



MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · September/Oktober 2000 · Nr. 281

Mietspiegel 2000 für West und Ost

S. 12 – 22

Und die Welt wird
zur Scheibe...

S. 7

Mietrechtsreform:
Erosion der Mieterrechte

S. 10

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|---|--|
| <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 |

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92
10963 Berlin

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____

Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 105,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 54,50 DM

Für Hausgemeinschaften:

(Mindestens 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine[n] Vertrauensmieter[in] wählen.)

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

¹ Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

² Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname _____

Straße, Nr. _____ Berlin

Telefon _____ geb. am _____

Eigentümer/in _____

Verwaltung _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

Berlin, den _____ Unterschrift _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag (West: plus Aufnahmegebühr) auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 **oder** erteilen Sie uns folgende **EINZUGSERMÄCHTIGUNG**:

Ich bin einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut _____

Konto-Nr. _____ BLZ _____

Kontoinhaber/in _____

Berlin, den _____ Unterschrift _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01 · Postbank NL Berlin 830 71-109



VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

mittwochs ab 15 Uhr unter der
Telefonnummer 215 90 62 oder e-mail: bmg-ag@ipn.de

Infotelefon der Anti-Scientology-Initiative:

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

Offene AG Betriebskosten

Montag, 6. 11. 2000, 18 Uhr,
Bezirksamt Hohenschönhausen,
Große-Leege-Straße 103, kleiner Sitzungssaal

Treffen von GSW-MieterInnen gegen Privatisierung:

freitags ab 16.30 Uhr, im Garten zwischen Hauseingang
Fraenkelufer und Synagoge

Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

Friedrichshain

donnerstags 18 bis 19 Uhr, Kreuzzigerstraße 23,
Mieterladen, ☎, ☒ Samariter-Straße, ☎ 2

Hellersdorf

mittwochs 18 bis 20 Uhr, Auerbacher Ring 40, Ko.-
Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

Pankow

dienstags 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72,
Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☎ Pankow

Prenzlauer Berg

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

VOR-ORT-BÜROS

Die **Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, 10963 Berlin**, ist täglich von **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

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** (auf Seite 28), von denen die behindertengerechten durch ☎ gekennzeichnet sind.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle – und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 44,50 DM



- S. 5 GSW ist noch nicht verkauft
- S. 6 Wenn die FAZ von Klassenkampf schreibt, ist vielleicht was dran
- S. 7 Und die Welt wird zur Scheibe... – Nichtnachhaltiger Kapitalismus und die Notwendigkeit von „Dis-governance“
- S. 10 Mietrechtsreform: Erosion der Mieterrechte
- S. 12 Die Mietspiegel 2000
- S. 14 Merkblatt „Mieterhöhung was tun?“
- S. 18 Mietspiegel West und Ost
- S. 19 Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung
- S. 23 Bezirkskorrespondenz
- S. 26 Immobilienverwertungsbeilage
- S. 28 Literaturtipps
- S. 29 Leserbriefe
- S. 30 Recht und Rechtsprechung
- S. 32 Unsere Beratungsstellen

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

Titel:

Mietspiegel 2000

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 31. 8. 2000

© 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,

Für diese Ausgabe einen Titel zu finden fällt schwer, allein hinsichtlich des Umfangs sind es vor allem mietenpolitische Themen, denen sich das ME 281 widmet.

Die Mietspiegel 2000, die zum gleichen Stichtag erhoben, jedoch zum letzten Mal für Ost und West getrennt ausgewiesen werden, fordern mit ihren Tabellen und Formblättern sehr viel Raum. Dies soll aber nicht davon ablenken, dass die Bewertung der in den Mietspiegeln augenfälligen Entwicklungen mit dazu beiträgt, die Stadtentwicklung – auch hinsichtlich der Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes oder der unserer Ansicht mietpreistreibenden „WohnWertMiete“ einer Wohnungsbaugenossenschaft – einzuschätzen.

Hätten Sie gedacht, dass vor allem jene Wohnungstypen aus Westberlin, deren Mietpreise im Durchschnitt gefallen sind, jetzt von der Öffentlichen Hand an Immobilieneiger verkauft werden sollen?

Die Initiative gegen die Privatisierung der GSW Wohnungen ergreift daher entschieden Partei gegen diese neoliberale Entwicklung.

Das Thema der Total-Liberalisierung wird das ME auch die nächsten Ausgaben mit den Beiträgen, die Sie gesammelt im Reader „Und die Welt wird zur Scheibe...“ (BMG 2000) nachlesen können, begleiten.

Als zweiten mietenpolitischen Schwerpunkt weisen wir auf die bevorstehende Mietrechtsreform hin. Und auf den hinteren Seiten befinden sich die mittlerweile zu einer Institution gewordene Immobilienbeilage, die Bezirkskorrespondenz und die Seiten zur Rechtsprechung.

Ihr
MieterEcho



Wir trauern um unseren Mitstreiter Horst Judis.

Am 30. 7. 2000 verstarb er im Alter von 70 Jahren.

Horst Judis war über viele Jahre hinweg aktives Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft.

Als Delegierter der Bezirksgruppe Lichtenberg wurde er für sein Engagement und seine Klarsicht insbesondere bei wirtschaftlichen Fragen sehr geschätzt.

Er war Mitbegründer und treibende Kraft der Bezirksgruppe Lichtenberg.

Hohes Ansehen hatte er bei den Mietern durch sein konsequentes Eintreten gegen ungerechte Mieterhöhungen und unberechtigte Forderungen bei den Betriebskosten.

Er wird uns sehr fehlen.

Die Berliner MieterGemeinschaft

GSW ist noch nicht verkauft



Sonnenhof Lichtenberg, erbaut um 1930

Das ME 279 im Frühsommer berichtete ausführlich über den geplanten Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft GSW. Vor allem die dort dargelegten Äusserungen von Barbara Oesterheld (Die Grünen) und Hans-Georg Lorenz

(SPD) machten deutlich, wieviel Unstimmigkeit dieser Senatsbeschluss auch innerhalb der Regierungsparteien ausgelöst hatte. Die Haltung der SPD-Fraktion zum Verkauf von öffentlichen Gesellschaften war daher

auch Gegenstand ihres letzten Parteitages in Berlin. Dort wurden jedoch trotz Protestes seitens Betroffener vor ihren Türen abtrünnige Genossen mittels knappen Mehrheitsbeschluss auf Linie gebracht. Seitdem ist es ruhiger um den

Verkauf geworden. Selbst die Unterschriftensammlung des Mietervereins scheint unbemerkt in Schubladen verschwunden zu sein.

Das Thema ist jedoch noch nicht vom Tisch, für die Häuser und Siedlungen ist bis heute kein Käufer gefunden. Das wundert wenig, denn in Berlin stehen zur Zeit mehr als 90.000 Wohnungen leer. Sind Mieter schon rar geworden? Und schmälern sich bei geringer Nachfrage auch die Renditeaussichten, zumal die öffentliche Hand nicht mehr derart generös mit Steuervorteilen lockt? Es erscheint verfrüht, sich erleichtert zurückzulehnen, denn das Geschäft mit Wohnraum verspricht langfristig nach wie vor eine beachtliche Rendite. Das aktuelle ME veröffentlicht daher einen Beitrag der Initiative gegen Privatisierung, die sich vor allem aus Betroffenen gegen die Privatisierung der GSW-Wohnungen zusammengefunden hat, ihre Arbeit aber darüber hinaus definiert.

Zudem drucken wir die gültige Beschlussvorlage von Bündnis 90/Die Grünen nebst ihrer Argumentation hinsichtlich der Veräußerung von öffentlichem Wohnraum zur ab.

Soziale Wohnungspolitik retten (aus der Beschlussvorlage von Bündnis 90/Die Grünen)

Der Landesverband von Bündnis 90/Die Grünen steht für den Erhalt der sozialen Wohnungspolitik in Berlin und lehnt deshalb den Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft GSW ab.

Berlin braucht aufgrund seines hohen Anteils an einkommensschwacher Bevölkerung einen vergleichsweise hohen Anteil an „kommunalen Wohnungen“. Zudem erfüllen die städtischen Unternehmen Aufgaben im Bereich des sozialen Managements, die private ausschließlich unter Renditegesichtspunkten arbeitende Wohnungsunternehmen nicht erfüllen.

Verkauft werden können nur die wirtschaftlich starken Gesellschaften. Gerade der Verkauf dieser Unternehmen durch den Senat hat zur Folge, dass nur noch die Unternehmen im Besitz

des Landes bleiben, die wirtschaftlich schwach sind und deshalb selbst der Unterstützung bedürfen.

Der Verkauf der Gehag hat gezeigt, dass die Käufer das in den Häusern festgelegte öffentliche Vermögen gnadenlos ausschachten ohne Rücksicht auf Mieterinnen und Mieter. Das Ausmaß der Verschleuderung des öffentlichen Vermögens zeigt sich an den Dividenden, die in kurzer Zeit den Kaufpreis übertreffen. Daran haben auch die 25% plus eine Aktie, die beim Land Berlin verblieben sind, nichts geändert.

Der Haushalt wird durch diese Verkäufe nicht nachhaltig konsolidiert, im Gegenteil die Folgekosten werden ein Mehrfaches der heutigen Einnahmen ausmachen.

Bündnis 90/Die Grünen stehen weiterhin zu einer kommunal verantwortungsbewussten, sozialen Wohnungspolitik und fordern die Regierungsparteien

CDU und SPD in Berlin auf, ihrer sozialen Verantwortung für die Berliner Bevölkerung endlich gerecht zu werden.



Friedrich-Ebert-Siedlung in Berlin-Reinickendorf, erbaut um 1930

Wenn die FAZ von Klassenkampf schreibt, ist vielleicht was dran



Von Hermann Werle
MieterInneninitiative
gegen Privatisierung

Spree-Siedlung in Berlin-Schöneeweide, erbaut um 1932

Seit Januar diesen Jahres trifft sich jeden Freitag um 16:30 Uhr die MieterInneninitiative gegen Privatisierung, um Widerstand gegen den geplanten Verkauf der GSW zu organisieren, aber auch um auf die viel weitergehenden Maßnahmen des Sozialabbaus auf kommunaler und bundesweiter Ebene hinzuweisen.

Woher kommen Ungleichheiten?

Zur Zeit erleben wir mit der rot-grünen Regierung eine beschleunigte Politik der Deregulierung, die sogar dem neoliberalen Wirtschaftswissenschaftler Paul Krugman absurd vorkommen könnte. Am Beispiel des „Wohlfahrtsstaats“ Schweden erklärt Krugman in der FAZ vom 17.7.00: Es sieht nicht so aus, als würde hier eine zu umfangreiche Staatsaktivität von den Weltfinanzmärkten abgestraft.“

Woher die weltweit wachsenden Ungleichheiten kommen, könne er jedoch auch nicht erklären: „Wenn man Ausbeutung für eine zu einfache Erklärung hält, was ich tue, ist diese Frage offen.“ Ganz so offen ist die Frage der Ursachen von Ungleichheiten freilich nicht. Und es ist auch keine Vereinfachung von Er-

klärungsmustern, wenn man am Beispiel der Privatisierungswelle in Deutschland auf den Aspekt der Ausbeutung kommt. Schließlich handelt es sich bei Gemeineigentum wie Wasserwerken, der GSW oder der Krankenhäuser um Werte, die von der Bevölkerung geschaffen wurden und nun zu Spottpreisen an kapitalstarke Privatunternehmen verschleudert werden sollen. Die einen werden reicher, die anderen ärmer – ist doch gar nicht so kompliziert.

Von Phrasen und Haushaltslöchern

Der „freie Markt“, der alles richten werde, der Standort Deutschland, der in Gefahr sei, klaffende Haushaltslöcher und die Globalisierung, der man sich nicht entziehen könne, sind die bevorzugten Phrasen, die die politischen Eliten dieses Landes auf bundespolitischer wie kommunaler Ebene jederzeit und jedem Thema angepasst dem Publikum servieren, um eine neue Runde der Armutsförderung einzuläuten.

Ob es um die Privatisierungen von Bundesbahn, Post oder der GEHAG ging, Nutznießer waren immer private Großinvestoren vom Schlage der WCM. Die Folgen für die Kunden und insbe-

sondere der ärmeren Kundenschaft spielten bei keinem dieser Geschäfte eine Rolle. Bei den geplanten Verkäufen der Eisenbahnerwohnungen, des Berliner Gesundheitswesens und der GSW verhält es sich nicht anders. Zu Spottpreisen zwischen 325,- und 1.000,- DM pro Quadratmeter sollen zusammen 180.000 Wohnungen privatisiert werden. Das vom Senat behauptete Stopfen des Haushaltsloches durch den Verkaufserlös der GSW ist reine Augenschwermerei: So förderte das Land Berlin z.B. in der Vergan-

genheit den Eigenheimerwerb mit der selben Milliardensumme, die es im selben Zeitraum aus der öffentlichen Wohnungswirtschaft eingenommen hatte.

In diesem Zusammenhang wird der finanzpolitische Unsinn dieser Privatisierungen deutlich: Langfristig werden steigende Sozialausgaben, beispielsweise für erhöhtes Wohngeld, ein größeres Loch in den Finanzhaushalt der Stadt reißen, als man jetzt mit dem Verkauf der GSW zu stopfen wünscht. Der städtische Wohnungsbau konnte bisher – bei all seinen Män-



So wissen die Käufer von GSW-Häusern, was auf sie zukommt
Foto: Stefan Sack



Foto: Stefan Sack

geln, Versäumnissen und Skandalen – vielen sozial schwächeren Familien bezahlbaren Wohnraum anbieten und war damit ein wichtiges sozialpolitisches Regulationsinstrument. Der Zugang zu preiswertem und menschenwürdigem Wohnraum muss weiterhin ein von den politisch Verantwortlichen garantiertes unveräußerliches Grundrecht darstellen. Das gilt gerade

in Zeiten der bereits zerstörten sozialen Netze, hoher Arbeitslosigkeit, unsicherer Arbeitsverhältnisse und zunehmender Verelendung, von der besonders in Bezirken wie Kreuzberg viele ausländische Mitbürgerinnen betroffen sind.

Die Übernahme von öffentlichem Wohnungsbestand durch Investoren wird die Preisspirale auf dem Wohnungsmarkt in die

Höhe treiben. Jeder private Käufer von Mietshäusern hat schließlich nur ein Hauptinteresse: Möglichst schnell möglichst viel Gewinn machen!

Bananenrepublik Deutschland

Die sozialen Folgekosten liegen so offen auf der Hand, dass sich die Frage aufdrängt, was den Berliner Senat oder auch die Bundesregierung veranlasst, eine derart desaströse Politik zu verfolgen, die ganz der Maxime folgt: „Der Staat muss nicht besitzen“. Der Staat muss gestalten“, wie es Finanzsenator Kurth beschreibt. Was der Staat seit einigen Jahren am gestalten ist, wurde im Rahmen der CDU-Spendenaffäre ansatzweise deutlich: Gleichzeitig zu den massiven Eingriffen in das Sozialsystem und den Steuergeschenken an Großverdiener flossen zum Dank Millionenbeträge in die Kassen von Parteien und Politikern. Um diesen Deal zwischen Politik- und Wirtschaftseliten zu vertuschen, wurden zwischen der Bundestagswahl und dem Regierungswechsel 1998 zwei Drittel des Datenbestandes im Bundeskanzleramt zentral gelöscht. Der Akten-Sonderermittler Burkhard Hirsch nennt drei „Bundeslöschtage“, den 30. September, den 6. und den 22. Oktober, an de-

nen nach Dienstschluss insgesamt etwa drei Gigabyte Daten gelöscht wurden. Durch diese Manipulationen des Aktenbestandes sind zentrale Dokumente vernichtet worden, die Aufklärung über diverse illegale Transaktionen hätten bringen können. Darunter die nebulösen Verkäufe von 36 Panzerfahrzeugen an Saudi-Arabien, der Erdölraffinerie Leuna, des Minol-Tankstellennetzes und auch der Verkauf der Eisenbahnerwohnungen. An diesen hat die WCM ihr besonderes Interesse signalisiert und dies mit einer großzügigen Spende von 3,35 Millionen DM unterstrichen (vgl. ME 279, S. 10 ff). Liegt Deutschland in Lateinamerika und exportiert Bananen? Oder sind Korruption und Ausbeutung nicht vielmehr eherner Bestandteil kapitalistisch wirtschaftender politischer Systeme, die sich diktatorisch oder eben auch parlamentarisch organisieren können?

Die Privatisierung von öffentlichem Eigentum ist nichts weiter als ein hemmungsloses Umverteilen von Allgemeinbesitz in private Hände! Nach einer Veranstaltung der Initiative gegen Privatisierungen titelte die FAZ: „Mieter formieren sich zum Klassenkampf“ und hat den Kern der derzeitigen Auseinandersetzungen damit besser erkannt als die vielen Betroffenen.

Argumente gegen den GSW Verkauf

Die folgenden Argumente der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen des Abgeordnetenhauses sollen den Beschluss untermauern.

3,1 Milliarden mussten die städtischen Wohnungsbauunternehmen in den letzten Jahren in den Berliner Haushalt zahlen. 3,1 Milliarden haben SPD und CDU im gleichen Zeitraum für die Eigenheimförderung beschlossen.

44.370 städtische Wohnungen wurden im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes verkauft.

120.000 Sozialwohnungen sind zwischen 1995 und 1999 aus der Sozialbindung und aus der Belegungsbindung gefallen. Im Jahr 2000 werden es wieder 4000 Wohnungen sein. Dagegen stehen in diesem Jahr 100 geförderte Mietwohnungen.

Berlin hat 775.000 Haushalte, die ein Anrecht auf eine Sozialwohnung haben.

Die Gehag kostete die neuen Käufer 950 Millionen DM. Berlin erhielt bisher vier Millionen DM Dividende. Im ersten Jahr nach dem Verkauf erhielten die neuen Gesellschafter 56 Millionen DM, in diesem Jahr winken 70 Millionen, mit einer Steigerung bis 114 Millionen im übernächsten Jahr.

Im Kaufvertrag mit der Gehag ist der Verkauf an Mieterinnen und Mieter vorgeschrieben, dennoch wurden 2000 Wohnung in Prenzlauer Berg an einen Investor ver-

kauft. Die Bedingungen der Verträge werden nicht eingehalten und nur der Senat kennt den Vertrag und könnte die Vertragserfüllung einklagen. Tut es aber nicht.

Die GSW hat einen guten fast über alle Bezirke verteilten Bestand mit Häusern aller Baualtersklassen. Der Verkauf der GSW führt zur Konzentration der städtischen Bestände auf wenige Standorte mit der Gefahr der Belegungskonzentration, die angeblich gerade durch Quartiersmanagement, Aufhebung der Fehlbelegungsabgabe und von Belegungsbindungen verhindert werden soll.

Die GSW hat dem Land Berlin eine einmalige Zahlung von 950 Millionen DM angeboten, wenn das Unternehmen in den nächsten zehn Jahren keine weiteren Zahlungen leisten muss. So könnte der Finanzsenator befriedigt werden und die Wohnungsbaugesellschaft beim Land Berlin bleiben.

Jeder dem Wert der Gesellschaft entsprechende Verkauf der Gesellschaft, führt zu massivem wirtschaftlichen Verwertungsdruck. Die Konsequenz sind Verkäufe, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und Mietsteigerungen. Allerdings hat der Billigpreis bei der Gehag keineswegs zu einer anderen Geschäftspolitik geführt.

Mit dem Verkauf der GSW wird die gesamte kommunale Wohnungswirtschaft in Berlin gefährdet.

Schluss mit der Verschleuderung von öffentlichem Eigentum! Kein Verkauf des Berliner Gesundheitswesens, der GSW und der Bahnwohnungen!

MieterInneninitiative gegen Privatisierung

Jeden Freitag um 16:30 Uhr

Ort: Garten zwischen Synagoge und Hauseingang
Fränkelufer 8 in Kreuzberg



Foto: Stefan Sack

Nichtnachhaltiger Kapitalismus und die Notwendigkeit von „Dis-governance“

Von Neil Smith*

Und die Welt wird zur Scheibe

Anlässlich der „Weltkonferenz zur Zukunft der Städte – URBAN 21“, die im Juli des Jahres in Berlin stattfand, bat die Mietergemeinschaft politisch engagierte Wissenschaftler zur Stellungnahme. Denn auf der Konferenz wurde ein Papier „Zur Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert“ entworfen, das aufgrund seiner neoliberalen Richtungsweisung entschiedenem Widerspruch verdient. Nicht wegen seines Inhaltes, der verführte die meisten Befragten nur zu einem herzhaften Lachen, jedoch aufgrund seiner Tragweite, denn das Papier ist Grundlage und Ausdruck dieser weltweiten Entwicklung. Es handelt sich – davon ist das ME überzeugt – um eine notwendige Diskussion, die wir in diesem und in den nächsten Heften weiterführen und die eingegangenen Beiträge nacheinander veröffentlichen wollen. Sämtliche Beiträge können auch gesammelt in einem Reader bei der Berliner Mietergemeinschaft zum Selbstkostenpreis erworben werden. Die Diskussion ist jedoch unserer Ansicht nach unvollendet – daher sind wir an weiteren Beiträgen und Stellungnahmen zu diesem Thema interessiert.



Angelo kann vom Bett aus auf das Wasser sehen (aus „Vergängliche Gärten“, Foto: Margaret Morton)

Die Halbwertzeit von plötzlich in Mode gekommenen Ideen (d.h. die benötigte Zeit, in der sich eine Idee vom revolutionären Schrecken zum radikalen Chic wandelt, bis sie letztendlich vom Bürokratenjargon aufgesogen wird), hat sich in den 90er Jahren dramatisch verringert und es ist nur anzunehmen, dass diese Geschwindigkeit im 21. Jahrhundert weiter zunehmen wird. Das neueste Schlagwort, das die städtische Zukunft mit der Globalisierung verbindet, ist das der „nachhaltigen Stadt“ – ein Konzept, dessen entfernte Wurzeln in dem Spektakel von 1992 in Rio de Janeiro – groß als „Welt-Umwelt-Konferenz“ angekündigt – zurückliegen. Mit etwas Starthilfe von der Weltbank, war es maßgeblich diese Konferenz, die den Begriff der „nachhaltigen Entwicklung“ von abgerissenen Umweltschützern übernahm und sie weltweit Führungskräften und Kolumnenschreibern in den Mund legte. Das Schaustück HABITAT II im Jahr 1996 bedeutete für die Städte dasselbe, was Rio für die Umwelt bedeutete. Mit stumpfsinniger, bürokratischer Vorhersehbarkeit entspross aus der Konferenz in Istanbul das auftrüttelnde Konzept von „nachhaltigen Städten“. Umweltschutz

ist mittlerweile ein Eckpfeiler des neoliberalen Globalismus und mit dem Bericht „Reinventing the City“, im expliziten Anschluss an die HABITAT II-Konferenz, sollen nun vernünftig regulierte Städte in den gleichen Rang erhoben werden.

Vieles über die Zukunft der Städte lässt sich nicht voraussagen, aber wir können sicher sein, dass diese Zukunft voller Widersprüche sein wird. Der neue Wirbel um „nachhaltige Städte“ kommt zu einer Zeit, in der bestehende Städte – weit davon entfernt, gefährdet zu sein – mit nie gekanntem Tempo wachsen und von Kalifornien bis China neue große Städte wie Pilze aus dem Boden schießen. Was soll das Versprechen der Nachhaltigkeit genau bedeuten? Was ist unter urbaner „Nachhaltigkeit“ zu verstehen? Wem oder was soll da eigentlich „nachgehalten“ werden?

Chaotische, unorganisierte und nichtregierbare Städte sind die Schreckgespenster, die in dieser Vision von „nachhaltigen Städten“ und in den Köpfen der Autoren des „Reinventing the City“-Berichts herumspuken. In demographischer wie in geographischer Hinsicht sind Städ-

te in den letzten zwei oder drei Jahrzehnten explosionsartig gewachsen, insbesondere – aber bei weitem nicht nur – in Asien, wo eine bisher beispiellose Akkumulation von Kapital dieses Wachstum noch beschleunigt hat. Es besteht so die Gefahr, dass Städte funktionsunfähig werden, da der Verkehr, die Abwasserentsorgung, der Wohnungsmarkt und die öffent-

* Zur Person:

Neil Smith (geb. 1954 in Leith, Schottland) ist Professor für Anthropologie und Geographie am Graduate Center der City University of New York (CUNY) und Direktor des Center for Place, Culture and Politics. Seine Arbeiten beschäftigen sich mit den Wechselwirkungen zwischen Raum, Sozialwissenschaften und Geschichte.

Zu seinen Büchern gehören:

The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City (1996) und *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space* (1991).

liche Versorgung mit diesem Tempo nicht mehr Schritt halten können. Diese Anfälligkeit wird verstärkt durch die dramatische ökonomische, soziale und politische Umstrukturierung der Städte. Ein neuer Globalismus erzeugt einen neuen Urbanismus (Smith 2000) und ruft für die Manager des globalen Kapitals das allgemeine Schreckensbild eines städtischen Chaos hervor – oder einer „zukünftigen Anarchie“, wie es ein Apologet formulierte (Kaplan 1994). Diese Gefahr des Chaos, die der Struktur des neoliberalen Kapitalismus innewohnt, bedroht gleichzeitig sein Überleben.

Angst der Strategen

Die Städte werden in zunehmenden Maße zu Dreh- und Angelpunkten von Akkumulation in der Weltwirtschaft, sie übernehmen teilweise vormals regional oder landesweit organisierte ökonomische Funktionen und demzufolge werden Stadtpolitik und -regulierung unweigerlich Aufgaben von höchster Wichtigkeit. Daher die kaum verhüllte Angst im Bericht „*Reinventing the City*“ und die Besorgnis um

Stadtpolitik, nachhaltige Städte und „*governance*“. Bei den im Bericht propagierten „nachhaltigen Städten“ und der Wiederentdeckung der „urbanen Politik“ geht es um die Kontrolle des städtischen Raums und darum, dass die urbanen Ökonomien weiterhin ihrer neuen Rolle als Motoren für globale Profitraten gerecht werden.

Die Vereinnahmung von Umweltschutz durch den Neoliberalismus vollzog sich so schnell und so vollständig, dass es uns nicht überraschen sollte, wenn es mit der „Wiederentdeckung“ urbaner Politik ebenso passiert. Aber dies ist ein leicht zu durchschauender Prozess. Am Beispiel der nachhaltigen Entwicklung können wir sehen, dass die angeblich wohltätigen ökologischen Zielstellungen nur als Deckmantel der Förderung von sich selbst regulierender Kapitalakkumulation fungierten: Es sind in erster Linie die Profitraten der Unternehmen, die nachhaltig sein sollen. Ebenso handelt es sich bei „nachhaltigen Städten“ im Grunde um Städte, die gut reguliert, umfassend kontrolliert und effektiv darauf ausgerichtet sind, Kapital anzu-

ziehen und zu vermehren. Wiederum sind die Profitraten – und nicht die Lebensbedingungen der Bewohner – das tatsächliche Ziel der „urbanen Nachhaltigkeit“. Genau wie die „nachhaltige Entwicklung“ im Namen des Umweltschutzes in großen Maße die Umsiedlung der ortsansässigen Bevölkerung von ländlichen und Waldgebieten mit sich brachte – entweder direkt oder im Zuge beabsichtigter Veränderungen der lokalen Wirtschaft – so benötigen die nachhaltigen Städte *per definitionem* die Armut, die mit den durch den „globalen Wettbewerb“ verursachten sinkenden Löhnen einhergeht.

Die unausgesprochene Prämisse dieser neuen urbanen Agenda geht auf den altmodischen Liberalismus zurück, demzufolge der Staat im Großen und Ganzen wohltätig ist und die Interessen seiner Bürger vertritt. Das ist nicht nur naiv, sondern es ist genauso heimtückisch wie falsch. Vom Standpunkt des Kapitals betrachtet, scheint der Staat durchaus wohltätig zu sein, aber für die meisten Stadtbewohner ist das Gegenteil der Fall. Das lässt sich leicht anhand

der misslichen Lage veranschaulichen, in der sich das Bildungswesen einer der reichsten und gleichzeitig ärmsten Städte der Welt befindet: New York City. Seit den 70er Jahren wurde die staatliche Universität der Stadt, die *City University of New York (CUNY)*, von der Stadtverwaltung und der Regierung des Bundesstaates aufgrund der vergleichsweise erschwinglichen Bildung für die Arbeiterklasse der Stadt angegriffen. Die drastischen Kürzungen waren äußerst ungleichmäßig und trafen im besonderen Maße die ärmsten Studenten der Stadt, die Afroamerikaner und Latinos. Im Gegensatz dazu wurden die Mittel für Unterricht in Englisch als Fremdsprache erhöht, um gut ausgebildete, weiße, zum großen Teil russische und osteuropäische Einwanderer in den Arbeitsmarkt der Stadt zu integrieren. Der Staat hat die Interessen des globalen Kapitals vertreten, anstatt ihnen entgegenzuwirken. Selektiv wurde verhindert, dass ganze Teile der lokalen Arbeiterklasse Bildung erwerben, steht doch die globale Migration als Reservoir billiger Arbeitskräfte zur Verfügung. Die Krise der Primär- und Sekundärschulbildung in New York City hat ähnliche Ursachen. Während die Stadtverwaltung für Bildung von New York City nun routinemäßig Lehrer aus dem Ausland rekrutiert – ein stillschweigendes Eingeständnis, dass das eigene Bildungssystem nicht mehr in der Lage ist, genügend Lehrer auszubilden – verlassen immer mehr Schüler die Schule ohne ausreichende Lese- und Schreibfähigkeiten. Sie werden auf das Abstellgleis gestellt von einer politischen Ökonomie, die weiße Arbeiter aus dem Ausland oder von Privatschulen rekrutieren kann und nur einen begrenzten zusätzlichen Bedarf an einer des Lesens und Schreibens kundigen Arbeiterklasse hat (Katz 1998).

Mangel an Bildung

Die Krise des Schul- und Universitätssystems in New York City ist nicht zufällig entstanden sondern mit Absicht hervorgehoben worden. Der selektive Abbau von Investitionen in soziale Dienstleistungen, die auf eine soziale Reproduktion neuer, ortsansässiger Arbeitnehmergenerationen abzielen, ist in der globalen Welt eine „rationale“ Wirtschaftsstrategie. Der Mangel an Bildung führt daher zu Ar-



Jimmys Garten ist eine Kollektion von Steinen, Abfalltüten, Reifen und Sesseln (aus „Vergängliche Gärten“, Foto: Margaret Morton)

mut, aber die indirekte Annahme ist grundfalsch, dass die Opfer selbst schuld an ihrem Bildungsdefizit seien und ein wohl-tätiger Staat das geeignete Vehikel für die Lösung des Problems darstelle. Dies würde eine Motivation voraussetzen, die der lokale Bundesstaat nicht besitzt und ignoriert bewusst die Mitverantwortung des Staates bei der Entstehung des Problems. Es ist demzufolge nicht so sehr der Mangel an Bildung, der Armut verursacht, sondern Armut, die im neuen neoliberalen Urbanismus den Mangel an Bildung aufrecht erhält.

Nichts kennzeichnet den neoliberalen Staat besser als die „neue Partnerschaft“ mit dem Kapital. So überreichte der Bürgermeister von New York gemeinsam mit dem Bundesstaat New York der New Yorker Börse (NYSE) Weihnachten 1998 ein „Weihnachtsgeschenk“ in Höhe von 900 Mio. US-Dollar zum Bau einer neuen Börse in der Wall Street, während die Schulen von New York City massiv unterfinanziert sind. Diese „Geobestechung“ sollte offensichtlich verhindern, dass die Börse einige Meilen weiter in einen anderen Bundesstaat nach New Jersey umzieht. Es wurde nie behauptet, dass die NYSE, die in Geld schwimmt (das aus der gesamten globalen Ökonomie hereingeschwemmt wird) und einen *Dow Jones Index* von über 10.000 aufweist, an akutem Geldmangel leidet. Vom Bürgermeister wurde das Geschenk jedoch als eine „gute Investition“ gerechtfertigt, getreu der Theorie, dass das Hereinbringen von Kapital in die Stadt allen zugute kommt.

Neuer Autoritarismus

Obwohl diese Beispiele spezifisch für New York sind, verweisen sie auf einen übergeordneten Zusammenhang, der für viele Städte gültig ist. Der Staat – ob auf lokaler oder nationaler Ebene – ist ein williger und enthusiastischer Partner des Kapitals im Tanz der Globalisierung. So ist das *Quid pro quo* der Enthaltensamkeit des Staates bei der Gewährleistung von Bildung und anderen für die soziale Reproduktion grundlegenden Dienstleistungen die verstärkte Ausgrenzung derer, die durch die neue politische Ökonomie überflüssig geworden sind. Auch hier ist der Staat wieder willfähriger Partner des Kapitals. Wenn New York in den 90er

Jahren eine „revanchistische Stadt“ (Smith 1996) wurde, so teilte sie diese Erfahrung mit vielen anderen Städten. In Form des „zero tolerance“-Konzeptes wird der Revanchismus von New York in Städte auf der ganzen Welt exportiert und damit globalisiert (Wacquant 2000). Einhergehend mit der Erosion der Sozial- und Wohlfahrtsleistungen in vielen Staaten verschwinden die Linderungsmittel gegen Armut, und politische Revolte und die Ambitionen für einen global wettbewerbsfähigen (d.h. „nachhaltigen“) Urbanismus bringen notwendigerweise Zwangsmittel mit sich. Wie Erik Swyngedouw (1997) so treffend bemerkte ist der neue Autoritarismus integraler Bestandteil der Umstrukturierung staatlicher Aktivitäten in der sogenannten Globalisierung. Als Ausdruck höchst symbolischer und pikanter Ironie erlebt das leerstehende Gebäude der New Yorker Börse seine Wiedergeburt als Polizeistation.

Der Begriff „governance“ klingt so harmlos und unproblematisch wie Nachhaltigkeit – wer könnte was dagegen einzuwenden haben? – aber er ist heimtückisch, indem er die brutalen politischen Realitäten des neoliberalen Urbanismus verschlei-ert. „Good governance“, so wird uns weisgemacht, wird die Städte nachhaltig machen. Doch hinter dieser inhaltsleeren Phrase verbirgt sich ein knallhartes Kalkül. „Good governance“ subventioniert das Kapital und hält die Löhne niedrig; „good governance“ setzt die Ordnung der Mittelklasse auf der Straße durch; „good governance“ misst politische Wirksamkeit in den nüchternen Kategorien von Dollar und Euro. Selbst in der Linken beschäftigt die Idee der „governance“ die Phantasie vieler Wissenschaftler. Zweifellos, weil dem Begriff immer noch eine radikale Spur von Foucaults (völlig anderem) Herrschafts- und Disziplinierungsbegriff (*governability*) innewohnt. Doch genau wie bei der Nachhaltigkeit ist jeder radikale Beigeschmack, den *governance* gehabt haben mag, seit langem durch seine bürokratisierten Konzepte aufgesogen worden. In den 90er Jahren wurden „good governance“ das beliebteste Instrument der Weltbank bei der Umgestaltung der nationalen politischen Systeme, die ihrer Meinung nach einer größeren „Transparenz“ bedürften. Mit dem im US-amerikanischen politischen System benutzten Begriffen der „good go-



James Garten mit selbstbemalten Fundstücken
(aus „Vergängliche Gärten“,
Foto: Margaret Morton, Diana Balmory)

vernance“ und der „Transparenz“ wird in der Bürokraten-sprache eine ganz bestimmte Absicht verfolgt: transparente *governance* implizieren ein westlichen Kapitalisten vertrautes politisches System, das den global agierenden Wirtschafts-Managern offenen Zugang zur Macht ermöglicht.

Anfälligkeit des Kapitalismus

Die unterschwellige Angst, die aus den Konzepten von Nachhaltigkeit und „governance“ spricht, ist Ausdruck der Befürchtung, dass die Art und Weise, in der sich die Gesellschaft organisiert hat, nicht nachhaltig sein könnte und somit „good governance“ am Ende gar nicht durchführbar wäre. Diese Befürchtungen sind realistisch und begründet: Nachhaltigkeit und „governance“ sind oberflächliche ideologische Massagen, die eine innere Krankheit des Körpers nicht erreichen. So lange weiterhin kurzfristig gewaltiger Wohlstand für Wenige produziert wird, ist das kapitalistische Sozialsystem grundlegend gescheitert, wobei verschiedene Dimensionen eine Rolle spielen. Obwohl es viele in den 80er und 90er Jahren schon vergessen hatten, rief uns die wirtschaftliche Krise in Asien abrupt ins Gedächtnis, dass der Kapitalismus auch gegenüber weitverbreiteten wirtschaftlichen Zusammenbrüchen anfällig ist – was sich aus der Logik seiner eigenen Entstehung ergibt (eine Tatsache, die Ökonomen in der Regel nicht erklären können). Genau das, was den Kapitalismus am Laufen hält, bringt ihn auch zu Fall. Das Weltwirt-

schaftssystem ist besonders anfällig, wenn es, wie zum gegenwärtigen Zeitpunkt, eine rasante interne Transformation erfährt.

Aber die Anfälligkeit des Kapitalismus ist nicht nur rein intern, logisch oder ökonomisch. Sogar nach den Standards des 19. Jahrhunderts hat die krasse, durch den modernen Kapitalismus verursachte Ungleichheit ungeheure Ausmaße. Wir kennen alle die Vergleiche von den Vermögen multinationaler Unternehmen mit den Bruttosozialprodukten der Länder der „Dritten Welt“. Mittlerweile übertrifft das Vermögen von Microsoft das Bruttosozialprodukt Spaniens. Bill Gates' persönliches Vermögen übersteigt den Jahreshaushalt vieler Länder. Ein soziales System, das auf einer derart großen Ungleichheit basiert, ist von Natur aus verwundbar. Vielen erscheint diese Art von kompromisslosem Antikapitalismus und der Glaube an Alternativen als unrealistisch, vergeblich, idealistisch oder sogar als eine pathetische Hoffnung einiger weniger übriggebliebener Sozialisten, die nicht mit der Zeit gehen wollen. Aber es sind nicht nur Sozialisten, die die Anfälligkeiten des Kapitalismus wahrnehmen und die absolute menschliche Notwendigkeit nach etwas Anderem, Besserem verstehen. Einer der größten Verteidiger und Nutznießer des Kapitalismus, George Soros, hat die Grenzen und Gefahren des Kapitalismus kristallklar formuliert:

„Obwohl ich ein Vermögen in den Finanzmärkten erworben habe, fürchte ich jetzt, dass die ungehinderte Intensivierung



Annas Garten ist schwer zugänglich, (aus „Vergängliche Gärten“, Foto: Margaret Morton)

des Laissez-faire-Kapitalismus und die Ausbreitung des Marktwertes in allen Bereichen des Lebens unsere freiheitliche und demokratische Gesellschaft gefährdet. Der größte Feind der freiheitlichen Gesellschaft ist nicht länger die kommunistische, sondern die kapitalistische Bedrohung.(...) Zu viel Wettbewerb und zu wenig Zusammenarbeit kann unerträgliche Ungleichheiten und Instabilität hervorrufen.(...) Die Doktrin des Laissez-faire-Kapitalismus basiert auf der Annahme, dass dem Gemeinwohl am besten gedient ist, wenn jeder seine eigenen Interessen ungehindert verfolgen kann. Solange es jedoch nicht durch ein gemeinsames Interesse gemäßigt ist, das über den Interessen des Einzelnen steht (...) läuft unser gegenwärtiges System Gefahr zusammenzubrechen.“

Wenn der Zusammenbruch des Kapitalismus bereits in die politische Gedankenwelt von George Soros vorgedrungen ist, sollte er auch uns zum Nachdenken bringen. Kapitalismus ist auf lange Sicht nicht nachhaltig. Urbane „Nachhaltigkeit“ und „governance“ sind nicht nur äußerst konservative Vorstellungen, sondern auch heimtückisch falsche Versprechungen.

Eine echte urbane Agenda für

das 21. Jahrhundert müsste von der offensichtlichen Nicht-Nachhaltigkeit des Kapitalismus ausgehen und von der Möglichkeit, mit einer grundlegend anderen sozialen Logik völlig andere Städte zu entwerfen. Es ist der nachhaltige Kapitalismus, der unrealistisch, idealistisch und letztlich eine pathetische Hoffnung ist.

Was „governance“ betrifft, warum sollten wir ein politisches System der sozialen Kontrolle und Ordnung perfektionieren, das nur eine nicht-nachhaltige und brutale Gesellschaftsordnung zementiert? Die Antwort auf den neuen globalen Revanchismus, der integraler Bestandteil der ökonomischen Globalisierung ist, lautet nicht mit etwas progressiveren Formen von „governance“ zu experimentieren. Unser politisches Ziel sollte nicht „governance“, sondern „Dis-governance“ sein. Wie können wir gegen die Komplizenschaft des Staates mit dem weltweiten Kapital vorgehen? Die Thematisierung der Nicht-Nachhaltigkeit des Kapitalismus und die Notwendigkeit von „Dis-governance“ sind ein erster Schritt bei der Entwicklung von Alternativen für die Zukunft der Städte.

Aus dem US-amerikanischen von Matthias Naumann/ Renate Berg

Mietrechtsreform: Erosion der Mieterrechte

Julia Oppermann

Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf der Mietrechtsreform hat höchst unterschiedliche Bewertung erfahren.

„Das neue Mietrecht und andere rot-grüne Reformvorhaben stellen eine ernste Gefahr für den Wohnungsbau in Deutschland dar. Die amtierende Bundesregierung schadet mit zahlreichen Rechtsänderungen dem Wohnungsbau bis ins Mark“, kritisierte der bayerische Innenminister Dr. Günther Beckstein (CSU) bei der Jahreshauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V. bereits im Mai.

„Die Mietrechtsreform gehört zu den groß angekündigten Reformvorhaben der rot/grünen Bundesregierung. Was jetzt davon übrigbleibt, ist nur noch eine Farce“, kommentiert Christine Ostrowski, die mietenpolitische Sprecherin der PDS im Bundestag.

Bündnis 90/Die Grünen (Franziska Eichstädt-Bohlig, MdB) verlautbaren: „Wir begrüßen den Referentenentwurf. Er ist ein wichtiger Schritt für mehr Bürger- und Mieterfreundlichkeit.“

Der Verband deutscher Hypothekendarlehenbanken warnt „nachdrücklich vor den negativen Auswirkungen der geplanten Mietrechtsreform auf die Kapitalanlage in Immobilien.“

Franz-Georg Rips, der Direktor des Deutschen Mieterbundes erklärte: „Die vom Bundeskabinett beschlossene Mietrechtsreform ist in vielen Punkten enttäuschend. Sie bringt inhaltlich für Mieter mehr Schatten als Licht.“

Das Bundesministerium für Justiz versprach am 1. Januar 2000:

„Unser modernes Mietrecht wird den gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern sichern; die Leitgedanken dafür sind die Garantie des Eigentums in seiner sozia-

len Verpflichtung, die Verantwortung der Mieter und die partnerschaftliche Kooperation zwischen Vermietern und Mietern; (das moderne Mietrecht wird) verständliche und klare Regelungen enthalten, damit Mieter und Vermieter ihre Rechte und Pflichten unmittelbar aus dem Gesetz ablesen können.“

Auch wenn Formulierungen wie „gerechter Interessenausgleich“, „Garantie des Eigentum in seiner sozialen Verpflichtung“, „Verantwortung der Mieter“ und „partnerschaftliche Kooperation“ eher Böses ahnen als auf die versprochene Klarheit und Verständlichkeit schließen lassen, wollte man doch zunächst erst einmal abwarten.

Ein erster Referentenentwurf erregte vor allem Aufsehen durch die Absicht, die 11%ige Modernisierungumlage auf 9% zu verringern und das Kündigungsrecht konsequent asymmetrisch zugunsten der Mieter zu gestalten. Gänzlich gegen die neoliberale Tendenz der Regierung (manche halten es für einen „dritten Weg“), fast unwirklich, wie vom Geiste Lafontaines inspiriert, mussten einem diese Schritte erscheinen. Jetzt stellt sich heraus, dass es der Bundesregierung selbstverständlich nicht ernst war damit. – Hatte man eigentlich auch nicht erwartet.

Gerühmt wird die Zusammenfassung der über verschiedene Gesetze verstreuten Vorschriften im BGB. Dies mag ordnungsliebende Juristen erfreuen. Damit aber die Erwartung zu verbinden, die rechtlichen Vorschriften seien auch für Laien wieder versteh- und anwendbar, ist extrem blauäugig.

Alles andere ist entweder von recht kraftloser Verbesserung für die Mieter, stellt lediglich eine Anpassung des Mietrechts an veränderte gesellschaftliche Entwicklungen dar oder erodiert Mieterrechte nachhaltig.

Zweifellos ist die Senkung der Kappungsgrenze von 30 auf

20% für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren eine Verbesserung für die Mieter. Doch muss man sich dabei deutlich machen, dass nur die seltenen Fälle erfasst werden, in denen solche Erhöhungen bis zur durch den Mietspiegel vorgegebenen Grenze überhaupt möglich sind. In der Regel liegen die Mieten so nahe an den Mietspiegelwerten, dass Differenzen in zu kappender Höhe durch Mietsteigerungen überhaupt nicht mehr abtragbar sind.

Die Begrenzung der Kündigungsfristen für Mieter auf sechs Monate nach längerer Wohndauer als fünf Jahre ist eine Regelung die den Vermietern allenfalls virtuelle Sicherheit gibt und Mietern nicht nutzt. Selbst bei einem „entspannten“ Wohnungsmarkt haben Vermieter in der Regel durch den Auszug eines Mieters Vorteile. Ein Mieter, der seine Wohnung wirklich wechseln muss, kann sich hingegen gar nicht leisten, eine neue zu beziehen und die alte sechs Monate lang weiter zu bezahlen. Entweder er versucht selbst Nachfolger zu beschaffen (die nicht akzeptiert werden müssen), überlässt die Wohnung irgend jemand anderem oder stellt die Mietzahlungen ein, in der Hoffnung fristlos gekündigt zu werden. Warum man die Mieter immer wieder zu solcher Akrobatik zwingt, anstatt realitätsgerechte Regelungen zu treffen, lässt sich schwer und noch nicht einmal befriedigend mit der erkennbaren Neigung zum Kotau vor den Grundeigentümern erklären.

Eine gewisse Nähe zu einer veränderten gesellschaftlichen Realität hingegen ist darin zu erkennen, dass das Eintrittsrecht in den Mietvertrag im Todesfall auch auf nichteheliche und gleichgeschlechtliche Partnerschaften ausgedehnt werden soll.

Die Verschlechterungen für die Mieter hingegen lassen sich in Konsequenzen noch gar nicht abschätzen:

Zeitmietverträge

Bislang gab es einfache und qualifizierte Zeitmietverträge. Die einfachen konnten „bis spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung“ des Mieters in einen Dauermietvertrag umgewandelt werden. Die qualifizierten waren bisher nur in sehr engen Grenzen möglich. Die neue Regelung verzichtet auf den einfachen Zeitmietvertrag, in dem der Mieter vor Kündigung geschützt war, und gestattet den Vermietern befristete

Mietverträge allein mit der Begründung, die Wohnung nach Ablauf der Frist instandsetzen zu wollen. Man kann sich vorstellen welcher Art die Mietverträge sind, die den Mietern in Zukunft, d.h. bei sich bei unvermeidlich wieder anspannenden Wohnungsmarkt, angeboten werden. Die Absicht einer Instandsetzung lässt sich noch immer vertreten. Wenn sie dann nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht ausgeführt wird, hat der Mieter zwar Recht, aber die Wohnung ist er los.

Zerrüttungskündigung

Bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens soll zukünftig eine fristlose Kündigung möglich sein. Dabei kommt es nur auf die Tatsache der Zerrüttung nicht auf das Verschulden des Mieters an. Unterstellt man, dass vom Vermieter eingesetzte Überwachungskameras und Sicherheitstruppen mit Kampfhunden nicht den normalen, sondern einen zerrütteten Zustand im Hause ausdrücken, dann hätte der Herr Dr. Reto-Gino Mebes, Doktor beider Rechte, und Eigentümer der Winterfeldstr. 25 (vergl. ME 279/280) darin mit Sicherheit einen Grund gefunden, seinen Mietern allesamt zu kündigen.

Kündigungssperrfrist nach Umwandlung

Nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind die Mieter drei Jahre lang vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs sowie „angemessener wirtschaftlicher Verwertung“ geschützt. In fast allen Ballungsgebieten ist diese Sperrfrist durch Rechtsverordnung auf zehn Jahre ausgedehnt worden. Jetzt soll dem Eigentümer gestattet werden bereits nach drei Jahren zu kündigen, wenn er die Umzugskosten bezahlt und einen adäquaten Ersatzwohnraum stellt. Diese Regelung verschlechtert die Position des Mieters ungemein. Gab ihm bisher die Rechtsverordnung eine gewisse Sicherheit, so geht ihm die in Zukunft vollkommen verloren. Sicher ist nur, dass er sich nach drei Jahren auf Prozesse einrichten kann, die um die Frage „was ist angemessener Ersatzwohnraum“ kreisen.

Modernisierungsankündigung

An die Modernisierungsankündigung wurden bisher hohe Anforderungen gestellt. Auch wenn die Belange der Mieter vor allem



Berliner Wohnglück aus Sicht des Senats bald nur noch Makulatur?

in wirtschaftlicher Hinsicht den Interessen der Kapitalverwertung völlig untergeordnet scheinen, anerkennt die Rechtsordnung, die Gleichberechtigung des Mieterinteresses an z.B. einer bestimmten Möblierung der Wohnung mit dem Eigentümerinteresse an der Modernisierung wenigstens insoweit, als sie den Eigentümer verpflichtet, die geplanten Maßnahmen möglichst genau zu beschreiben. Der Mieter soll letztendlich genau wissen, ob er sein Sonderkündigungsrecht ausüben muss. Die geplante Aufweichung der Informationspflicht bedeutet für die Mieter nicht nur eine faktische, sondern auch eine rechtliche Schlechterstellung. Ihre Interessen werden nicht mehr in dem selben Maße wie die Eigentümerinteressen geschützt.

Die Mietrechtsreform ist ein erster Schritt wesentliche Mieterrechte abzubauen. Die qualitative Erosion der Mieterpositionen ist dabei wesentlich stärker zu gewichten, als die quantitati-

ve Verschiebung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Welche Empfindlichkeiten aber selbst in dem Bereich der Zahlen existieren, zeigt der Verzicht auf die geplante Senkung der Modernisierungumlage von 11 auf 9%. Die Erhöhung des Wohnstandards durch Modernisierung und die normalen Mietsteigerungsmöglichkeiten würden vollkommen ausreichen, selbst bei einer nullprozentigen Umlage die Kosten auf die Mieter abzuwälzen. Dies wissen nicht nur die Mieterorganisationen, die seit Jahrzehnten die Abschaffung der Umlage fordern, sondern auch die Bundesjustizministerin, dennoch bleibt diese vollkommen systemfremde Umlage erhalten.

Die Mietrechtsreform gibt die Richtung vor, in der sich das Mietrecht in der Zukunft entwickeln wird. Diese Zukunft könnte, wenn kein Widerstand aufgebaut wird, für die Eigentümer eine goldene sein.

Politisch-organisatorischer Workshop

Das Vergleichsmietensystem und die aktuellen Mietspiegel

Termin: Samstag den 28.9.2000

Ort: MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstr. 92 · 10962 Berlin · Tel: 2168001

Der Mietspiegel hat wieder zugeschlagen. Seltsamerweise bildet er nicht die Mietsenkungen ab, die angesichts der beklagten Leerstände, der niedrigen Zinsen, der verringerten Baukosten und der reduzierten Nachfrage zu erwarten wären. Dieser Workshop will versuchen, ein wenig Licht in eine ziemlich dunkle Situation zu bringen.

10.00 – 10.15	Einführung
10.15 – 11.00	Das Vergleichsmietensystem
11.05 – 11.30	Die Mietspiegelrunde 2.000 und die Änderungen durch die Mietrechtsreform
11.30 – 12.15	Mietspiegel – Marktspiegel?
12.15 – 13.00	Pause
13.00	Diskussion

Die Mietspiegel 2000

Von Chaim Reich

Zwar ist diesmal noch kein Gesamtberliner Mietspiegel erarbeitet worden, aber die aktuellen Mietspiegel für die beiden Stadthälften haben das gleiche Erscheinungsdatum. Die Laufzeit des letzten Westberliner betrug dabei zwei Jahre, die seines Ostberliner Kollegen nur ein Jahr. Entsprechend unterschiedlich sind denn auch die Veränderungen...?

In der Tagespresse waren die Kommentare moderat. Die Morgenpost meinte: „Im Osten stagnieren die Mieten, während sie sich im Westen langsam nach oben bewegen.“ Von durchschnittlich DM 7,30 im Osten und DM 8,36 pro m² im Westen wurde berichtet. Hinweise auf einen entspannten Wohnungsmarkt mit

mietpreisdämpfenden Leerständen fanden sich überall ebenso wie Anmerkungen des Senators Strieder zu dem, wie er meint, – verglichen mit anderen Städten – niedrigen Mietniveau. „Ein Standortvorteil für die Stadt“ (Mopo 8.9.00).

Also kann es der beruhigte Leser dem Wohnungsmarkt gleich tun und Entspannung zeigen. Oder? Vor einem Jahr wurde im Mieter-Echo der Mietspiegel Ost kommentiert. Besondere Aufmerksamkeit fanden die Rahmenbedingungen, d.h. die Faktoren, die wesentlich den Markt beeinflussen oder jedenfalls nach Ansicht der Ökonomen beeinflussen sollten. Das Angebot überstieg die Nachfrage, die Realeinkommen und damit die Kaufkraft auf der

Nachfrageseite stagnierte, die Baukosten waren gesunken, d.h. die Angebotsseite war kostengünstiger und dennoch: die Mieten hatten sich erhöht.

Die für die Mieter günstige Entwicklung der Rahmenbedingungen hat sich, wenn auch mit verzögertem Tempo, im letzten Jahr weiter fortgesetzt. Und dennoch: die Mieten sind per saldo wieder gestiegen.

Wenn also, wie es die taz in aller Unschuld ausdrückt, das Überangebot an Wohnungen die Durchschnittsmieten im Westteil Berlins nur moderat habe steigen lassen, dann muss man sich doch fragen – und seltsamerweise tut dies kaum jemand – wo die Mieten trotz stagnierender und teilweise sinkender Realeinkommen gelandet wären, wenn es den so arg problematisierten Leerstand nicht gäbe.

Woran liegt es eigentlich, dass ein Überangebot nicht zu Preisnachlässen führt? Liegt es an der Besonderheit des Wohnungsmarktes, auf dem die immer wieder beschworenen ausgleichen-

den allgemeinen Marktregeln nicht zum Zuge kommen, oder sind die bejammerten Leerstände nur Zweckpropaganda der Vermieterseite oder aber ist der Mietspiegel kein Abbild des Marktes, sondern ein eigenständiges Instrument der Mietpreissteigerung? Irgend etwas ist hier faul. Aber ganz entschieden und darum hat sich der Standpunkt der Berliner Mietergemeinschaft nicht verändert: Mieten gehören politisch gebunden.

Ein Vergleich der zwei Mietspiegel zeigt, dass sich die Mietpreise der beiden Stadthälften weitgehend einander angeglichen haben. Die Berliner Wohnungslandschaft ist längst nicht mehr durch unterschiedliche Stadthälften gekennzeichnet, sondern lässt sich folgendermaßen beschreiben: Es gibt von Tegel bis Köpenick einen weitgehend einheitlichen Markt für Altbauten bis 1949 und es gibt von Zehlendorf bis Weststaaken einen ebenso einheitlichen Berliner Markt für Neubauwohnungen ab ca. 1980 im Westteil und nach 1990 in (Gesamt)Berlin. Regionale Teilmärkte mit Besonderheiten finden sich lediglich im Westen für die Wohnungen zwischen 1950 und 1980 und in Ostberliner Bezirken für die Neubauten vor 1990 (hauptsächlich Plattenbauten). Die dabei festzustellenden Preisunterschiede auf eine Ostberliner und eine Westberliner Stadthälfte zu verteilen und anhand der so ermittelten Durchschnitte Ost-West-Unterschiede suggerieren zu wollen, ist vollkommen unsinnig. Ganz Berlin ist eine Mieterstadt mit weitgehend angeglichenen Mietpreisen. Allerdings gibt es in dieser Mieterstadt und das ist bei einem so inhomogenen Angebot auch gar nicht anders zu erwarten unterschiedliche Teilmärkte. Diese Teilmärkte aber werden durch unterschiedliche Angebote definiert, nicht durch verschiedene geographi-

Vergleich der Mietspiegelwerte 2000 und 1998 für die westlichen Bezirke

bezugsfertig	Ausstattung		bis 1918		1919-1949		1950-55		1956-64		1965-72		1973-83		1984-96 ¹		1984-96 ²		1991-92 ²			
	Wohnfläche	Spalte	mit Sammelheizung (SH), oder Bad, mit Innen-WC (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC		
unter 40 m ²	einfache Wohnlage	Zelle A	5,94* 7,58 -1,64	10,24* 11,88 -1,64	– 8,69**	9,02 9,42 -0,40	7,49 7,89* -0,40	6,67 6,60 +0,07	10,89* 9,49* +1,40	10,50** 8,89* +1,61	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
		mittlere Wohnlage	B	– –	10,12** 9,42 +0,70	– 5,79*	8,60 10,34 -1,74	7,57 6,82 +0,75	7,35 6,54 +0,81	11,99* 12,71 -0,72	12,64** 13,45** -0,81	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
		gute Wohnlage	C	– 8,54**	12,37* 11,40* +0,97	– –	8,81 9,19* -0,38	8,08 9,40 -1,32	9,52 9,44 +0,08	12,95 15,77* -2,82	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	D	6,05 5,60 +0,45	7,90 8,82 -0,92	6,04 6,44 -0,40	7,60 7,56 +0,04	6,83 7,01 -0,18	7,45 6,55 +0,90	9,63 7,68 +1,95	9,17* 8,50* +0,67	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	14,29*	
		mittlere Wohnlage	E	5,97** 6,69* -0,72	8,86 8,85 +0,01	5,73 6,21 -0,48	7,12 7,32 -0,20	7,04 6,73 +0,31	7,70 6,13 +1,57	11,57 9,76 +1,81	12,25* 12,63 -0,38	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	14,86
		gute Wohnlage	F	7,77** 7,27 +0,50	10,05 9,15 +0,90	– 5,95*	7,46 7,35 +0,11	7,97 6,96 +1,01	9,22 8,25 +0,97	13,18 13,62 -0,44	14,65* 14,59** +0,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	15,59*
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	G	5,26 5,15 +0,11	8,49 7,75 +0,74	5,23 5,36 -0,13	7,07 6,97 +0,10	6,77 6,52 +0,25	7,61 6,17 +1,44	9,83 8,08 +1,75	9,53 8,44 +1,09	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	13,47	
		mittlere Wohnlage	H	5,37* 6,35 -0,98	8,46 7,81 +0,65	5,37 5,26 +0,11	6,95 6,78 +0,17	7,03 6,62 +0,41	7,63 5,99 +1,64	9,67 7,50 +2,17	12,30 11,63 +0,67	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	15,19
		gute Wohnlage	I	– 5,72	8,84 8,09 +0,75	6,33** 5,59** +0,74	7,67 7,78 -0,11	7,98 6,99 +0,99	8,22 7,73 +0,49	12,70 12,62 +0,08	13,41 12,85 +0,56	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage	J	5,04 5,02 +0,02	7,44 6,82 +0,62	– 5,38*	7,10 6,98 +0,12	– 5,52**	–	8,22* 7,09* +1,13	8,58* 8,32 +0,26	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12,98*	
		mittlere Wohnlage	K	4,99* 5,41 -0,42	7,81 6,92 +0,89	– 6,50*	7,32 7,33 -0,01	7,72 7,08* +0,64	10,13** 11,16* -1,03	11,33* 12,57 -1,24	12,77* 10,29* +2,48	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	13,91
		gute Wohnlage	L	5,44 5,56 -0,12	8,10 7,47 +0,63	6,05** 5,87 +0,18	7,55 7,64 -0,09	8,03* 8,28* -0,25	8,57 7,77 +0,80	10,57 10,22* +0,35	14,86 11,19 +3,67	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	17,04

Fette Zahlen: Mietspiegeldaten 2000
Kursive Zahlen: Mietspiegeldaten 1998
Große fette Zahlen: Differenz zwischen den alten und den neuen Mietspiegeldaten
Rote Felder: Erhöhung über 20 Pf.
Graue Felder: Senkung unter 20 Pf.
Neutrale Felder: – Differenz kleiner als 20 Pf.
 – keine Werte vorhanden Stichprobengröße zu gering, Werte nur bedingt zuverlässig

*/** nur bedingte Aussagekraft (* =15-29 Mietwerte, ** =10-14 Mietwerte)

1/2 Im Mietspiegel 2000 wurde die Baualtersgruppe 1984 bis 1996 in zwei Gruppen ausdifferenziert. Daher ist ein Vergleich der Mietspiegel nicht möglich (1=Werte des Mietspiegels 1998, 2=Werte des Mietspiegels 2000)

sche, politische oder gesellschaftliche Bestimmungen aus der Gegenwart oder der Vergangenheit. Der Markt kennt keine „Ossies!!!“ und keine „Wessies!!!“ und beweist damit nicht nur einen entschieden besseren Geschmack als die meisten Zeitgenossen sondern insbesondere die egalisierende Fähigkeit, alle Berliner Mieter gleichermaßen zur Kasse zu bitten.

So sind auch die Mietsteigerungen im Westen dem Umstand geschuldet, dass der Erhebungszeitraum für den Mietspiegel mit zwei Jahren doppelt so lang war wie für den Mietspiegel Ost und nicht irgendwelchen Ost-West-Eigentümlichkeiten. Ähnliche Steigerungen hatte der vorjährige Ostberliner Mietspiegel nämlich bereits schon vorweggenommen.

Unmodernisierte Wohnungen bis 1918 werden immer seltener. Das widerspiegelt sich in der Tatsache, dass für immer mehr Felder keine ausreichenden Stichproben gefunden wurden. In den restlichen Feldern überwiegen Mietpreissenkungen. Dies verwundert nicht, denn die Qualität des übriggebliebenen Bestandes und damit gekoppelt die Nachfrage dürfte entsprechend geringer geworden sein. Der modernisierte Altbau bis 1918 hingegen wurde mit Ausnahme der kleineren Wohnungen in einfachen Wohnlagen um fast 10% teurer. In diesem Bestand hatten überwiegend Umwandler von Miet- in Eigentumswohnungen mit privaten Mitteln modernisiert und zwar erfolgreich, wie man ablesen kann. Die Wohnungen zwischen 1919 und 1949 hingegen sind die einzigen aller Sparten des Westberliner Mietspiegels, die nur geringe Mietpreisveränderungen und per saldo sogar -senkungen aufweisen. Die Mieten für Vollstandardwohnungen liegen dabei teilweise erheblich unter denen für Altbauten vor 1918. Eine Erklärung liegt auf der Hand. Dies sind die Bestände der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaften und der Gesellschaften die in öffentlichem Eigentum waren oder sind. Wenn immer wieder darauf hingewie-

sen wird, dass von ihnen eine mietpreisdämpfende Wirkung ausgeht, dann findet diese Feststellung im Mietspiegel ihre Bestätigung. Das – und dies kann gar nicht deutlich genug gesagt werden – sind die Bestände, die von den Herren Klemann, Strieder, Kurth und Co. an private Spekulanten wie Ehlerding (WCM), Ristow (RSE) verkauft wurden oder verkauft werden sollen. Und vor diesem Hintergrund muss unbedingt auch noch einmal der Hinweis auf die wundersame, finanziell so einträgliche Karriere des Herrn Klemann, vom Senator zum Geschäftsführer bei der von ihm verkauften Gehag, plaziert werden. Den Mietern dieser Stadt nutzten diese Bestände in öffentlicher Hand. Ihr Verkauf nutzte – wie im Falle Gehag – nur den Herren Ristow und Ehlerding und dem Herrn Klemann.

Die Preisentwicklung für Wohnungen nach 1950 zeigt bis 1983 eine fast durchgehende Aufwärtstendenz. (Nach 1984 sind Vergleiche nicht mehr möglich, weil neue Baualterklassen ge-

bildet wurden). Lediglich kleine Wohnungen in guten Wohnlagen haben durchgängig etwas von ihrer preislichen Spitzenreiterfunktion eingebüßt. Ein Zusammenhang mit veränderten Präferenzen besser verdienender Singlehaushalte dürfte nicht auszuschließen sein. In Mitte, in der Spandauer Vorstadt und seit einiger Zeit auch in der Rosenthaler Vorstadt finden massive Aufwertungsprozesse statt, die sich noch nicht vollständig in der Wohnlagenbestimmung niedergeschlagen haben und damit verbunden, eine Erweiterung des Wohnungsangebotes für die Nachfrager kleiner aber teurer Wohnungen in einfach und mittel klassifizierten Lagen.

Die Mieten des übrigen Neubaubestands sind bei relativ großer Schwankungsbreite durchschnittlich um ca. 10% gestiegen und das ist ein Mehrfaches des Anstieges der Lebenshaltungskosten.

Die Mietspiegelwerte für die östlichen Bezirke zeigen in der Tat nur geringe Veränderungen. Eine

Ausnahme bilden die nach 1990 erbauten Wohnungen. Die Mieten in diesem hochpreisigen Segment sind insgesamt gesunken bei weiterhin sehr hohem Niveau. Modernisierte Altbauten bis 1918 haben ebenfalls nachgegeben allerdings in geringerem Maße.

Abschließend zwei Anmerkungen:

Wer erwarten würde, dass der Leerstand in den Plattenbausiedlungen Mietnachlässe erzeuge, sieht sich getäuscht. Eine Veranlassung, die Mieten zu senken, gibt der Leerstand offensichtlich nicht her. Die Miethöhen bleiben unverändert.

Eine erstaunliche Entwicklung wird in dem Feld des westlichen Mietspiegels dokumentiert, das die Mietpreise von großen Wohnungen über 90 m² in guten Wohnlagen enthält. Hier beträgt die Steigerung durchschnittlich deutlich über 30 Prozent in zwei Jahren. Wie dies mit der Kapazitätsgrenze zu vereinbaren ist, wäre eine Frage, die die Eigentümerverbände beantworten sollten.

Vergleich der Mietspiegel 2000 und 1999 für die östlichen Bezirke

bezugsfertig		bis 1918			1919–1949			1950–1972		1973-2.10.90 und „Wendewohnungen“ 3.10.90-30.9.99	treifinanzierte Wohnungen 3.10.90-30.9.99
Wohnfläche	Ausstattung	ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad, mit Innen-WC (IWC)	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	ohne SH, ohne Bad, mit IWC	mit SH, ohne Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	Zeile									
unter 40 m ²	einfache Wohnlage	5,22 5,21 +0,01	5,84 5,96 -0,12	9,93* 10,86* -0,93	5,66* 5,79* -0,13	6,12 5,99 +0,13	9,34* 9,85** -0,51	6,83* 6,07 +0,76	8,13 7,49 +0,64	7,36 7,83 -0,47	-
	mittlere Wohnlage	- 5,67** -	6,13* 6,42* -0,29	7,43* 8,38** -0,95	- -	6,18* 6,10 +0,08	7,78** 7,80* -0,02	6,03* 6,33 -0,30	7,93 8,12 -0,19	8,52 7,84 +0,68	-
	gute Wohnlage	- -	- -	- -	- -	5,88* 5,85* +0,03	9,50* -	9,04** -	9,37 9,36 +0,01	8,17 8,50 -0,33	-
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	5,22 5,03 +0,19	5,63 5,88 -0,25	8,84 9,88 -1,04	5,73 5,72 +0,01	5,87 5,91 -0,04	8,01 8,01 -	6,21 5,95 +0,26	7,79 7,39 +0,40	7,04 7,30 -0,26	14,49* 16,59* -2,10
	mittlere Wohnlage	5,38 5,41 -0,03	5,75 5,80 -0,05	8,40 8,14 +0,26	5,84* 5,81 +0,03	5,94 6,02 -0,08	7,79 7,84 -0,05	6,02 6,17 -0,15	7,75 7,59 +0,16	7,72 7,43 +0,29	13,78 15,09* -1,31
	gute Wohnlage	5,06* 5,06* -	5,78* 5,69 +0,09	8,92* -	- -	6,10 5,93 +0,17	8,10 7,28** +0,82	6,95 6,50 +0,45	7,89 8,62 -0,73	7,37 7,68 -0,31	15,24 -
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	5,27 5,20 +0,07	5,56 5,72 -0,16	8,12 8,62 -0,50	5,57** 5,62* -0,05	5,96 5,72 +0,24	7,84 8,04 -0,20	5,98 5,88 +0,10	7,20 6,85 +0,35	6,82 7,12 -0,30	14,67 15,21 -0,54
	mittlere Wohnlage	5,51 5,69 -0,18	5,73 5,75 -0,02	7,55 7,79 -0,24	5,74* 5,65 +0,09	5,73 5,72 +0,01	7,61 8,23 -0,62	5,77 6,20 -0,43	7,24 7,06 +0,18	7,31 7,10 +0,21	13,31 13,98 -0,67
	gute Wohnlage	- 5,45* -	5,69* 5,47 +0,22	8,80 8,97* -0,17	- 5,83* -	5,93 5,45* +0,48	7,94 7,02 +0,92	6,82 6,17* +0,65	8,08 8,91 -0,83	7,23 7,75 -0,52	15,19 16,80** -1,61
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage	5,25* 5,09 +0,16	5,38 5,28 +0,10	7,48 7,82 -0,34	- -	5,63** 5,43* +0,20	7,32 7,90 -0,58	- -	6,92* 7,01 -0,09	6,80 7,03 -0,23	13,23** 14,66* -1,43
	mittlere Wohnlage	5,43* 5,46* -0,03	5,53 5,47 +0,06	7,70 8,18 -0,48	- -	5,51* 5,65 -0,14	7,52 6,68* +0,84	- -	6,84 7,62 -0,78	7,07 6,79 +0,28	13,80* 14,61* -0,81
	gute Wohnlage	- -	5,83* -	8,29 7,42** +0,87	- -	6,11* -	7,97* -	- -	7,37* -	6,91 7,89* -0,98	15,36* -

Fette Zahlen: Mietspiegeldaten 2000
Kursive Zahlen: Mietspiegeldaten 1999
Große fette Zahlen: Differenz zwischen den alten und den neuen Mietspiegeldaten
Rote Felder: Erhöhung über 20 Pf.
Graue Felder: Senkung unter 20 Pf.
Neutrale Felder: - Differenz kleiner als 20 Pf.
- keine Werte vorhanden Stichprobengröße zu gering, Werte nur bedingt zuverlässig

*/** nur bedingte Aussagekraft
(* =15-29 Mietwerte, ** =10-14 Mietwerte)

Mieterhöhung! Was tun?

zur Überprüfung von Mieterhöhungen
nach § 2 Miethöhegesetz (MHG)
und dem Berliner Mietspiegel 2000



Der § 2 des Miethöhegesetzes (MHG) gestattet es dem Vermieter, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen. Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 2 MHG zugeht, muss auch wirksam sein. Mit diesem Infoblatt wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben.

Dazu benötigen Sie auch ein Exemplar des Berliner Mietspiegels 2000, der in mehreren Tageszeitungen als Beilage erschienen ist. Er ist ebenfalls kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich. Dieses Infoblatt dient Ihrer Information und Orientierung, es soll und kann jedoch keine anwaltliche Beratung ersetzen! Unseren Mitgliedern empfehlen wir, unverzüglich nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit,

wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, neue Mieterhöhung; evt. andere Unterlagen, z.B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen; und vergessen Sie nicht den Nachweis der Mitgliedschaft. Zum 1.7.2001 soll die vorgesehene Mietrechtsreform in Kraft treten, aus der sich Änderungen auch für die folgenden Informationen ergeben können. Wir weisen im Text auf die wichtigsten in Frage kommenden Vorschläge aus dem Gesetzentwurf zum neuen Mietrecht hin.

Wenn Ihnen eine Mieterhöhung ins Haus flattert ...

Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG zu, prüfen Sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Denn Mieterhöhungen nach diesem Paragraphen bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

1. Entspricht das Erhöhungsverlangen den Formerfordernissen?
2. Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden?
3. Wird die Kappungsgrenze eingehalten?
4. Übersteigt die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?
5. Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

Für diese Prüfung haben Sie zwei volle Monate Zeit – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate.

Sonderkündigungsrecht

Im Rahmen dieser Überlegungsfrist müssen Sie auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2 MHG, haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens.

Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats.

Gründlich prüfen!

1. Formale Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

- Der Vermieter muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen schriftlich mitteilen.
- Das Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es – von allen Vermietern abgegeben wird, – von allen Vermietern eigenhändig unterschrieben ist bzw. bei EDV-gefertigten Erklärungen deren ausgedruckte Namen trägt (aber:

Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),

- an alle Mieter/innen der Wohnung gerichtet ist und auch allen zugeht.

- Die Erhöhung der Miete muss zahlenmäßig (Angabe in Prozent genügt nicht!) ausgewiesen und hinreichend begründet sein.

Der Vermieter muss darlegen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt (siehe unter „ortsübliche Vergleichsmiete“).

Haben Sie Zweifel, ob der Absender des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich Ihr Vermieter oder sein Bevollmächtigter ist, lassen Sie sich binnen Wochenfrist beraten!

Ist ein Verwalter oder anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter beigelegt sein.

Fehlt die Vollmacht, ist die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (d.h. maximal bis zum Ablauf von zwei Wo-

chen) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

2. Jahressperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 2 MHG erst dann verlangen, wenn Ihre Miete seit einem Jahr unverändert geblieben ist.

Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen erst nach Ablauf der Sperrfrist zugehen.

Beispiel: Wenn Ihre Miete das letzte Mal zum 1.9.99 gemäß § 2 MHG erhöht wurde, darf ein neues Mieterhöhungsverlangen Ihnen frühestens am 1.9.00 zugehen.

Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Sie sollten darauf nicht reagieren. Sie sparen Geld, solange der Vermieter die Unwirksamkeit nicht bemerkt. Umso später kann er Ihnen das erforderliche neue Mieterhöhungsverlangen mit den entsprechend einzuhaltenden neuen Fristen zusenden.

Aber **Achtung!** Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierung (§ 3 MHG) oder wegen gestiegener Betriebskosten (§ 4 MHG) oder erhöhter Kapitalkosten (§ 5 MHG) bleiben bei der Berechnung der Jahresperrfrist unberücksichtigt.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Wohnen Sie weniger als ein Jahr in einer Wohnung, darf Ihnen der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG erst nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zustellen.

Fälligkeit der neuen Miete

Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden, so ist die neue Miete – vorausgesetzt, das Erhöhungsverlangen ist ansonsten wirksam – ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel: Wenn das Mieterhöhungsverlangen unter Einhaltung der Sperrfrist am **15.6.00** zugegangen war, war die neue Miete ab **1.9.00** fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

In jedem Falle vergehen also mindestens 15 Monate zwischen zwei Mieterhöhungen nach § 2 MHG, nämlich zwölf Monate Sperrfrist seit der Fälligkeit der letzten Mieterhöhung und weitere drei Monate bis zum Ablauf der Überlegungsfrist der Mieter/innen und dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung.

3. Kappungsgrenze 30%*

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nach § 2 MHG die Kappungsgrenze beachten, d.h. er darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 30% erhöhen (Voraussetzung: Ihre Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete – S. 18).

Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG – also Erhöhungen wegen Modernisierungsumlagen, gestiegener Betriebskosten und höherer Kapitalkosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

Ausgangsmietzins

Der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Ausgangsmiete zugrunde gelegt.

Als Ausgangsmiete wird die Miete bezeichnet, die Sie vor drei Jahren gezahlt haben, und zwar von dem Zeitpunkt an zurückgerechnet, an dem die Mieterhöhung wirksam wird.

Beispiel: Die neue Miete soll zum **1.11.00** wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die **am 1.11.97** gezahlt worden war.

Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten im gesonderten Umlageverfahren mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden und jährliche Abrechnungen der Betriebskosten erfolgen, haben die Mietvertragsparteien eine Nettokaltmiete vereinbart.

Sind die Betriebskosten in der Miete enthalten, haben sie eine Bruttokaltmiete vereinbart.

Diese jeweils vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Sie errechnen die Kappungsgrenze – also den Betrag, um den Ihre Miete maximal erhöht werden darf – wie folgt: Ausgangsmiete plus 30%.

Nichteinhaltung der Kappungsgrenze

Eine Überschreitung der jeweiligen Kappungsgrenze macht das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern begrenzt es. (Achtung! Siehe für diesen Fall unter „Teilzustimmung“.)

4. Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine weitere Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 2 MHG stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar.

In seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter begründen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Dazu hat er drei Auswahlmöglichkeiten: durch Bezug auf den Mietspiegel, auf ein Sachverständigen-gutachten oder auf drei vergleichbare Wohnungen. Dabei kann sich der Vermieter gleichrangig auf eine dieser Möglichkeiten berufen.**

Mietspiegel

Der „Berliner Mietspiegel 2000“ ist in mehreren Tageszeitungen als Beilage erschienen. Er ist

auch kostenlos bei allen Bezirksämtern, in dieser Ausgabe oder bei uns erhältlich.

Er **gilt** unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 30.9.1999 bezugsfertig geworden sind.

Er **gilt nicht** für

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1.10.1999 bezugsfertig geworden sind, sowie
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen.

Der Mietspiegel gilt für ganz Berlin, weist aber die Mietwerte, also die ortsübliche Vergleichsmiete, in getrennten Mietspiegelwertetabellen für die bisherigen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie die bisherigen westlichen Bezirke aus. Der Grund dafür liegt in der weiterhin noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietenstruktur in den beiden Teilen Berlins.

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit den veröffentlichten Mietspiegelwertetabellen, den dazu gehörigen Orientierungshilfen und den Sondermerkmalen. Die Formblätter zur Spanneneinordnung für West- und Ost-Berlin sind in diesem Heft, ab S. 19 abgedruckt.

Begründung der Mieterhöhung

Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel, muss er ausdrücklich auf ihn Bezug nehmen: Er muss ein Mietspiegelfeld benennen. Für die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn der Vermieter sich auf einen Wert innerhalb der Spanne bezieht.

Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch Felder mit Sternchen (* oder **). Felder mit Sternchen haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld, ist das Erhöhungsverlangen nicht begründet und damit unwirksam (Leerfeld im Mietspiegel: siehe weiter unten). Die Bezugnahme auf ein Feld mit Sternchen, also mit bedingter Aussagekraft, reicht dagegen zur Begründung aus, berührt also nicht die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

Aber auch ein formal wirksames Mieterhöhungsverlangen bedeutet noch nicht, dass tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt wird und Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Es gilt, die Vermieterbegründung zu überprüfen.

Das richtige Mietspiegelfeld

Das für Ihre Wohnung richtige Mietspiegelfeld lässt sich aus dem für Sie zutreffenden Mietspiegel anhand der folgenden vier verwendeten Kriterien, die Sie oberhalb der Tabelle bzw. links vorn stehen, herausfinden. Sie lauten:

- **bezugsfertig**
- **Wohnfläche**
- **Wohnlage**
- **Ausstattung**

Die ersten drei Kriterien sind relativ einfach zu prüfen. Besonderes Augenmerk sollten Sie auf das vierte Kriterium – Ausstattung – verwenden, denn: Sollten Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig in Ihrer Wohnung eingebaut haben, das den Wohnwert erhöht (z.B. Bad/Dusche oder eine Gasetagenheizung = Sammelheizung), so wird bei der Einordnung so verfahren, als ob diese nicht vorhanden wären, da sie Ihnen ja nicht von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt worden sind.

Zur Wohnlage

Die Wohnlage lässt sich im Groben aus den Wohnlagekarten ersehen, die im Mietspiegel enthalten sind. Die genaue Zuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis, das zum Mietspiegel gehört, ihm aber nicht beigelegt ist. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (90 12 37 37) erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und der Geschäftsstelle.

* Der Entwurf des Gesetzes zur Mietrechtsreform wird die Kappungsgrenze auf 20% senken.

** Der Entwurf des Gesetzes zur Mietrechtsreform wird den „qualifizierten Mietspiegel“ aufwerten, d.h. einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet ist und von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wird. Der Berliner Mietspiegel erfüllt diese Anforderungen.

Im Straßenverzeichnis sind Straßen, in denen eine sehr hohe Lärmbelastung ermittelt wurde, durch einen Stern (*) gekennzeichnet. Dies betrifft aber nur Hauptverkehrsstraßen und durch Straßenverkehr verursachten Lärm. Nicht betroffen sind Nebenstraßen bzw. andere vorfahrtsberechtigten Straßen und von Schienenwegen verursachter Lärm.

Die Kennzeichnung mit einem * ist also kein hinreichender Hinweis für erhebliche Lärmbelastung – die Lärmbelastung anderswo durch „Schienenlärm“ kann z.B. eben so hoch sein wie die Lärmbelastung durch Straßenverkehr in den Straßen mit *. Deshalb ist diese Kennzeichnung nur als Orientierung zu verstehen.

Als sehr hohe Lärmbelastung gelten durchschnittlich über 65dB(A) am Tag oder 55 DB(A) in der Nacht.

Abschläge

Für Wohnungen, deren Ausstattung deutlich unter dem Durchschnitt liegt, gelten Abschläge von den Mietspiegelbeträgen, weil es für diese Wohnungen keine Spalten im Mietspiegel gibt. Die genauen Angaben finden Sie rechts neben dem Mietspiegel.

In den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) gibt es folgende Abschläge:

0,74 DM für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, **mit Außentoilette**. Der Abschlag erfolgt je nach Baualter und Wohnungsgröße von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1 oder 3;

0,34 DM für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, **mit Innentoilette**. Der Abschlag erfolgt hier ebenfalls von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1 oder 3;

0,66 DM für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Innentoilette und mit **Sammelheizung oder Bad**. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 5 oder 6.

In den östlichen Bezirken (mit West-Staaken) gibt es diesen Abschlag:

0,39 DM für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949), ohne Sammelheizung und ohne Bad, **mit Außentoilette**. Der Abschlag erfolgt auch hier je nach Baualter und Wohnungsgröße

von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1 oder 4.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung wird am einfachsten wie folgt errechnet: Sie ermitteln zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete – wie wir es weiter unten darlegen – anhand eines ansonsten zutreffenden Mietspiegelfeldes in der Spalte mit schlechtester Ausstattung; von diesem Betrag ziehen sie dann den Abschlag ab.

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert in dem für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, so hat es bei der Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Hier kommen für den Vermieter die beiden anderen, neben dem Mietspiegel bestehenden Begründungsmöglichkeiten für die Erhöhung nach § 2 MHG in Betracht: der Bezug auf ein Sachverständigengutachten oder auf drei vergleichbare Wohnungen. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Die Spannen im Mietspiegelfeld

Haben Sie das für Ihre Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld gefunden, müssen Sie noch die Spanneneinordnung vornehmen, also feststellen, ob und inwieweit die ortsübliche Miete für Ihre Wohnung vom Mittelwert abweicht.

Denn über die in den Tabellen aufgeführten allgemeinen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus unterscheiden sich Wohnungen noch in anderen Merkmalen, die einen Vorteil oder einen Nachteil für die jeweilige Wohnung darstellen und sich deshalb positiv oder negativ auf die Miethöhe auswirken können.

Diese zusätzlichen Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale haben Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, indem sie diese vom Mietspiegelmittelwert nach oben oder unten abweichen lassen.

Diese Abweichungen werden in der Regel in den Spannen, die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesen sind, aufgefangen und berechnen sich aufgrund von **zusätzlichen Merkmalen** und von **Sondermerkmalen**.

Spanneneinordnung

Sie müssen zunächst feststellen, welche **zusätzlichen Merkmale** auf Ihre Wohnung zutreffen und sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken.

Jeder der beiden Mietspiegel Tabellen sind zwei „**Orientierungshilfen**“ für die Spanneneinordnung“ beigefügt.

Für die östlichen Bezirke und West-Staaken sind das die Orientierungshilfe bei Altbauwohnungen, bezugsfertig bis 1949, und die Orientierungshilfe bei Neubauwohnungen, bezugsfertig ab 1950 bis 2.10.90, und so genannte Wendwohnungen (siehe hierzu S. 19).

Für die westlichen Bezirke ohne West-Staaken sind das die Orientierungshilfe bei Altbauwohnungen, bezugsfertig bis 1949, und die Orientierungshilfe bei Neubauwohnungen, bezugsfertig 1950 bis 30.9.1999. (Siehe hierzu S. 21).

Die Orientierungshilfen unterscheiden sich voneinander (ebenso wie die Mietspiegel Tabellen), weil zum Teil unterschiedliche Merkmale in ihnen aufgenommen sind.

Mit diesen Orientierungshilfen werden die zu berücksichtigenden zusätzlichen Merkmale bezeichnet.

Benutzen Sie die für Ihre Wohnung zutreffende Orientierungshilfe.

Die Spanneneinordnung selbst erfolgt überall gleich.

In den Orientierungshilfen sind die zusätzlichen Merkmale in vier Merkmalsgruppen aufgeteilt:

- **Bad/WC**
- **Küche**
- **Wohnung/Gebäude**
- **Wohnumfeld**

Die vier genannten Merkmalsgruppen gehen grundsätzlich mit je 25% – positiv oder negativ – in die Berechnung des Abstandes des für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelwertes zum Mittelwert – nach oben oder unten – ein. Innerhalb einer Merkmalsgruppe kann die Anzahl der positiven und negativen Merkmale gleich sein: Sie heben sich gegenseitig auf, so dass diese Merkmalsgruppe keine Abweichung vom Mittelwert des Mietspiegels bewirkt.

Sie kreuzen in der Orientierungshilfe die entsprechenden negativen und positiven Merkmale, die für Ihre Wohnung zutreffen, an.

Allerdings müssen Sie hierbei

*auch prüfen, ob **Sondermerkmale** auf Ihre Wohnung zutreffen, weil beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale ähnliche Merkmale in den Orientierungshilfen **nicht** anzukreuzen sind – also nicht in die Berechnung eingehen (Näheres siehe unter „Sondermerkmale“).*

Überwiegen in einer Merkmalsgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 25% des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt.

Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalsgruppe, ist ein Abzug von 25 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen.

In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalsgruppe zu verfahren, wobei die Gruppen gegeneinander aufgerechnet werden.

Beispiel: In drei Merkmalsgruppen überwiegen die wohnwert erhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalsgruppen mit überwiegend wohnwerterhöhenden Merkmalen in der Berechnung.

Das sind $2 \times 25\% = 50\%$ des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert.

Damit liegt die nach Mietspiegel maximal zulässige Miete in der Mitte der Spanne zwischen dem Mittelwert und dem oberen Wert des Mietspiegelfeldes.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltabelle gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z.B. den Boden des Bades erstmalig gefliest, so ist dies nicht zu berücksichtigen – ebenso wenig eine vorhandene Waschmaschine, wenn es Ihre eigene ist. Es zählt nur das, was zusammen mit der Wohnung vermietet wird.

Sondermerkmale

Die Untersuchung des Berliner Mietengefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, woraus sich eine höhere – bzw. eine niedrigere – ortsübliche Vergleichsmiete für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmie-

te wurden in einer gesonderten Tabelle einheitlich für ganz Berlin erfasst.

Diese Sondermerkmale lauten:

- **moderne Einbauküche**
- **modernes Bad**
- **hochwertiger Bodenbelag**
- **Wohnung im Erdgeschoss**
- **Gartennutzung**

Die Tabelle enthält deren nähere Definition und die durch die Sondermerkmale bedingten Zu- bzw. Abschläge von der zuvor ermittelten maximalen Miethöhe nach Mietspiegel.

Haben Sie also über die Spanneneinordnung die für Sie maximal zulässige ortsübliche Miete ermittelt, bleibt zu prüfen, inwieweit eine Abweichung davon durch Zu- bzw. Abschläge auf Grund von Sondermerkmalen gerechtfertigt sein könnte.

Achtung! Beim Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten bzw. der Spannenunterwert unterschritten werden.

Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

Zahlen Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenumlage, gelten für Ihre Wohnung die entsprechenden Werte des zutreffenden Mietspiegelfeldes unmittelbar, da die im Mietspiegel angegebenen Quadratmeterpreise Nettokaltmieten darstellen – also Mieten ohne „warme“ und „kalte“ Betriebskosten und ohne Zuschläge wegen Untervermietung oder gewerblicher Nutzung von Wohnräumen.

Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 2 MHG unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er in seinem Erhöhungsverlangen die Bruttokaltmiete in **Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten** aufschlüsseln, so dass Sie selbst überprüfen können, ob die verlangte Miete nach dem Mietspiegel zulässig ist – denn die in ihm angegebenen Werte beziehen sich auf die Nettokaltmiete. Die neue Bruttokaltmiete ergibt sich dann aus der ermittelten ortsüblichen Nettokaltmiete zuzüglich der Betriebskosten, soweit diese im üblichen Rahmen liegen. Das bedeutet: Die Erhebung von Betriebskosten ist nur gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung zulässig und nur, soweit sie unter Beachtung der Grund-

sätze einer ordentlichen Bewirtschaftung entstanden sind.

5. Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muss er das im Mieterhöhungsverlangen nicht ausdrücklich mitteilen. Er muss es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigen haben. Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor – lassen Sie sich beraten!

Worauf sie noch zu achten haben:

Was begrenzt mehr: Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert übersteigen.

Liegt die verlangte Mieterhöhung unter beiden Werten oder erreicht sie den niedrigeren der beiden Werte, müssen Sie der Erhöhung nach § 2 MHG zustimmen.

Liegt die vom Vermieter geforderte Mieterhöhung über der Kappungsgrenze als auch über dem Mietspiegelwert, hat der Vermieter nur Anspruch auf Mieterhöhung bis zum niedrigeren Wert.

Maßgebend ist also immer der niedrigere Mieterhöhungsbeitrag im Vergleich zwischen Kappungsgrenze und Mietspiegelwert.

Beispiel: Der Vermieter fordert 40,- DM Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze gestattet aber nur 28,- DM, und nach Mietspiegel sind 30,- DM zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbeitrag von 28,- DM.

Hier ist eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abzugeben (siehe unter „Zustimmen oder nicht?“).

Überlegungsfrist

Nach Ablauf des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen mit der Aufforderung zur Zustimmung zugegangen ist, haben Sie weitere zwei Monate Überlegungsfrist – also praktisch bis zum Fälligerwerden der Mieterhöhung.

Wenn Sie einer Mieterhöhung erst einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart.

Also: Vor jeder Entscheidung erst gründlich prüfen, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

Zustimmen oder nicht?

Ergibt die Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens, dass es wirksam ist, müssen Sie vor Ablauf der Überlegungsfrist schriftlich zustimmen – der Vermieter hat einen Anspruch darauf und kann Sie sonst auf Zustimmung verklagen. (Siehe unter „Vermieterklage...“)

Verlangt der Vermieter mehr als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete oder mehr als die Kappungsgrenze zulässt, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird durch die ermittelte Vergleichsmiete begrenzt.

In diesem Fall erklären Sie schriftlich eine Teilzustimmung. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten!

Kommen Sie zu dem Schluss, dass Sie der Mieterhöhung nicht zustimmen müssen, ist es Ihnen überlassen, wie Sie dies zum Ausdruck bringen wollen – ob einfach durch die Nichtzahlung des Erhöhungsbetrages oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Achtung! Behebbarer Mängel in der Wohnung, berechtigen laut Rechtsprechung nicht dazu, die Zustimmung zu versagen (siehe aber „Wiederaufleben des Mietminderungsrechts“).

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 2 MHG nicht oder nur teilweise zu, so muss der Vermieter – will er auf seiner Erhöhung in vollem Umfang bestehen – nach Ablauf Ihrer Überlegungsfrist innerhalb der darauffolgenden zwei Monate* Klage auf Zustimmung erheben. Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine weiteren Rechte ableiten.

Eine Falle: „Einvernehmliche Mieterhöhung“

Der § 10 MHG erlaubt eine „einvernehmliche Mieterhöhung“. Dieser Paragraph ist eine Mieterfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie – und das hängt vom jeweiligen Einzelfall ab – nur nach reiflicher Überlegung vereinbaren. Lassen Sie sich bei unseren Rechtsanwältinnen beraten!

Sonderfall Staffelmietvertrag

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 2 MHG ausgeschlossen. Der Mietzins muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben, und die Steigerungen oder die jeweils zu zahlende Miete müssen betragsmäßig ausgewiesen sein.

Mit Hilfe des Mietspiegels können Sie die Zulässigkeit Ihrer gezahlten Staffelmiete überprüfen. Bei Mietpreisüberhöhung greift hier § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG).

Wiederaufleben des Mietminderungsrechts

Das Mietminderungsrecht ist verwirkt, wenn Sie trotz bestehender Mängel die Miete über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos gezahlt haben.

Aber: Das Mietminderungsrecht lebt wieder auf, wenn alte Mängel das neue Preis-Leistungsverhältnis nachhaltig stören. Dabei ist die Minderung höchstens in der Höhe der Mieterhöhung zulässig. Mängel am Gebäude kommen hierbei nur in Frage, wenn sie die eigene Wohnqualität erheblich beeinträchtigen.

Erwägen Sie, im Zusammenhang mit einem Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG eine Mietminderung vorzunehmen, sollten Sie sich innerhalb der Überlegungsfrist unbedingt beraten lassen.

Umrechnung in Euro

Die Mietspiegelwerte sind in DM pro Quadratmeter monatlich angegeben.

Es empfiehlt sich, die ortsübliche Vergleichsmiete auf dem angegebenen Wege erst in DM zu ermitteln, diesen Quadratmeterpreis mit der Wohnungsgröße in Quadratmetern zu multiplizieren und erst dann die Umrechnung in Euro vorzunehmen. Der festgelegte Umrechnungskurs lautet: 1 Euro = 1,95583 DM.

Zum Schluss noch einmal der Hinweis: Die gegebenen allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung!

* Der Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform sieht hierfür eine Verlängerung auf drei Monate vor.

Berliner Mietspiegelwertetabelle 2000 für die östlichen Bezirke und West-Staaken

bezugsfertig		bis 1918			1919-1949			1950-1972		1973-2.10.90 und „Wendewohnungen“ ¹	treifinanzierte Wohnungen 3.10.90-30.9.99
Wohnfläche	Ausstattung Wohnlage Spalte Zeile	ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad, mit Innen-WC (IWC) ¹	mit SH oder Bad, mit IWC ²	mit SH, Bad und IWC ³	ohne SH, ohne Bad, mit IWC ⁴	mit SH, oder Bad, mit IWC ⁵	mit SH, Bad und IWC ⁶	mit SH, oder Bad, mit IWC ⁷	mit SH, Bad und IWC ⁸	mit SH, Bad und IWC ⁹	mit SH, Bad und IWC ¹⁰
		unter 40 m ²	einfache Wohnlage A	5,22 4,63-5,75	5,84 5,22-6,31	9,93* 7,86-12,00	5,66 5,29-6,18	6,12 5,57-6,75	9,34* 6,63-10,00	6,83* 5,81-8,67	8,13 6,92-9,67
	mittlere Wohnlage B		6,13* 5,79-7,14	7,43* 6,49-9,60		6,18* 5,54-6,64	7,78** 6,17-9,20	6,03* 5,55-6,52	7,93 6,60-9,06	8,52 6,91-10,25	
	gute Wohnlage C					5,88* 5,52-6,38	9,50* 9,25-10,69	9,04** 5,86-10,07	9,37 7,48-13,67	8,17 7,07-10,36	
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage D	5,22 4,44-5,83	5,63 5,13-6,15	8,84 6,66-11,23	5,73 5,49-6,33	5,87 5,50-6,42	8,01 6,10-10,00	6,21 5,55-7,06	7,79 6,73-9,30	7,04 6,44-7,83	14,49* 12,46-17,19
	mittlere Wohnlage E	5,38 4,67-5,66	5,75 5,35-6,24	8,40 6,01-12,56	5,84* 5,67-6,54	5,94 5,51-6,48	7,79 5,92-9,35	6,02 5,42-6,96	7,75 6,45-9,04	7,72 6,64-9,03	13,78 10,50-16,99
	gute Wohnlage F	5,06* 4,54-5,94	5,78* 4,93-7,13	8,92* 5,69-12,00		6,10 5,52-6,79	8,10 7,03-10,00	6,95 5,72-9,58	7,89 7,07-8,52	7,73 5,98-9,15	15,24 12,58-19,00
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage G	5,27 4,76-5,95	5,56 5,07-6,00	8,12 6,00-11,14	5,57** 4,97-6,43	5,96 5,51-6,55	7,84 5,89-9,62	5,98 5,63-6,84	7,20 6,43-8,01	6,82 6,26-7,73	14,67 12,20-17,29
	mittlere Wohnlage H	5,51 4,95-6,24	5,73 5,37-6,40	7,55 5,67-10,07	5,74* 5,51-6,10	5,73 5,50-6,15	7,61 5,81-10,27	5,77 5,42-6,63	7,24 6,15-8,49	7,31 6,61-8,53	13,31 10,88-16,60
	gute Wohnlage I		5,69* 4,89-6,61	8,80 6,25-13,00		5,93 5,05-6,92	7,94 6,16-10,42	6,82 5,74-8,23	8,08 7,45-9,01	7,23 6,61-8,30	15,19 12,75-17,17
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage J	5,25 4,45-5,66	5,38 4,65-6,19	7,48 5,47-10,34		5,63** 5,19-6,05	7,32 6,25-9,29		6,92* 6,50-7,52	6,80 6,28-7,54	13,23** 10,58-16,00
	mittlere Wohnlage K	5,43* 5,08-5,57	5,53 5,05-6,36	7,70 5,47-10,02		5,51* 4,98-5,98	7,52 5,83-10,11		6,84 6,04-7,55	7,07 6,35-8,04	13,80* 10,80-17,00
	gute Wohnlage L		5,83* 5,06-7,04	8,29 5,48-12,52		6,11* 5,34-7,20	7,97* 5,72-12,00		7,37* 6,52-8,95	6,91 6,08-7,99	15,36* 12,93-18,64

Berliner Mietspiegelwertetabelle 2000 für die westlichen Bezirke ohne West-Staaken

bezugsfertig		bis 1918		1919-1949		1950-55	1956-64	1965-72	1973-83	1984-90	1991-30.9.99
Wohnfläche	Ausstattung Wohnlage Spalte Zeile	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit Innen-WC (IWC) ¹	mit SH, Bad und IWC ²	mit SH oder Bad, mit IWC ³	mit SH, Bad und IWC ⁴	mit SH, Bad und IWC ⁵	mit SH, Bad und IWC ⁶	mit SH, Bad und IWC ⁷	mit SH, Bad und IWC ⁸	mit SH, Bad und IWC ⁹	mit SH, Bad und IWC ¹⁰
		unter 40 m ²	einfache Wohnlage A	5,94* 4,23-7,17	10,24* 6,96-12,10		9,02 8,33-9,78	7,49 6,12-8,61	6,67 5,27-7,57	10,89* 9,50-12,94	10,50** 8,47-11,84
	mittlere Wohnlage B		10,12** 8,28-11,11		8,60 6,50-11,05	7,57 6,73-8,84	7,35 5,40-8,45	11,99* 8,71-13,72	12,64** 8,97-15,33		
	gute Wohnlage C		12,37* 10,03-14,32		8,81 7,10-9,87	8,08 6,89-9,22	9,52 7,85-13,35	12,95 10,60-15,05			
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage D	6,05 4,62-7,02	7,90 4,69-10,17	6,04 5,66-6,55	7,60 6,70-8,57	6,83 5,65-7,90	7,45 6,19-9,46	9,63 7,66-12,11	9,17* 7,86-10,69		14,29* 11,50-18,21
	mittlere Wohnlage E	5,97** 4,46-7,00	8,86 7,00-11,42	5,73 5,14-6,21	7,12 5,74-8,41	7,04 5,58-8,84	7,70 6,13-9,60	11,57 8,28-15,49	12,25* 8,02-16,00		14,86 12,12-18,75
	gute Wohnlage F	7,77** 5,55-8,70	10,05 7,97-12,08		7,46 6,50-8,82	7,97 6,36-9,52	9,22 7,53-13,07	13,18 11,25-15,00	14,65* 13,16-16,00	14,24** 11,97-15,00	15,59** 13,00-17,00
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage G	5,26 4,42-6,45	8,49 6,28-10,78	5,23 4,54-5,58	7,07 5,98-7,93	6,77 5,39-8,42	7,61 6,27-9,67	9,83 6,86-12,26	9,53 8,25-11,09	12,76* 11,26-14,02	13,47 12,00-15,87
	mittlere Wohnlage H	5,37* 4,11-6,71	8,46 6,88-10,18	5,37 5,26-5,81	6,95 6,16-8,14	7,03 5,72-8,59	7,63 6,07-9,33	9,67 6,63-12,60	12,30 8,38-14,69	14,68* 12,00-17,00	15,19 13,06-17,99
	gute Wohnlage I		8,84 6,99-11,06	6,33** 4,93-6,94	7,67 6,53-8,72	7,98 6,45-9,55	8,22 6,81-10,17	12,70 10,45-14,49	13,41 8,23-16,45	14,93 12,76-17,04	16,67 13,99-18,93
90 m ² und mehr	einfache Wohnlage J	5,04 3,90-6,33	7,44 5,46-9,22		7,10 5,79-7,86			8,22* 7,23-10,20	8,58* 7,80-10,48		12,98* 10,82-15,16
	mittlere Wohnlage K	4,99* 3,94-6,43	7,81 5,90-9,98		7,32 6,00-8,52	7,72 6,42-10,46	10,13** 8,45-11,81	11,33* 9,03-13,15	12,77* 11,31-15,13	14,56* 13,50-16,33	13,91 11,59-16,49
	gute Wohnlage L	5,44 4,37-6,14	8,10 6,73-10,10	6,05** 5,22-7,83	7,55 6,66-8,46	8,03* 4,70-12,30	8,57 7,54-9,94	10,57 9,23-13,00	14,86 12,74-18,00	16,28 13,00-19,08	17,04 13,29-20,00

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 – 29 Mietwerte, ** = 10 – 14 Mietwerte).

Spalte 9 ist auch für „Wendewohnungen“ anwendbar, die nach dem 2.10.1990 bezugsfertig wurden.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,39 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; Das ist bei Bezugstauglichkeit bis „1918“ Spalte 1 und bei Bezugstauglichkeit von „1919 bis 1949“ Spalte 4.

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 – 29 Mietwerte, ** = 10 – 14 Mietwerte).

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,74 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugstauglichkeit „bis 1918“ Spalte 1 und „1919 bis 1949“ Spalte 3.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche bei Bezugstauglichkeit „bis 1918“ monatlich **0,34 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalte 1 und bei Bezugstauglichkeit „1919 bis 1949“ monatlich **0,46 DM unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalte 3.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,66 DM unter den Beträgen** der Spalten, das ist bei Bezugstauglichkeit „1950 bis 1955“ Spalte 5 und bei Bezugstauglichkeit „1956 bis 1964“ Spalte 6.

Östliche Bezirke und West-Staaken

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei **Altbauwohnungen** (bezugsfertig bis 1949)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein Handwaschbecken
- Dielenfußboden im Bad
- Bad/Toilette nicht beheizbar
- Freistehende Wanne ohne Verblendung
- Badeofen (Kohle oder Holz)
- Trockentoilette
- Nutzung durch mehr als eine Mietpartei bei Außen-WC
- Zu kleiner Boiler
- Keine Entlüftung

- Geflieste Wände über 1,40 m
- Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag
- Besondere Ausstattung (z.B. Einbauspülkasten, Waschmaschine)
- Badewanne und zusätzliche Duschwanne
- Kaltwasseruhr
- Zweites WC
- WC vom Bad getrennt

(nur, wenn Sondermerkmal »Modernes Bad« nicht zutrifft)

Merkmalgruppe 2: Küche

- Keine Kochmöglichkeit
- Kein Spülbecken oder Ausguss
- Keine Warmwasserversorgung
- Nicht beheizbar
- Keine Entlüftung

- Besondere Ausstattung (z. B. Einbauküche, Gas- oder E-Herd mit 4 Brennstellen und Backofen)
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
- Geschirrspülmaschine
- Waschmaschine

(nur, wenn Sondermerkmal »Moderne Einbauküche« nicht zutrifft)

Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude

- Einfachverglasung oder schlecht instand gehaltene Fenster
- Unzureichende Elektroinstallation
- Einzelne Wohnräume nicht beheizbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Vorhandene(r) Loggia/Balkon nicht nutzbar
- Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Wohnung ab fünftes Obergeschoss ohne Aufzug
- Keller-, Souterrainwohnung
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Nicht abschließbarer Hauszugang
- Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses
- Unzureichende Wärmedämmung
- Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)

- Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolierfenster oder gleichwertige Fenster
- Verstärkte Elektrosteigeleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Moderne energiesparende Heizanlage
- Aufwendige Decken- und Wandverkleidung (Stuck, Täfelung)
- Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten
- Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt
- Einbauschränke
- Personenaufzug
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)
- Einbruchshemmende Wohnungs- und Haustür
- Überdurchschnittlich erhaltener(s) oder sanierter(s) Eingangsbereich/Treppenhaus
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung)
- Zentrale Warmwasserversorgung

Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld

- Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung der Wohnung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe)
- Wohngebäude an unbefestigter Straße

- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Wohngebäude in Gebieten mit Einzelhandel und/oder Kleingewerbetreibenden (Gaststätten, Arztpraxen u.a. Freiberufler, Kleinunternehmen, Handwerker etc.)
- Neu gestaltete und abschließbare bisher offene Müllstandsfläche

Östliche Bezirke und West-Staaken

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei **Neubauwohnungen** (bezugsfertig ab 1950 bis 02.10.1990 und so genannte Wendewohnungen)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein Handwaschbecken
- Dielenfußboden im Bad
- Bad/Toilette nicht beheizbar
- Freistehende Wanne ohne Verblendung
- Badeofen (Kohle oder Holz)
- Zu kleiner Boiler
- Keine Entlüftung

- Geflieste Wände über 1,40 m
- Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag
- Besondere Ausstattung
(z.B. Einbauspülkasten, Waschmaschine)
- Badewanne und zusätzliche Duschwanne
- WC vom Bad getrennt
- Kaltwasseruhr
- Mit Fenster oder modernisiertem Entlüfter
- Zweites WC

} (nur, wenn
Sondermerkmal
»Modernes Bad«
nicht zutrifft)

Merkmalgruppe 2: Küche

- Keine Kochmöglichkeit
- Keine Warmwasserversorgung
- Nicht beheizbar
- Ohne Fenster
- Keine Entlüftung

- Besondere Ausstattung (z. B. Einbauküche,
Gas- oder E-Herd mit 4 Brennstellen und
Backofen)
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer
Bodenbelag
- Geschirrspülmaschine
- Waschmaschine

} (nur, wenn
Sondermerkmal
»Moderne Ein-
bauküche«
nicht zutrifft)

Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude

- Einfachverglasung oder schlecht instand gehaltene Fenster
- Keine Schallschutzfenster an besonders lärmbelasteten Straßen
- Unzureichende Elektroinstallation
- Versorgungsleitungen nicht unter Putz
- Einzelne Wohnräume nicht beheizbar
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung
- Vorhandene(r) Loggia/Balkon nicht nutzbar
- Wohnung ab fünftes Obergeschoss ohne Aufzug
- Personenaufzug hält nicht in der Etage der Wohnung bzw.
der Zwischenetage (halbe Treppe)
- Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung
- Nicht abschließbarer Hauszugang
- Innenliegende Treppenhäuser ohne Tageslicht
- Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses
- Unzureichende Wärmedämmung
- Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putz-
schäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde
Durchfeuchtung des Mauerwerks)

- Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolierfenster oder
gleichwertige Fenster
- Verstärkte Elektrosteigeleitung und/oder VDE-gerechte
Elektroinstallation (z.B. FI-Schalter, Potentialausgleich)
- Moderne energiesparende Heizanlage
- Zusätzlicher Trittschallschutz
- Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt
- Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse
oder Wintergarten
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Personenaufzug in Gebäuden mit Baujahr vor 1969 oder
mit weniger als 5 Obergeschossen
- Abstellraum in der Wohnung
- Einbruchshemmende Wohnungs- und Haustür
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz
(ohne gesondertes Entgelt)
- Überdurchschnittlich erhaltener(s) oder sanierter(s)
Eingangsbereich/Treppenhaus
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen
Bausubstanz
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand
des Gebäudes (z.B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung)

Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld

- Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher
Lärmbelastung der Wohnung (siehe auch Straßenverzeichnis
zum Berliner Mietspiegel 2000)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder
Gerüche (Gewerbe)
- Wohngebäude an unbefestigter Straße

- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Wohngebäude in Gebieten mit Einzelhandel und/oder Kleingewerbe-
treibenden (Gaststätten, Arztpraxen u.a.
Freiberufler, Kleinunternehmen, Handwerker etc.)
- Neu gestaltete und abschließbare bisher offene
Müllstandsfläche

Westliche Bezirke ohne West-Staaken

Orientierungshilfe für die Spanneinordnung bei **Altbauwohnungen** (bezugsfertig bis 1949)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein Handwaschbecken
- Dielenfußboden im Bad
- Nicht beheizbar
- Keine Warmwasserbereitung
- Keine Entlüftung

- Doppelhandwaschbecken
- Badewanne/zusätzliche Duschtasse
- Wohnungsbezogene Kaltwasseruhr
- WC vom Bad getrennt
- Badmöbel

Merkmalgruppe 2: Küche

- Keine Kochmöglichkeit
- Kein Spülbecken oder Ausguss
- Keine Warmwasserbereitung
- Keine Entlüftung

- Einbauküche
- Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Herd mit Backofen)
- Fliesen als Bodenbelag
- Küche größer als 20 % der Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 12 m²

(nur, wenn Sondermerkmal »Moderne Einbauküche« nicht zutrifft)

Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude

- Einfachfenster
- Unzureichende Elektroinstallation
- Einzelne Räume nicht beheizbar
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar
- Schlechter Schnitt (z.g. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Wohnräume schlecht belichtet/besonnt
- Kein nutzbarer Balkon
- Kein Abstellraum/Mieterkeller/Bodenraum
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Renovierungsbedürftiges Treppenhaus
- Unzureichende Wärmedämmung
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)

- Isolierglasfenster
- Gemeinschaftssatellitenanlage oder Kabelanschluss
- Einbauschränke
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Aufwendiger Stuck
- Wohnräume gut belichtet/besonnt
- Großer geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Abschließbarer Fahrradabstellraum
- Gegensprechanlage
- Personenaufzug bei weniger als 5 Geschossen
- Repräsentativer(s) Eingangsbereich/Treppenhaus (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
- Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken)
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)

Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld

- Lage der Wohnung an einer Straße bzw. Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung der Wohnung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000)
- Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe)
- Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe)

- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse
- Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück

Westliche Bezirke ohne West-Staaken

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei **Neubauwohnungen** (bezugsfertig ab 1950 bis 30.09.1999)

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein Handwaschbecken
- Nicht beheizbar
- Keine Entlüftung
- Wände nicht überwiegend gefliest

- Doppelhandwaschbecken
- Wohnungsbezogene Kaltwasseruhr
- Badewanne/zusätzliche Duschtasse
- WC vom Bad getrennt
- Badmöbel

Merkmalgruppe 2: Küche

- Nur Ausguss
- Keine Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Keine Warmwasserbereitung
- Keine Entlüftung

- Einbauküche
- Fliesen als Bodenbelag
- Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, 4-Platten-Herd mit Backofen)
- Küche größer als 15 % der Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 8 m²

(nur, wenn Sondermerkmal »Moderne Einbauküche« nicht zutrifft)

Merkmalgruppe 3: Wohnung/Gebäude

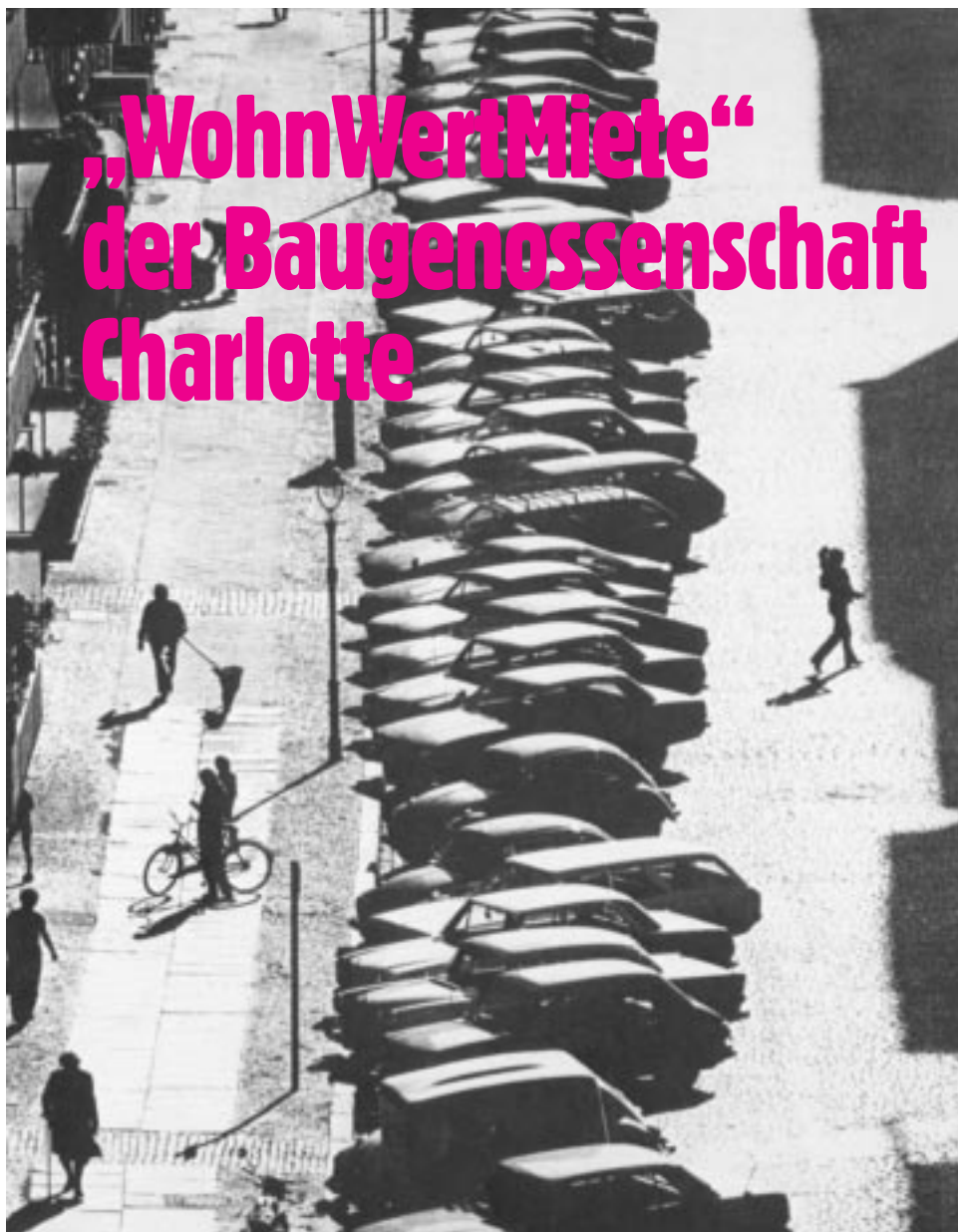
- Unzureichende Elektroinstallation
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein Durchgangszimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar
- Wohnräume schlecht belichtet/besonnt
- Kein Abstellraum/Mieterkeller/Bodenraum
- Renovierungsbedürftiges Treppenhaus
- Unzureichende Wärmedämmung
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)

- Gemeinschaftssatellitenanlage oder Kabelanschluss
- Fußbodenheizung
- Großer geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Wohnräume gut belichtet/besonnt
- Abschließbarer Fahrradabstellraum
- Repräsentativer(s) Eingangsbereich/Treppenhaus (Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
- Wesentlich verbesserte Wärmedämmung (z.B. an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken)
- Maisonettewohnung
- Personenaufzug bei weniger als 5 Geschossen
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)

Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld

- Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung der Wohnung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2000)
- Beeinträchtigung durch Gerüche (Gewerbe)
- Beeinträchtigung durch Geräusche (Gewerbe)

- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens 2 Vollgeschosse
- Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück



„WohnWertMiete“ der Baugenossenschaft Charlotte

Großstadtbilder

In den Ausgaben 278 und 279 des MieterEcho berichteten wir über die Charlottenburger Baugenossenschaft. Der Vorstand dieser Genossenschaft versucht mit relativ großem, akzeptanzschaffenden Aufwand vermittlems einer sehr populär gearbeiteten Broschüre, ein Konzept der „WohnWertMiete“ zu realisieren. Eingekleidet wird dieses Unterfangen in selbstgestrickte genossenschaftstheoretische Überlegungen wie „Selbstverwaltung bedeutet Eigenverantwortung – das heißt auch Kosten meistern“ und begründet es mit dem profanen Hinweis auf den Wegfall staatlicher Subventionen und der entsprechenden Notwendigkeit, durch entsprechend erhöhte Mieteinnahmen Ausgleich zu schaffen. Die Mieten, so wird argumentiert, hätten sich in den letzten Jahren – nicht zuletzt durch unter-

schiedliche Förderungen – in höchst unterschiedlichem Maße entwickelt, und deswegen sei es ein Erfordernis der Gerechtigkeit, die dabei entstandene starke Spreizung zu verringern. Man wolle also das gesamte Mietengefüge neu ordnen, und zu diesem Zwecke Kriterien erstellen nach denen die Qualität der Wohnungen zu bemessen sei. Diese Kriterien hätten dann für die zukünftige Miethöhe den Maßstab zu liefern. Nicht ausgeschlossen seien dabei Mietsenkungen. Allerdings wolle man gleichzeitig die durchschnittliche Miete von 6,49 pro Quadratmeter (Stand Sommer 1999) auf ca. 8,88 DM (ebenfalls Sommer '99) anheben. Das Ganze wird so bieder vorge tragen, dass man selbst den Hinweis, die Mietspiegelgrenzen einhalten zu wollen, nicht als eine ungeheure Unverschämtheit

empfindet, sondern erst mit gewisser Verzögerung realisiert, dass der Vorstand einer Genossenschaft – also einer Einrichtung, die einem historischen Kontext entstammt, der ihr die Aufgabe zuwies, die Lage der Benachteiligten entscheidend über den allgemeinen Standard zu verbessern – Garantien abgibt, die deutlich unterhalb dessen liegen, was heute längst als normales Mieterrecht selbstverständlich ist. Der dabei verwandte zentrale Begriff der „wohnmietemiete“ knüpft an eine Diskussion an, die vor einigen Jahrzehnten um die Kostenmiete im staatlich geförderten Wohnungsbau geführt worden ist. Die im sozialen Wohnungsbau an den Entstehungskosten orientierte Miete (die sog. Kostenmiete) sollte gewährleisten, dass breite Schichten der Bevölke-

rung mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden können. Das Prinzip dieser Miete ist einfach: Die Finanzierungskosten für den Kauf des Grundstücks und den Bau des Hauses werden auf die Miete gleichmäßig umgelegt – dem Eigenkapitalanteil wird dabei eine Verzinsung von vier Prozent zugebilligt.

Während allerdings die Kosten gerade der frühen Sozialwohnungen durch teilweise zinslose oder extrem zinsgünstige Darlehen – und damit auch die Mieten – angenehm niedrig gehalten werden konnten, führten politische Entscheidungen in den folgenden Jahren zu höheren und damit mietpreissteigernden Zinsen. Gleichzeitig veränderten sich die Förderungsmodalitäten in der Folgezeit derart, dass der Verbilligungseffekt gegenüber ortsüblichen Vergleichsmieten immer mehr verschwand.

Die Folge war eine breite Palette von Mieten für Wohnungen gleicher Qualität.

Um diesem Dilemma zu entgehen, wurde vorgeschlagen, die Kostenmiete durch eine sogenannte „WohnWertMiete“ zu ersetzen. Während die Kriterien für die Kostenmiete der Objektkalkulation entsprechend in den Kalkulationsgrundsätzen der II. Berechnungsverordnung festgelegt sind, sollte die „WohnWertMiete“ allein im Gebrauchswert der Miete begründet sein.

„Bezogen auf ein Objekt konnte eine solche „WohnWertMiete“ also sowohl unterhalb wie auch oberhalb der Kostenmiete liegen. Sie sollte ebenso als Umverteilungsinstrument wie als Finanzierungsinstrument für den öffentlich geförderten Neubau dienen.

Die Ermittlung der „WohnWertMiete“ sollte sich in zwei Verfahrensschritten vollziehen:

Zunächst war eine Ermittlung der Wohnwerte nach bestimmten Wohnwertkriterien aufgrund einer in einem Bewertungssystem vorgegebenen Anzahl von Bewertungspunkten notwendig. Danach waren die Wohnwerte in DM-Beträge umzusetzen, das heißt in die spezifischen Wohnwertmieten.¹

Das System sollte ähnlich wie die in das Vergleichsmietensystem eingebundene Marktmiete eine Selektionsfunktion erfüllen, die entsprechend den individuellen Vorlieben der Nachfragenden – vorausgesetzt die Möglichkeiten

¹ NIEDERBERGER, Rolf (1980): *Mietspiegel als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete*. Köln; S. 10.

der Haushaltskassen gestatten deren Befriedigung – wirksam werden sollte.

Von großer Wichtigkeit ist dabei aber: Das gesamte Bewertungssystem hätte politisch entschieden werden müssen. Die Übersetzung in die tatsächlich zu bezahlende Mieten wäre dann administrativ vorgegeben worden. Dadurch unterscheidet sich diese Miete von der Vergleichsmiete. Bei der ist zwar ebenfalls ein System standardbestimmender Kriterien entwickelt worden, die innerhalb dieser Einteilung realisierten Mieten werden aber im Nachhinein anhand der tatsächlichen geschlossenen Verträge abgefragt. Dabei kann es durchaus, wie immer wieder festzustellen ist, dazu kommen, dass für Wohnungen niedrigeren Standards höhere Mieten verlangt werden, weil sich die Nachfragenden in Zwangslagen befinden, d.h. ganz im Gegensatz zu allen Marktideologien weit davon entfernt sind frei zu entscheiden.

Die genossenschaftliche Variante der „WohnWertMiete“ der Charlotte zeigt deutliche Übereinstimmung mit der seinerzeit diskutierten Form. Doch es gibt einen gravierenden Unterschied: Die gesamte Masse der Mieteinnahmen sollte nämlich durch die „WohnWertMiete“ im Sozialen Wohnungsbau nicht erhöht werden. Die „WohnWertMiete“ wäre auf diese Weise in der Tat nur ein Instrument der Umverteilung gewesen (wobei hier offenbleiben aber nicht ausgeschlossen werden soll, ob wirklich im Sinne größerer Gerechtigkeit).

Der Vorstand der Charlotte hingegen benutzt seine Version „WohnWertMiete“ zur Erhöhung der Mieteinnahmen zu Lasten der Genossen. Fast alle Mieten werden sich erhöhen. Und dies teilweise in Sprüngen, die durch die in der Mietrechtsreform beabsichtigte Senkung der Kapazitätsgrenze von 30 auf 20% legalerweise kaum noch zu realisieren sein dürften.

Von Gerechtigkeit wird in diesem Zusammenhang nur gefaselt. Und von genossenschaftlicher Demokratie erst recht. Es sei denn die Genossen würden in einer Urabstimmung nicht nur über das System „WohnWertMiete“ sondern auch über die festzulegende Durchschnittsmiete und damit die Höhe der gesamten Mieteinnahmen entscheiden. Doch davon ist man in der Charlotte noch weit entfernt.

AG Umwandlung

Brauchen wir die „WohnWertMiete“?

Initiativgruppe für den Erhalt des Genossenschaftsgedankens

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat als erste Berliner Baugenossenschaft die „WohnWertMiete“ eingeführt, die bis zu mehr als 30-prozentiger Erhöhung des Nutzungsentgeltes (Miete) führt. Andere Baugenossenschaften planen Ähnliches.

Die Gründe für diese einschneidenden Veränderungen sind den Mitgliedern nicht ausreichend dargelegt worden. Die an alle Mitglieder verschickte Hochglanzbroschüre wurde von vielen als Werbung angesehen und landete im Papiercontainer.

Die Wohnwertumfrage vom Sommer 1997, bei der alle Wohngenossen ausgefragt wurden, ohne den tatsächlichen Hintergrund zu wissen und der spärliche Rücklauf (33%) dieser Umfrage kann nicht als Zustimmung zur „WohnWertMiete“ gewertet werden.

Die normalen Wohngenossen waren vor der Abstimmung nicht informiert. Die Verhandlungen fanden hinter verschlossenen Türen statt.

Mit den Begriffen „Sicherheit, Gerechtigkeit, Gemeinsamkeit“ im Titel der Hochglanzbroschüre werden Werte benannt, die durch die neue Nutzungsentgeltregelung in ihrem Inhalt verfälscht werden und den Genossenschaftsgedanken entgegenstehen, nämlich guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Rolle der Wohnungsbaugenossenschaften als Gegengewicht gegenüber den Wohnungsgesellschaften und privaten Hausbesitzern nimmt damit ab. Das Mietpreisniveau kann sich ungehemmter nach oben entwickeln. Dem wird dann wieder die „WohnWertMiete“ folgen müssen. Die Suppe haben dann alle Mieter auszulöffeln.

Handelt es sich bei der „WohnWertMiete“ tatsächlich um eine überlebensnotwendige Maßnahme oder um die faktische Beerdigung des Genossenschaftsgedankens? Darum soll es am Donnerstag, 5. Oktober 2000 gehen.

Kontakt:

Horst Krause
Tel/Fax 381 90 31,
Jörg Kuhle
Tel/Fax 335 37 08,
Thomas Schmidt
Tel/Fax 381 12 73

Im MieterEcho 279 (Mai/Juni 2000) veröffentlichte die Redaktion die Antwort des Vorstandes der Baugenossenschaft Charlotte auf unseren Bericht über die „WohnWertMiete“.
Ein Leser schrieb uns daraufhin:

Unverständliche Aufregung

Die Aufregung der Herren aus dem Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft (gibt es da eigentlich auch Damen?) ist schwer verständlich. Es ist doch ein ganz normaler Vorgang in einer Demokratie, dass eine Mieterorganisation wie die „Berliner Mietergemeinschaft“ sich für die Belange von Mietern einsetzt und zu einer Veranstaltung einlädt. Dies gilt sicher auch, wenn es sich nicht um Mieter im herkömmlichen Sinne handelt, sondern um Bewohner von Genossenschaftswohnungen. Wenn ein Genossenschaftsvorstand sich anschickt, die Grenze zu privaten Wohnungsgesellschaften zu verwischen, in dem er die Nutzungsentgeltforderungen auf das Markt-Niveau anhebt, braucht dieser sich nicht zu wundern, wenn er als das Gesehene wird, als was er sich nur zu gerne präsentiert – nämlich als Vermieter. Mit dem ursprünglichen Genossenschaftsgedanken hat das gleichwohl wenig zu tun!

Dankenswerterweise hat die „Berliner Mietergemeinschaft“ erkannt, dass diese Entwicklung der Miethöhe über den Mietspiegel einen Anstieg des Mietenniveaus in der ganzen Stadt zur Folge haben wird, zumal die anderen Baugenossenschaften Ähnliches planen. Zusammen mit dem Verkauf der städtischen Baugesellschaften können die Folgen für die Mieter dramatische Ausmaße annehmen. Schon jetzt geben viele, die die Stadt verlassen, die hohen Mieten in Berlin als Grund an.

T. Schmidt

Die „WohnWertMiete“ und die Mieterzeitung der PDS

Die Redaktion des ME erreichte von diesem Mieter und Mitglied in der Baugenossenschaft Charlotte ebenfalls nachfolgender Brief zu einem Bericht der Mieterzeitung der PDS:

In der o.g. Ausgabe interviewten Sie H.-J. Herrmann, den Vorstandsvorsitzenden der „Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892“. In diesem Interview verteidigt Herr Herrmann die Einführung der sog. „WohnWertMiete“ als Errungenschaft der Genossenschaft, die höhere Gerechtigkeit und Unabhängigkeit von staatlicher Reglementie-



Mieterbeiräte in Hellersdorf ein Problem?

Von ESLAU, Bezirksgruppe Hellersdorf

Zur Sicherung eines vertraglichen und erstrebenswert angenehmen Wohnens mit entsprechender Umgebung in Mietshäusern gehört die Einhaltung von Ordnungs- und Verhaltensprinzipien seitens der Mieter und der Vermieter. Die Schwierigkeiten bei der Einhaltung der Prinzipien ergeben sich naturgemäß aus den gegensätzlichen wirtschaftlichen Interessen der im Mietvertrag gebundenen Partner unter den existierenden marktwirtschaftlichen Gegebenheiten. Aus diesen Gründen sollte es eigentlich im beiderseitigen Interesse sein, wenn insbesondere in großen Verwaltungsbereichen, wozu Bereiche mit mehr als 50 Wohnungen gehören, ein „Mieterbeirat“ zur Verständigung zwischen den Partnern gebildet wird.

In der Vergangenheit wurden die Mieterbeiräte von Wohnungsgesellschaften, aber auch infolge von Initiativen der Mieter oder Gemeinschaften und Vereinen in Berlin und anderen Städten geschaffen.

Die Eigentümer oder Verwalter nutzten diese Organe vielfach zur Erleichterung ihrer Arbeit bei der Verständigung mit den Mietern. Für die Mieter selbst wurden diese Organe als ihre Vertretung im Hinblick auf Wünsche und Meinungen und z.T. mit die Partner verpflichtenden Rechten gewährt.

In Berlin-Hellersdorf scheint es jedoch von Seiten der Wohnungsverwaltungen bremsende, die Zusammenarbeit mit Mietern hindernde Auffassungen zu geben.

Die Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe) nutzte Mieterversammlungen in Vorbereitung der Modernisierungsvorhaben, um einzelne Mieter ihren Vorschlägen entsprechend als Mieterbeiräte wählen zu lassen. Diese Mieterbeiräte durften dann die WoGeHe bei der Bekanntmachung von Vorschlägen und Befürwortung von Maßnahmen unterstützen, um für alle Fälle die Zustimmung der Mieter und ihre

Unterstützung bei der Durchführung einzuholen.

Vorstandsvorsitzende der WoGeHe berichteten seinerzeit stolz, dass es 72(!) Mieterbeiräte in den von ihnen verwalteten Wohngebieten gäbe. Fragt man die Mieter heute danach, kommt eher die Gegenfrage: „Mieterbeiräte? Was ist denn das?“

Nach einem bereits 1995 erfolgten Verkauf von ca. 4.500 Wohneinheiten des von der WoGeHe verwalteten kommunalen Bestandes in Kaulsdorf-Nord 1 und 2, wurde eine zunächst von der Immobilien- und Baumanagement GmbH angeleitete und ab 1996 durch die Fa. Bavaria Objekt- und Baubetreuung verwaltete und durchgeführte Modernisierung der betroffenen Bauten, bestehend aus 5 bis 11 geschossigen Mietshäusern durchgeführt.

Während der Durchführung der Modernisierung informierte die damals zuständige BAVARIA STADT UND LAND Immobilienverwaltungs-GmbH im Mieterjournal, herausgegeben von der WoGeHe in der „Hellersdorfer Zeitung“, dass im IV. Quartal 1996 fünf Mieterbeiräte für den zugehörigen Bestand der Mietshäuser gebildet werden würden. „Diese Mieterbeiräte werden ein wichtiger Partner für die BAVARIA STADT UND LAND sein, da diese mit Anhörungs- und Mitwirkungskompetenzen zu Schwerpunkten der Verwaltungsarbeit, wie z.B. der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, der Betriebskosten, der Hausordnung sowie des Wohnumfeldes und der Gemeinschaftsanlagen ausgestattet sein sollten.“

Bereits im September 1998 gab es ein Anschreiben der BAVARIA STADT UND LAND Immobilienverwaltungs-GmbH in Verbindung mit der Bezirksgruppe Hellersdorf des Berliner Mietervereins an alle Mieter ihres Bereiches, mit der Bitte sich als Kandidaten für die Wahl eines Mieterbeirates zu melden. Es stellten sich 11 Kandidaten mit

der geforderten Befürwortung von jeweils 3 Mietern vor.

Dann begann ein für die Mieter höchst unverständliches Spiel: Die Kandidaten versammelten sich 1998, 1999 und zweimal im Jahre 2000, doch zu keiner dieser Zusammenkünfte erschien ein Vertreter der Wohnungsverwaltung, obwohl Zusagen vorlagen. Von den letztlich übriggebliebenen Kandidaten wurden – den Wünschen der Vertreter der Wohnungsverwaltung entsprechend – Vorschläge einer abzustimmenden „Satzung“ oder auch einer „Vereinbarung über die Zusammenarbeit zwischen der GS-Kaulsdorf-Nord, der AR-WOBAU Appartement und Wohnungsbaugesellschaft mbH und dem Mieterbeirat der Wohnlage“ bei der entsprechenden Geschäftsstelle eingereicht. Zu einer Abstimmung darüber kam es jedoch nicht.

Auch Anfragen der Kandidaten bei der Geschäftsführung AR-WOBAU zeigten, dass hier offenbar an einer Zusammenarbeit mit dem Vertragspartner „Mieter“ über einen Mieterbeirat kein Interesse besteht. Insofern verdichtet sich die Auffassung, dass sie mit einzelnen Mietern in Streitfragen leichter und schneller zu einem Vergleich kommt, als wenn sie Fehler gegenüber größeren Gruppen oder der gesamten Mieterschaft in Kaulsdorf-Nord 1 und 2 eingestehen müsste.

Wenn dem aber so ist, bedeutet das auch, dass viele Mieter immer noch ohne Kontrolle der Rechnungen und der dafür erbrachten Leistungen zahlungswillig sind.

Vielleicht sollten sich die Vereine der Mieter und also auch die Mitglieder der Berliner Mietergemeinschaft nicht länger mit der Bildung von Mieterbeiräten auf gegenseitigem Einvernehmen begnügen. Derartige Kontrollaufgaben sollten vielmehr von „Mieteräten“, die unabhängig vom Vermieter gebildet werden und sich eindeutig für die Belange der Mieter einsetzen, politisch umfassend sichergestellt werden.

nung verheißen soll. Die staatliche Bindung heißt hier aber auch: Begrenzung der Miethöhe, die wohl alle Mieter nur befürworten können. Diese „WohnWertMiete“ ist deshalb in den Genossenschaften nicht unumstritten, da sie starke Mietpreissteigerungen zur Folge haben wird, die die bislang niedrigen Genossenschaftsmieten auf das hohe „marktübliche“ Preisniveau anheben sollen. Wieso fragt sich da manches Genossenschaftsmitglied, wo doch die Arbeitslosigkeit zugenommen hat und die Löhne auch nicht gerade stark steigen! Wieso soll eine Genossenschaft genauso teuer sein wie ein profitorientierter Privatvermieter? Da diese „WohnWertMiete“ die Vorstände fast aller Genossenschaften in Berlin planen, ist klar, was für fatale Folgen dies für den Mietenspiegel haben wird! Indirekt sind durch diese Entwicklung also alle Mieter(innen) betroffen. Der gerade jetzt zu Recht hervorgehobene Genossenschaftsgedanke wird damit zunichte gemacht.

Wir hätten uns da etwas mehr Hellhörigkeit und kritisches Nachfragen von dem/der Interviewer(in) gewünscht. Vielleicht kann dieses Thema noch einmal aufgegriffen werden?

Mit freundlichen Grüßen,
T. Schmidt

Was bleibt sind Almosen

Die Gegend wirkt ländlich, als wir am S-Bahnhof Karow aussteigen und im Schatten der idyllischen tiefgrünen Allee auf den Bus warten. Vorgärten mit Blumenrabatten, hie und da unbebaute Wiesengrundstücke. Der Bus kommt nach ca. 20 Minuten und soll uns in das Wohngebiet Karow-Nord bringen. Schon hinter der übernächsten Ecke wandelt sich das Bild vollständig. Zwei- bis dreigeschossige Häuser säumen nüchtern schattenspendend die Straßen, da wo die Sonne hinkommt ist der Gehweg heiß und staubig und nur spärlich frisch angelegtes Grün trotz der Hitze.

„Aber es wohnt sich schön hier“, begrüßt uns Frau S. Sie wohnt seit Mai 2000 in Karow-Nord. Sie ist aus Johannisthal „geflohen“. Vertrieben vom neuen Eigentümer, einem sogenannten Zwischenerwerber, der im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes sich des öffentlichen Wohnungsbestandes bemächtigt.

Die Siedlung in Johannisthal ist vielleicht der ein oder anderen Leserin noch ein Begriff. Denn das ME berichtete wie garantierte Mieterinteressen in diesen Nachkriegsbauten – nach der Wende von der Wohnungsbau-Gesellschaft aus Hohenschönhausen an die Zwischenerwerberfirma *Konzept*, gem. Altschuldenhilfegesetzes, verkauft – mißachtet wurden.

Bis zum Verkauf war die Siedlung gut bewohnt – die Nach-

barschaft funktionierte. Frau S. gehörte zu den Erstmietern im Johannisthal, sie wohnte dort seit 1956, hatte in Familie ihr Kind großgezogen und zusammen mit ebenso verwurzelten Mietern des Johannisthals das Haus und die Grünflächen nach ihrem Geschmack zu ihrem Zuhause gemacht. Zu DDR-Zeiten hatte der Rat des Bezirkes das finanziell unterstützt, es gab Pflegeverträge und gemeinsame Einsätze zur Instandhaltung beispielsweise der Fensterrahmen. Frau S. sieht man an, dass es für sie keine Belastung war, sich um ihr Wohnumfeld zu kümmern. „Wir fühlten uns ja reich beschenkt mit den Wohnungen – sonnig hell – und dem vielen Grün vor der Tür.“ Sie hatte wie die meisten davor beengt mit ihrem Mann in einer klassischen Berliner Hinterhofwohnung gelebt.

Frau S. hat es sich nicht leicht gemacht, diese Heimat zu verlassen. Zusammen mit anderen Mietern hatte sie ab 1997 gekämpft, um der schikanösen Vorgehensweise von *Konzept* Einhalt zu bieten. Sie hatten Hausversammlungen einberufen und mit einem sie vertretenden Rechtsanwalt mit der Wohnungsbau-Gesellschaft nach miethnahen Lösungen gesucht. Leider mit mäßigem Erfolg. „Das Johannisthal sieht schlimm aus, jetzt. Viele Wohnungen und vor allem Läden sind noch nicht fertig saniert und stehen leer. Keiner fühlt sich zuständig. Nichts wird für den Er-

halt der Straßen und Grünflächen getan. Die Außenanlagen vor unserem Haus sind ruiniert.“

Sie wollte bleiben – auch noch als sich die Baustelle in ihre Wohnung durchgefressen hatte und sie wochenlang ohne Herd und Leitungswasser und teilweise sogar ohne Toilettenbecken auskommen musste.

nes für die Sanierung zuständigen Mitarbeiters der *Konzept*: „Erfolg hat viele Väter, Misserfolg nur einen.“ Denn geändert hat sich danach für sie wenig.

Ende letzten Jahres zeigten sich dann an ihrer Wohnungsdecke die ersten Wasserflecken – der Dachgeschossausbau zeigte sichtbare Folgen. Sie meldete



Immer mit Blick auf die offenstehenden Wohnungstüren
Foto 1999, privat

Das war im Sommer vergangenen Jahres, da zeigte sich Frau S. noch kämpferisch: „Die Kinder schickten wir zum Imbiss, um das Mittagessen zu besorgen. Schließlich war es warm genug und wir saßen den ganzen Tag vor der Haustür in unserem Garten und achteten darauf, dass nichts aus den offenstehenden Wohnungen entwendet werden konnte.“

Im Herbst wurde die Fassade eingerüstet und damit begonnen das Dachgeschoss auszubauen. Zunehmend jedoch zogen die Mieter in Folge der Schikanen, aufgrund des Verkaufs ihrer Wohnungen oder schlicht, weil die Miete zu hoch wurde aus. Neuvermietung kam so gut wie nie vor. „Es herrschte ein regelrechtes Missmanagement. Mieter wurden nicht rechtzeitig informiert, Termine nie eingehalten. Immer wieder erfuhren wir von den Handwerkern, dass sie nicht oder unregelmäßig bezahlt wurden.“ Lakonisch erzählt sie von der Kündigung ei-

den Mangel ordnungsgemäß, allein der Schaden weitete sich aus und bereits im Januar 2000 musste sie ständig Eimer in ihrer Wohnung aufstellen, so lief das Wasser die Wand und die Fensterbänke hinunter. Dem Wasser folgte der Befall. Die Wände wurden schwarz und fleckig. Feuchtigkeit, Schimmel und Pilze verpesteten die Luft, so dass Frau S. Atembeschwerden bekam. Kleine Wege wurden ihr zur Last und sie bekam Reizhusten. Ein Arzt stellte ihr ein Attest aus, dass die Wohnung gesundheitsgefährdend ist.

Ab Februar behielt sie die ganze Miete aufgrund der gravierenden Mängel ein, doch auch das änderte nichts. Sie wurde immer kränker. Sicherlich, sie hätte sich ein Pensionszimmer nehmen können und die Kosten der *Konzept* in Rechnung stellen, sicherlich hätte sie von der *Konzept* noch eine ordentliche Abfindung herauschlagen können, dass sie die Wohnung frei-



Die Enkelin von Frau S. vor dem von Mietern angelegten und gepflegten Garten
Foto 1980, privat

Das Haus in der Richard- Sorge-Straße

Mit Eimern
versucht Frau S.
das Wasser auf-
zuhalten.
Foto 2000, privat



macht. Stattdessen erntete sie von *Konzept* nur perfides Mitgefühl als sie ihre Kündigung unterbreitete. „Müssen sie wirklich raus? Haben die mich gefragt“, berichtet Frau S. „*Konzept* hat mir sogar angeboten meine Unkosten hinsichtlich Umzug und Zerstörung der Wohnungseinrichtung aufgrund des Wasserschadens bei ihnen in Rechnung zu stellen. Doch erst kam gar keine Reaktion auf meinen Brief und dann ein Scheck, dessen Höhe an ein Almosen erinnert.“ Für Frau S. gab es nur einen Ausweg: Raus aus der Situation. Sie brauchte ein Zuhause, um zu gesunden. Immer wieder wenn sie in den übervollen Ordner, den sie über das Johannisthal anlegte, schaut, fallen ihr neue Unverschämtheiten der Zwischenwerber ein: „Die Machenschaften von *Konzept*

liegen an der Grenze zur Kriminalität – wenn nicht sogar schon darüber. Sie hat die über Jahre gewachsene Struktur unter den Mietern grundsätzlich zerstört.“ Man kann Frau S. noch heute ihre Enttäuschung und Trauer ansehen.

Für die Wohnung in Karow-Nord bezahlt sie fast das Doppelte, sie musste alles was Geld kostet aufgeben oder kündigen, um mit ihrer kleinen Rente über die Runden zu kommen. „Ich habe jetzt nur noch meinen Hund und das Telefon. Aber hier kümmert sich die Verwaltung wenigsten. Durch den Grünzug an der Panke kann ich meinen Hund ausführen – das ist ein schöner Weg zur S-Bahn – mitten im Naturschutzgebiet.“

AG Umwandlung



Undichte Stellen im Dach aufgrund eines unsachgemäß installierten Balkons lassen das Wasser die Wände hinablaufen.

Foto 2000, privat

Die Richard-Sorge-Straße in Berlin Friedrichshain ist eine für den Bezirk typische Straße. Auch jenes Haus in der Richard-Sorge-Straße hat eine typische Geschichte für den Ostberliner Bezirk.

Das Gebäude wurde zu DDR-Zeiten von der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KVV) bewirtschaftet, die Hinterhaus und Seitenflügel in den 80er Jahren einfach sanieren ließ, d.h. die Ofenheizung wurde nicht ersetzt und in den Bädern nicht gefliest. Die während der Baumaßnahmen leergezogenen Gebäude waren wieder bewohnt, als die geplante sog. Rekonstruktion des Vorderhauses aufgrund der Wende jäh unterbrochen wurde. Die vor 1989 begonnenen Arbeiten wurden erst 1992 und also unter bundesrepublikanischen Maßgaben auch hinsichtlich öffentlicher Förderung – mit Zentralheizung und gefliestem Bad – abgeschlossen und die Wohnungen von der Folgegesellschaft: der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain, wieder vermietet. Bis zur Rückübertragung des Hauses an die Alteigentümer und auch noch nach dem Verkauf der Erbengemeinschaft an Mebes & Wullinger im Jahre 1997 lebten die MieterInnen unter guten und günstigen Bedingungen. Daran schien sich zunächst auch wenig zu ändern. Selbst als sich die Vertreter des neuen Besitzers auf einer Mieterversammlung vorstellten, ahnten die MieterInnen nichts Böses.

Anfang 1999 dann wurden Quergebäude und Seitenflügel einer erneuten Sanierung unterzogen – wieder in leerem Zustand – nur die Wohnungen blie-

ben eigenartiger Weise auch nach Abschluss der Arbeiten leer und sind bis heute noch nicht voll belegt. Als dann die ersten fadenscheinigen Kündigungen an MieterInnen im Vorderhaus ausgesprochen wurden, merkten die Bewohner, dass hier das Verdrängungsspiel gespielt werden soll. Zu auffällig waren auch diesmal die Tricks von der Fa. Mebes & Wullinger, dem ME als „Hinterhofbetonierer und Kampfhundteufel“ bekannt (ME 279, Winterfeldtstraße).

In die Briefkästen des Vorderhauses der Richard-Sorge-Straße flatterten fristlose Kündigungen. Mit willkürlichen Begründungen gemäß Mietschulden: Da sollten Mieter im Rückstand sein, der sich aufgrund einer nie ausgesprochenen Mieterhöhung angesammelt hätte, dann konnte Mebes & Wullinger nicht zwischen einer begründeten und schriftlich angekündigten Mietminderung und schlichten Mietschulden unterscheiden oder seine Angestellten hatten trotz erteilter Einzugsermächtigung den Mietzins nicht abgebucht – jedoch fleißig als Schulden verbucht.

Die MieterInnen vermuten nun zu Recht, dass auch im Vorderhaus, mit Zentralheizung und gefliestem Bad ausgestattet, luxusmodernisiert werden soll – selbstverständlich ohne Modernisierungsankündigung und im entmieteten Zustand, der sich danach gut verkaufen lässt. Aber die MieterInnen sind gut beraten, lassen sich nicht vertreiben und andere Bewohner über die Artikel im ME wissen, dass ihr Vermieter offensichtlich in ganz Berlin sein „Unwesen“ treibt.

»A woman's place is in the mall«

Beiträge zum Verhältnis von Geschlecht und Raum

Literatur-Tipp

Von Volker Eick

„Der Duft grillierter Bratwürste mischt sich mit dem charakteristischen Geruch regennassen Kopfsteinpflasters. Im Vorbeigehen dringen aus der Bierhalle zu seiner Rechten Fetzen urhiger Ländlermusik und bierselige Männerkehlen an sein Ohr“. So beginnt „Stadt. Geschlecht. Raum“: Dreizehn Beiträge, verteilt auf vier Kapitel, gehen in dem Sammelband der Frage nach, in welchem Verhältnis öffentlicher und privater Raum zu den dort Frauen zugewiesenen Orten und Rollen und vice versa stehen. Studierende und Lehrende, mehrheitlich der Universität Zürich, setzen sich mit der Rolle halböffentlichen Raums für Frauen und mit den Zugangsbedingungen und Aneignungsstrategien von Frauen im öffentlichen Raum auseinander. Der Band, in dem sich (angehende) Architektinnen, Stadt- und Raumplanerinnen, Sozial- und Filmwissenschaftlerinnen sowie HistorikerInnen (fünf Beiträge sind von Historikern verfasst) schwerpunktmäßig zu geschlechtsspezifischen Aspekten von Raumwahrnehmung, Raumproduktion, -nutzung und Raumaneignung äußern, geht auf eine Tagung von September 1999 zurück und versteht sich explizit als interdisziplinär.

Entsprechend weit gefächert ist das thematisch wie theoretisch angerissene Spektrum von Gegenstandsbereichen, Analyseebenen und Fragestellungen der Fallstudien. Mit einem speziellen Fokus auf das Zürich des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts werden etwa im zweiten Kapitel „Reproduktion traditioneller Geschlechterbilder im öffentlichen Raum“ Zürcher Skulpturen und Heldendenkmäler analysiert. Für die „namenlosen Nacktheiten“ (Skulpturen, denen weder historische, alle-

gorische, noch mythologische oder soziale Rollen zugeschrieben sind) legt Erika Hebeisen nicht nur überzeugend dar, dass sie als „gestaltete Natur“ zu verstehen sind, sondern mehr noch, dass sie – durch ihre Situiertheit „in der ‘innerstädtischen Peripherie’ in Parks, am Wasser, unter Bäumen und zwischen Sträuchern“ – selbst schon in „kultivierte Natur“ eingebettet sind: „Diese materialisierten Weiblichkeitsstereotype im transitorischen Raum zwischen Natur [See] und Kultur [Stadt] spiegeln die

gesellschaftliche Stellung von Frauen in der bürgerlichen Gesellschaft“.

Anderen Zugangs ist die Analyse von verkehrserzieherische Publikationen der 30er und 50er Jahre in Hinblick auf die Zuschreibung von Geschlechterrollen im Straßenverkehr, die – offenbar nur sehr spärliches – Material aus Schweizer Verkehrs- und Jugendzeitschriften der 30er bis späten 50er Jahre auswertet. In einem dritten Beitrag widmet sich Eva Barth der Konstruktion von Raum und Geschlecht im Film der Weimarer Zeit und im Nationalsozialismus. Für den Film „Großstadtmelodie“ (1943) erkennt sie das „prämoderne Konzept der Großstadt als Repräsentationsraum, statt als modernistischer Erfahrungsraum“ und die Konzeption einer als „Heimat“ inszenierten Stadt, die mit dem provinziellen Landmädel – die Protagonistin des Films ist als junge bayrische Photographin vom Lande dargestellt, die durch einen Glücksfall mit der Produktion eines Bildbandes zur 700-Jahr-Feier beauftragt wird –, „das erst in der Stadt seine wahre Bestimmung findet“, die durch sie zu sich selbst findet, so, wie sich die Nationalsozialisten das vorstellten: „Durch sie, die Provinzlerin, kommt die Stadt zum Verständnis ihrer eigentlichen Struktur und Funktion.“

Ärgerlicher der dritte Teil – „Halböffentliche Räume als Chance zur Aufweichung traditioneller Geschlechterbilder?“ –, in dem die AutorInnen emanzipatorischen Chancen in halböffentlichen Räumen, die in diesem Band so höchst unterschiedliche Orte wie Gaststätten, Warenhäuser, Badeanstalten, Park- und Treppenhäuser und Bahnhöfe zusammenfassen, nachgehen. Kerstin Dörhöfer macht es sich mit ihrem Beitrag etwas einfach, wenn sie versucht, die Geschichte von Warenhaus, Passage und *shopping mall* nachzuzeichnen. Keinesfalls erst „seit Beginn der 1990er Jahre wird das für die Peripherie entwickelte Einkaufskonzept in den Innenstädten angewandt“, sondern bereits seit Beginn der 80er Jahre, in Deutschland vorwiegend durch die ECE Projektgruppe. Neben

solchen inhaltlichen Ungenauigkeiten finden sich auch sprachliche: „Der halböffentliche Raum von Passage und Shopping-Mall spiegelt die traditionelle Arbeitsteilung und gesellschaftliche Positionierung der Geschlechter. Aber [?] als Brücke zwischen den polaren Sphären ist er wichtig. Deshalb [?] sind die vielfältigsten Formen von Zwischenöffentlichkeit – auch in räumlicher Gestalt – nicht nur ein Spiegel differenzierter Geschlechterverhältnisse, sondern auch immer Räume, deren Aneignung ausgehandelt wird. (...) Konsum charakterisiert das Geschlechterverhältnis und bestimmt damit [?] die Flexibilität zwischen Privatheit und Öffentlichkeit“ (Herzogh. V.E.). Immer? Nein, nicht immer..., aber immer öfter. Klarer zuvor im Text: Die *shopping mall* sei „für Wahlfreiheit, Selbstbestimmung und Befreiung kein Raum, kein Ort“, vielmehr sei das „Mäandrieren in der Shopping-Mall [?] virtuelle Flucht vor dem konkreten Alltag und damit Regeneration, legitimiert durch erforderliche Reproduktionsarbeit“.

Wie auch immer, einen ähnlichen Ton schlägt Michael Frei in seinem Beitrag über das Zürcher Warenhaus „Jelmoli“ um 1900 an. Einige Photographien und ältere Werbetexte des Kaufhauses hat Frei zusammengestellt – auch hier stand offenbar nur wenig Material zur Verfügung: „Modesachen in Seidenband,“ wird aus einer „Jelmoli“-Anzeige in der Neuen Zürcher Zeitung aus dem Jahre 1899 zitiert, „Damenkleiderstoffe sind da vorhanden in solcher Auswahl, dass wir einem Ehemann nicht anraten könnten, mit seiner Gemahlin diese Räume zu betreten.“ Das Bestreben der Kaufhausbetreiber, eine bürgerliche Privatsphäre im halböffentlichen Raum Warenhaus zu reproduzieren, gilt ihm – wenig überraschend – als Indiz, dass „Jelmoli“ speziell um eine weibliche Kundschaft aus dem Bürgertum bemüht war“.

Der vierte Teil beschäftigt sich mit der „Geschlechterspezifischen Aneignung von Raum“ anhand von Zürcher Prostituierten zwischen 1870 und 1920, den Bedürfnisanstalten

als „niedrigschwelliges Angebot“ für Homosexuelle im Schaffhausen in den 50er Jahren sowie in Zürcher Kinosälen. Ursina Jakob setzt sich in ihrem Beitrag mit dem Innenraum des Innenraums anhand zweier von Frauen – Verena Stefan und Gertrud Wilker – geschriebener (auto)biographischer Romane und entlang des Wirkens der Architektinnen Lux Guyer (1894-1955), Eileen Gray (1878-1976) und Lucy Hillebrand (1906-1997) auseinander: „Der Innenraum des Innenraums – Schränke, Fächer, Sekretäre, Bücherregale – enthält die Archive des Alltags. Was Frauen aufbewahren, schreiben, lesen, reflektieren, ist von öffentlichem, hier: sozialhistorischem Interesse. Und Frauen sind verlässliche Archivarinnen, ohne die Geschichte nur die Hälfte vergangenen Lebens, gelebter Gesellschaft, zu rekonstruieren vermag.“

Die AutorInnen des Bandes zeigen, freilich ohne neue theoretische Einsichten zu vermitteln, ein breit aufgefächertes Bild solcherart weiblicher Lebenswelten und ihrer Beschneidungen.

Monika Imboden/Franziska Meister/Daniel Kurz (Hrsg.Innen) 2000: *Stadt. Geschlecht. Raum. Beiträge zur Erforschung urbaner Lebensräume im 19. und 20. Jahrhundert*, Chronos Verlag, Zürich, 232 S., DM 54,-

Weitere Lektüre:

Colomina, Beatriz (Ed.) 1992: *Sexuality & Space*, Princeton

Brückner, Margit/ Meyer, Birgit (Hrsg.innen) 1994: *Die sichtbare Frau. Die Aneignung gesellschaftlicher Räume*, Freiburg/Brsg.

Kasper, Birgit 1998: *Die Angst ausRäumen. Untersuchungen von Angst in Städten und von kommunalen Strategien zur Auseinandersetzung mit städtischen Angsträumen*, Kassel

Lofland, Lyn H. 1998: *The Public Realm. Exploring the City's Quintessential Social Territory*, New York

Massey, Doreen 1994: *Space, Place, and Gender*, Minneapolis

Leserbriefe



Liebe Leute von der Berliner MieterGemeinschaft,

von Eurem MieterEcho bin ich völlig begeistert und nehme Euer Angebot, es zukünftig regelmäßig zugesendet zu bekommen, gerne an. Noch viel Erfolg bei Eurer Arbeit wünscht

Hans Günter Bell, Köln

Sehr geehrte MieterGemeinschaft,

ich möchte mich ausdrücklich und herzlich für Ihre jahrelange (seit 1989) ausgezeichnete Betreuung bedanken. Ich fühlte mich von Ihnen immer gut beraten, zu einem Rechtsstreit ist es glücklicherweise erst gar nicht gekommen. Auch Ihr MieterEcho hat mir überwiegend sehr gut gefallen und mir oft mit wichtigen Informationen gedient.

Nochmals herzlichen Dank und machen Sie weiter so!

Sonja Ikes-Batista

Sehr geehrte Damen und Herren,

... ich lebe bis auf weiteres in Koblenz.

Vielleicht noch ein Wort zur Zeitung: Ich finde sie gut. Einmal wegen der politischen Ausrichtung, andererseits wegen der klaren Berichterstattung über die Zerrüttung unseres sozialen Klimas. Ich hoffe Sie erleben das nicht als Sisyphus-Arbeit.

*Herzlichen Gruß
Andreas Stein*

Liebe Freunde,

vor einiger Zeit waren wir in Eurer Mietberatung am Mehringdamm weil wir glaubten zu viel Miete zu zahlen. Der Berater hat uns in dieser Ansicht bestärkt und uns mit Zahlen aus dem Mietspiegel versorgt...

Wir haben daraufhin erfolgreich mit unserem Vermieter (Hausverwaltung) verhandelt in dem wir glaubhaft machten, dass wir ausziehen würden, wenn er die Miete nicht senkt. Mit Erfolg!

Vielleicht könnt Ihr diese Information ja bei Euren Beratungen gebrauchen und andere Mieter zu ähnlichen Schritten ermutigen.

*Beste Grüße
Christoph und Daniel*

Mieterhöhung und Mietzinsstruktur

Ist zwischen den Parteien eine Bruttokaltmiete vereinbart, dann ist ein Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung des Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete unwirksam, wenn in ihm die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete zuzüglich Vorauszahlungen auf die Nebenkosten verlangt wird.

Behauptet der Vermieter, der Mieter habe einer Umstellung der Mietstruktur zugestimmt, dann trägt er hierfür die Beweislast.

AG Schöneberg, Urteil vom 7. März 2000 – 19 C 379/99 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. In dem Mietvertrag war ursprünglich eine Bruttokaltmiete vereinbart (die kalten Betriebskosten waren in der Miete enthalten). In dem Mieterhöhungsverlangen wurde eine Erhöhung der Nettokaltmiete zuzüglich Vorauszahlungen auf die Nebenkosten verlangt.

Zwischen den Parteien war streitig, ob die Mieter in der Vergangenheit einer Umstellung der Bruttokaltmiete auf eine Nettokaltmiete zuzüglich Vorauszahlungen auf die Nebenkosten zugestimmt hatten.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen. Es vertrat die Ansicht, der Vermieter könne die geforderte Zustimmung, unabhängig von der Höhe des verlangten Mietzinses bereits deshalb nicht verlangen, weil ein formell ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen nicht vorlag.

Das Gericht ging davon aus, dass zwischen den Mietvertragsparteien eine Bruttokaltmiete vereinbart war. Aus diesem Grunde konnte der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhungserklärung bereits deshalb nicht verlangen, weil mit der Zustimmung zugleich eine Abänderung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete verlangt wurde. Eine Änderung der Mietzinsstruktur entgegen den Willen des Mieters kann mit einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG nicht verlangt werden.

Das Gericht ging ferner davon aus, dass den Vermieter die Beweislast für seine Behauptung trifft, die Mieter hätten einer Umstellung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf Nettokaltmiete bereits zugestimmt. Diesen Beweis aber hatte der Vermieter nicht erbracht.

Die vom Vermieter bei Gericht eingereichten Betriebskostenabrechnungen reichten zum Nachweis der Änderung der Mietzinsstruktur nicht aus. Weitere vom Vermieter angebotene Beweisangebote waren verspätet vorgebracht und deshalb vom Gericht nicht berücksichtigt worden.

Die Klage des Vermieters wurde daher ohne Beweisaufnahme abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt und Notar Hans Günter Hell

Modernisierung

Der Einbau einer Gaszentralheizung anstelle einer mit Fernwärme betriebenen Heizung stellt weder eine erhebliche Verbesserung des Wohnwertes dar noch führt er zu einer wesentlichen Einsparung von Heizenergie. Aus diesem Grunde berechtigt eine derartige Maßnahme nicht zu einer Mieterhöhung gem. § 3 Miethöhengesetz.

AG Lichtenberg, Urteil vom 10. Februar 2000 – 4 C 417/99 –

Der Vermieter hatte in der Wohnung des Mieters die vorhandene Heizung mit Fernwärme durch eine Gaszentralheizung ersetzt. Darüber hinaus wurde das bestehende Einrohrheizsystem durch ein Zweirohrheizsystem ausgetauscht. Der Vermieter legte die Kosten der Baumaßnahmen gemäß § 3 MHG auf den Mieter um. In der Mieterhöhungserklärung waren pauschal 22% für die durch die Modernisierung ersparten Instandsetzungskosten in Abzug gebracht worden. Der Mieter zahlte die verlangte Erhöhung nicht.

Der Vermieter klagte gegen den Mieter auf Zahlung des erhöhten Mietzinses.

Das Amtsgericht wies die Klage, soweit sie auf die Mieterhöhung wegen des Einbaus der Gasheizung gestützt wurde, aus mehreren Gründen ab.

Der Vermieter hatte die Mieterhöhung für die gesamten Arbeiten an der Heizungsanlage erklärt, also sowohl für den Austausch des vorhandenen Einrohrsystems gegen ein Zweirohrsystem als auch für die Umstellung der Heizungsanlage auf Gas. Der Vermieter hatte indes weder in der Mieterhöhungserklärung noch im Verfahren hinreichend substantiiert vorgetragen, der Austausch des Einrohrsystems gegen ein Zwei-

rohrsystem oder die Umstellung der Heizanlage von Fernwärme auf Gas den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken.

Das Gericht konnte nicht erkennen, aus welchem Grunde die Bedienung einer Gasheizung gegenüber einer Fernwärmeheizung für den Mieter einfacher geworden sein sollte. Der Behauptung des Vermieters, durch die Umstellung auf Gas könne der Mieter Heizenergie einsparen, folgte das Gericht nicht. Es vertrat die Ansicht, der Vermieter hätte die behauptete Einsparung von Heizenergie näher darlegen müssen. Erhöhte Anforderungen an den Sachvortrag des Vermieters nahm das Gericht insbesondere deshalb an, weil die behauptete Energieeinsparung vom Mieter bestritten wurde.

Der Vermieter hatte zwei Gutachten eingereicht. Abgesehen davon, dass die Gutachten nicht für das Gebäude gefertigt wurden, in dem die Wohnung des Mieters lag, fehlte in den Gutachten eine nachvollziehbare Berechnung, aus der die tatsächliche Energieeinsparung ersichtlich war. Inwieweit die Umstellung der Heizanlage von Fernwärme auf Gas zu nachhaltigen Einsparungen von Heizenergie führt, war in den Gutachten gar nicht behandelt worden. Aus diesem Grunde genügten dem Gericht die vom Vermieter eingereichten Parteigutachten nicht. Das Gericht hielt es auch nicht für erforderlich, über die vom Vermieter behauptete Einsparung an Heizenergie ein Sachverständigen Gutachten einzuholen. Denn ein wirksames Beweisangebot setzt voraus, dass die beweispflichtige Partei (in diesem Fall der Vermieter) den Sachverhalt vorher ausreichend darstellt.

Schließlich vertrat das Gericht die Ansicht, dass die Kosten der Modernisierung nicht genau berechnet wurden. Unstreitig wurde durch die „Modernisierung“ die alte Fernwärmeheizung ausgetauscht bzw. erneuert. Wenn der Vermieter aufgrund der Modernisierung erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen einspart, müssen diese nicht umlagefähigen Kosten der (ersparten) Instandsetzung herausgerechnet werden. Das Gericht führte aus, dass die fiktiven Instandsetzungskosten vom Vermieter konkret berechnet werden müssten. Selbst wenn die Schätzung der Kosten zulässig sein sollte, hätte diese Schätzung auf tatsächlichen Anhaltspunkten, wie z.B. einem Kostenvorschlag beruhen müssen.

Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Mieterhöhung zwar das Einrohrsystem bereits durch das Zweirohrsystem ersetzt worden, die Beheizung erfolgte jedoch noch mit Fernwärme. Das Amtsgericht führte hierzu aus, dass dann, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung verlangt, die Modernisierungsarbeiten komplett fertiggestellt sein müssen. Auch aus diesen Gründen war die Mieterhöhung für die Heizungsumstellung unwirksam.

Die Klage wurde insoweit abgewiesen.

Allerdings wies das Gericht darauf hin, dass es dem Vermieter unbenommen bleibt, für eine Teilfertigstellung der Arbeiten eine Teilmodernisierungserhöhung zu erklären.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Stenzel

Umlage von Nebenkosten

Der Vermieter kann Nebenkosten nur dann auf den Mieter umlegen, wenn dies eindeutig im Mietvertrag vereinbart ist. Die Umlage von Kosten für die Wartung von Heizungsanlagen muss gesondert vereinbart werden. Zweifel bei der Auslegung einer Vereinbarung gehen zu Lasten des Vermieters.

AG Tempelhof – Kreuzberg, Urteil vom 4. Juli 2000 – 7A C 27/00 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter eine Nachzahlung von Betriebskosten und die Kosten für die Wartung einer Heizungstherme. Im Mietvertrag war zum einen vereinbart, dass die Nebenkosten in der Miete enthalten sind, zum anderen enthielt der Mietvertrag darüber hinaus in einem gesonderten Absatz eine vorformulierte Vereinbarung mit dem Inhalt, dass die Betriebs- und Wartungskosten für Heizung und Warmwasser vom Mieter zu tragen sind. Diese Standardklausel war durchgestrichen, wobei unklar blieb, ob nur die oberen beiden Absätze durchgestrichen sein sollten.

Die Wohnung wurde zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages durch Öfen beheizt. Die Gaszentralheizung wurde im Nachhinein eingebaut. Der Mieter hatte in der Vergangenheit Nachforderungen aus Abrechnungen des Vermieters auf die Betriebskosten gezahlt.

Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters auf Nachzahlung von Betriebskosten ab. Es vertrat die Ansicht, dass die Mietparteien eine

Bruttokaltmiete vereinbart hatten, so dass die Nebenkosten vom Vermieter zu tragen sind.

Eine wirksame Abwälzung der gemäß § 546 BGB vom Vermieter zu tragenden kalten Betriebskosten auf die Mieter ist nach Auffassung des Gerichts nicht erfolgt. Das Amtsgericht stellte weiter fest, dass die Vereinbarung betreffend die Betriebs- und Wartungskosten für die Heizungsanlage im Mietvertrag durchgestrichen ist. Soweit das Durchstreichen Unklarheiten birgt, gehen diese Unklarheiten zu Lasten des Vermieters.

Darüber hinaus widerspricht diese Vereinbarung nach Ansicht des Amtsgerichts einer weiteren Vereinbarung des Mietvertrages, nach der die Nebenkosten in der Miete enthalten sein sollen.

Die Parteien hatten – so das Amtsgericht – in der Vergangenheit auch keine wirksame Vereinbarung über die Abänderung der Mietstruktur getroffen. Der Vermieter hatte an den Mieter vor einigen Jahren ein Schreiben gesandt, in dem es hieß, dass die umlagefähigen Betriebskosten nunmehr als Vorauszahlungen erhoben werden würden. In diesem Schreiben waren die von den Mietern zu zahlenden Betriebskosten weder einzeln aufgeführt, noch wurde auf die umlagefähigen Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung verwiesen. Bereits aus diesem Grunde konnten die Betriebskosten nicht wirksam auf die Mieter abgewälzt werden.

Soweit der Vermieter auch Kosten für die Wartung der Durchlauferhitzer geltend machte, hätte es nach Ansicht des Gerichts sogar in jedem Falle einer ausdrücklichen Vereinbarung bedurft, die Bezugnahme auf sonstige Betriebskosten ist in diesem Fall zu unbestimmt. Das Gericht vertrat die Ansicht, dass die vorformulierte Klausel im Mietvertrag, nach der die Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten für einen eventuell vorhandenen Durchlauferhitzer vom Mieter zu tragen sind, auch deshalb unwirksam sei, weil eine Kostenbegrenzung nicht vereinbart wurde. Im übrigen sind derartige Klauseln schon deswegen unwirksam, weil es sich nicht um Kleinreparaturen an Gegenständen handelt, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.

Das Amtsgericht war ferner der Ansicht, dass auch der Umstand, dass der Mieter in der Vergangenheit über Jahre hinweg die nicht vereinbarten Nebenkosten anstandslos gezahlt hatte, nicht zu einer Änderung des Mietvertrages und seiner Mietstruktur geführt haben. Denn ein rechtsgeschäftlicher Wille des Mieters zu einer so weitreichenden Abänderung des Mietvertrages könne nicht so ohne weiteres unterstellt werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Silvia C. Groppler

Minderung wegen Bautätigkeit

Eine Vereinbarung in einem Mietvertrag, nach der dem Mieter wegen der geplanten Modernisierung und Sanierung des Wohngebäudes kein Mietminderungsrecht zusteht, ist unwirksam.

Der pauschale Hinweis auf die anstehenden Modernisierungsarbeiten ohne nähere Erläuterung über Art, Umfang und Dauer führt auch nicht dazu, dass der Mieter wegen anfänglicher Kenntnis des Mangels gemäß § 539 BGB sein Mietminderungsrecht verliert.

**AG Mitte, Urteil vom 2. März 1999 – 9 C 56/98 –
LG Berlin, Urteil vom 19. Juni 2000 – 67 S 184/99 –**

Mieter und Vermieterin schlossen im September 1996 zunächst einen Vorvertrag und dann einen Mietvertrag. Sowohl im Vorvertrag als auch im Mietvertrag wurde darauf hingewiesen, dass die gesamte Hausgruppe umfassend modernisiert und saniert werden wird. Es wurde vereinbart, dass die Mieter die geplanten Maßnahmen zur Kenntnis genommen haben und auf Mietminderungen wegen der Baumaßnahmen verzichten. In der Zeit von Januar 1997 bis Oktober 1997 wurden an dem Wohngebäude umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurde der Balkon abgerissen und ein neuer Balkon gebaut. Die Mieter minderten die Nettokaltmiete in dieser Zeit um 30%.

Darüber hinaus lag nach einer Feststellung des Gesundheitsamtes von Ende Juli 1997 in der Zeit vom Februar 1997 bis Ende Juni 1997 die Kupferbelastung des Trinkwassers über dem Richtwert der Trinkwasserverordnung. Das Gesundheitsamt gab die Empfehlung, das Trinkwasser wegen möglicher Gesundheitsgefährdung nicht für die Zubereitung von Kindernahrung zu verwenden. Daraufhin kürzten die Mieter für die Zeit von Februar 1997 bis Juli 1997 die Miete um weitere 10% der Nettokaltmiete.

Die Vermieterin klagte auf Zahlung des von den Mietern aufgrund der Mietminderung einbehaltenen Mietzinses. Das Amtsgericht wies die Klage im überwiegenden Umfang ab.

Es gelangte zu der Feststellung, dass die Tauglichkeit der Mietsache zum vertrags-
gemäßen
Gebrauch

während der Zeit der Baumaßnahmen eingeschränkt war. Aus diesem Grunde sei der Mietzins in diesem Zeitraum um 20% zu mindern. Die Baumaßnahmen seien unstreitig erfolgt. Die Mieter hätten substantiiert die jeweiligen Bautätigkeiten und die daraus resultierende Beeinträchtigung des Mietgebrauchs vorgetragen. Darüber hinaus sei es gerichtsbekannt, dass die unstreitig erfolgten Baumaßnahmen regelmäßig mit nicht unerheblichen Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs verbunden sind.

Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass das den Mietern zustehende Recht zur Mietminderung aufgrund der Vereinbarungen im Vorvertrag und im Mietvertrag nicht wirksam ausgeschlossen worden war. Es ließ offen, ob eine solche für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vereinbarung wegen Verstoßes gegen das AGB (Gesetz zur Regelung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) nicht ohnehin unwirksam war. Nach Feststellung des Gerichts kann in keinem Falle das dem Mieter gemäß § 537 BGB zustehende Mietminderungsrecht bei einem Mietverhältnis über Wohnraum durch Vereinbarung ausgeschlossen werden.

Das Amtsgericht führte weiter aus, dass das Minderungsrecht der Mieter auch nicht gemäß § 539 BGB wegen anfänglicher Kenntnis oder grober Unkenntnis des Mangels ausgeschlossen war. Es vertrat die Ansicht, dass nur eine grundsätzliche Kenntnis von anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, wie sie im Vorvertrag und im Mietvertrag beschrieben wurden, nicht zu einer Kenntnis im Sinne des § 539 BGB führt. Denn die Angaben im Mietvertrag waren nicht hinreichend konkret, um hieraus den Umfang der tatsächlich geplanten Arbeiten und deren zeitlichen Verlauf und somit eine Kenntnis im Sinne des § 539 BGB abzuleiten.

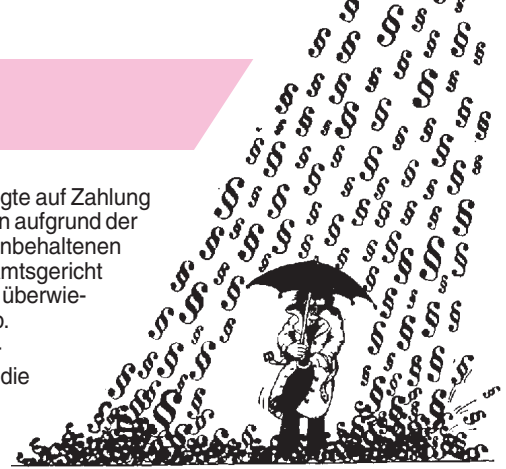
Wegen des nicht benutzbaren Balkons war der Mietzins nach Ansicht des Amtsgerichts um weitere 10% zu mindern, da der Balkon ausweislich der Wohnungsbeschreibung mitvermietet und während der Baumaßnahme nicht nutzbar war. Das Amtsgericht ging aus den oben genannten Gründen davon aus, dass die Mieter auch von dem geplanten Abriss der Balkons keine Kenntnis hatten.

Wegen des überhöhten Kupferanteils im Trinkwasser billigte das Amtsgericht den Mietern eine Minderung von 5% zu. Die aus dem Mangel resultierende Gesundheitsgefährdung der Mieter und ihres im Jahre 1996 geborenen Kleinkindes ergab sich für das Gericht aus der Mitteilung und der Empfehlung des Gesundheitsamtes. Diesen Sachvortrag hatte die Vermieterin zwar bestritten, ohne jedoch näher darauf einzugehen. Die Vermieterin konnte die Mieter auch nicht darauf verweisen, nach einem längeren Zeitraum der Stagnation des Trinkwassers das Wasser zunächst mehr als eine Minute laufen zu lassen. Das Amtsgericht kam zu der Feststellung, dass ein Mangel selbst dann vorliegen würde, wenn die Mieter gehalten wären, durch längeres Laufenlassen des Trinkwassers eine Gesundheitsgefährdung zu vermeiden. Abgesehen davon, dass auch das längere Zuwarten eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs darstellen würde, entstünden den Mietern auf diese Weise höhere Kosten aufgrund des gesteigerten Wasserverbrauchs.

Nach alledem wurde die Klage der Vermieterin im Wesentlichen abgewiesen, lediglich die Minderung wegen der Kupferbelastung wurde statt mit 10%, wie von den Mietern bemessen, vom Gericht mit 5% beurteilt.

Die Berufung des Vermieters wurde durch das Landgericht Berlin im Wesentlichen als unbegründet zurückgewiesen. Erfolg hatte der Vermieter lediglich hinsichtlich der Minderung wegen der Trinkwasserbelastung für den Monat Juli 1997, weil das Wasser bereits seit Ende Juni 1997 beanstandungsfrei gewesen war. Dass der Mieter hiervon erst Ende Juli 1997 Kenntnis erlangte, war unbeachtlich, weil allein das Vorliegen eines Mangels zur Minderung der Gebrauchstauglichkeit führt und damit zur Minderung der Miete berechtigt.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Stenzel



Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. 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,
Kreuzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,
☒ Samariterstraße, ☒ 2

■ Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
ACHTUNG: Bis auf weiteres
Auerbacher Ring 40, in der Ko.-Zentrale
der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

■ Hohenschönhausen

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchenhof 142, 256

■ 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 Kreuzberg 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,
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,
☒ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Oranienstraße 43, VH, 1.OG im Mieterladen
des STADTBüro e. V.,
☒ Moritzplatz, Kottbusser Tor, ☒ 129

■ 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,
Alt-Marzahn 23, im „KulturGut“,
☒ Marzahn

■ Mitte

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,
☒ Spittelmarkt

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

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nach-
barschaftsladen „elele“, ☒ Schönleinstraße,
Hermannplatz, ☒ 141 Hohenstaufenplatz

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-
Kirche, EG links, ☒ 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 18.15 bis 19 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,
☒ Prenzlauer Allee, ☒ 1

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Templiner Straße 17, im Laden der
Betroffenenvertretung, „BV Teute“,
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,
Rosa-Luxemburg-Platz, ☒ 6, 8,
13, 53, ☒ 157

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

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
Wichertstr. 20, im Kieztreff der
Volkssolidarität,
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

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

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
Christburger Str. 38, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ☒,
☒ 1, 2

■ Schöneberg

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Cranachstraße 7, in der 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
☒ Osdorfer Str., ☒ 186 ab ☒ Rathaus
Steglitz, ☒ 110

■ Tempelhof

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

■ Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr,
Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Stephankiez,
☒ Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule,
☒ Treptow-Adlershof

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplauetstraße 32a, im Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz
ACHTUNG: Bis 26. 10. 2000
Utrechter Str. 43, bei Altas

■ Weißensee

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

■ Wilmersdorf

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

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

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied
von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwält-
innen 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 finden nur
während der Beratungszeiten Rechts-
beratungen statt.**