immobilienverwerter erscheint als Eigentümer selbstverständlich noch längst nicht im Grundbuch, die verkauften Wohnungen hingegen werden vertraglich in einen idealen Zustand versetzt, weit entfernt von dem tatsächlichen zum Zeitpunkt der Transaktion.

Der Zwischenerwerber – so die Bezeichnung für diesen sozial wertvollen, ökonomischen Akteur – verpflichtet sich aber in seinen Kaufverträgen nicht nur, dem Käufer, z.B. einem Arzt aus einer westdeutschen Kleinstadt, das Eigentum (das er selbst noch nicht hat) an einer bestimmten Wohnung in gänzlich modernisiertem Zustand zu verschaffen, nein, damit nicht genug, er garantiert, ja garantiert!, eine deutlich über dem aktuellen Standard liegende Mieteinnahme.

Ist doch schön, oder? Eine schäbige, zusammengeschrumpfte Immobilie wird scheinbar, stückchenweise in Form von Eigentumswohnungen in piccolo modernisiertem und mäch-

tig einträglichem aber erst zukünftigem Zustand weiterverkauft. Der jedoch gegenwärtige Verkaufserlös befähigt dann den Zwischenerwerber, sowohl den Kaufpreis für die Immobilie zu berappen als auch die Modernisierung in Gang setzen zu lassen. Mehr hat er eigentlich nicht zu tun und er könnte, falls diesem Erwerber nichts dazwischen kommt, den Rest des Tages die freie Marktwirtschaft preisen, wenn, ja wenn nicht noch folgendes dialektische Problem zu lösen wäre:

Mieter könnten sich als Störfaktor erweisen und den ganzen Handel vollkommen durcheinanderbringen, wenn sie ihre gesetzlichen Rechte wahrnehmen. Sie werden aber gebraucht, um die späteren, bereits vertraglich zugesicherten Mieten zu bezahlen. Eine Zwickmühle, in der Tat, und immer noch nicht abschließend vom Haus- und Grundbesitzerverband gelöst.

Könnte eine Zwischenlösung so aussehen: Man versucht die Mieter einzuschüchtern, indem man ihnen als „Baubeschreibungen“ getarnte Apokalypsen zukommen läßt, und hofft gleichzeitig, daß man sie damit so müde kriegt, daß sie widerstandslos alles mögliche als „Modernisierungsvereinbarungen“ unterschreiben?

Soll mitunter sogar klappen! Aber nur mitunter!

AG UMWANDLUNG

Das „Beste“ aus der Vermieterpraxis

Steuerskandal (Fortsetzung)

Sie werden sich erinnern: Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL) hatte von ihrem Mieter Herrn Heinz Naujock, 74 Jahre, Rentner, eine Grundsteuer-Nachzahlung in Höhe von sage und schreibe 1.453,02 DM für die Jahre 1991-1996 verlangt. Nein, nicht etwa für ein Einfamilienhaus oder ein großes, von ihm genutztes Grundstück – sondern für die von ihm bewohnte Zweizimmerwohnung mit 56,27 qm! H. Naujock widersprach natürlich und forderte die Steuerbescheide an (ME 271/98, S.19). Das Echo darauf an uns war groß, telefonisch wie brieflich, allerdings nicht seitens des Vermieters. Dafür informierten uns andere Mieter, sowohl aus Lichtenberg als auch aus an deren Stadtbezirken, über ähnliche, wenn auch nicht so krasse Nachforderungen und über ihre Widersprüche. Davon soll hier die Rede sein.

Erster Blick nach Lichtenberg

Herr Naujock (s.o.), der inzwischen die angeforderten Kopien der Steuerbescheide erhalten hatte, auf die sich die WBL Lichtenberg bei ihren Nachforderungen berief, schickte uns eine Kopie seines erneuten Widerspruchsbriefs an den Vermieter. Wir stellen diesem Brief die Antwort der WBL auf seinen ersten Widerspruch voran. Die WBL schrieb ihm am 9.12.98:

ben der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg beruht. Um die Berechtigung der erhöhten Grundsteuer für 1997 verstehen zu können, bitte ich um Zusendung einer Kopie Ihrer ‚Erklärung zur Feststellung des Einheitswerts‘ für das Grundstück unserer Abrechnungseinheit. ...“

Bis zum Redaktionschluß dieser Ausgabe des MieterEchos hatte Herr Naujock noch keine Kopie dieser Erklärung erhalten.

Familie Sommer aus Mitte ist da schon weiter und hat eine Unter-

genannten Steuerbescheide wurden der WBG durch das Finanzamt Lichtenberg/Hohenschönhausen bereits am 02.02.1998 schriftlich mitgeteilt. Unsererseits wurde der Nachforderung widersprochen, da sämtliche Betriebskostenpositionen einschließlich Grundsteuerkosten in den vorherigen Abrechnungsperioden abgerechnet wurden. Die jetzt in genannter Form geltend gemachten Nachforderungen werden von uns als verwirkt zurückgewiesen. ...“

Ihren Widerspruch haben wir geprüft und möchten Ihnen dazu mitteilen:

Pos. Grundsteuer

Für die Grundsteuer in den neuen Bundesländern gilt nach § 169 Abs. 2 AO eine vierjährige Festsetzungsfrist. Die Festsetzungsverjährung der Grundsteuer ist weitestgehend von der Festsetzungsverjährung des Einheitswertbescheides abhängig. Das bedeutet, daß auch für den Einheitswertbescheid eine vierjährige Festsetzungsfrist gilt. In § 181 Abs. 3 AO wird nunmehr durch das Mißbrauchbekämpfungs- und Steuerbereinigungsgesetz eine neue Anlaufhemmung für die Einheitsbewertung geregelt. Das Finanzamt konnte daher noch im Jahre 1995 eine Feststellungserklärung zur Ermittlung des Einheitswertes auf den 01.01.1991 anfordern. Durch diese erfolgte Anforderung gilt, daß die Festsetzungsfrist nicht am 31.12.1995 sondern erst am 31.12.1998 abläuft.

Die Kosten für die Nachbelastung der Grundsteuern für vergangene Jahre sind in dem von Ihnen angesprochenen Abrechnungszeitraum angefallen. Da eine Neuerstellung der Betriebskostenabrechnung für die vergangenen Jahre ein zu hoher Verwaltungsaufwand bedeutet, ist es zulässig, diese Kosten ausschließlich in dem von Ihnen angesprochenen Abrechnungszeitraum einfließen zu lassen (Abflußprinzip).

Darauf antwortete Herr Naujock der WBL am 19.1.99:

„...Ich danke Ihnen für Ihren Brief vom 9.12.98 und die Zusendung der Steuerbescheide in Kopien. Leider war Ihre Erklärung zur Grundsteuernachforderung im o.g. Brief für mich das reinste Chinesisch. Daraus konnte ich beim besten Willen nicht erkennen, wieso diese riesige Nachforderung rechtens sein soll. Deshalb widerspreche ich weiterhin dieser unverständlichen Nachzahlungsforderung.“

Aus dem Steuerbescheid für 1997 habe ich ersehen, daß die Steuerberechnung auf einem Steuermaßbetrag beruht. Das Finanzamt verweist darauf, daß dieser Maßbetrag auf den Anga-

lage, die Steuerberechnung ihres Wohngrundstücks betreffend, bereits in Händen. Aber darüber später. Zunächst noch ein Brief aus Lichtenberg, der den gleichen Vermieter, die WBL, betrifft. Familie Deumer aus 10319 Berlin schrieb uns:

„...Auch wir haben mit der Betriebskostenabrechnung 1997 eine Nachforderung Grundsteuer 1991-1996 erhalten, die mit der gleichen Formulierung begründet wurde. Die auferlegte Nachforderung wurde seitens der Wohnungsbaugesellschaft weder vorbereitet noch ein begründeter Vorbehalt in dieser Kostenposition in den vorherigen Betriebskostenabrechnungen erklärt. Die in den Erläuterungen

Zweiter Blick nach Mitte

Familie Sommer aus 10117 Berlin wurde 1997 von der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), vertreten durch die „bewoge“, damit überrascht, daß ihr für 1996 – ohne jede Vorwarnung oder Erklärung! – plötzlich 938,39 DM Grundsteuer statt bisher 306,56 DM berechnet wurden (Wohnungsfläche 78,16 qm).

Es bedurfte eines langatmigen Hin und Hers, ehe sie in Erfahrung bringen konnte, daß in dieser Summe sowohl eine Erhöhung als auch eine Nachzahlung für 1991-96 steckten. Immerhin erhielt sie schließlich

sowohl Kopien der Steuerbescheide als auch der „Anlage zum Einheitswertsteuerbescheid auf den 1. Januar 1991“, der die sogenannte Jahresrohmiere als Grundlage der Berechnung des Einheitswerts für das Grundstück ausweist (der wiederum der Basiswert für die Steuerberechnung ist).

Die Prüfung der Unterlagen ergab, daß die WBM schon seit anderthalb Jahren die berechtigten Steuerbescheide in Händen hatte, ehe sie die ominöse nachträgliche Umlage vornahm. Und die Mieter nicht informierte: Wider besseren Wissens schrieb die WBM nur allgemein „Vorbehalt bei Grundsteuer“ in der vorangegangenen Betriebskostenabrechnung. Und selbst bei dem verdreifachten Grundsteuerwert in der 96er Abrechnung gab es weder Erklärung noch Begründung, nur den lapidaren Satz: „Beruht auf dem Grundsteuerbescheid des Finanzamts.“

Wir lassen weitere Ungereimtheiten in den Schreiben der WBM zur Rechtfertigung ihres Vorgehens hier beiseite und wenden uns nun einem weiteren Bezirk zu.

Dritter Blick zum Prenzlauer Berg

Freude kam auch bei einer Prenzelberger Familie aus 10405 Berlin auf, als sie von der LBB Grundstücksgesellschaft der Landesbank Berlin mbH, vertreten durch „CERTA“, aus ihrer Betriebskostenabrechnung für 1997 entnehmen durfte, daß sich die Grundsteuer von 1996 auf 1997 gut verdoppelt hatte. Begründung: „Gem. Grundsteuerbescheid des Finanzamtes Friedrichshain/Prenzlauer Berg vom 21.05.1997 (...) Aufgrund des gestiegenen Steuermaßbetrages haben sich die Kosten für Grundsteuer erhöht.“ Das war alles.

Die Familie machte uns in ihrem Brief noch darauf aufmerksam, daß die nunmehr erhobene Grundsteuer mehr als doppelt so hoch wie ihre Grundmiete ist – sie also praktisch eine 13. und 14. Monatsmiete in Form einer Eigentumssteuer zahlen muß.

Finanzlöcher der Großen Koalition stopfen?

Lassen wir die unzumutbaren Nachzahlungsforderungen einmal beiseite – sie sollen wohl helfen, die Finanzlöcher der Großen Koalition zu stopfen. Schauen wir uns eine weitere Unsinnigkeit der Grundsteuerberechnung und

-erhebung an: Was müssen die Betroffenen nunmehr pro Quadratmeter und Jahr bezahlen?

– Herr Naujock, im Nachkriegs-„Altbau“, mit Bad, ohne Zentralheizung:

8,40 DM (bisher 3,00 DM)

– Familie Sommer, im „Altbau“ aus den 70ern, mit Bad und Zentralheizung:

4,86 DM (bisher 3,92 DM)

– Unsere Prenzelberger Familie, „echter“ Altbau, mit Bad und Zentralheizung

5,87 DM (bisher 2,81 DM)

Diese Unterschiede verstehe, wer will...

Weg mit unsozialer Steuerpolitik und Umlagepraxis!

Bringen wir die Sache abschließend auf den Punkt:

Die überstürzte „Vereinigung“ brachte keine Übergangsphase mit allmählicher Anpassung der unterschiedlichen Bedingungen, die in Ost und West bestanden, sondern das prinzipielle Überstülpen der bundesdeutschen Gesetzlichkeit auf die spezifischen Realitäten des Ostens, obwohl diese Gesetzlichkeit weder aus diesen Realitäten hervorgegangen noch auf sie zugeschnitten war.

Um den vorprammierten Widersprüchen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts beizukommen, griff die Politik mit Verordnungen ein, um notwendige Anpassungsprozesse soweit zu steuern, daß eine möglichst bruchfreie Entlassung des ostdeutschen Mietwohnungsbestandes in den „freien Wohnungsmarkt“ möglich wurde.

Auf diesem Wege wurde manches vergessen und übersehen, zufällig oder nicht, oder einfach nicht durchdacht. Dazu gehört offensichtlich die Grundsteuergesetzgebung, jedenfalls ihre absurde Auslegung und Handhabung, deren Kosten die Mieter unverschuldet tragen sollen.

Es wird höchste Zeit, daß die Politik eingreift, wenn denn die Rechtsprechung damit überfordert sein sollte, dem Versuch Einhaltung zu gebieten, mittels formaljuristischer Spielereien das Abzocken der Mieter zu legalisieren. Nicht die Mieter haben es verbockt, daß jahrelang totale Unklarheit und Verzögerung bei der Grundsteuererhebung im Osten herrschte ... Eine Steuererhebung und Umlagepraxis, die sich keinen Deut um die sozialen Folgen schert, ist unannehmbar!

Jonny Granzow



Emanuelstr. 3: Das Schild „Pension Adamshof“ bezieht sich offiziell nur auf das Quergebäude, über den Hof zu erreichen. Man achte auf das Erker-Fenster im zweiten Stock....

„Die Zweckentfremdung von Wohnraum widerspricht grundsätzlich den Zielen der Stadterneuerung, soweit sie nicht im Einzelfall zur Gebietsentwicklung unabweisbar ist.“
(aus „Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin“, beschlossen vom Senat von Berlin am 31. August 1993)

Nach Feststellungen der Betroffenenvertretung (BV) des Lichtenberger Sanierungsgebiets Weilingstraße wird das Vorderhaus der Emanuelstraße 3 nicht mehr von Mietern bewohnt, sondern von den Eigentümern als Pension zweckentfremdet (siehe ME 271, S.2 – Das „Beste“ aus der Vermieterpraxis). Dieser Zustand veranlaßte die BV, sich in einem Offenen Brief an das Bezirksamt Lichtenberg zu wenden, in dem sie unter anderem erklärte: „Was wir nicht verstehen, ist der Langmut, den das Wohnungsamt gegenüber den Ei-

Gegen Zweckentfremdung von Wohnungen im Sanierungsgebiet!

gentümern des Grundstücks Emanuelstraße 3 in 10317 Berlin an den Tag legt, die Jahr für Jahr gegen die Sanierungsziele, allgemein, und konkret gegen die Leerstands- und Zweckentfremdungsverordnung verstoßen. Das ist bisher weder geahndet noch einvernehmlich im Sinne der Sanierungsziele gelöst worden, obwohl die Situation seit Jahr und Tag besteht und spätestens seit dem Antrag der Hauseigentümer auf Zweckentfremdung einer Parterrewohnung vom 8.5.98 und dem darauf erfolgten Ortstermin am 20.5.98 offiziell bekannt geworden ist.“

Die BV nennt Einzelheiten zu der Nutzung des Gebäudes und stellt dabei fest:

„Die letzte Mieterin in den Obergeschossen verließ das Haus im März 1998. Im Erdgeschoß wiederum wohnte der Hausmeister, der nach seiner Kündigung im Juli 1998 auszog. Und der Gewerbetreibende aus dem Erd-

Nach kritischen Bemerkungen zur Haltung des Eigentümers und der Reaktion des Wohnungsamtes formuliert die BV ihre Forderungen:

„Im Interesse aller ehrlichen, kooperationsbereiten Mieter, Hauseigentümer, Gewerbetreibenden und Beschäftigten im Sanierungsgebiet fordern wir das Bezirksamt auf, zügig

– den ungenehmigten Leerstand zu ahnden,

– die ungenehmigte Zweckentfremdung nach dem Gesetz zu behandeln

– und für die Rückführung der zweckentfremdeten Wohnungen in den Mietwohnbestand zu sorgen sowie geeignete Formen ihrer Sanierung und Wiedervermietung zu finden.“

Ihre Haltung begründet die BV wie folgt:

„Der letzte Punkt ist für uns der entscheidende. Das illegal zweckentfremdete Vorderhaus Emanuelstraße 3 befindet sich in



...Zu einer illegalen Pensionsnutzung des Vorderhauses gehört natürlich auch eine ebenso illegale Wäschekammer (November 1998)

geschoß zieht derzeit aus. Damit ist dann das gesamte Gebäude frei von tatsächlichen Mietern; für die meisten Wohnungen gilt der Leerstand (im Sinne von leer von Mietern mit echten Mietverträgen) inzwischen seit Jahren! Ebenso gilt, daß die jeweils leer gewordenen Wohnungen nicht wieder vermietet, sondern als Pensionszimmer vergeben wurden. Wir ersparen uns hier Details, unter welchen unwürdigen Bedingungen diese Pensionsvermietung lange Zeit vor sich ging. Jedenfalls trifft auch hier auf die meisten Wohnungen zu, daß ihre Zweckentfremdung schon seit Jahren erfolgt.“

einem ausgesprochenen Wohnviertel, in einer ruhigen Seitenstraße. Im Nachbarhaus Emanuelstraße 4 wird bereits eine Pension betrieben, im Seitengebäude der Emanuelstraße 3 ebenfalls.

Dieses Wohnviertel gehört zum Sanierungsgebiet, in dem eines der erklärten Ziele darin besteht, preiswerten Wohnraum, auch nach Modernisierung, zu bewahren. Die Mißachtung dieses Sanierungsziels durch die Eigentümer der Emanuelstraße 3 stellt in unseren Augen eine gröbliche Verletzung der durch die BVV Lichtenberg beschlossenen Sanierungssatzung dar.“

Wolf Grenz

1. Umfang der Schönheitsreparaturen

Eine Verpflichtung des Mieters, im Rahmen der von ihm geschuldeten Schönheitsreparaturen auch die Fenster von innen zu streichen, besteht nicht, wenn sich der Außenanstrich der Fenster in einem erheblich renovierungsbedürftigem Zustand befindet.

LG Berlin, Urteil vom 21. Oktober 1997, Az: – 63 S 416/96 –

Der Vermieter verlangte von den Mietern Schadensersatz wegen nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen. Die Mieter hatten sich im Mietvertrag zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Beim Auszug der Mieter war der Innenanstrich des Fensters vergilbt und hätte grundsätzlich überstrichen werden müssen. Der Mieter war vom Vermieter gem. § 326 BGB unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung aufgefordert worden, die Fenster von innen zu streichen.

Das Gericht wies die Klage des Vermieters teilweise ab, soweit sich der Schadensersatzanspruch auf den unstreitig nicht vorgenommenen Innenanstrich der Fenster bezog. Denn die Malerarbeiten an den Innenfenstern werden nach Ansicht des Gerichts erst nach einer Renovierung der Außenfenster fällig. Es ging in seiner weiteren Begründung davon aus, daß es dem Mieter nicht zuzumuten sei, eine fällige Innenrenovierung der Fenster vorzunehmen, wenn zugleich das Außenfenster stark renovierungsbedürftig ist. Auf die Frage, ob die Renovierung des Innenfensters grundsätzlich möglich war, kam es dabei nach Ansicht des Gerichts nicht an. Ausschlaggebend sei, daß der dauerhafte Erfolg der Arbeiten aufgrund des schlechten Zustand der Außenfenster gänzlich ungewiß wäre.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Markus Wilkomm

2. Fristlose Kündigung durch den Zwangsverwalter

Der mit der Zwangsverwaltung beauftragte Zwangsverwalter kann, entgegen der ansonsten geltenden Rechtslage, gehalten sein, den Mieter vor dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges auf den Mietrückstand hinzuweisen.

LG Berlin, Urteil vom 13. November 1998, Az: – 63 S 278/98 –

Die Mieterin bewohnte eine in einem Wohnhaus gelegene Mietwohnung, über das durch Gerichtsbeschluß die Zwangsverwaltung angeordnet war, so daß die Miete nunmehr direkt an den Zwangsverwalter zu zahlen war. Der Zwangsverwalter teilte diesen Beschluß den Mietern durch ein Mitteilungsschreiben mit, welches der äußeren Form nach einem Rundschreiben ähnelte. Ob die Mieterin das Schreiben erhalten hatte wurde nicht aufgeklärt. Die Mieterin zahlte die Mieten weiterhin auf das ihr bekannte Konto der ehemaligen Hausverwaltung des Vermieters. Nach einem Jahr kündigte der Zwangsverwalter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges fristlos.

Die Kündigung war nach der Entscheidung des Gerichts unwirksam. Hierbei hat das Gericht offengelassen, ob der Mieterin das Mitteilungsschreiben des Hausverwalters tatsächlich zugegangen war. Denn auch in diesem (für die Mieterin ungünstigsten) Fall, in dem ihre Zahlungen an den alten Vermieter die Mietschulden nicht tilgen konnten, hätte es vor dem Ausspruch der fristlosen Kündigung einer besonderen Abmahnung durch den Vermieter bedurft.

Das Gericht führt weiter aus, daß der Mieter grundsätzlich auch ohne Mahnung mit dem ausstehenden Mietzins in Verzug gerät und eine Abmahnung als Voraussetzung für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht vorgesehen ist. Unter Umständen kann sich jedoch aus Treu und Glauben gem. § 242 BGB in Ausnahmefällen eine solche Pflicht des Vermieters bzw. des Zwangsverwalters ergeben.

Demnach ist eine Abmahnung insbesondere dann geboten, wenn sich dem Vermieter (oder Zwangsverwalter) der Schluß aufdrängen muß, daß die ausbleibenden Zahlungen ihren Grund nicht in der Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit des Mieters haben, sondern auf ein Versehen zurückzuführen sind.

Konkrete Anhaltspunkte dafür, daß ein solches Versehen vorlag, lagen hier bereits in dem mißverständlichen und für die rechtlich unerfahrene Partei nicht ohne weiteres nachvollziehbaren Mitteilungsschreiben. Diese Vermutung wird nach Ansicht des Gerichts durch die Vielzahl von parallelen Verfahren, in denen ebenfalls wegen Zahlungsverzuges fristlos gekündigt war, verstärkt.

Schließlich wies das Gericht den Zwangsverwalter darauf hin, daß er den Zahlungsverzug über einen langen Zeitraum kommentarlos hingenommen hatte, ohne die Mieterin zur Zahlung der rückständigen Mieten aufzufordern und zu vertragsgerechtem Verhalten zu veranlassen. Nur nebenbei erwähnte das Gericht, daß es zu den Aufgaben eines Zwangsverwalters gehöre, Rückstände von mehr als 2 Monatsmieten gerichtlich geltend zu machen. Auch wenn diese Pflichten des Zwangsverwalters nur im Verhältnis zum Vermieter und dessen Gläubigern bestehen, war nach Ansicht des Gerichts im Rahmen des Vorwurfs der Treuwidrigkeit auch zu prüfen, ob sich der Zwangsverwalter insgesamt an die ihm obliegenden Verpflichtungen gehalten hat.

Das Gericht wies auch das Argument des Zwangsverwalters zurück, daß der Mieter durch die Vorschrift des § 554 Abs. 2 BGB (Unwirksamkeit der Kündigung durch Zahlung des ausstehenden Mietzinses) hinreichend vor den Folgen des Zahlungsverzuges geschützt sei. Nach Ansicht des Gerichts ist wegen der Höhe des nach so langer Zeit aufgelaufenen Mietzinses ein normaler Mieter nur in wenigen Fällen wirtschaftlich in der Lage, den aufgelaufenen Mietzins sofort auszugleichen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Reinhard Weiß

3. Mieterhöhung und Zustimmungsklage

Die Frist zur Erhebung der Zustimmungsklage gem. § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG ist nicht eingehalten, wenn die Klage zwar innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist bei Gericht eingeht, aufgrund eines verspätet eingezahlten Gerichtskostenvorschusses jedoch nicht alsbald zugestellt werden kann. Die Zustimmungsklage ist bereits aus diesem Grunde unzulässig.

AG Mitte, Urteil vom 11. September 1998, Az: – 3 C 319/98 –

Die Vermieterin hatte dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete übersandt und zur Zustimmung aufgefordert. Der Mieter stimmte nicht zu. Daraufhin erhob die Vermieterin innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist von 2 Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist Klage auf Zustimmung durch Einreichen des Klageschriftsatzes bei Gericht. Eine Klage gilt gem. § 253 ZPO erst dann als erhoben, wenn sie dem Beklagten (durch das Gericht) zugestellt wird. Im Gerichtskostengesetz ist vorgesehen, daß eine Klage erst nach vollständigem Eingang des Gerichtskostenvorschusses bei der Justizkasse an den Beklagten zugestellt werden soll. Nachdem das Gericht die Vermieterin aufgefordert hatte, den notwendigen Vorschuß auf die Gerichtskosten zu überweisen, überwies die Vermieterin drei Wochen später den angeforderten Betrag. Nach Eingang des Vorschusses stellte das Gericht dem Beklagten die Klage zu.

Das Gericht hat die Zustimmungsklage als unzulässig abgewiesen, da es zu den Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Zustimmungsklage gehört, daß die Klage binnen 2 Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist für den Mieter erhoben wird. Aufgrund der Vorschrift des § 270 Abs. 3 ZPO genügt zur Wahrung der Frist, daß der Vermieter die Klage innerhalb dieser Zeit bei Gericht einreicht, wenn sie dem Mieter „demnächst“ zugestellt wird. Das Gericht stellt dabei aus-

drücklich klar, daß dem Kläger nach dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift Verzögerungen bei der Zustellung durch das Gericht dann nicht zugerechnet werden sollen, wenn er auf sie keinen Einfluß hat. Haben die Verzögerungen jedoch ihre Ursache in einem nachlässigen Verhalten des Klägers (Vermieters) oder seines Prozeßbevollmächtigten (Rechtsanwalts), dann wirken sich derartige Verzögerungen zu seinen Lasten aus.

Das Gericht ging davon aus, daß im Allgemeinen eine Frist von 2 Wochen zwischen der Anhängigkeit der Klage (Zeitpunkt des Einreichens bei Gericht) und der Zustellung beim Beklagten als geringfügig anzusehen ist. Da im vorliegenden Fall mehr als drei Wochen zwischen der Zahlungsaufforderung des Gerichts und der Zahlung durch den Vermieter lagen, war die Zustellung nicht mehr „demnächst“ erfolgt, so daß das Einreichen der Klage bei Gericht die oben genannte Frist zu Erhebung der Zustimmungsklage nicht mehr wahren konnte und die Klage bereits deshalb als unzulässig abzuweisen war.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Klaus Piegeler



4. Betriebskosten bei Altmietverträgen (West)

Bei Altmietverträgen, die vor dem 31. Dezember 1987 abgeschlossen wurden, ist die Vereinbarung von Vorschüssen auf die Betriebskosten gem. § 4 Abs. 1 MHG, über die nachträglich abgerechnet wird, unzulässig. Diese Mietverträge sind so zu behandeln, als sei ein Bruttokaltmietzins vereinbart worden.

LG Berlin, Urteil vom 06. November 1998, Az: – 64 S 219/97 –

Zwischen dem Vermieter und dem Mieter war im September 1987 ein Mietvertrag über eine Altbauwohnung geschlossen worden, in dem eine Nettokaltmiete zuzüglich eines jährlich abzurechnenden Vorschusses auf die Betriebskosten gem. § 4 Abs. 1 MHG vereinbart wurde. Die angefallenen Betriebskosten sollten jährlich abgerechnet und den gezahlten Vorschüssen gegenüber gestellt werden. Der Vermieter rechnete im Jahr 1996 über die Betriebskosten ab und verlangte vom Mieter eine Nachzahlung, weil die Vorauszahlungen nicht ausreichten, um die angefallenen Betriebskosten abzudecken.

Das Gericht wies die Klage ab. Es führte zur Begründung aus, daß zwischen den Parteien unstreitig eine Vereinbarung über die Zahlung einer Nettokaltmiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart war. Der Vertrag wurde jedoch vor dem 31. Dezember 1987 geschlossen. Zu diesem Zeitpunkt galt für Altbauten in Berlin (West) die zwingende Preisbindung nach dem Bundesmietengesetz. Dieses sah jedoch lediglich Mietzinsvereinbarungen auf der Basis einer Bruttokaltmiete vor, bei der die anteilig auf die jeweilige Wohnung entfallenen Betriebskosten in der Miete enthalten sind. Aufgrund der zwingenden Vorschriften konnten Vermieter und Mieter nicht davon abweichen und eine Nettokaltmiete vereinbaren. Dies führt nach Ansicht des Gerichts dazu, daß eine Bruttokaltmiete als vereinbart gilt, die sich aus dem im Mietvertrag angegebenen Nettokaltmiete und dem vereinbarten Vorschuß zusammensetzt.

Entgegen der Ansicht des Vermieters wurde die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses unzulässige Vereinbarung zum Mietzins auch nicht durch Inkrafttreten gem. § 5 GVW nachträglich geheilt. Diese Vorschrift betraf lediglich die Frage einer unter Verstoß gegen die Preisbindung unzulässig vereinbarten Miethöhe. Mit dem Inkrafttreten des GVW wurde daher die Mietzinsstruktur bestehender Verträge nicht geändert. Der bei Vertragsschluß zwingend geltende Bruttokaltmietzins wurde aus diesem Grunde nicht nachträglich wieder in einen Nettokaltmietzins umgewandelt.

Da zwischen den Parteien des Mietvertrages eine Bruttokaltmiete vereinbart war, konnte der Vermieter die zwischenzeitlich gestiegenen Betriebskosten nur durch eine Mieterhöhungserklärung gem. § 4 Abs. 2 MHG mit Wirkung für die Zukunft auf den Mieter umlegen. Eine Nachbelastung des Mieters mit Betriebskosten ist bei einer Bruttokaltmiete grundsätzlich nicht vorgesehen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Michael Weßels

5. Sonstige Betriebskosten für nicht preisgebundenen Wohnraum

Enthält eine Betriebskostenabrechnung für nicht preisgebundenen Wohnraum die Position „Sonstige Betriebskosten“ so sind diese vom Vermieter näher zu erläutern.

AG Tiergarten, Urteil vom 06. Januar 1999, Az: – 4 C 431/98 –

Zwischen Vermieter und Mieter war eine Nettokaltmiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart. Der Vermieter hatte die jährlich angefallenen Betriebskosten abgerechnet und vom Mieter eine Nachzahlung verlangt. Die Betriebskostenabrechnung enthielt eine Aufschlüsselung nach den jeweiligen Betriebskostenarten mit den für das Abrechnungsjahr angefallenen Kosten sowie unter Angabe des Umlagemaßstabs die sich hieraus für den Mieter jeweils ergebenden jährlichen Kosten für die einzelnen Betriebskostenarten.

Die Betriebskostenabrechnung wurde vom Gericht grundsätzlich nicht beanstandet. Allerdings stellte das Gericht fest, daß die in der Position „sonstige Betriebskosten“ enthaltenen Kosten nicht vom Mieter verlangt werden können. Da die Aufzählung der umlagefähigen Betriebskosten in den Ziffern 1 bis 16 Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung abschließend sei und grundsätzlich nicht erweitert werden könne, sei der Begriff der sonstigen Betriebskosten gem. Ziffer 17 der oben genannten Anlage grundsätzlich eng auszulegen.

Will ein Vermieter diese Kosten geltend machen, dann muß er nach Ansicht des Gerichts diese Betriebskosten näher erläutern. Der vom Vermieter erstellten Betriebskostenabrechnung konnte jedoch nicht entnommen werden, was genau mit den „sonstigen Betriebskosten“ gemeint war. Die Klage des Vermieters wurde somit in dieser Höhe (zum Teil) abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Anmerkung: Anders als bei preisgebundenem Wohnraum ist es für die Betriebskostenabrechnung bei preisfreiem Wohnraum grundsätzlich nicht erforderlich, daß die einzelnen Rechnungsbelege mit Rechnungsdatum und Rechnungsbetrag angegeben werden. Eine Betriebskostenabrechnung ist daher grundsätzlich ausreichend begründet, wenn die Betriebskosten nach den jeweiligen Betriebskostenarten aufgeschlüsselt vollständig angegeben sind, der sich jeweils für den Mieter ergebende Betrag unter Angabe des Umlageschlüssels nachvollziehbar berechnet wurde und dem Mieter die Gelegenheit zur Überprüfung durch Einblick in die Unterlagen des Vermieters gegeben wird.

Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch treten mitunter Änderungen auf. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

■ Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Sophie-Charlotten-Straße 51/52,
Ecke Philippistraße, im Jugendladen,
☒ Kaiserdamm

■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und
Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,
☒ Samariterstraße, ☒ 2

■ Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**,
Stendaler Straße 61, Arbeitslosenzentrum,
☒ Hellersdorf

■ Hohenschönhausen

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,
☒ Gehrenseestraße

■ Köpenick

Montag 18 bis 20 Uhr,
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,
☒ Schöneweide, weiter mit ☒ 26, 61
oder 67

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒,
☒ Köpenick, ☒ 360, 369, ☒ 60, 61,
62, 63, 68

■ Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuß 61 e.V.
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr,
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße, ☒ Yorckstraße,
tercüman bulunmaktadır.

Donnerstag 18.15 bis 19 Uhr,
Mehringdamm 114,
Elternzentrum, Raum 403a (2. Stock),
☒ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr, Dresdener Str. 12,
im Mieterladen des STADTBüro e. V.,
☒ Kottbusser Tor

■ Lichtenberg

Montag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**,
Gundelfinger Straße 25, im Seniorenklub,
☒ Karlshorst, ☒ Tierpark

Dienstag 17 bis 19 Uhr,
Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der
Bibliothek, ☒ und ☒ Frankfurter Allee

Mittwoch 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**,
Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang vom
Parkplatz zum Mieterbeirat Storkower Bogen,
☒ Storkower Straße

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. **Donnerstag im Monat**,
Einbecker Straße 23, Hochparterre, in der
Geschäftsstelle der Volkssolidarität,
☒ und ☒ Lichtenberg

■ Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
NEU Alt-Marzahn 23, im „Freizeithof Marzahn“,
☒ Marzahn

■ Mitte

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,
☒ Spittelmarkt

Mittwoch 19 bis 20.30 Uhr,
Auguststr. 21, Hof, Comic-Bibliothek
„Bei Renate“, ☒ Oranienburger Str.,
Hackescher Markt, ☒ Oranienburger Tor,
Weinmeisterstr., ☒ 1, 13

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Liberdastraße 10, im Nachbarschaftladen
„Elele“, ☒ Schönleinsstraße

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-
Kirche, ☒ Rathaus Neukölln

■ Pankow

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,
Wolfshagener Straße 72,
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,
☒ Pankow, ☒ 50, 52, 53

■ Prenzlauer Berg

Montag 18 bis 19 Uhr,
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**,
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,
☒ Prenzlauer Allee, ☒ 1

Montag 19 bis 20 Uhr, Oderberger Straße 50,
Verein So oder So (Kiez-Kantine),
☒ Eberswalder Straße, ☒ 13, 20, 50, 53

Dienstag 19.00 bis 20.00 Uhr,
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,
Käthe-Niederkirchner-Straße 12,
im Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☒, ☒ 2, 3, 4

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
NEU Wichertstr. 20/Ecke Stahlheimer Str.,
im Kieztreff der Volkssolidarität,
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
Christburger Str. 3, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ☒,
☒ 1, 2

■ Schöneberg

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Cranachstraße 7 (Sozialstation), ☒,
☒ Friedenau

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorfstraße 38, im Mieterladen
„NOLLZIE“, ☒ Nollendorplatz

■ Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,
Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau,
☒ Spandau

■ Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiter-
wohlfahrt
☒ 186 ab Rathaus Steglitz

■ Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr,
Kaiserin-Augusta-Straße 23,
Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,
☒ Kaiserin-Augusta-Straße

■ Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr,
Stephanstraße 26, im Laden der Betroffenen-
vertretung Stephankiez,
☒ Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., (Alte Schule),
☒ Treptow-Adlershof

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplauetstraße 32a, Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz

■ Weißensee

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,
Streustraße 121, Ecke Börnestraße
Berliner Stadtmission,
☒ 2, 3, 4, 13, 23, 24 Antonplatz

■ Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**,
Blissestraße 14, Café „blisse 14“,
Seminarraum 1, ☒, ☒ Blissestraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren
Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in
den 35 obenstehenden **Beratungsstellen**,
von denen die behindertengerechten
durch ☒ gekennzeichnet sind.

In allen Beratungsstellen werden Sie als
Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten
beraten.

Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung
(oder das letzte MieterEcho auf Ihren
Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre
Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!

Achtung! In unserer Geschäftsstelle
und den Vor-Ort-Büros findet während
der Öffnungszeiten keine Rechts-
beratung statt.