



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · November/Dezember 2001 · Nr. 288

## Zukunftsmarkt Versorgung

### Handel mit Wohnungen und Wasser



- S. 3** Mitgliedsbeiträge in Euro leicht abgerundet
- S. 4** Das Drama der Privatisierung
- S. 12** Winterzeit ist Schimmelzeit
- S. 15** Mietspiegelwerte in Euro
- S. 22** Nie wieder Genossenschaft?

# Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskosten
- Kündigung
- Eigentümerwechsel
- Mängelbeseitigung
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Mieterhöhung
- Heizkostenabrechnung
- Mietvertrag
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM/ 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:  
Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstr. 92  
10963 Berlin

Absender:

Name

Vorname

Straße

PLZ

Ort

Berlins preisgünstige Mieter-Organisation

## BEITRITTSERKLÄRUNG



### Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin

- Aufnahmegebühr<sup>1</sup> 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>2</sup> 53,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>3</sup> 27,68 €

### Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin

- Aufnahmegebühr<sup>1</sup> 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>2</sup> 48,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>3</sup> 22,68 €

### Für Hausgemeinschaften

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

- Aufnahmegebühr<sup>1</sup> 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>2</sup> im ersten Jahr je Mitglied 48,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>3</sup> im ersten Jahr je Mitglied 22,68 €

<sup>1</sup> Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

<sup>2</sup> Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG.  
Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 25,82 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

<sup>3</sup> 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 zzgl. Aufnahmegebühr auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine **EINZUGSERMÄCHTIGUNG ohne Aufnahmegebühr**.

Ich bin damit einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut

Konto-Nr. BLZ

Kontoinhaber/in

Berlin, den Unterschrift

**BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.**

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin



## Hinweis zum Jahreswechsel

Folgende Beratungsstellen sind zwischen Weihnachten und Silvester 2001 für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen geöffnet:

### Donnerstag, 27.12.2001

Prenzlauer Berg, Christburger Straße 38  
„Baobab“ – 18.30 bis 20.00 Uhr

Schöneberg, Nollendorfstraße 38  
Mieterladen NOLLZIE – 19.00 bis 20.00 Uhr

### Freitag, 28.12.2001

Kreuzberg, Oranienstraße 43, VH, 1. OG  
Mieterladen STADTBüro e.V. – 18.00 bis 19.00 Uhr

## VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

### Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15.00 Uhr unter der  
Telefonnummer 215 90 62 oder e-mail: bmg-ag@ipn.de

### Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter  
[www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)  
e-Mail: [webmaster@mieter-gegen-scientology.de](mailto:webmaster@mieter-gegen-scientology.de)

## VOR-ORT-BÜROS

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

## Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Auerbacher Ring 40,  
Ko.-Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

## Pankow

Dienstags 18 bis 19 Uhr, Wolfshagenerstraße 72,  
Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☑ Pankow

## Prenzlauer Berg

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

Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92 / Ecke Yorckstraße, 10963 Berlin, ist **Mo – Do von 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr** geöffnet, **außer Mittwochnachmittag** (die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).

**Die Geschäftsstelle bleibt am 24. und 31. 12. geschlossen und ist am 27. und 28. 12. von 10 bis 13 Uhr geöffnet.**

Fahrverbindung: ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☑ Yorckstraße,  
Telefon: 2 16 80 01

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** (s. Seite 32), von denen die behindertengerechten durch ☎ gekennzeichnet sind.

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



- S. 4 *Das Drama der Privatisierung*
- S. 6 *Wer will schon gleich die ganze Stadt?*
- S. 8 *Ausgrenzende Einbeziehung*
- S. 10 *Hilfebedürftige beim Bezirksamt unerwünscht*
- S. 10 *Beratung bei Mietschulden*
- S. 11 *Sozialamt treibt Mieter in die Obdachlosigkeit*
- S. 12 *Winterzeit ist Schimmelzeit*
- S. 14 *Die Last mit der Beweislast*
- S. 15 *Mietspiegelwertetabelle in Euro*
- S. 16 *Tipps zur Mängelbeseitigung (Mit neuem Mietrecht ab 1.9.2001)*
- S. 20 *Tipps für Mieter/innen zur Berechnung ihrer Wohnfläche (Mit neuem Mietrecht ab 1.9.2001)*
- S. 22 *Immobilienverwertungsbeilage*
- S. 26 *Bezirkskorrespondenz*
- S. 29 *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:** Foto: Renate Berg

**Layout:** Connye Wolff

**Redaktionsschluss:** 13. 11. 2001

© 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,

*die Mieter und Mieterinnen der Euroim Immobilien GmbH des Herrn Kemal Degirmenci haben wirklich nichts zu lachen. Dieser Immobilienhändler, Umwandler und Vermieter kann Wasserrechnungen nicht bezahlen und lässt seine Mieter und Mieterinnen auf dem Trockenen sitzen. Von ihm und der Privatisierung der Berliner Versorgungsbetriebe berichtet Julia Oppermann.*

*Die Förderung von Wohneigentum war bereits im letzten MieterEcho Schwerpunktthema. In dieser Ausgabe wird die in diesem Fahrwasser schwimmende Bürgerstadt AG von Barbara König beschrieben.*

*Für den Helmholtzplatz ist die Diskussion, ob die Probleme nun in der Aufwertung oder der Abwertung bestehen, noch nicht abgeschlossen. Andrej Holm beschreibt hierzu die neuesten Strategien.*

*Sehr Erschütterndes ist von den Sozialämtern der Bezirke Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf zu hören: Es ist zunehmend die Tendenz zu beobachten, dass Mietschulden nicht mehr von den Sozialämtern übernommen werden. Hierzu geben Ellen Ravens-Nolden und Christian Linde ihre Erfahrungen weiter.*

*Der Winter hat begonnen und in der kälteren Jahreszeit kommt es immer wieder zur Entstehung von Schimmelpilzen in Wohnungen. Renate Berg legt dar, wie es dazu kommt und was MieterInnen vorbeugend dagegen tun können.*

*Bereits seit dem 1.9.2001 gilt das neue Mietrecht und die aktualisierten Infoblätter werden nach und nach im MieterEcho veröffentlicht. In dieser Ausgabe sind Tipps zur „Mängelbeseitigung“ und zur „Berechnung der Wohnfläche“ zu finden.*

*In der Immobilienverwertungsbeilage wird die Diskussion zu Wohnungsgenossenschaften fortgeführt und die Umfrage ‚Warum in einer Genossenschaft wohnen?‘ ausgewertet.*

*Und natürlich wünschen wir allen Mitgliedern der Berliner MieterGemeinschaft schöne Feiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr!*

Ihr  
MieterEcho



Auch die Mitgliedsbeiträge werden im Jahr 2002 auf Euro umgestellt.

Der Delegiertenrat hat beschlossen, die Beiträge nicht zu erhöhen, sondern leicht nach unten abzurunden.

**Die einzige Änderung erfolgt in der Aufnahmegebühr von 5,00 €.**

**Diese entfällt bei Erteilung einer Einzugsermächtigung.**

**Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin**

Aufnahmegebühr <sup>1</sup> 5,00 €

Jahresbeitrag mit Rechtsschutz <sup>2</sup> 53,50 €

Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz <sup>3</sup> 27,68 €

**Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin**

Aufnahmegebühr <sup>1</sup> 5,00 €

Jahresbeitrag mit Rechtsschutz <sup>2</sup> 48,50 €

Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz <sup>3</sup> 22,68 €

**Für Hausgemeinschaften**

(mind. 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine/n Vertrauensmieter/in wählen)

**Aufnahmegebühr <sup>1</sup> 5,00 €**

Jahresbeitrag mit Rechtsschutz <sup>2</sup> im ersten Jahr je Mitglied 48,50 €

Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz <sup>3</sup> im ersten Jahr je Mitglied 22,68 €

<sup>1</sup> Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

<sup>2</sup> Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG.

Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 25,82 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

<sup>3</sup> Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

# Das Drama der Privatisierung

Julia Oppermann

Die Presse hatte im vergangenen Monat einiges zu schreiben. Fast täglich erschienen Beiträge wie „Mietern wird der Hahn abgedreht“ (*Morgenpost*, 10.11.2001), „Wasserbetriebe drehten den Hahn zu“ (*Tagesspiegel* 21.11. 2001) usw. Berichte dieser Art sind neu, auch wenn der Anlass dazu bereits ein oder zwei Jahre zurückliegt.

Verkauft wird heutzutage alles, was nicht niet- und nagelfest ist. Öffentliches Eigentum steht dabei ganz oben. Und darunter nehmen die kommunalen Versorgungsunternehmen Spitzenpositionen ein. Es ist noch gar nicht so lange her, da gab es noch die *Berliner Wasserbetriebe*. „Alles klar“ war ihre Parole, und wer würde rückblickend daran zweifeln. Seit zwei Jahren aber ist eher alles „trübe“ und den Grund kann man den Ausführungen ihrer Nachfolgerin, der *Berlinwasser Holding Aktiengesellschaft*, entnehmen:

„Das Jahr 1999 war ein historisches Jahr für die *Berlinwasser Gruppe*. Ein Jahr, in dem die *Berliner Wasserbetriebe* teilprivatisiert wurden und damit die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft der gesamten Gruppe gestellt wurden. Dieses traditionsreiche Unternehmen, die BWB, blickt auf eine 150-jährige Geschichte zurück – und hat sich im Laufe der Zeit zu dem größten Wasserver- und Abwasserentsorger in Deutschland entwickelt. Die *Berliner Wasserbetriebe* wurden im vergangenen Jahr mit einem Modell für Wasser und Abwasser teilprivatisiert, das in Deutschland einzigartig ist: Das Land Berlin hat die *Berliner Wasserbetriebe* – eine Anstalt öffentlichen Rechts – in eine privatwirtschaftliche Holding eingebunden.“

Dieser politischen Maßnahme, vorgeblich zur Sanierung der öffentlichen Finanzen, tatsächlich aber nur eine unter vielen Privatisierungen und Liberalisierungen, fielen so ganz nebenbei nicht nur die Arbeitsplätze in Zulieferungsunternehmen, sondern auch die vertraglichen Schutzwirkungen zugunsten Dritter – und das sind nämlich die Mieter – zum Opfer.

## Möglichkeiten der Liberalisierung

Der Verkauf öffentlicher Betriebe ist in dem aktuellen Drama die eine Seite, die Eigentumsstrategie mit entsprechend großzügiger Förderung die andere. Zu welchen Ergebnissen das Zusammenspiel dieser verschiedenen Liberalisierungsbemühungen führen kann, lässt sich am Beispiel des Geschäftsmannes

Kemal Degirmenci und seiner „*Degirmenci Firmengruppe*“: *Jupiter Fernsehdienst, Kedigi Wohnungsbewirtschaftungs GmbH, Euroim Immobilien Gesellschaft mbH* beeindruckend nachvollziehen.

Begonnen hat es eigentlich recht harmlos. Das Video und Fernsehgeschäft boomte in den 80er Jahren, Videoverleihe schossen wie Pilze aus dem Boden. Die Qualität der Geräte hielt damit nicht Schritt, sie ließ häufig zu wünschen übrig. Nicht unbedingt ein Nachteil für einen gelernten Radio- und Fernsehmechaniker wie dem Herrn Kemal Degirmenci. Sein *Jupiter Fernsehdienst* boomte infolgedessen nicht weniger. Bald, so sagt man, enthielt seine Kundenkartei mehr als 15.000 Anschriften überwiegend türkischer Familien. Dabei handelte es sich nicht nur um abstrakte Adressen, sondern um konkrete Kontakte. Es sei dieses nutzbare Potential gewesen, das, nach Meinung Eingeweihter, den Herrn Degirmenci in den Augen des Herrn Heckelmann, Prof. Dr. Dieter, Präsident der Freien Universität und CDU-Innensenator zu einem interessanten Verwerter für dessen Immobilien gemacht haben soll. Jedenfalls wurde diese lukrative Beziehung zum Schlüsselerlebnis für Degirmenci. Es eröffnete ihm vollkommen neue geschäftliche Perspektiven:

1993 gründete er die *Kedigi Wohnungsbewirtschaftungs GmbH*. Als Gegenstand des Unternehmens findet sich im Handelsregister: „Anmietung von möblierten Wohnungen zur Weitervermietung an das Sozialamt zur heimähnlichen Nutzung in wohnwirtschaftlichen Bereichen (z.B. an Kriegsflüchtlinge bei Kostenübernahme durch das Sozialamt)“.

Fürwahr, eine noble Firma. Gerüstet, sowohl an den Privatisierungen des Sozialwesens als auch an Kriegsführungen zu verdienen, machte Degirmenci erste positive Erfahrung mit der Liberalisierung. Kann man sich Besseres vorstellen?

Herr Degirmenci konnte. Denn einmal in die Spur gebracht und mit den richtigen politischen Verbindungen ausgestattet, überließ er das feine, menschenfreundliche Unternehmen seiner Tochter Jale Ersoy-Degirmenci und gründete 1996 die *Euroim Immobilien GmbH*.

## Im Kielwasser der Eigentumsförderung

Damit erwies er sich als der richtige Mann zur richtigen Zeit. Die *Euroim Immobilien GmbH* hatte u.a. den Zweck des „Erwerbs, der Vermietung und Veräußerung von Grundstücken, Gebäuden und Eigentumswohnungen sowie der Modernisierung und Verwaltung von Gebäuden und Wohnungen und allen hiermit in Zusammenhang stehenden Geschäften.“

Ihre Gründung lag voll im Trend: Die Eigentumsstrategie des Bausenators Jürgen Kleemann wurde gerade vorbereitet und mit Werbung flankiert. Diese begünstigten traditionelle, von Degirmenci in den Medien besonders popularisierte türkische Auffassungen, denen zufolge erst Grund- und Wohnungseigentum den Mann zum Manne sowie die Familie zur Familie machen würde. Es entstand ein Klima in der türkischen *Community*, wie es für den Handel mit Eigentumswohnungen nicht besser hätte sein können.

Und so ging das Ganze vor sich: Die *Euroim Immobilien GmbH* erwarb die Mietshäuser und schon bald erhielten die Fassaden einen Anstrich, der sich jedoch kaum als Renovierung bezeichnen lässt: Fensterrahmen wurden vom Gerüst aus gestrichen, aber die Fenster dabei nicht geöffnet. Wurde einer der pinselnden Akteure von einem Mieter entdeckt und unerwartet angesprochen, huschte er sogleich von dannen und äugte aus sicherer Entfernung den Intervenierenden furchtsam an.

Im Innern der Häuser passierte nichts: Wasserhähne tropften ungeniert weiter, Treppengeländer alterten vor sich hin. Die Mieter kannten von Herrn Degirmenci nur die Kontonummer. Seine zügig versandten Mieterhöhungen waren jeweils dem Grunde nach so ungerechtfertigt, dass die formalen Mängel großzügig übersehen werden konnten, bevor sie im Papierkorb landeten. Das MieterEcho berichtete in seiner Ausgabe Nr. 269: „Da der – mit allem Verlaub – Fassadenpfusch nicht mieterhöhend wirkt und die Mieterhöhungen

keine Rechtswirksamkeit erlangen, könnte Degirmencis Imperium krebsartig vor sich hinwuchern, ohne dass es jemanden störte. Wenn nicht irritierenderweise sehr bald Mitteilungen über Verkäufe der Wohnungen eingingen. Die Preise machen stutzig. Sozialen Wohnungsbau aus den 50er Jahren zum Beispiel, unmodernisiert (nur von Außen aufgemotzt) und vermietet, bringt man üblicherweise nicht ohne Schwierigkeiten für ca. 3000 DM/qm an die KäuferInnen. Herr Degirmenci jedoch scheint derartige Schwierigkeiten offenbar nicht zu kennen. Beim Blick auf die Käuferliste stutzt man wieder. Ausschließlich junge Leute und Angehörige nicht gerade der gehobenen Einkommenschicht wickeln mit Herrn Degirmenci die Geschäfte über diverse hunderttausend Märker ab.“

### Wohneigentum ohne Eigenkapital

Nicht nur das MieterEcho wunderte sich seinerzeit, auch der Kriminalpolizei erschienen die Geschäfte so befremdlich, dass sie eine – inzwischen eingestellte – Ermittlung aufgrund des Verdachts, dass hier eine muntere Geldwäscherei betrieben wurde, in Gang setzte. Doch dies war ein Irrtum. Denn zahlreiche Zivilprozesse – viele hat der Rechtsanwalt Atalay Gümüşboga mit Erfolg geführt – enthüllten: Degirmenci war es wirklich gelungen, seine teuren Immobilien solchen Käufern aufzuschwatzen, die sie sich überhaupt nicht leisten konnten.

Die Zeitung *Hürriyet* berichtete am 4.6.1998, dass die *Euroim Immobilien GmbH* mit unkorrekten Methoden arbeiten soll:

„Es wird behauptet, dass die Firma *Euroim* unsere Bürger falsch berät und mit unrealistischen Ratschlägen die Bürger dazu überredet, Wohnungen zu kaufen. Die in Berlin existierende Firma *Euroim* würde die Bürger beim Wohnungskauf falsch beraten und viele Personen, die kein sonderlich hohes Einkommen haben, mit Schulden gegenüber der Bank und dem Notar zurücklassen.“

Die Mandantin Fatma S. berichtet, dass sie 2000 DM Monatsgehalt hat und von *Euroim* falsch beraten wurde. Ihr wurde eine Wohnung als leer für 208.000 DM verkauft. Später hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Wohnung bewohnt war. Der Rechtsanwalt sagte, dass die Firma falsche Zahlen für die Käufer ermittelt, um so deren finanzielle Lage als besser darzustellen. Dadurch lieferte er auch falsche Zahlen an die Banken. Frau S. sagte: „Ich habe mich im letzten Moment mit einem Steuerberater und meinem Anwalt getroffen und bin erst von ihnen

aufgeklärt worden, dass ich mir mit meinem Einkommen von 2000 DM keine Wohnung für über 200.000 DM kaufen kann.“

Ihr von Atalay Gümüşboga geführter Prozess wurde gewonnen. Ebenfalls vor Gericht erfolgreich war eine fünfköpfige Familie, der Immobilien im Werte ca. 600.000 DM bei einem Familieneinkommen von 4500 DM aufgeschwatzt wurde. Dies sind nur zwei von vielen Beispielen.

Diese Art von Gegenwind veranlasste *Euroim Immobilien GmbH* zu massiver Werbung in den türkischen Medien.

In einer Anzeige vom 11.6.2001 in *Hürriyet* heißt es:

„Unsere Kampagne, Landsleute von Mietzahlungen zu befreien und zu Wohnungsbesitzern zu machen, vergrößert sich seit zwei Jahren wie eine Lawine. Wir sind stolz darauf, den Verkauf von 400 Wohnungen abgeschlossen zu haben. Mit ca. 5,6 % Bankkredit, ohne Eigenkapital, ohne Provisionsgebühren und mit sofortiger Grundbucheintragung haben wir hunderte von Türken und Deutsche in die Lage gebracht, endlich mit Freude sagen zu können, dass sie in Deutschland eine Wohnung besitzen.“

Hier wird neben dem Hinweis auf die reputationssteigernde Wirkung einer Eigentumswohnung in Deutschland auch gleich der Weg angedeutet, wie man mit *Euroims* Hilfe dazu kommt. Ohne Eigenkapital nämlich. Zwar ist noch immer nicht zur Gänze geklärt, wie es eigentlich gelingen konnte, dass Käufer, deren Bonität den Ansprüchen der Banken keinesfalls genügt haben konnten, üppige Kredite erhalten haben, aber die *Euroim*-Technik bestand unter anderem auch darin, fehlendes Eigenkapital vorzuschießen. So wurde z.B. der Kaufvertrag über eine Wohnung, die 200.000 DM kosten sollte, über 250.000 DM geschlossen und schon waren 50.000 DM Eigenkapital vorhanden. Den Banken war es recht, sie prüften nicht nach. Ebenso wenig wie in denjenigen Fällen, in denen *Euroim Immobilien GmbH* auch gleich noch auf dem Papier (nicht in der Realität) gut dotierte Hausmeisterposten mit den Kaufverträgen zur Verbesserung der Angaben über das Familieneinkommen lieferte.

### Mieter ohne Wasserversorgung

Das Geschäft lief. Lief es wirklich? Es gibt eine Reihe von Häusern, in denen noch immer sehr wenige Wohnungen verkauft worden sind. Aber ins Rollen brachte das Umwandlungsgeschehen die „*Lawine*“ tatsächlich. Denn immer neue Häuser wurden gekauft und mussten gekauft werden, um immer neue Wohnungen (mit denen sie finanziert werden



Haus von *Euroim Immobilien GmbH*, Yorckstraße 67 Foto: Joachim Oellerich

sollten) zum Kauf anbieten zu können. Der Erwerb des großen, 60 Millionen DM teuren, Komplexes in der Einemstraße war so nur folgerichtig, und die Weddinger Höfe mit dem Hotel *Christiania* bildeten schließlich das letzte Glied in der Kette der Geschäfte des ehemaligen Vorsitzenden der Türkisch-Deutschen Unternehmervereinigung, Berlin-Brandenburg.

Inzwischen läuft gegen Kemal Degirmenci u.a. ein Strafverfahren wegen Veruntreuung, und seine Konten wurden von Rechtsanwalt Atalay Gümüşboga gepfändet.

Damit steht einem der erfolgreichsten Umwandler der Stadt das Wasser bis zum Halse. Doch diejenigen, die privatisierten Wasserwerke, die eigentlich ebendieses Wasser seinen Opfern liefern sollten, schwelgen in Selbstdarstellungen, die angesichts der Erfahrungen, die sie Mietern und gebeutelten Wohnungseigentümern in diesen Tagen bereiten, wie blanker Hohn klingt:

„Unter dem Dach der *Berlinwasser Gruppe* sind heute moderne Unternehmen vereint, die sowohl Privat- als auch Geschäftskunden versorgen (...) Zu dem Leistungsspektrum gehören die Wasserver- und Abwasserentsorgung, versorgungsnahe Dienstleistungen und die Zukunftssparte *Berlinwasser Utility*. Damit ist *Berlinwasser* der zuverlässige Partner an der Seite seiner Kunden. *Berlinwasser* ist in seinem Element, wenn es seinen Kunden Wasser, Wärme, Energie und Kommunikation liefert.“



# Wer will schon gleich die ganze Stadt?

## Das Modell *Bürgerstadt AG* krankt an der Wirklichkeit

Barbara König

Ist-Zustand des Grundstücks Neue Grünstraße 16

Foto: Renate Berg

**Im Februar 2000 rief eine Gruppe Berliner ein in Deutschland neuartiges Wohneigentumsmodell ins Leben – die *Bürgerstadt Aktiengesellschaft*. Der Wahlspruch der Begründer, die sich im Umfeld des Stadtforums zusammenfanden, lautet: „Bürger, kauft eure Stadt!“**

Die Idee ist simpel: Die *Bürgerstadt AG* gibt Aktien aus, mit deren Erlös sie Immobilien in der Innenstadt kauft oder erbaut. Die so erstellten Wohnungen und Gewerberäume verkauft sie wieder; Aktieninhaber erhalten ein Vorkaufsrecht und möglicherweise einen guten Preis. Den Wunsch nach möglichst hoher Rendite und das Interesse an einer günstigen Wohnung müssen die Aktionäre dabei selbst gegeneinander abwägen.

Diese Form der Anlagegesellschaft klingt erst einmal nicht viel anders als ein normaler Beteiligungsfonds. Hinter der *Bürgerstadt AG* stehen aber keine Banken oder Immobilienhändler, sondern eine bunte Mischung an der Stadt interessierter Intellektueller. In der Gruppe der Gründer fanden sich vom Soziologen über die Stadthistorikerin bis zum Wissenschaftler ein weites Feld städtischer Akteure. Auch waren ein, zwei Architekten dabei.

Das Ziel der Gründer war es, mit einem Bauträgermodell, das sich nicht nur gewinnmaximierenden Prinzipien verschreibt, gleich mehrere Probleme der Stadt zu beheben. Die *Bürgerstadt AG* will Wohneigentum auch für kleinere Geldbeutel schaffen, die Lücken in der Stadt historisch sensibel ergänzen, Bürgerengagement anregen und der Abwanderung ins Umland entgegenwirken. Mit den Aktien erkaufen sich die Geldanleger nicht nur die Aussicht auf Wohneigentum, sondern auch ihren Anteil an der bewusst gesteuerten Stadtentwicklung.

### Konzept und Realität

Dem Gedanken einer verdichteten, lebenswerten und lebendigen (Innen-)Stadt verschrieben, sehen die Gründer in ihrer Gesellschaft einen ersten Schritt in die Richtung, die das Planwerk Innenstadt vorgibt. Ihre Anfangseuphorie sah großzügig über die Widersprüche des Modells hinweg: innerstädtische Wohnlagen sollen auch für untere Einkommen kaufbar werden (von Studentenwohnungen ist beispielsweise die Rede) und Bürgerengagement soll motiviert werden, aber die Aktien sollen gleichzeitig eine möglichst hohe Rendite abwerfen. Tendenzen zum Kommunitarismus sind aus den Bekenntnissen der *Bürgerstadt*-Gründer herauszulesen, wenn sie staatliche Eingriffe in die Wohnraumversorgung als grundsätzliche Fehlentwicklung anprangern und dazu aufrufen, die Dinge besser selbst in die Hand zu nehmen. Vor lauter Überschwang werden da die Bewohner von Sozialwohnungen schon mal mit Schwarzfahrern verglichen und Mieter, die ihre Wohnungen nicht kaufen, als zurückgeblieben hingestellt.

Ganz so glänzend und vielversprechend, wie die Euphorie der Gründungsstunde erwarten ließ, entwickelt sich die *Bürgerstadt AG* in der Realität jedoch nicht. In den vergangenen eineinhalb Jahren haben die Geschäftsführer der neuen Aktiengesellschaft zwar einiges versucht, aber nur wenig erreicht. Die Massen der Anleger konnten wider Erwarten

nicht begeistert werden: noch keine 100 Aktionäre sind bisher Teilhaber geworden. Besitzer von dicken Portemonnaies legen ihr Geld an anderer Stelle gewinnbringender an, und die Überzeugten, die das Bürgerstädtische Ideal der urbanen Stadt mitverfolgen, haben häufig kein Geld übrig. Viele warten erst einmal ab, bis das Modell *Bürgerstadt AG* seine Wirklichkeitstauglichkeit mit ein oder zwei Projekten unter Beweis gestellt hat.

Doch davon ist die *Bürgerstadt AG* noch fern. In letzter Zeit musste sie eher Rückschläge erleiden. Vor kurzem fiel die lang erwartete Entscheidung des Senats über das begehrte Baugrundstück am Friedrichswerder in Mitte. Sie fiel *nicht* für die Idealisten der *Bürgerstadt AG*, die doch das vom Land proklamierte *Planwerk Innenstadt* in die Tat umsetzen wollen, sondern für den meistbietenden Investor, der dort nun wohl ein weiteres Büro-Hotel-Dienstleistungs-Projekt erbauen wird. Aber auch das bisher einzig reale Projekt der *Bürgerstadt AG*, ein Neubau auf dem kürzlich erworbenen Grundstück Neue Grünstraße 16 in Mitte, geht nicht so sorglos voran wie erhofft. Noch sind fast die Hälfte der Wohnungen unverkauft, die Planungsphase erweist sich als zäh. Studentisches Wohnen und andere hehre Ziele verblissen angesichts der Kosten eines Wohnungsneubaus in zentraler Lage. Immerhin soll mit dem Bau eine anspruchsvolle, avantgardistische Archi-

tektur verwirklicht werden, was ja in der Mitte Berlins schon durchaus als Teilerfolg verbucht werden könnte.

## Wohneigentum als Ziel

Bis das eigene Projekt so weit ist, versucht die *Bürgerstadt AG* die Mieterprivatisierung eines Altbaus durchzuführen, um wenigstens hiermit ein erstes Ergebnis aufweisen zu können. Im letzten Jahr bot die *Wohnungsbau-Gesellschaft WBG Mitte* der *Bürgerstadt AG* als Zwischenerwerberin ein Wohnhaus an der Choriner / Ecke Fehrbelliner Straße zum Kauf an. Die *Bürgerstadt AG* entschied sich gegen den Kauf. Stattdessen mobilisierte sie die Bewohner, eine eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaft zu gründen und als solche selbst das Haus zu kaufen – mit Erfolg. Die Genossenschaft wurde gegründet, die *Bürgerstadt AG* erhielt einen Beratervertrag, der Kaufvertrag mit der WBG Mitte muss nur noch unterzeichnet werden. Aber auch dieses Projekt leidet noch an Kinderkrankheiten. Die Finanzierung ist noch nicht gesichert, diverse Unwägbarkeiten liegen auf dem Weg zum Wohneigentum. Bisher wurde gut die Hälfte der Mieter vom Eintritt in die Genossenschaft und damit vom Kauf ihrer Wohnung überzeugt; leere Wohnungen sind an neue Mitglieder vergeben. Es bleibt noch etwa ein Drittel der Mieter, das nicht kaufen will – oder kann. Die Genossenschaftsanteile für diese Wohnungen werden an außenstehende Interessenten verkauft, mit der Zusage, dass sie später in „ihre“ Wohnungen ziehen können. Nach Erfahrung von Ludovica Scarpa, Vorstandsmitglied der Genossenschaft und Mitbegründerin der *Bürgerstadt AG*, ziehen jene Mieter, die heute nicht kaufen wollen, sowieso irgendwann aus. Zwingen kann man sie ja nicht. Im Interesse der Genossenschaft sollten sie jedoch besser schon innerhalb der nächsten Jahre ihre Wohnungen aufgeben, damit die neuen Mitglieder zum Zuge – und in den Genuss von öffentlicher Förderung kommen können.

Trotz ihrer Kritik an öffentlicher Unterstützung von Wohnungsbau würden die ‚Bürgerstädtler‘ bei diesem potenziellen Vorzeigeprojekt nämlich gerne Förderung in Anspruch nehmen. Die Rechtsform der eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft wurde gerade wegen des frisch geschaffenen Förderprogramms des Landes Berlin gewählt, das insbesondere neue Genossenschaften finanzkräftig unterstützt. So steht und fällt das Projekt mit der Zusage der landeseigenen

Investitionsbank, nicht nur die Sanierung, sondern auch den Kauf des Hauses zu finanzieren. Die Genossenschaftsmitglieder können ihre hochsubventionierten Wohnungen dann kaufen und gewinnbringend wieder verkaufen – zusätzlich gefördert durch eine Eigenheimzulage des Bundes. Voraussetzung ist allerdings, dass sie nach acht Jahren höchstpersönlich ihre Wohnungen bewohnen – ggf. anstelle der jetzigen Mieter.

## Einzel- oder gemeinschaftlich?

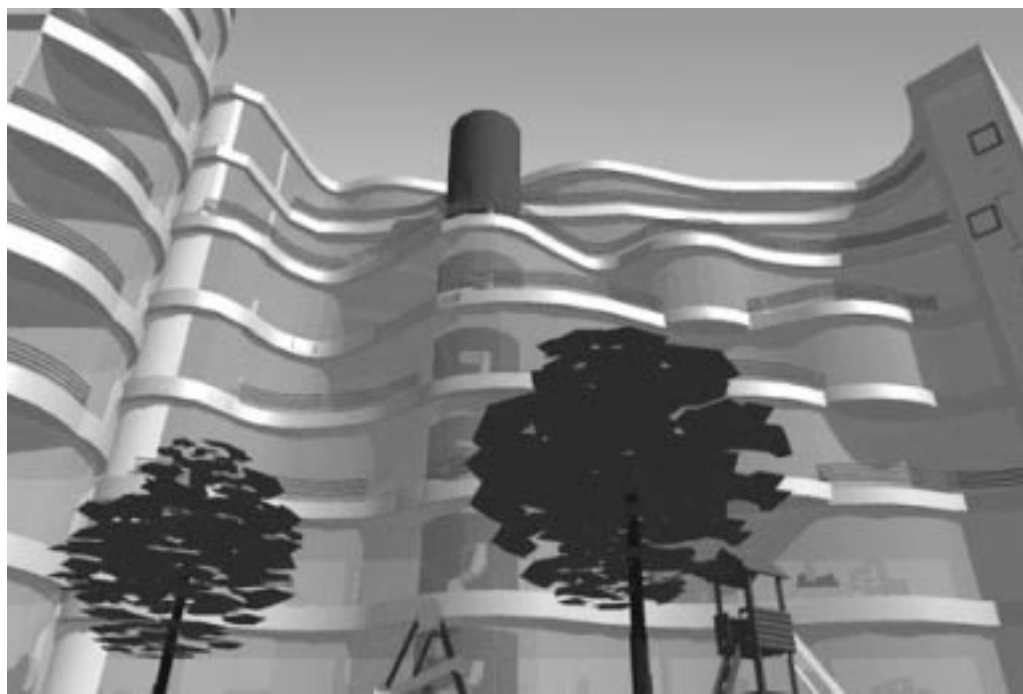
Mit einer an der Gemeinschaft orientierten Wohnungsgenossenschaft hat dieses Eigentumsmodell auf Umwegen wenig zu tun. Die Rechtsform der Genossenschaft lehnen die Berater von der *Bürgerstadt AG* eigentlich auch als zu schwerfällig ab. Ihnen ist die Rendite wichtig und der Besitz von einer Wohnung oberstes Ziel. Zu diesem dient die eigentumsorientierte Genossenschaft nur als Mittel zum Zweck- und wer auf diesem Weg nicht mit will, stört.

Am Mangel des Gemeinsamen offenbart sich das Dilemma der *Bürgerstadt AG*: Sie tritt ein für die große *Community* der sogenannten Urbaniten, für das Abstraktum der innerstädtischen Lebenswelt. Sie baut dabei jedoch auf *individuelles* Engagement, orientiert an ganz persönlichen Interessen. Dazwischen steht kein vermittelndes, gemeinsames Ziel, das die Erwartungen zusammenführt. Es fehlt eine Vorstellung des Zusammenwirkens und des Füreinanders. Die konkrete nachbarschaftliche Gemeinschaft wie in einer tradi-

tionellen Wohnungsgenossenschaft, die ein Anlass für individuellen Einsatz sein kann, hat im Modell der Aktiengesellschaft keine Relevanz. Das gemeinsame Ziel, lebendige Urbanität zu rekonstruieren, ist den meisten Anlegern jedoch zu abstrakt für ihr konkretes Geld.

Dennoch, als Sammelstelle privater Gelder, die einem sensiblen und nicht primär profitorientierten Stadtausbau gewidmet werden, ist die *Bürgerstadt AG* interessant. Unter diesen erhabenen Zielen ist sie jedoch lediglich eine Anlagegesellschaft für Wohneigentum in der Innenstadt, die denselben ökonomischen Zwängen unterworfen ist, wie jeder andere Anbieter auf dem Immobilienmarkt. Die Zielsetzung einer breiten, *sozialen* Mischung der Nutzer bleibt dabei nicht mehr als ein politisch korrektes Vorhängeschild, solange für die Umsetzung keine Konzepte existieren. In einer Aktiengesellschaft ist Solidarität mit den Schwächeren in der Regel ein Fremdwort.

Ob die *Bürgerstadt AG* als Eigentumsmodell für Stadtbürger Erfolg hat, muss sich erst noch zeigen. Längst sind die Beteiligten nicht mehr so euphorisch wie zur Gründerzeit. Ob eine *erfolgreiche Bürgerstadt-Aktiengesellschaft* langfristig anderes bewirken wird, als ein Immobilienfonds für einkommensstarke Geldanleger, der Verdrängung zahlungsschwächerer Bewohner ggf. in Kauf nimmt, muss dann die Frage sein. Die Gelegenheit, dass die *Bürgerstadt AG* dieses unter Beweis stellt, kann man sich nur wünschen. ■



Projekt der *Bürgerstadt AG*: Das „Kaskadenhaus“, Neue Grünstraße 16



# Ausgrenzende Einbeziehung – Flexible Kontrollstrategien am Helmholtzplatz

Andrej Holm

*Regeln und Realität auf dem Helmholtzplatz  
Foto: Renate Berg*

**In den letzten Wochen ist es still geworden um die Trinker am Helmholtzplatz. Dies war in den Sommermonaten anders, als der neugestaltete Platz übergeben wurde und die offene Vertreibungspolitik von Bezirk und Polizei in die öffentliche Kritik gerieten. (Siehe MieterEcho Nr. 286, die Red.)**

Der Übergang zur Normalität scheint nun vollzogen. Entgegen den Konfliktprognosen – die vor einigen Monaten allerorten davon ausgingen, dass die Trinker und Obdachlosen weitgehend vom Platz gedrängt werden sollen – ist eine Gruppe von bis zu zwanzig Trinkern immer noch fester Bestandteil im Platzalltag. Doch dahinter steht keineswegs eine Abkehr von jedweden Ausgrenzungspraktiken am Helmholtzplatz. Vielmehr ist diese Gruppe der einzig sichtbare Beweis für ein Changieren zwischen Aus- und Eingrenzungen, zwischen Disziplinierung und Beteiligung. Insbesondere nach den Eskalationen in den Wochen nach der Platzöffnung und unter dem öffentlichen Druck der Proteste gegen die Vertreibungen haben die professionellen Akteure ihre Strategie auf eine weichere Ordnungspolitik umgestellt. Die Kernpunkte des neuen Sicherheitsregimes lassen sich als differenziertes polizeiliches Agieren, als partielles Identifikationsangebot für Obdachlose und Trinker und als einen Ausbau des sozialpädagogischen Apparates beschreiben.

## Statt Streifendienst gezielte Festnahme

Bestand die polizeiliche Taktik zur Durchsetzung der Platz- und Straßenordnung noch im Sommer vor allem in dauerhafter, massiver und durchgehender Präsenz auf und um den Platz, ist in den letzten Wochen der Übergang zu einer deutlich dezenteren Kontrolle zu beobachten. Insbesondere die doppelte Bestreifung des Platzes mit jeweils zwei Einsatzkräften der Direktionshundertschaft (in den Sommermonaten konnte dies teilweise bis in die frühen Morgenstunden beobachtet werden) und die Stationierung von Einsatzfahrzeugen in Sichtweite zum Platz wurden weitgehend eingestellt. Damit einher geht der weitgehende Verzicht auf die Kontrolle des faktischen Trinkverbotes auf dem Platz. Ein Grund dafür ist sicher auch die massenpopuläre Praxis vieler Anwohner, den Helmholtzplatz vor allem an lauen Sommerabenden als Ort zum Treffen und Trinken zu nutzen. Eine Durchsetzung des Trinkverbots hätte also an dieser Stelle keine alleinige Orientierung auf die als störend emp-

fundene Gruppe. Folgerichtig wurde darauf verzichtet. Stattdessen wurde zu weniger sichtbaren Überwachungskonzepten gewechselt. Polizeieinsätze erfolgten in den letzten Wochen fast ausschließlich gegen vermeintliche Dealer, die in der Regel nur kurze Zeit nach ihrem Eintreffen auf dem Platz von Einsatzkräften der Polizei kontrolliert und zum Teil festgenommen wurden. Die schnellen Reaktionszeiten – in den meisten beobachteten Fällen nur wenige Minuten – sprechen für eine kontinuierliche Kontrolle und einen reibungslosen Informationsfluss zu den jeweiligen Streifenwagen. Hierbei hat der Helmholtzplatz insbesondere für arabisch aussehende junge Männer durch einen rassistischen Verdachtsreflex der Polizei deutlich an Aufenthaltsqualität verloren. Entgegen früherer Taktiken werden die Kontrollen nicht mehr am Platz selbst, sondern in den Nebenstraßen durchgeführt. Jedoch: eine allzu offene polizeiliche Präsenz, die sonst oft einen Kernpunkt von Sicherheitsstrategien im öffentlichen Raum bildet, soll am Helmholtzplatz das Bild des befriedeten Stadtplatzes nicht trüben. Dieses Bemühen wird auch sichtbar in der Verschiebung ordnungsrechtlicher Verantwortung von der Polizei zu verschiedenen Abteilungen des Bezirksamtes. Vor allem die MitarbeiterInnen des Grünflächenamtes bereiten in abgestimmter Kooperation das polizeiliche Eingreifen



auf dem Platz vor. Bei der Einhaltung des Grünanlagengesetzes mit geringen exekutiven Befugnissen ausgestattet, ist es ihre Aufgabe, Platzbenutzer auf Ordnungswidrigkeiten hinzuweisen und zur Verhaltensveränderung aufzufordern. Bei Widersetzungen und mehrmaligen Auffälligkeiten, werden die entsprechenden Ordnungsbrecher den Beamten der Polizei gezeigt oder personengenau beschrieben. Ein erfolgreicher Zugriff und die Verhängung einer Ordnungsstrafe sind die Folge. Diese Konstellation der stufenweisen Verfolgung und Sanktion von Ordnungswidrigkeiten richtet sich relativ klar gegen diejenigen Platzbenutzer, die lange und regelmäßig auf den Ort angewiesen sind. Sie sind prädestinierte Wiederholungstäter.

### Vom Ausschluss zur partiellen Identifikation

War die ‚Problemgruppendifkussion‘ zur Zeit der Platzsanierung von pauschalen Ausgrenzungsbestrebungen geprägt, hat sich inzwischen bei den politisch Verantwortlichen im Bezirk, bei den Sozialen Trägern und beim Quartiersmanagement ein differenzierter Blick auf die Platzbenutzer durchgesetzt. Ausgehend von den Überlegungen im sogenannten *Sozialen Konzept* für den Helmholtzplatz ist eine Art Randgruppensystematik zum *common sense* der professionellen Akteure auf dem Platz geworden. Die Trinker, Punks und Obdachlosen werden dabei in folgende Gruppen unterteilt:

- Benutzer nicht illegaler Drogen, die in der Umgebung wohnen
- Benutzer nicht illegaler Drogen, die als Trinktouristen zum Platz kommen (die sollen auch die großen Hunde haben)
- Verkäufer und Benutzer von illegalen Drogen

Auf die jeweiligen Teilgruppen soll entsprechend unterschiedlich reagiert werden. Während insbesondere gegen die tatsächlichen und vermeintlichen Drogendealer mit polizeilichen Mitteln der Observation, Kontrolle und Festnahme vorgegangen wird, gestaltet sich die klare Unterscheidung zwischen Trinkern, die in der Umgebung wohnen und denen, die angeblich extra angefahren kommen, deutlich schwieriger. Eine wirklich objektive Unterscheidung ist auch den vor Ort arbeitenden Sozialarbeitern kaum möglich, deshalb gelten diejenigen als Trinker aus der Umgebung, die sich an die Platzordnung halten, sich bei Müllsammelaktionen

nützlich machen oder beim Ausbau des Platzhauses oder bei von den freien Trägern organisierten Spektakeln mitmachen – kurzum, die sich mit den Veränderungen auf dem Platz arrangieren und identifizieren. Das sozialpädagogische Verhalten gegenüber der Trinkergruppe mit einer Mischung aus Versprechen, Angeboten und Drohungen erwies sich letzten Endes als erfolgreich, denn die dort vorgenommenen Zuschreibungen wurde von vielen Leuten auf dem Platz auch selbst angenommen.

Ende Juli fand anlässlich der Neueröffnung des sanierten Helmholtzplatzes eine Protestaktion des „Bündnisses gegen Verdrängung“ statt (siehe auch ME 286). Ziel war, sich über die neue Platzordnung hinwegzusetzen, die z.B. sowohl Trinken in der Öffentlichkeit als auch Grillen verbietet. Insofern waren dann auch Dosenbier und Würstchengrill die bevorzugten Protestmittel, die sich trotz der lautstarken Forderung „Würstchen für alle“ gegen die Polizeigewalt mit Feuerlöscher und Spaten nicht durchsetzen konnten.

In den Tagen vor der Protestaktion wurde den Platznutzern von administrativer Seite immer wieder gesagt: *„Wir wissen, dass ihr das nicht mit vorbereitet und bitten euch, nicht an den Aktionen teilzunehmen. Ihr wollt doch nicht, dass wir euch mit den Störern verwechseln...“* So spiegelten sich die Drohungen von Polizei und Sozialarbeitern vor dem Protesttag im Verhalten der Trinkergruppe auf dem Helmholtzplatz wider: Bei den Protesten selbst blieb die Gruppe immer augenfällig distanziert. So wurde einerseits erreicht, die Aktion als nicht authentisch und funktionalisierend darzustellen, zum anderen gelang es, Teile der Trinker, Punks und Obdachlosen in eine gemeinsame Platzidentität mit den Sozialstrategen einzubinden. Einzelne der Gruppe schimpften noch Wochen nach dem Aktionstag über *„die Kreuzberger, die da Bambule gemacht haben“*. Hauptvorwurf war, dass es Leute waren, *„von denen wir hier auf dem Platz noch nie was gesehen haben“*.

### Arrangement führt zu Gleichgewicht

Das wahrgenommene Außen (all jener, die nicht daran teilgenommen haben) bestätigt nach innen ein exklusives ‚Wir‘, das zunehmend über die Dauer des Aufenthalts und die Beteiligung an den gestalterischen Initiativen auf dem Platz

definiert wird. Und so wie der Protest als von außen wahrgenommene Gefahr für die eigene Stellung auf dem Platz wahrgenommen wird, werden tendenziell alle Gleichgewichtsveränderungen argwöhnisch betrachtet. Bereits der Verdacht, eine „neue Trinkergruppe“ könne auf den Platz gekommen sein, beschäftigte vor einiger Zeit die Sachbearbeiter von Grünflächenamt, Quartiersmanagement und Sozialen Trägern. Indiz für die vermutete schwere Integrierbarkeit war letztendlich ein von den anderen Trinkern unabhängiger Treffpunkt auf dem Platz.

Die Identifikation mit dem Platz, verstanden als Zugehörigkeit zur Gruppe der „Benutzer nicht illegaler Drogen, die in der Umgebung wohnen“, wird so zu einer Form der Selbstregulation: Ungestört auf dem Platz bleiben dürfen jene, die zu dieser Kategorie gezählt werden können. Dazu gezählt werden können alle, die sich an die Platzordnung halten und von den sozialpädagogischen Initiativen einbinden lassen.

Die Gruppe der sich mit dem Platzarrangement identifizierenden Trinker und Obdachlosen übernimmt dabei inzwischen fast so etwas wie eine Hausmeister- oder Platzwächterfunktion und wird damit selbst zum Teil der Kontroll- und Ausgrenzungsstrategien.



Frisch eingekleidete Statue auf dem Helmholtzplatz  
Foto: Renate Berg

# Hilfebedürftige beim Bezirksamt unerwünscht

## Fallbeispiele aus dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Ellen Ravens-Nolden

### Erkrankung der Tochter

Als gut verdienende Steuerzahler mietete die dreiköpfige Familie Hahnemann\* 1997 eine Vier-Zimmer-Wohnung bei einer Wohnungsbaugesellschaft in Steglitz an. Nach einer Weile folgten Eheprobleme und der gutverdienende Vater nahm sich eine eigene Wohnung. Zunächst zahlte er Unterhalt an seine Familie, jedoch verschwand er mit dem gesamten Vermögen und seiner neuen Lebensgefährtin Ende 1999 nach Südostasien. Ehefrau und Tochter verblieben in der gemeinsamen Wohnung, die Tochter wurde durch den „gänzlichen Verlust“ des Vaters magersüchtig und Frau Hahnemann konnte die Miete nicht mehr aus eigenen Mitteln bezahlen. Im Februar 2000 waren Mietschulden in Höhe von 3.291,10 DM bei der Genossenschaft aufgelaufen. Frau Hahnemann wandte sich am 17.02.2000 mit der Bitte um Hilfe an das zuständige Sozialamt Steglitz. Erfolglos. Der zuständige Sachbearbeiter wies sie darauf hin, dass die Wohnung für eine zweiköpfige Familie zu groß und zu teuer sei

und daher weder Mietschulden übernommen werden könnten, noch für eine Übergangszeit bis zum Umzug in eine kleinere Wohnung Mietzuschüsse durch die Behörde gewährt werden.

Aus Rücksicht auf die 13-jährige magersüchtige Tochter, die zu diesem Zeitpunkt noch 27 kg wog, blieb Frau Hahnemann in ihrer Wohnung. Der Vermieter schaltete im September 2001 externe Sozialarbeiter ein, weil inzwischen Mietrückstände in Höhe von 10.909,35 DM aufgelaufen waren und die Zwangsräumung drohte. Bei Mietschuldenübernahme durch die Sozialbehörde, so wurde dem Sozialamt zugesichert, würde Familie Hahnemann aus dem Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft eine sozialhilferechtlich angemessene Wohnung erhalten. Das Jugendamt Steglitz-Zehlendorf war inzwischen auch eingeschaltet und stimmte der eingereichten Hilfeplanung inkl. Mietschuldübernahme zu. Doch aber mit Bescheid vom 10.09.2001 erklärte das Sozialamt Steglitz-Zehlendorf Frau Hahnemann, dass sie und ihre

krankte Tochter mit keiner Hilfe zu rechnen haben.

### Folgen einer Trennung

Auch Frau Mey\* benötigte nach der Trennung vom Ehemann Hilfe und wandte sich deshalb an eine Sozialarbeiterin des sozial-psychiatrischen Dienstes des Bezirks, die das sofortige Aufsuchen einer Klinik wegen akuter Suizidgefährdung empfahl. Frau Mey folgte ihrer Empfehlung. Zur Familie Mey gehörten drei Kinder, wovon eines aus der ersten Ehe von Frau Mey stammte. Der gutverdienende Vater, der aus der gemeinsamen Wohnung ausgezogen war, nutzte den Klinikaufenthalt und überzeugte seine Kinder davon, bei ihm zu bleiben. Schließlich würde die dreifache Mutter nicht mehr über ausreichendes Einkommen verfügen, meinte er. Die Amtsärztin des Bezirkes suchte die angeschlagene Mutter nach Verlust ihrer Zwillinge auf und empfahl dem Sozialamt die Unterbringung in einer stationären Einrichtung. Das Kind aus erster Ehe könne ohne weiteres in einem Heim

## Beratung bei Mietschulden

**Die am 5. November begonnene Reihe von Informationsabenden zum Thema Mietschulden soll fortgeführt werden. (Dieses Angebot soll übrigens auch offen sein für Nicht-Mitglieder der Berliner Mietergemeinschaft.)**

**Viele Berliner Wohnungsunternehmen werden zwar tagtäglich mit den Auswirkungen von Arbeitslosigkeit, Trennung, Krankheit oder Überschuldung konfrontiert, betrachten sich jedoch als nicht zuständig. Stattdessen empfehlen sie ihren Mieterinnen und Mietern mit Mietschulden das Sozialamt als Retter aus der Notlage.**

**Tatsächlich sind von Rechts wegen für den Wohnungserhalt die Träger der Sozialhilfe durch eine Übernahme von Mietschulden zuständig. Dies zumindest im Prinzip. In der Praxis erweist es sich aber oft als unmöglich, den Wohnungserhalt im Amt durchzusetzen, denn fehlende soziale Kompetenz von Mitarbeitern, eine blockierende Bürokratie und Sparwütigkeit der Bezirksämter müssen vom Hilfeantrag erst einmal überwunden werden.**

**Wir sagen Ihnen, wie Ihr Antrag erfolgreicher zum Ziel kommt.**

### Informationsabend für Mieterinnen und Mieter mit Mietschulden

**Am 17. Januar: 19.00 bis 21.00 Uhr**

**In der Geschäftsstelle der Berliner Mietergemeinschaft · Möckernstraße 92 · 10963 Berlin**

untergebracht werden, da die Wohnung ansonsten unangemessen groß und teuer sei und vom Sozialamt nicht getragen werden könne. Alternativ käme das Obdachlosenasyl in Betracht. Am 30.11.2001 fand die Räumung statt.

### Tücken der Selbständigkeit

Familie Teichert\* war lange Jahre ein erfolgreiches Unternehmerehepaar, bis durch Liquiditätsprobleme der Kundenschaft Anfang 2001 das Gewerbe abgemeldet werden musste. Auch Familie Teichert bewohnte eine Wohnung, die nach den Maßstäben des Sozialamts zu groß und zu teuer war. Für den ehemaligen Unternehmer Teichert stand eine Gehirnoperation an, er suchte das Sozialamt Steglitz-Berlin am 17.04.2001 auf und bat um Hilfe und Mietschuldenübernahme. Drei weitere Operationen folgten. Das Sozialamt übernahm die laufenden Mietzahlungen im Wissen um die Krankenakte, war jedoch nicht bereit, bestehende Mietschulden zu übernehmen, um die drohende Räumung zu vermeiden. Einen Tag vor der Räumung, am 08.10.2001, suchte der sozial-psychiatrische Dienst des Bezirks die Familie auf und bescheinigte, dass eine Zwangsräumung lebensbedrohliche Konsequenzen hätte. Sechs Monate hatte das Sozialamt darauf gewartet, dass sich der Fall ‚naturgemäß‘ erledigt. Am 17.10.2001 verstarb Herr Teichert, am 24.10.2001 wurde vom Sozialamt der Bescheid ausgefertigt, dass wegen fehlender Mitwirkung dem Antrag auf Mietschuldenübernahme nicht stattgegeben wird. Die Witwe Frau Teichert wurde von der Amtsärztin für obdachlosenfähig erklärt.

In allen drei Fällen wurden die Hilfeberechtigten vom Sozialamt Steglitz-Zehlendorf darüber aufgeklärt, dass es in Berlin kein Problem sei, in anderen Bezirken trotz Mietschulden eine sozialhilferechtlich angemessene Wohnung zu finden. Dem Sozialamt liegt jedoch eine schriftliche Stellungnahme des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (dem 394 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften angehören) vor, die darauf hinweisen, dass ohne Bonitätsnachweis, d.h. Mietschuldenfreiheit, kein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird. ■

\*) Namen von der Redaktion geändert

# Sozialamt treibt Mieter in die Obdachlosigkeit

Christian Linde

## 150.000 Haushalte in Berlin sind zahlungsunfähig. Wegen Mietschulden verlieren im Bezirk Reinickendorf deshalb immer mehr Menschen ihre Wohnung.

Rainer Matthes\* ist verzweifelt. In vier Wochen muss er seine Wohnung räumen. Der Grund: Mietschulden. Nachdem er aus Krankheitsgründen vor zwei Jahren seinen Arbeitsplatz verloren hatte und seitdem er laufende Kredite kaum noch begleichen konnte, folgte immer häufiger der Griff in die Mietenkasse. Inzwischen steht er bei seinem Vermieter mit knapp 5000 DM in der Kreide. Der hat nun beim zuständigen Amtsgericht die Zwangsräumung erwirkt. Denn das Hilfeersuchen hat das zuständige Sozialamt Reinickendorf abgelehnt. Und dies, obwohl das Bundessozialhilfegesetz zur Abwendung von Wohnungsverlusten die Übernahme von Mietschulden ausdrücklich vorsieht. Doch das Schicksal von Rainer Matthes ist kein Einzelfall.

### Mietschuldenübernahmen rückläufig

So existiert nach Angaben der *Arbeitsgruppe Berliner Wohnungslosentagesstätten (AGBW)* eine „interne Arbeitsrichtlinie“ von Bezirkssozialstadtrat Frank Balzer (CDU). Danach soll im Gegensatz zu den Vorgaben des Berliner Senates, nach dem als Kernziel „die

Vermeidung von Wohnungsverlusten oberste Priorität hat“, die Tilgung von Mietschulden nur noch „in Ausnahmen“ erfolgen. Vor allem Familien werden zunehmend Opfer der Verweigerungshaltung (siehe untenstehende Statistik). Um nicht automatisch in die Rolle des Finanziers für Privatschulden gedrängt zu werden, prüfe das Amt jeden Antrag genau, begründet Balzer seine harte Linie. Zwar stellt der Gesetzgeber die Gewährung ins Ermessen der Sozialbehörde, doch widerspricht das restriktive Vorgehen der gängigen Praxis in anderen Bezirken. Insgesamt hat sich die Zahl der bewilligten Anträge nach Angaben des Reinickendorfer Sozialamtes denn auch um rund 50% reduziert. „Damit betreibt der Stadtrat eine Politik der sozialen Ausgrenzung“, empört sich die Arbeitsgruppe der Wohnungslosentagesstätten. Als Folge beklagen Projekte einen stetigen Anstieg der Betroffenen. „Während Einrichtungen in anderen Stadtteilen mangels Bedarf geschlossen werden sollen, sind die Obdachlosenheime in Reinickendorf überfüllt“, sagt AGBW-Sprecher Karsten Krull. Und in der Tat: Während die Zahl der Mietschuldenübernahmen rückläu-

### Statistiken aus dem Bezirk Reinickendorf:

#### Gerichtliche Mitteilungen über Räumungsklagen

- |                 |       |
|-----------------|-------|
| 1. Quartal 1999 | (91)  |
| 2. Quartal 1999 | (142) |
| 3. Quartal 1999 | (178) |
| 4. Quartal 1999 | (212) |
| 1. Quartal 2000 | (263) |
| 2. Quartal 2000 | (356) |

#### Vorbeugende Hilfen nach Paragraph 15a BSHG bei drohendem Wohnungsverlust

- |                 |      |
|-----------------|------|
| 1. Quartal 1999 | (70) |
| 2. Quartal 1999 | (45) |
| 3. Quartal 1999 | (20) |
| 4. Quartal 1999 | (22) |
| 1. Quartal 2000 | (24) |
| 2. Quartal 2000 | (19) |

#### Die Anzahl der Sozialhilfe beziehenden Kinder und Jugendlichen von Alleinerziehenden:

|                  |                   |                    |                     |
|------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| <b>1997:</b>     |                   |                    |                     |
| 941 (0-7 Jahre)  | 488 (8 -14 Jahre) | 196 (15 -18 Jahre) | <b>gesamt: 1625</b> |
| <b>1998:</b>     |                   |                    |                     |
| 1031 (0-7 Jahre) | 515 (8-14 Jahre)  | 178 (15-18 Jahre)  | <b>gesamt: 2024</b> |
| <b>1999:</b>     |                   |                    |                     |
| 1017 (0-7 Jahre) | 497 (8-14 Jahre)  | 154 (15-18 Jahre)  | <b>gesamt: 1668</b> |

#### Von Gerichtsvollziehern mitgeteilte Zwangsräumungen bei Familien:

|                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>1997:</b> 64 | <b>1998:</b> 78 | <b>1999:</b> 85 |
|-----------------|-----------------|-----------------|

#### Die vom Sozialamt betreuten obdachlosen Kinder:

|                 |                 |                 |                               |
|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| <b>1997:</b> 27 | <b>1998:</b> 21 | <b>1999:</b> 53 | bis zum 30.6. <b>2000:</b> 43 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|

fig ist, haben sich nach Angaben der Senatsverwaltung für Soziales im Bezirk Reinickendorf die Fälle der gerichtlichen Mitteilungen über Zwangsräumungen nahezu verdoppelt. Meldeten die Gerichte im Dritten Quartal 1999 noch 178 Räumungsanordnungen, waren es im Zweiten Quartal 2000 bereits 356. Gleichzeitig ging die Quote über die vorbeugenden Hilfen zur Abwendung von Wohnungsverlusten von nur 20 sogar noch auf 19 zurück. Demgegenüber stieg die Zahl der in Obdachlosen-asylen untergebrachten Menschen im gleichen Zeitraum von 213 auf 306 Personen an. Betroffen sind vor allem Paare mit Kindern. Für die Bezirkskasse bedeutet dies entgegen der ins Feld geführten Mitteleinsparungen einen erheblichen Mehraufwand. Denn die Wohnheimkosten liegen nicht nur weit höher als die anfallenden Mieten. Auch beläuft sich die Verweildauer in Obdachern bei rund 40% der Betroffenen laut Senatssozialverwaltung bis zu drei Jahre.

### Unerwünschte Zahlen

Neben der Verweigerung von Mietkostenübernahmen fielen in den zurückliegenden Monaten auch mehrere Obdachloseneinrichtungen dem Rotstift zum Opfer. Während die Zuschüsse für die Soziale Wohnhilfe der Arbeiterwohlfahrt um 30% zurückgefahren wurde, sind die Mittel für die einzige in den Wintermonaten geöffnete Notübernachtung komplett gestrichen worden. Als „skrupellos“ bezeichnet die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen das Vorgehen des Sozialstadtrates. „Der Umgang Balzers mit Obdachlosen und von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen ist zynisch und dient nur dem Zweck der Vertreibung von sozialen Problemfällen aus dem Bezirk“, kritisiert Oliver Schruoffeneger, Fraktionsvorsitzender der Bündnisgrünen im Bezirksparlament. „Dies alles soll dazu dienen, Obdachlose in die Nachbarbezirke abzu-drängen und anschließend den Rückgang der Sozialhilfeszahl in Reinickendorf als Erfolg zu feiern“, so Schruoffeneger. Ob die durch Mietschulden von Wohnungsverlusten bedrohten Haushalte nun nach der Wahl mehr Hoffnung auf Unterstützung schöpfen können, bleibt abzuwarten. Immerhin besteht eine numerische Mehrheit gegen den derzeitigen CDU-Bezirksbürgermeister Frank Balzer.

\*) Name von der Redaktion geändert

# Winterzeit ist Schimmelzeit

Renate Berg

**Das Heiz- und Lüftungsverhalten hat sich in den vergangenen Jahren stark geändert. Oft werden Schlafzimmer gar nicht mehr geheizt, Fenster werden insbesondere im Winter nicht sperrangelweit aufgerissen und die Temperaturen in Wohnungen sind insgesamt durchschnittlich geringer. Denn Heizenergie ist teuer und wer möchte schon unnötig Wärme und damit Geld zum Fenster hinauswerfen. Doch das übertriebene Sparen an der falschen Stelle kann zu einem Problem führen, das ein häufiger Streitpunkt zwischen MieterInnen und VermieterInnen wird: Schimmelbildung.**

Im Normalfall enthält die uns umgebende Luft eine gewisse Menge an Wasserdampf. Die Menge an Wasserdampf, die von der Luft aufgenommen werden kann, hängt von ihrer Temperatur ab. Und zwar gilt hier, dass sie umso mehr Wasser aufnehmen kann, je wärmer sie ist. 50% relative Luftfeuchte besagt also, dass die Speicherkapazität der Luft zu 50% ausgelastet ist. Erreicht die relative Luftfeuchtigkeit 100%, wird Wasserdampf sichtbar. Die „normale“ Luftfeuchtigkeit in einer Wohnung sollte zwischen 45% und 65% betragen.

Ein Mensch schwitzt und atmet in einer Nacht 1 Liter Feuchtigkeit aus. In einem Vier-Personen-Haushalt werden mit Kochen, Duschen, Baden, Wäschetrocknen an einem Tag 10 bis 15 Liter Wasser an die Raumluft abgegeben. Damit diese erheblichen Feuchtigkeitsmengen innerhalb der Wohnung keinen Schaden anrichten, müssen sie weggeführt werden, insbesondere im Winter.

Denn die Bildung von Kondensatfeuchte tritt verstärkt in den kühleren Jahreszeiten auf, wenn die Wandoberflächen eine geringere Temperatur aufweisen als die Raumluft. Diese Temperatur ist umso geringer, je schlechter (d.h. je größer) der k-Wert des Bauteils ist. Der k-Wert (oder nach neuer Euro-Norm u-Wert genannt) ist der sogenannte Wärmedurchlasskoeffizient und gibt an, wie groß die Wärmeleitfähigkeit eines Bauteils. (vergleiche hierzu auch ME 284: Beitrag „Wärmedämmung, kein unbekanntes Wesen“). Befinden sich an einer Außenwand Materialien mit unterschiedlicher Wärmeleitfähigkeit, so geht die Wärme verstärkt durch die Bauteile mit der höheren Wärmeleitfähigkeit bzw. dem höheren k-Wert. Das können z.B. Fensterstürze aus Beton sein, einbindende Balkonplatten oder auch Fensterlaibungen. Dieses Phänomen wird „Wärmebrücke“ genannt (die Bezeichnung „Kältebrücke“ wird zwar auch verwendet, ist jedoch fachlich nicht korrekt).

Bei einem Gebäude muss deshalb darauf geachtet werden, dass Bauteile mit einer höheren Wärmeleitfähigkeit zusätzlich gedämmt werden. Geschieht dies nicht und es entsteht eine Wärmebrücke, liegt ein Bauschaden vor. Bei Abkühlung der Luft erhöht sich nämlich die relative Feuchtigkeit und wenn der Sättigungspunkt überschritten wird, kann die Luft die gesamte Wassermenge nicht mehr binden und ein Teil des Wassers tritt vom dampfförmigen in den flüssigen Zustand über. Das wird dann Tauwasser oder Kondensat genannt. Dieser Vorgang ist allen durch beschlagene Fensterscheiben oder Gläsern mit kalten Getränken bekannt und solches Tauwasser kann ebenso an oder in einer Außenwand entstehen. Diese feuchten Stellen entstehen auch an weniger belüfteten Flächen wie z.B. in Zimmerecken oder hinter Schränken und sie bieten dann den idealen Nährboden für Schimmelpilze.

### Gesundheitsrisiko Schimmelpilz

Von über 100.000 bekannten Schimmelpilzarten fühlen sich ca. 100 in Wohnungen wohl. In den letzten 20 Jahren haben sich die Schäden in Wohnungen durch Schimmelpilze gehäuft und die Diskussion verstärkt, ob neben den materiellen Schäden auch gesundheitliche Gefahren für die BewohnerInnen entstehen. Einige Schimmelpilze können Gifte, sogenannte Mycotoxine, bilden. Bei abwehrgeschwächten Personen können – auch an sich harmlose – Schimmelpilzinfektionen (Mykosen) hervorrufen. Am häufigsten sind jedoch zum einen allergische Reaktionen, z.B. Asthma, bei Menschen, die auch auf andere Inhalationsallergene (Staubmilben, Tierhaare) reagieren. Zum anderen werden flüchtige Ausscheidungen von Schimmelpilzen (Alkohole, Terpene etc.), die für den typischen muffigen oder erdigen Geruch verantwortlich sind, als Ursachen für unspezifische

Beschwerden wie Kopfschmerzen oder Schleimhautreizungen diskutiert. Für Wachstum und Vermehrung von Pilzen sind die Feuchtigkeit von Substrat und Raumluft und die Temperatur ausschlaggebend. Sie gedeihen auf allen wasseraufnahmefähigen Materialien wie z.B. Holz, Baumwolle, Tapeten, Mauerwerk, Gips oder Teppichen.

Die umgangssprachliche Bezeichnung „Schimmelpilz“ ist jedoch kein systematischer Begriff, sondern bezieht sich auf den pelzigen Belag, mit dem manche Pilze ihre Substrate überziehen.

### Vorbeugung gegen Feuchtigkeit und Schimmel

- Wenn möglich, bereits während des Entstehens von Feuchtigkeit (z.B. beim Kochen oder Wäschewaschen) die Türen zu anderen Räumen schließen und lüften. Umso gründlicher lüften, wenn dies erst hinterher möglich ist (z.B. im Bad). Im Badezimmer besteht Schimmelgefahr, wenn nach Benutzung die Heizung heruntergefahren und nicht genügend gelüftet wird.

- Die Türen zu unbeheizten Räumen sollten geschlossen bleiben, weil sonst wärmere und damit feuchtere Luft in die kühleren Räume eindringt und die Feuchtigkeit dort kondensiert.

- Auch wenn man „kalt“ schlafen möchte, sollte das Schlafzimmer tagsüber (ca. 16 bis 18 Grad) geheizt werden, damit die Raumluft genügend Feuchtigkeit aufnehmen kann.

- Stoßlüftung ist besser als Kipplüftung. Es ist ratsam, mindestens vier Mal am Tag die Fenster offen stehen zu lassen, am besten mit Durchzug quer durch die Wohnung. Bei Minustemperaturen gelten fünf Minuten als ausreichend, im Sommer sollte länger gelüftet werden.

- Dauerkippstellung der Fensterflügel kann im ungünstigsten Fall in der kalten Jahreszeit den Bereich um die Fenster so stark auskühlen, dass Kondensatfeuchte entsteht.

- Nach Möglichkeit keine Wäsche in der Wohnung trocken. Wenn sich dies nicht vermeiden lässt, sollte es, wie auch häufiges Kochen und der Besitz von vielen Zimmerpflanzen (Aquarien, Zimmerbrunnen etc.) bei dem Maß der Lüftung berücksichtigt werden.

- In Räumen, die nur zeitweise (z.B. am Wochenende oder am Abend) genutzt werden, muss nach dem Aufheizen stärker gelüftet werden als in einem ständig beheiztem Raum, weil die

Oberflächen noch kalt sind und hier Feuchtigkeit kondensieren kann.

- Je kälter es draußen ist, desto besser wirkt die Entfeuchtung durch Lüftung. Im Sommer gilt für Keller und kühle Nebenräume: am besten nachts lüften, dann ist die Außenluftfeuchte am geringsten.

- Auf zusätzliche Luftbefeuchter wie z.B. Verdunster am Heizkörper sollte verzichtet werden.

- Schränke sollten mindestens mit fünf Zentimeter Abstand an die Wände gestellt werden. Ist der Wärmeschutz von angrenzenden Wänden unzureichend, sollten diese ganz frei bleiben, um die Luftzirkulation nicht zu behindern. Dies betrifft auch Vorhänge und großformatige Bilder.

- Bei immunschwachen Menschen oder bei nachgewiesenen Allergien sollten auch Streuquellen von Schimmelpilzen reduziert werden. Dazu zählen Haustiere (auch Vögel), Müllbehälter (insbe-

sondere für organische Abfälle) und Topfpflanzenerde (insbesondere auf Fensterbänken über der Heizung).

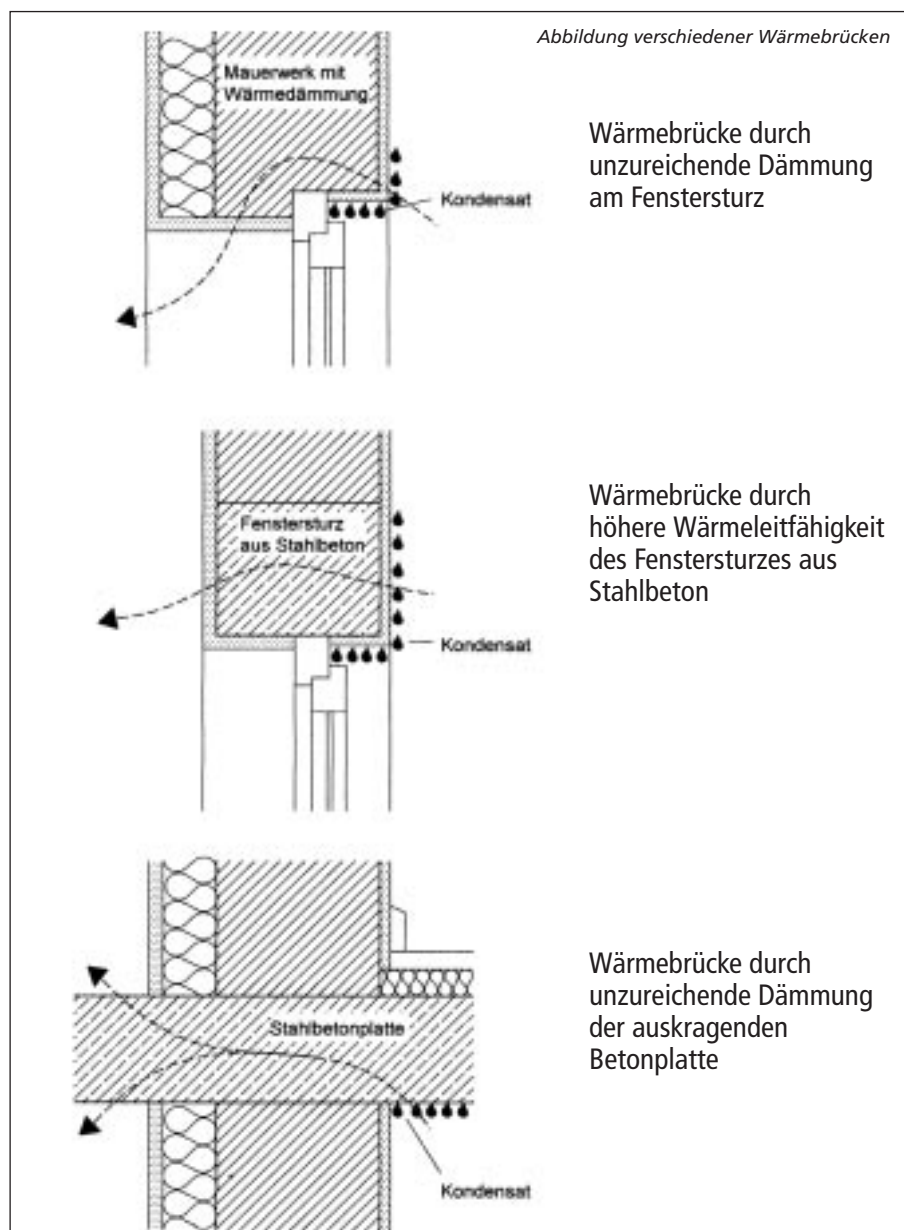
Wenn dies alles nichts hilft und dennoch Schimmelpilze in der Wohnung auftreten, sollte schnellstens etwas gegen sie unternommen werden. Dabei ist die erste Adresse der Vermieter.

Die *Stiftung Warentest* bietet zum Preis von 92 DM eine Analyse von Schimmelpilzen an. Mittlerweile haben schon rund 5000 Haushalte ihre Raumluft prüfen lassen.

Tel.: 0180 – 500 24 67  
 Faxabruf: 0180 – 588 76 83 09  
 www.stiftung-warentest.de

Einen Ratgeber „Feuchtigkeit und Schimmelbildung in Wohnräumen“ kann für 10 DM bei der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände e.V. bestellt werden.

Bestellung unter: Tel.: 02962 – 90 86 47  
 www.agv.de



# Die Last mit der Beweislast

Renate Berg

**Das Entstehen von Schimmelpilzen und die Frage, wer oder was dafür verantwortlich ist, führt oft zum Streit zwischen Mieter und Vermieter. Mieter wollen Miete kürzen, weil die Wohnung mangelhaft sei, die Vermieter wollen kündigen, weil die Mieter die Wohnung verkommen lassen.**

Mietrechtlich betrachtet ist Schimmel in der Wohnung ein Mangel und kann zur Minderung der Miete (ab 5%) oder auch zur Kündigung berechtigen.

Das Landgericht Lüneburg erkannte in einem Fall aufgrund der mit dem Schimmelpilz verbundenen Gesundheitsgefahren gar einen „erheblichen Mangel“, und das Amtsgericht Neukölln geht bei großflächigem Schimmelbefall „grundsätzlich von einer Gesundheitsgefährdung aus“, die MieterInnen zur fristlosen Kündigung berechtigt (Az. 6 C 586/99).

Dies verhält sich anders, wenn MieterInnen den Schaden selbst verursacht haben. Zwar schulden MieterInnen keine besondere „Klimapflege“ für ihre Wohnungen, meinte das Landgericht in Hamburg, jedoch sei es nötig, „in zumutbarem“ Umfang zu lüften. Über dieses Wort „zumutbar“ wird allerdings gestritten. Das Landgericht Hannover beispielsweise meinte in einem Fall, drei- bis viermaliges Stoßlüften für jeweils zehn Minuten am Tag sei ausreichend und notwendig, sofern die Wohnung richtig beheizt würde. Andere Gerichte halten dies allerdings für unzumutbar. Ausreichend sei es, morgens und abends 20 bis 30 Minuten alle Fenster weit zu öffnen, was jedoch bei Frost durchaus eine Herausforderung darstellen kann. So meinte z.B. auch das Landgericht Hamburg, dass einer berufstätigen Mutter ein mehr als zweimaliges Lüften am Tag nicht zuzumuten sei. Auch das Lüften im Abstand von drei bis vier Stunden (Amtsgericht Bochum) oder fünf- bis sechsmaliges Lüften am Tag (Amtsgericht Hamburg) wurde als unzumutbar befunden. Einig sind sich viele Gerichte immerhin darin, dass das Schrägstellen der Fenster nicht genügt, da dabei kein nennenswerter Luftaustausch stattfindet.

Kommt es nach dem Einbau neuer Fenster zu Schimmelbildung, weil MieterInnen ihr Heiz- oder Lüftungsverhalten nicht anpassen, ist „der Mangel voll dem Verantwortungsbereich des Vermieters zuzuordnen, wenn er den Mieter nicht sachgerecht und präzise auf die Anforderungen im veränderten Raumklima hingewiesen hat“, entschied das Landgericht Gießen (Az. 1 S 63/00).

Denn wenn bei zu dünnen Außenwänden (z.B. 24 cm Mauerwerk mit einem k-Wert

von 1,6) neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1,3) eingebaut werden, kann es zu Kondensatbildung an den Außenwänden kommen, wenn MieterInnen nicht das Heiz- und Lüftungsverhalten auf die Veränderung durch die Modernisierung abstimmen. Einigen Gerichtsurteilen zur Folge müssen MieterInnen ihr Wohnverhalten dem Gebäudezustand anpassen oder zumindest durch ausreichendes – jedoch auch zumutbares – Heizen und Lüften versuchen, den Schaden zu begrenzen.

Zur zumutbaren Vorbeugung kann nach gerichtlicher Auffassung auch das Abwischen nasser Fenster gehören. Jedoch: „Der Mieter ist nicht verpflichtet, selbst bauliche Maßnahmen vorzunehmen oder zusätzliche Heizquellen aufzustellen, wenn eine Schimmelbildung auf Grund der Bausubstanz nicht anders verhindert werden kann.“ Auch kann MieterInnen „nicht abverlangt werden, ständig alle Räume der Wohnung mit mehr als 20 Grad zu beheizen, nur damit es nicht zur Bildung von Feuchtigkeit kommt“ (Az. 6 S 70/00).

Das Procedere bei der Beweislastverteilung: MieterInnen müssen beweisen, dass die Wohnung einen Mangel aufweist, weil Schimmel vorhanden ist. Dies ist in der Regel bei sichtbaren Stockflecken unschwer möglich. Nun müssen die VermieterInnen nachweisen, dass der Pilz deshalb gedeiht, weil der Mietgebrauch fehlerhaft ist, also MieterInnen unzureichend lüften und heizen. Sie müssen also darlegen, dass die Feuchtigkeit nicht durch die Beschaffenheit der Mietsache, also z.B. Bauschäden, eindringendes Regenwasser oder Wärmebrücken entsteht. So entschied der Bundesgerichtshof, wenn strittig ist, „ob Baumängel oder falsches Mieterverhalten Ursache für die Feuchtigkeitsschäden sind, muss der Vermieter beweisen, dass die Ursache nicht in seinem Pflichtbereich liegt, sondern aus dem Mieterbereich kommt“ (Az. XII ZR 272/97).

Wenn die Wohnung nachweislich frei von Baumängeln ist und Fenster, Türen sowie Heizung nichts mit der Feuchtigkeitbildung zu tun haben, müssen sich die MieterInnen entlasten und ihr Heiz- und Lüftungsverhalten sowie ihre Art der Möblierung darlegen. ■

## Anmerkungen für die östlichen Bezirke:

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 „Wendwohnungen“ 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 **0,20 € unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung: Das ist bei Bezugsfertigkeit bis „1918“ Spalte 1 und bei Bezugsfertigkeit von „1919 bis 1949“ Spalte 4.

## Einheitliche Sondermerkmale für die östlichen und westlichen Bezirke

**Moderne Einbauküche** – Eine moderne Einbauküche (in den östlichen Bezirken ab dem 03.10.1990 neu eingerichtet oder modernisiert) ist ausgestattet mit Küchenschränken, Einbauherd mit vier Kochstellen, Einbauspüle sowie Wand- und Bodenfliesen. + 0,10 €/mon.

**Modernes Bad** – Ein Bad (in den östlichen Bezirken ab dem 03.10.1990 neu eingerichtet oder modernisiert), dessen Boden und sämtliche Wände über 1,40 m Höhe gefliest sind und das über eine Einbauwanne oder -dusche verfügt. + 0,21 €/mon.

**Hochwertiger Bodenbelag** – Die überwiegende Zahl der als Wohnraum genutzten Zimmer verfügen über Parkett oder einen Teppichboden mit besserer Qualität als Nadelfilz o. ä. + 0,22 €/mon.

**Lage der Wohnung im Erdgeschoss** – – 0,08 €/mon.

**Gartennutzung** – Eine nichtöffentliche Grünfläche, die nur den Mietern zur Verfügung steht und eindeutig von den umgebenden Grünanlagen abgegrenzt ist (nicht individueller Mietergarten). + 0,10 €/mon.

*Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten bzw. der Spannenunterwert unterschritten werden.*

## Anmerkungen für die westlichen Bezirke:

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 **0,38 € unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugsfertigkeit „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 Bezugsfertigkeit „bis 1918“ monatlich **0,17 € unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalte 1 und bei Bezugsfertigkeit „1919 bis 1949“ monatlich **0,24 € 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 **0,34 € unter den Beträgen der Spalten**, das ist bei Bezugsfertigkeit „1950 bis 1955“ Spalte 5 und bei Bezugsfertigkeit „1956 bis 1964“ Spalte 6.

**Berliner Mietspiegelwertetabelle 2000 für die östlichen Bezirke und West-Staaken in EURO**

| bezugsfertig       |  | bis 1918  |                            |                       | 1919-1949                    |                             |                       | 1950-1972                   |                       | 1973-2.10.90 und „Wendwohnungen“ | treifinanz. Wohnungen 3.10.90-30.9.99 |
|--------------------|--|---|----------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Wohnfläche         | Ausstattung<br>Wohnlage<br>Spalte<br>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 qm   | einfache Wohnlage A        | 2,67<br>2,37-2,94     | 2,99<br>2,67-3,23            | 5,08*<br>4,02-6,14          | 2,89*<br>2,70-3,16    | 3,13<br>2,85-3,45           | 4,78*<br>3,39-5,11    | 3,49*<br>2,97-4,43               | 4,16<br>3,54-4,94                     |
|                    | mittlere Wohnlage B                        |   | 3,13*<br>2,96-3,65         | 3,80*<br>3,32-4,91    |                              | 3,16*<br>2,83-3,39          | 3,98**<br>3,15-4,70   | 3,08*<br>2,84-3,33          | 4,05<br>3,37-4,63     | 4,36<br>3,53-5,24                |                                       |
|                    | gute Wohnlage C                            |   |                            |                       |                              | 3,01*<br>2,82-3,26          | 4,86*<br>4,73-5,47    | 4,62**<br>3,00-5,15         | 4,79<br>3,82-6,99     | 4,18<br>3,61-5,30                |                                       |
| 40 bis unter 60 qm | einfache Wohnlage D                        | 2,67<br>2,27-2,98                                       | 2,88<br>2,62-3,14          | 4,52<br>3,41-5,74     | 2,93<br>2,81-3,24            | 3,00<br>2,81-3,28           | 4,10<br>3,12-5,11     | 3,18<br>2,84-3,61           | 3,98<br>3,44-4,76     | 3,60<br>3,29-4,00                | 7,41*<br>6,37-8,79                    |
|                    | mittlere Wohnlage E                        | 2,75<br>2,39-2,89                                       | 2,94<br>2,74-3,19          | 4,29<br>3,07-6,42     | 2,99*<br>2,90-3,34           | 3,04<br>2,82-3,31           | 3,98<br>3,03-4,78     | 3,08<br>2,77-3,56           | 3,96<br>3,30-4,62     | 3,95<br>3,39-4,62                | 7,05<br>5,37-8,69                     |
|                    | gute Wohnlage F                            | 2,59*<br>2,32-3,04                                      | 2,96*<br>2,52-3,65         | 4,56*<br>2,91-6,14    |                              | 3,12<br>2,82-3,47           | 4,14<br>3,59-5,11     | 3,55<br>2,92-4,90           | 4,03<br>3,61-4,36     | 3,77<br>3,06-4,68                | 7,79<br>6,43-9,71                     |
| 60 bis unter 90 qm | einfache Wohnlage G                        | 2,69<br>2,43-3,04                                       | 2,84<br>2,59-3,07          | 4,15<br>3,07-5,70     | 2,85**<br>2,54-3,29          | 3,05<br>2,82-3,35           | 4,01<br>3,01-4,92     | 3,06<br>2,88-3,50           | 3,68<br>3,29-4,10     | 3,49<br>3,20-3,95                | 7,50<br>6,24-8,84                     |
|                    | mittlere Wohnlage H                        | 2,82<br>2,53-3,19                                       | 2,93<br>2,75-3,27          | 3,86<br>2,90-5,15     | 2,93*<br>2,82-3,12           | 2,93<br>2,81-3,14           | 3,89<br>2,97-5,25     | 2,95<br>2,77-3,39           | 3,70<br>3,14-4,34     | 3,74<br>3,38-4,36                | 6,81<br>5,56-8,49                     |
|                    | gute Wohnlage I                            |   | 2,91*<br>2,50-3,38         | 4,50<br>3,20-6,65     |                              | 3,03<br>2,58-3,54           | 4,06<br>3,15-5,33     | 3,49<br>2,93-4,21           | 4,13<br>3,81-4,61     | 3,70<br>3,38-4,24                | 7,77<br>6,52-8,78                     |
| 90 qm und mehr     | einfache Wohnlage J                        | 2,68*<br>2,28-2,89                                      | 2,75<br>2,38-3,16          | 3,82<br>2,80-5,29     |                              | 2,88**<br>2,65-3,09         | 3,74<br>3,20-4,75     |                             | 3,54*<br>3,32-3,84    | 3,48<br>3,21-3,86                | 6,76**<br>5,41-8,18                   |
|                    | mittlere Wohnlage K                        | 2,78*<br>2,60-2,85                                      | 2,83<br>2,58-3,25          | 3,94<br>2,80-5,12     |                              | 2,82*<br>2,55-3,06          | 3,84<br>2,98-5,17     |                             | 3,50<br>3,09-3,86     | 3,61<br>3,25-4,11                | 7,06*<br>5,52-8,69                    |
|                    | gute Wohnlage L                            |   | 2,98*<br>2,59-3,60         | 4,24<br>2,99-6,40     |                              | 3,12*<br>2,73-3,68          | 4,07*<br>2,92-6,14    |                             | 3,77*<br>3,33-4,58    | 3,53<br>3,11-4,09                | 7,85*<br>6,61-9,53                    |

**Berliner Mietspiegelwertetabelle 2000 für die westlichen Bezirke ohne West-Staaken in EURO**

| bezugsfertig        |  | bis 1918  |                       |                            | 1919-1949             |                       | 1950-55               | 1956-64               | 1965-72               | 1973-83               | 1984-90                | 1991-30.9.99 |
|---------------------|--|---|-----------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| Wohnfläche          | Ausstattung<br>Wohnlage<br>Spalte<br>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 qm   | einfache Wohnlage A   | 3,04*<br>2,16-3,67         | 5,24*<br>3,56-6,19    |                       | 4,61<br>4,26-5,00     | 3,83<br>3,13-4,40     | 3,41<br>2,69-3,87     | 5,57*<br>4,86-6,62    | 5,37**<br>4,33-6,05    |              |
| mittlere Wohnlage B |  |   | 5,17**<br>4,23-5,68   |                            | 4,40<br>3,32-5,65     | 3,87<br>3,44-4,52     | 3,76<br>2,76-4,32     | 6,13*<br>4,45-7,01    | 6,46**<br>4,59-7,84   |                       |                        |              |
| gute Wohnlage C     |  |   | 6,32*<br>5,13-7,32    |                            | 4,50<br>3,63-5,05     | 4,13<br>3,52-4,71     | 4,87<br>4,01-6,83     | 6,62<br>5,42-7,69     |                       |                       |                        |              |
| 40 bis unter 60 qm  | einfache Wohnlage D                        | 3,09<br>2,36-3,59                                     | 4,04<br>2,40-5,20     | 3,09<br>2,89-3,35          | 3,89<br>3,43-4,38     | 3,49<br>2,89-4,04     | 3,81<br>3,16-4,84     | 4,92<br>3,92-6,19     | 4,69*<br>4,02-5,47    |                       | 7,31*<br>5,88-9,31     |              |
|                     | mittlere Wohnlage E                        | 3,05**<br>2,28-3,58                                   | 4,53<br>3,58-5,84     | 2,93<br>2,63-3,18          | 3,64<br>2,93-4,30     | 3,60<br>2,85-4,34     | 3,94<br>3,13-4,91     | 5,92<br>4,32-7,92     | 6,26*<br>4,10-8,18    |                       | 7,60<br>6,20-9,59      |              |
|                     | gute Wohnlage F                            | 3,97**<br>2,84-4,45                                   | 5,14<br>4,07-6,18     |                            | 3,18<br>3,32-4,51     | 4,07<br>3,25-4,87     | 4,71<br>3,85-6,68     | 6,74<br>5,75-7,67     | 7,49*<br>6,73-8,18    | 7,28**<br>6,12-7,67   | 7,97**<br>6,65-8,69    |              |
| 60 bis unter 90 qm  | einfache Wohnlage G                        | 2,69<br>2,26-3,30                                     | 4,34<br>3,21-5,51     | 2,67<br>2,32-2,85          | 3,61<br>3,06-4,05     | 3,46<br>2,76-4,31     | 3,89<br>3,21-4,94     | 5,03<br>3,51-6,27     | 4,87<br>4,22-5,67     | 6,52*<br>5,76-7,17    | 6,89<br>6,14-8,11      |              |
|                     | mittlere Wohnlage H                        | 2,75*<br>2,10-3,43                                    | 4,33<br>3,52-5,20     | 2,75<br>2,69-2,97          | 3,55<br>3,15-4,16     | 3,59<br>2,92-4,39     | 3,90<br>3,10-4,77     | 4,94<br>3,39-6,44     | 6,29<br>4,28-7,51     | 7,51*<br>6,14-8,69    | 7,77<br>6,68-9,20      |              |
|                     | gute Wohnlage I                            |   | 4,52<br>3,57-5,65     | 3,24**<br>2,52-3,55        | 3,92<br>3,34-4,46     | 4,08<br>3,30-4,88     | 4,20<br>3,48-5,20     | 6,49<br>5,34-7,41     | 6,86<br>4,21-8,41     | 7,63<br>6,52-8,71     | 8,52<br>7,15-9,68      |              |
| 90 qm und mehr      | einfache Wohnlage J                        | 2,58<br>1,99-3,24                                     | 3,80<br>2,79-4,71     |                            | 3,63<br>2,96-4,02     |                       |                       | 4,20*<br>3,70-5,22    | 4,39*<br>3,99-5,36    |                       | 6,64*<br>5,53-7,75     |              |
|                     | mittlere Wohnlage K                        | 2,55*<br>2,01-3,29                                    | 3,99<br>3,02-5,10     |                            | 3,74<br>3,07-4,36     | 3,95<br>3,28-5,35     | 5,18**<br>4,32-6,04   | 5,79*<br>4,62-6,72    | 6,53*<br>5,78-7,74    | 7,44*<br>6,90-8,35    | 7,11<br>5,93-8,43      |              |
|                     | gute Wohnlage L                            | 2,78<br>2,23-3,14                                     | 4,14<br>3,44-5,16     | 3,09**<br>2,67-4,00        | 3,86<br>3,41-4,33     | 4,11*<br>2,40-6,29    | 4,38<br>3,86-5,08     | 5,40<br>4,72-6,65     | 7,60<br>6,51-9,20     | 8,32<br>6,65-9,76     | 8,71<br>6,80-10,23     |              |

# Tipps zur

# Mängel- beseitigung

Was tun, wenn der Wasserhahn tropft oder der Abfluss verstopft ist? Was tun, wenn der Herd kaputt ist oder die Fenster undicht sind? Was tun, wenn das Licht im Treppenhaus immer wieder ausfällt oder die Haustür nicht verschließbar ist?

Die Erfahrung zeigt: Viele Mieter/innen sind ratlos, ärgern sich schwarz oder üben sich in endloser Geduld. Viele aber langen schließlich auch seufzend in die eigene Tasche, um den Mangel beheben zu lassen, oder reparieren selbst, was sich selbst reparieren lässt. Und manche haben die Illusion, dass der Vermieter ihnen ihre Geduld, ihre Mühe und ihre Kosten irgendwann schon honorieren wird...

Unsere Tipps zur Mängelbeseitigung sollen Ihnen helfen, notwendige Instandsetzungen schnell, ohne endlosen Ärger und ohne eigene Kosten durchzusetzen, so dass Sie sich in Ihrer Wohnung wieder uneingeschränkt wohl fühlen können.

Für unsere Mitglieder ersetzen unsere Tipps freilich nicht den Weg in eine unserer Beratungsstellen. Guter Rat ist nicht teuer – aber schlecht beraten zu sein, kann teuer werden!

**Achtung!** Das zum 1. September 2001 in Kraft gesetzte neue Mietrecht gilt uneingeschränkt für alle ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Verträge. Es gilt grundsätzlich auch für alle zuvor schon bestehenden Mietverhältnisse, ist aber für diese durch Übergangsregelungen teilweise bzw. zeitweilig in seiner Wirksamkeit eingeschränkt. Auch deshalb empfiehlt es sich in der Regel, bei Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen.



Mit neuem  
Mietrecht ab 1.9.2001

## **Instandhaltung und Instandsetzung sind Pflicht des Vermieters!**

Das Bürgerliche Gesetzbuch hält in § 535 ausdrücklich als Pflicht des Vermieters fest: „Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während

der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten.“

Die Mieter/innen haben also Anspruch darauf, dass der Vermieter ihre Wohnung (und das Haus) laufend instandhält und, sobald nötig, instandsetzt – also auftretende Mängel beseitigt.

Wer als Mieter/Mieterin die Instandhaltungspflicht seines Vermieters einfordert, der verlangt also nicht nur sein gutes



Recht, sondern tut mitunter, bei besonders säumigen Vermietern, ein doppelt gutes Werk: Er verhindert, dass in unserer Stadt noch mehr Häuser heruntergewirtschaftet werden, die später auf Kosten der Allgemeinheit teuer saniert werden müssen.

Ausgeschlossen ist das Recht auf Mängelbehebung nur dann, wenn der Mieter/die Mieterin den Mangel selbst verschuldet hat.

Aber: Bei feuchten Wänden und Schimmelbildung z. B. flüchten sich die Vermieter gern in die Behauptung, der Mieter/die Mieterin habe den Mangel durch unzureichendes Lüften oder Heizen und somit durch vertragswidriges Verhalten selbst verschuldet. Lassen Sie sich dadurch nicht einschüchtern: Ein Ver-



schulden muss Ihnen der Vermieter in jedem Fall erst nachweisen!

Eine Klausel im Mietvertrag, die angibt, dass der Vermieter nicht beweisen müsse, dass ein Schaden (z. B. eine Rohrverstopfung) von dem Mieter/der Mieterin verursacht worden sei, ist unwirksam!

Freilich erscheint es vielen Mietern und Mieterinnen schwierig, die mitunter langwierige Prozedur zur Durchsetzung ihres Rechts auf Instandhaltung/Instandsetzung auf sich zu nehmen. Wir wollen Ihnen im Folgenden zeigen, wie Sie es richtig anpacken, damit Ihre Wohnung schnell wieder bewohnbar und wohnlich wird.

## Umfang der Instandhaltungs-/ Instandsetzungspflicht

Die in § 535 BGB verankerte Instandhaltungspflicht des Vermieters umfasst grundsätzlich die Beseitigung aller Fehler und Schäden, die den Gebrauch der „Mietsache“ beeinträchtigen oder unmöglich machen.

Dies beschränkt sich nicht nur auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin: Auch die mitvermieteten Teile des Hauses wie Keller, Boden, Fahrstuhl und Hof müssen in betriebssicherem und benutzbarem Zustand sein und entsprechend gepflegt werden. Außerdem muss der Zugang zu

den gemieteten Räumen ohne Komplikationen und Gefahren möglich sein (Gute Beleuchtung; sichere Geländer und Stufen im Treppenhaus; schließende und verschließbare Türen).

Zu den Mängeln in der Wohnung gehören z. B. undichte oder klemmende Fenster und Türen, feuchte Decken und Wände, unvorschriftsmäßige Elektroleitungen, verstopfte Abflüsse, undichte Wasserrohre und -hähne, morsche Dielen und Türschwellen, defekte Türklinken und -schlösser, defekter Ofen oder Küchenherd, unzureichende Heizung, unzureichender Schallschutz sowie sonstige Baumängel.

Zu den Mängeln einer Wohnung zählt aber auch das Fehlen vertraglich zugesicherter Eigenschaften – z. B. das Fehlen eines Kellers, obwohl im Mietvertrag zugesagt.

## Kleine Instandhaltungen

Viele Vermieter versuchen, durch eine besondere Klausel im Mietvertrag („Kleinreparaturklausel“) die Kosten für kleine Instandhaltungsmaßnahmen auf die Mieter/innen abzuwälzen: Letztere sollen danach kleinere Reparaturen selbst bezahlen.

- Dies ist allenfalls möglich, wenn sich die Klausel auf Reparaturen an Gegenständen beschränkt, die dem häufigen und direkten Zugriff der Mieter/innen unterliegen.

- Des Weiteren muss eine Begrenzung für die einzelnen Kleinreparaturen (100,- bis 150,- DM gelten als angemessen) und eine weitere Begrenzung für alle Kleinreparaturen eines Jahres enthalten sein (Nach OLG Stuttgart: Gesamtbelastung höchstens 300 bis 400 DM, jedoch nicht mehr als 8 bis 10% der Jahresmiete).

*Umrechnung 1 Euro = 1,95583 DM.*

- Wichtig ist auch, dass der Mieter/die Mieterin die Reparatur nicht selbst veranlassen, sondern nur bezahlen muss (Vornahmeklauseln sind unwirksam).

Wenn Sie also eine Vereinbarung über Kleinreparaturen in Ihrem Mietvertrag haben, lassen Sie deren Wirksamkeit unbedingt in einer Beratungsstelle überprüfen!

## Schönheitsreparaturen und Erstrenovierung

Unter Schönheitsreparaturen ist der Anstrich von Fußböden, Wänden und Decken, das Tapezieren, der Innenanstrich von Türen und Fenstern sowie der Anstrich von Rohren und Heizkörpern zu verstehen. Diese Instandhaltungsarbeiten dürfen per Mietvertrag auf die Mieter/innen abgewälzt werden, sofern sie durch Abnutzung während der Mietzeit oder beim Auszug fällig geworden sind.

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter/der Mieterin beim Einzug die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Jedoch halten sich die wenigsten Vermieter daran.

Deshalb: Wenn Sie eine Wohnung voller Mängel gemietet haben, sollten Sie sich unbedingt beraten lassen, bevor Sie zu

Spachtel und Pinsel greifen. Denn die Übernahme der Erstrenovierung befreit Sie keinesfalls automatisch von der Durchführung vertraglich übernommener Schönheitsreparaturen bzw. von Renovierungsarbeiten beim Auszug.

## Mängelbeseitigung: Erstens – Mängelanzeige

Was ist nun zu tun, wenn ein Mangel in Ihrer Wohnung oder im Haus auftritt?

Der erste und wichtigste Schritt ist, dem Vermieter den Mangel sofort anzuzeigen. Dies ist nicht nur Ihr gutes Recht, sondern sogar Ihre Pflicht:

„Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutze der Mietsache (...) erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen“ (§ 536c Abs. 1 BGB).

Es heißt weiter:

„Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet“.

Hinzu kommt: Der Mieter/die Mieterin verliert hinsichtlich der nicht angezeigten Mängel wesentliche rechtliche Ansprüche gegen den Vermieter!

Eigentlich sollte ein Anruf genügen, um einen Schaden zu melden. Doch leider sind viele Vermieter schwerhörig, wenn es ums Reparieren geht. Viele Mieter/innen wiederum vergeuden ihre Zeit und ihre Nerven mit solchen vergeblichen Anrufen. Überdies verlieren sie unter Umständen

## Musterbrief Nr. 1: Mängelanzeige

Sehr geehrter Herr Haber,

in meiner Wohnung ist folgender Mangel/sind folgende Mängel jüngst aufgetreten:

.....

Da Sie gemäß § 535 BGB zur Instandhaltung verpflichtet sind, bitte ich Sie, den Mangel/die Mängel innerhalb von ..... Wochen, spätestens bis zum ....., beseitigen zu lassen.

(Eine Kopie dieses Schreibens erhält das zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt.)\*

Hochachtungsvoll  
Berlin, den .....

(Elsa Mieter)

\* Siehe hierzu unter „Mängelbeseitigung: drittens – zusätzliche Maßnahmen“

auch noch alle ihre Rechte, weil man Telefonate nicht beweisen kann!

Deshalb ist es besser, die Mängel von Anfang an schriftlich anzuzeigen, und zwar so, dass Sie den Empfang der Anzeige durch den Vermieter nachweisen können.

Dazu haben Sie drei Möglichkeiten:

- 1) per Einschreiben mit Rückschein
- 2) durch Abgabe beim Vermieter oder Verwalter, wobei Sie sich den Empfang auf Ihrer Kopie bestätigen lassen

3) durch Einwurf in den Briefkasten des Vermieters oder Verwalters im Beisein eines Zeugen, der auch den Inhalt Ihres Schreibens kennt.

Bitte orientieren Sie sich an unserem Musterbrief Nr.1 und achten Sie darauf, dass Sie das Ende der (angemessenen) Frist, die Sie Ihrem Vermieter zur Mängelbeseitigung setzen, mit einem genauen Datum bezeichnen!

## Selbermachen nur bei Gefahr im Verzug!

Manche Mieter/innen, die sich das umständliche Briefeschreiben und Warten ersparen möchten, holen kurzerhand selbst die Handwerker. Doch oft folgt das böse Erwachen: Der Vermieter wird sich fast immer weigern, die Rechnung zu begleichen bzw. die verauslagten Kosten zu erstatten. Nach der Rechtslage dürfen Mieter/innen keinesfalls einen Mangel einfach selbst beseitigen (lassen), ohne den Vermieter zuvor – unter Fristsetzung – zur Mängelbeseitigung aufgefordert zu haben.

Einzige Ausnahme: Wenn Gefahr im Verzug ist, d.h. wenn Mängel auftreten, die sofort beseitigt werden müssen, um größere Schäden oder Gefahren für das Haus oder für die Gesundheit der Mieter/innen zu vermeiden (§ 536a Abs. 2, 2 BGB). Das wäre z.B. der Fall bei einem Rohrbruch oder bei Strom- bzw. Heizungsausfall, wenn der Vermieter, etwa am Wochenende, nicht erreichbar ist. Dann dürfen Sie selbst sofort handeln; doch wenn Sie sich nicht sicher sind, holen Sie lieber vorher Rechtsrat ein!

## Mängelbeseitigung: Zweitens – den besten Weg wählen

Wenn die von Ihnen für die Mängelbeseitigung gesetzte Frist abgelaufen ist, ohne dass der Vermieter sich gerührt hat, so sollten Sie als Mitglied unbedingt eine unserer Beratungsstellen aufsuchen: Unsere Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte beraten Sie, welcher der für Sie effektivste weitere Weg zur Mängelbeseitigung ist. Die drei wichtigsten möglichen Wege sind die Folgenden:

### Ersatzvornahme

Bei kleineren, einfach zu behebbenden Mängeln (z.B. defekte Öfen, Rohrverstopfungen) empfiehlt sich die sogenannte Ersatzvornahme: Sie sind berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und den Ersatz Ihrer Aufwendungen zu verlangen, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist (§ 536a Abs.2, 1 BGB).

In Verzug ist der Vermieter, wenn er nach Mängelanzeige und Mahnung die Mängel – trotz objektiver Möglichkeit – nicht in angemessener Frist beseitigt hat.

Sie setzen dem Vermieter eine Nachfrist für die Mängelbeseitigung (Mahnung) und teilen ihm gleichzeitig mit, dass Sie – sollte der Vermieter die Mängel bis zu dem neuen Termin nicht beseitigt haben – es danach ablehnen werden, seine Leistungen zur Mängelbeseitigung anzunehmen (Ablehnungsandrohung).

Nach Ablauf der Frist beauftragen Sie dann selbst einen Handwerker mit der Reparatur und bezahlen die Rechnung erst einmal aus eigener Tasche (Sie können vom Vermieter auch einen Vorschuss verlangen). Sodann teilen Sie Ihrem Vermieter den Abschluss der Arbeiten sowie die Höhe der Ihnen entstandenen Kosten mit, fügen Kopien der entsprechenden Rechnungen bei und setzen ihm eine Zahlungsfrist (siehe Musterbrief Nr. 2). Zugleich kündigen Sie an, dass Sie die Kosten entweder von Ihrer übernächsten Miete abziehen oder aber gerichtlich einfordern werden (nach § 539

### Musterbrief Nr.2: Ersatzvornahme

Sehr geehrter Herr Haber,  
nachdem Sie die Ihnen mit Schreiben vom ..... gesetzte Frist (gesetzten Fristen) haben verstreichen lassen, ohne die Ihnen mitgeteilten Mängel abzustellen, habe ich meinerseits Handwerker beauftragt, die diese beseitigt haben.

Mir sind hierfür Aufwendungen in Höhe von ..... DM/EURO entstanden (siehe beiliegende Rechnungen in Kopie).

Ich bitte um Überweisung des Betrages auf mein Konto Nr. ... bei ..... bis zum ...\*.

Für den Fall der Nichtzahlung kündige ich an, dass ich die mir entstandenen Kosten...

(entweder) ... mit der Miete für den übernächsten Monat, also für den Monat ..., aufrechnen werde.

(oder) ... auf gerichtlichem Weg einfordern werde.

Hochachtungsvoll

Berlin, den ..... (Berta Mieter)

Anlagen: ..... Rechnungen in Kopie

\* eine Frist von 10 Tagen setzen

BGB), wenn er die Zahlung nicht fristgerecht leistet.

Beachten Sie: Der Vermieter muss die Aufwendungen ersetzen, die zur Mängelbeseitigung erforderlich waren. Das sind die Kosten, die nach Auffassung von Fachleuten zur Mängelbeseitigung notwendig sind.

Beispiel: Ist die Reparatur des Wasserhahns durch Ersetzen des Drehknopfes möglich, dürfen Sie nicht einen neuen Wasserhahn anbringen lassen.

### Instandsetzungsklage

Ein sicherer Weg, besonders bei komplizierten und teuren Schäden, ist die Instandsetzungsklage: Der Vermieter wird vor Gericht auf Beseitigung der Mängel verklagt. Eine solche Klage hat jedoch den Nachteil, dass es unter Umständen sehr lange dauert, ehe sie zum Erfolg führt.

Selbstverständlich müssen Sie auch in diesem Fall den Vermieter zur Beseitigung der Mängel – unter Fristsetzung – aufgefordert haben, und dieser muss sich im Verzug befinden und ihm gesetzte angemessene Termine nicht eingehalten haben.

### Einstweilige Verfügung

Bei einer einstweiligen Verfügung handelt es sich um ein gerichtliches Eilverfahren. Dieses Rechtsmittel ist sehr schnell wirk-

sam, jedoch nur bei akuten und gravierenden Mängeln, deren Beseitigung keinen Aufschub duldet, möglich – also bei Mängeln, durch die die Mietsache erheblich beeinträchtigt ist (z.B. bei Strom-, Wasser- oder Heizungsausfall).

Sie bzw. Ihr Anwalt können sich direkt ans Gericht wenden, das dann gegebenenfalls durch einstweilige Verfügung den Vermieter zur unverzüglichen Mängelbeseitigung verpflichtet. Lassen Sie sich vorher unbedingt beraten!

## Mängelbeseitigung: Drittens – zusätzliche Maßnahmen

### Wohnungsaufsicht

Bei erheblichen Mängeln in der Wohnung oder am Gebäude empfiehlt es sich, als zusätzliche Maßnahme die Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA) des jeweiligen Bezirksamtes einzuschalten – z. B. wenn es sich um den Außenanstrich der Fenster, die Instandsetzung und den Anstrich von Treppenaufgängen und Außentoiletten, die Verschleißbarkeit der Haustür, ein undichtes Dach, Risse im Schornstein, die Beleuchtung von Keller und Hof, feuchte Wände handelt.

Die Eingriffsmöglichkeiten der Behörden sind im Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt: Sie reichen bis zum Bußgeld und zur Ersatzvornahme.

Wichtig ist, dass Sie bei der Wohnungsaufsicht Ihre Beteiligung an dem Verwaltungsverfahren beantragen, damit Sie über das Vorgehen in Ihrer Sache informiert werden! Schicken Sie daher in derartigen Fällen eine Durchschrift/Kopie Ihrer Mängelanzeige an das zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (BWA). Vermerken Sie dies in Ihrem Schreiben an den Vermieter (s. Musterbrief Nr.1); damit machen Sie deutlich, dass Sie ihm nötigenfalls auch die Behörden ins Haus schicken werden.

### Gesundheitsamt

Wenn sich Unrat im Hof türmt, Ratten auftauchen, Ungeziefer sich im Haus oder in der Wohnung breit macht, Keller oder Böden völlig verdreckt oder voll Gerümpel sind, wenn Sie von Ausdünstungen oder üblen Gerüchen belästigt werden – dann sollten Sie sich an das Gesundheitsamt wenden: Es kann die Beseitigung gesundheitlicher Gefahrenquellen anordnen.

### Mietminderung

Vom Recht der Mietminderung sollten Sie nur als zusätzliche Maßnahme Gebrauch machen, denn wegen des in der Regel relativ niedrigen Kürzungsbetrages wird die Minderung allein den Vermieter nicht zur Mängelbeseitigung bewegen können.



Sie sollten niemals auf eigene Faust mindern, sondern erst nach entsprechender Beratung durch einen Rechtsanwalt/ eine Rechtsanwältin – greifen Sie nicht auf Mietminderungslisten zurück!

Voraussetzung für eine Mietminderung ist, dass es sich um Mängel handelt, die die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen – unerhebliche Beeinträchtigung berechtigt nicht zur Minderung.

Mindern können Sie die Miete sodann von dem Zeitpunkt ab, zu dem der Vermieter nachweislich von dem Mangel Kenntnis erhielt, bis zur Beseitigung des Mangels (§ 536 BGB). Nutzen Sie dazu unseren Musterbrief Nr. 3.

### Musterbrief Nr.3: Mietminderung

Sehr geehrter Herr Haber,

mit Schreiben vom .....hatte ich Ihnen folgende Mängel mitgeteilt: .....

Ich werde nunmehr bis zur Beseitigung der Mängel ...% der Miete = .....DM/EURO monatlich einbehalten.

Den Minderungsbetrag für die Zeit seit meiner Mängelanzeige mit oben genanntem Schreiben, also für die Monate .....

bis .....= .....DM/EURO, werde ich von der übernächsten Miete abziehen.

Hochachtungsvoll

Berlin, den ..... (Berta Mieter)

**Achtung! Bei Mängeln, die vor dem 1.9.2001 gemeldet wurden, musste noch erklärt werden, dass die Miete nur unter Vorbehalt gezahlt würde, um sich seinen Anspruch auf Mietminderung zu erhalten. Diese Vorbehaltserklärung ist seit dem 1.9.2001 nicht mehr erforderlich – Ihr Mietminderungsrecht ist Ihnen in § 536 BGB gesichert.**

Wurde die Miete gemindert und klagt der Vermieter auf volle Zahlung der Miete, dann muss der Mieter/die Mieterin beweisen, dass die Wohnung mangelhaft ist und er den Mangel dem Vermieter angezeigt hat. Sie sollten deshalb rechtzeitig Beweise sammeln (Fotos, Zeugen). Ein vertraglicher Ausschluss des Mietminderungsrechts ist im Wohnungsmietrecht immer unwirksam. Hinweis: Auch Baumaßnahmen am/im Haus, ja sogar Baulärm auf Nachbargrundstücken, die erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen, rechtfertigen eine Mietminderung.

### Zurückbehaltungsrecht

Kommt der Vermieter trotz Fristsetzung und Mietminderung seiner Pflicht zur Mängelbeseitigung nicht nach, besteht die gesetzliche Möglichkeit, als weiteres Druckmittel gegenüber dem Vermieter einen Teil der (bereits geminderten) Miete solange zurück zu behalten, bis die Mängel beseitigt sind.

Dieses Zurückbehaltungsrecht bezieht sich auf die 3- bis 5fache Summe des Mietminderungsbetrags. Aber Achtung! Nach erfolgter Mängelbeseitigung sind die

zurückbehaltenen Mietsummen dem Vermieter nachzuzahlen. Deshalb empfiehlt es sich, dieses Geld auf einem Sparsbuch „zu parken“.

### Schadensersatz

Entstehen Ihnen aufgrund von Mängeln Schäden an Ihrer Gesundheit oder Ihrem Eigentum, so können Sie Schadensersatz verlangen, wenn Sie dem Vermieter ein Verschulden nachweisen können.

Für unverschuldete Mängel muss der Vermieter nur dann haften, wenn erhebliche Mängel bereits bei Einzug vorlagen oder zugesicherte Eigenschaften der Wohnung fehlen. Ausgeschlossen ist Schadensersatz wie auch Mietminderung jedoch, wenn der Mieter/die Mieterin beim Abschluss des Mietvertrages von den Mängeln Kenntnis hatte und sich nicht ausdrücklich die Wahrnehmung seiner Rechte vorbehalten hat (§ 536b BGB).

### Aufwendungsersatz

Der Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen, die den Mieter/innen bei Baumaßnahmen durch den Vermieter entstanden, bestand bisher nur, wenn es sich um Modernisierungsarbeiten handelte. Nunmehr haben die Mieter/innen diesen Anspruch auf Aufwendungsersatz auch bei Instandsetzungsmaßnahmen (§ 554 Abs.4 BGB).

### Außerordentliche fristlose Kündigung

Wenn Ihre Wohnung Schäden oder Mängel aufweist, die Ihre Gesundheit oder die Ihrer Angehörigen gefährden, können Sie außerordentlich fristlos kündigen (§ 569, Abs. 1 BGB); in der schriftlichen Kündigung müssen Sie als Kündigungsgrund die Gesundheitsgefährdung nennen und darlegen, woraus sich diese ergibt. Sie verlieren dieses Kündigungsrecht auch dann nicht, wenn Sie den gesundheitsgefährdenden Mangel bereits bei Einzug kannten. Unerheblich ist auch, ob Ihr Vermieter den Mangel zu verantworten hat. Auch wenn der Vermieter Ihnen den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung vorenthält oder wieder entzieht, können Sie außerordentlich fristlos kündigen (§ 543, Abs. 1 und Abs. 2, 1 BGB). Allerdings dürfen Sie erst dann kündigen, wenn Sie dem Vermieter eine Frist zur Abhilfe gesetzt haben und diese erfolglos verstrichen ist. Diese Fristsetzung ist unter anderem dann unnötig, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht (z.B. wenn der Vermieter die Beseitigung des Mangels endgültig abgelehnt hat).

Lassen sie sich beraten!

Zusätzlich zur fristlosen Kündigung können Sie die Miete mindern und, unter Umständen, Schadensersatz fordern.

### Gemeinsam geht's besser

Es gibt noch ein Mittel, das Sie, wenn irgend möglich, nutzen sollten: das gemeinsame Vorgehen möglichst vieler Mieter/innen. Schon zwei können mehr erreichen als einer – und wie munter erst

wird ein säumiger Vermieter werden, wenn er gleich von zehn Mieter/innen seines Hauses mit Mängelanzeigen bedrängt wird! Sprechen Sie also mit Ihren Nachbarn!

Vielleicht kommen Sie dann zu dem Schluss, dass es gut wäre, wenn sich alle Mieter/innen des Hauses einmal zusammensetzen würden. Die Berliner Mieter-Gemeinschaft ist gern bereit, eine solche Hausversammlung zu unterstützen: Gemeinsam können wir dann klären, wie eine Beseitigung der Mängel im ganzen Haus durchgesetzt werden kann.

### Durchführung der Arbeiten

Der Vermieter muss die Arbeiten zur Mängelbeseitigung zügig durchführen lassen und dem Mieter/der Mieterin – sofern dessen/deren Wohnung betroffen ist – rechtzeitig den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mitteilen. Abschließend muss der Vermieter alle entstandenen Schäden, z.B. an Tapeten, Decken und Fußböden und alle Verschmutzungen auf seine Kosten beseitigen lassen.

### Für Instandsetzungen keine Mieterhöhung!

Weil die Instandhaltung zu den Grundpflichten des Vermieters gehört, darf für Instandsetzungen grundsätzlich keinerlei Mieterhöhung verlangt werden.

Manche Vermieter versuchen es trotzdem – z. B. indem sie nötige Instandsetzungen in Modernisierungen verwandeln: Statt z. B. ein verrottetes Einfachfenster zu reparieren, lassen sie ein Doppelglasfenster einbauen, für das sie dann einen Wertverbesserungszuschlag verlangen. Deshalb: Aufpassen! (siehe dazu unser Infoblatt „Modernisierung“)



### BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

Die engagierte und preisgünstige Mieterorganisation mit Beratungsstellen in fast allen Berliner Bezirken und umfangreichen Tips von A – Z im Internet:

<http://www.bmg.ipn.de>

Geschäftsstelle:  
Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße  
10963 Berlin

Mo–Fr 10–13 Uhr und 14–18 Uhr  
(außer am Mittwochnachmittag)

☎ 216 80 01

# Tipps für Mieter/innen zur Berechnung ihrer

# Wohnfläche

Was tun, wenn Ihr (neuer) Vermieter bei Miet- und anderen Berechnungen plötzlich von einer anderen Wohnfläche in Ihrer Wohnung ausgeht, als es bis dahin üblich war?

Eine Veränderung ist nur wirksam, wenn sie auf einer fachmännischen Neuvermessung beruht, und gilt für die Zukunft. Sie hat Auswirkungen auf Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenerhöhungen und -abrechnungen.

Auch die vereinbarte Miethöhe kann sich auf Grund einer größeren/kleineren Wohnfläche verändern. Das gilt für den Sozialen Wohnungsbau, kann aber auch ausnahmsweise auf andere Wohnungen zutreffen, wenn ausdrücklich ein Preis pro Quadratmeter vereinbart wurde.

Die folgenden Informationen sollen Ihnen helfen, bei Widersprüchen in den Wohnflächenangaben Klarheit über die richtige Ermittlungsweise Ihrer Wohnungsgröße durch Neuvermessung zu bekommen.



## Berechnungsgrundlage

Die Paragraphen 42 bis 44 der „Zweiten Berechnungsverordnung“ (II.BV) bilden die wesentliche Grundlage für das Aufmaß und die Berechnung der Wohnflächen. Diese Verordnung bezieht sich zwar ausdrücklich auf den öffentlich geförderten bzw. steuerbegünstigten Wohnraum, wird aber in der Praxis weitgehend auf jede Art Wohnraum angewandt. Wir orientieren uns im Folgenden an den genannten Paragraphen.

## Welche Räume zählen zur Wohnfläche?

Angerechnet werden alle Räume, die innerhalb der Wohnung liegen und ausschließlich zu ihr gehören – also auch Toilette, Bad, Flur, Speisekammer. Außerhalb gelegene Räume wie Keller, Boden, Garage zählen nicht mit zur Wohnfläche (§ 42 II.BV).

## Wie wird die Fläche berechnet?

**Messung:** Es werden die Abstände zwischen den „nackten“ Wänden gemessen. Das heißt, Scheuerleisten, Wandbekleidungen, Heizkörper, Öfen werden dabei ignoriert.

**Abzug:** Abgezogen werden lediglich die Flächen, die von Schornsteinen und anderen Mauervorsprüngen sowie von Pfeilern im Raum eingenommen werden – vorausgesetzt, es handelt sich jeweils um mehr als 0,10 Quadratmeter Grundfläche (Beispiele für abzugsfähige Schornsteinvorsprünge: 1,00 m x 0,12 m = 0,12 qm, oder 0,70 m x 0,20 m = 0,14 qm).

**Einbeziehung:** Hinzugerechnet werden aber Fenster- und Wandnischen, wenn sie mehr als 0,13 m tief sind, bzw. Erker und Wandschränke, die jeweils eine Grundfläche von mindestens 0,50 qm haben.

Die Grundflächen der Türnischen sind **nicht** hinzuzurechnen (§ 43 II.BV).

## Nur teilweise anrechenbare Flächen:

Die Fläche von Räumen oder Raumteilen, die weniger als zwei Meter, aber doch mehr als einen Meter Höhe haben, wird nur zur Hälfte angerechnet.

Die Flächen von Balkons, Loggien, Dachgärten und Wintergärten (letztere sofern nicht voll beheizbar) werden ebenfalls maximal zur Hälfte angerechnet.

## Wohnfläche und Mietvertrag

In der Regel ist die Wohnfläche im Mietvertrag in Quadratmetern angegeben. Laut herrschender Rechtsprechung ist diese Angabe jedoch keine ausdrücklich zugesicherte Eigenschaft der Mietsache, auf die die Mieter/innen pochen

könnten, sondern nur eine ungefähre Beschreibung des Mietobjekts, von der maßvolle Abweichungen möglich sind.

## Wohnfläche und Miethöhe

Stellt sich bei einer Neuvermessung heraus, dass die Wohnung kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, so führt das nicht ohne weiteres zu einer Mietsenkung. In der Regel ist diese nur möglich, wenn Sie bei Mietvertragsabschluss ausdrücklich eine bestimmte Miete pro Quadratmeter vereinbart hatten.

Entsprechendes gilt, wenn sich beim Nachmessen herausstellt, dass Ihre Wohnung größer ist, als bisher angenommen: Eine sofortige Mieterhöhung ist in der Regel nicht zulässig. Die Neuvermessung dürfte sich jedenfalls auf die Berechnung der nächsten Mieterhöhung auswirken. In der Regel wird dann die neue Quadratmeter-Miete mit der neu ermittelten Quadratmeterzahl der Wohnfläche multipliziert.

## Wohnfläche und Betriebskosten

Die auf Grund der Neuvermessung veränderte Wohnfläche wirkt sich auch auf die zu zahlenden Betriebskosten aus: Da diese entsprechend der Wohnfläche auf die Mietparteien umgelegt werden, haben Sie je nach Ergebnis der Neuver-

messung einen größeren oder kleineren Anteil an den Betriebskosten zu tragen.

Dies kann jedoch nur für die Zukunft gelten – also erst für die auf die Neuvermessung nächstfolgende Betriebskostenabrechnung. Dies trifft auch auf die Heizkostenabrechnung zu.

**Stoßen Sie auf widersprüchliche Wohnflächenangaben Ihres Vermieters – zum Beispiel auf eine Quadratmeterzahl in einer Mieterhöhungserklärung oder Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung, die nicht mit der im Mietvertrag aufgeführten Zahl übereinstimmt – so können Sie auch mal selbst zum Zollstock zwecks Kontrollmessung greifen.**

**Weicht die selbst ausgemessene und berechnete Wohnfläche erheblich von der vom Vermieter angegebenen ab und wirkt sich diese Differenz zu Ihren Ungunsten als Mieter/in aus, dann sollten Sie Ihren Vermieter darauf aufmerksam machen. Bitte beachten Sie dabei: Vor deutschen Gerichten gibt es keine „Pfenniggerechtigkeit“, es muss sich schon um eine erhebliche Differenz handeln.**

**Im Konfliktfall suchen Sie bitte, als Mitglied, eine unserer Beratungsstellen auf.**



# 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      |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung             | <input type="checkbox"/> Mietvertrag       |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung   | <input type="checkbox"/> Modernisierung    |
|   | <input type="checkbox"/> Untermiete        |
|   | <input type="checkbox"/> Wohnfläche        |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM/0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:  
Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstr. 92, 10963 Berlin, Tel.: 216 80 01

Absender:

Name

Vorname

Straße

PLZ

Ort

# Immobilienverw

## „Nie wieder Genossenschaft“?

**Über den Rücklauf unserer kleinen Umfrage haben wir uns sehr gefreut, und wir bedanken uns bei allen, die daran teilgenommen haben. Repräsentativ kann die Umfrage schon deshalb nicht sein, weil nur ein kleiner Teil der Genossen Mitglied in einer Mieterorganisation ist, von diesem kleinen Teil ein noch kleinerer Teil Mitglied in der Berliner MieterGemeinschaft ist und davon nun wiederum nur ein Teil – also das kleinste Püppchen aus der Babuschka – geantwortet hat. Dennoch hat es sich gelohnt, schon weil es Hinweise auf demnächst genauer zu untersuchende Problemfelder gab.**

Das System unserer Fragen wurde nur in einem Fall beanstandet. Wir haben aber gemerkt und sind u.a. durch Fragezeichen statt Antworten darauf hingewiesen worden, dass manche Fragen nicht sehr eindeutig sind. Z.B. kann man „Kennen Sie Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats?“ verschieden, nämlich im Sinne von ‚persönlich‘ oder ‚nur dem Namen nach‘ interpretieren. Im ersten Fall ist das „Kennen“ Ausdruck von genossenschaftlicher Vertrautheit, im anderen Fall sagt es eigentlich wenig.

### Statistik

So sind denn die Fragen des ersten Komplexes:

„Nehmen Sie an den Mitgliederversammlungen und VertreterInnenwahlen teil?“ zu 53% mit ‚ja‘,

„Kennen Sie Ihre VertreterInnen in dem Gremium?“ zu 52% mit ‚ja‘ und

„Kennen Sie Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats?“ zu 48% mit ‚ja‘ beantwortet worden.

Die letzteren sind jedoch unter dem oben genannten Vorbehalt zu bewerten.

Jeweils deutlich über 90% meinen, keinen Einfluss weder auf die Geschäftspolitik noch auf die Mietentwicklung der Genossenschaften zu haben. Über Investitions- und Bauvorhaben hingegen fühlen sich mehr als die Hälfte der Genossen, die geantwortet haben, informiert.

Auch wenn 50% der Antwortenden der Meinung sind, weniger Miete als für eine Wohnung des freien Marktes zu zahlen und nur 33% dies nicht glauben, empfinden nur 45% ihre Miete als ‚sozial orientiert‘. 38% sehen das nicht so. Jeweils 17% kreuzten ‚weiß nicht‘ an.

Sicherer als in einer Wohnung des freien Marktes fühlen sich immerhin 60%, keine gesteigerte Sicherheit empfinden 25% und 15% konnten sich nicht entscheiden.

Auch die Einstellung bezüglich des Schutzes vor Verdrängung der Bewohnerschaft im Stadtteil ist positiv. 52% antworteten mit ‚ja‘, 25% mit ‚nein‘.

Die Frage „Glauben Sie, dass der Genossenschaftsgedanke heute noch eine Relevanz hat?“ ist nicht sehr präzise, denn jeder kann darunter etwas anderes verstehen oder auch gar nichts. Um so erstaunlicher ist die hohe Zustimmung zu der Bedeutung des Genossenschaftsgedanken. 78% halten ihn für noch immer oder für wieder relevant, nur 17% halten ihn für unwichtig und 5% sind sich nicht sicher.

Der Genossenschaftsgedanke enthält drei Prinzipien: Das Demokratieprinzip sichert jedem Genossen unabhängig von der Höhe der Einlage und der Anzahl seiner Anteile eine Stimme. Das Identitätsprinzip ist der Ausdruck dafür, dass die Genossen zugleich Eigentümer und Mieter sind. Das Förderprinzip schließlich verpflichtet die Genossenschaft zur Förderung der Interessen ihrer Mitglieder. Diese Interessen können auch wirtschaftlicher Art sein und dies desto mehr, je stärker kulturelle, politische Interessen usw. in den Hintergrund treten oder gänzlich aus dem genossenschaftlichen Leben verschwinden. So verstanden, bürstet unsere letzte Frage, „Wären Sie bereit für genossenschaftliches Wohnen eine Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu zahlen?“ den Genossenschaftsgedanken gewissermaßen gegen den Strich.

Eine Antwort drückt das deutlich aus: „Da ich weniger Miete durch die Genossenschaften positiv finde, geht die Frage, ob genossenschaftliches Wohnen eine Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigt, gegen einen der wichtigsten (genossenschaftlichen, d.A.) Gedanken an.“ Kein Wunder, dass 80% die Bereitschaft zu höherer Miete nicht zeigen. 12% allerdings vertrauen dem Genossenschaftsgedanken so stark, dass sie es sich auch etwas kosten lassen würden.

### Meinungen

Sehr viele Antworten enthielten Kommentare. Die sind besonders deswegen interessant, weil sie einen intimeren Einblick in das Verhältnis der Genossen zu den Genossenschaften gestatten. Eindeutig positiv äußerten sich 25%, neutral 5% und 70% brachten kritische bis ablehnende Meinungen zum Ausdruck. Im Folgenden werden wir einen exemplarischen Ausschnitt vorstellen: Die Liste der das Wohnen betreffenden Beanstandungen führen Mängelbeseitigung, Instandhaltung Betriebskostenabrechnungen und Miethöhe an.

Über die **Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln e.G.** wird mitgeteilt: „Ich habe nicht den Eindruck als Mieterin mit Bedürfnissen (Reparaturen...) ernst genommen zu werden. Eher als jemand, der/die Verdruss bereitet, wenn Mängel angezeigt werden.“

Schlimmer scheint es in der **Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität e.G.** bestellt zu sein: „Die Wohnungsgenossenschaft stellt sich bei sämtlichen Anliegen extrem stur... Ohne Mietminderung läuft nichts. Briefe werden nicht beantwortet. Rekonstruktionsmängel werden nicht beseitigt. Nur bei Folgeschäden, dann aber nicht fachlich exakt und vor allem billig. Mieter werden unhygienischer Lebensweise bezichtigt (z.B. Lüftung). Unterstellungen beginnen das Mängelgespräch. Nur allgemein bekannte Mängel werden anerkannt.“ Über die Miete in der **Wohnungsbau-genossenschaft Nord-Ost 77 e.G.** würden wir gerne mehr wissen, denn ein Genosse schreibt: „Die Miete einschließlich der Modernisierungszulage liegt bereits über dem Mietspiegel. Wenn es um die Einnahmen für den Vermieter geht, ist der Genossenschaftsgedanke groß, andersrum eher klein.“ Sollten die zu diesem Kommentar gehörenden Angaben über die Miethöhe für sämtliche Wohnungen zutreffen, dann könnte man nicht nur sagen, dass die Mieten in dieser Genossenschaft über dem Mietspiegel, sondern tatsächlich bereits jenseits von Gut und Böse lägen. Vielleicht bekommen wir noch weitere Auskünfte von Genossen dieser Genossenschaft. Nur zu!

Über das Genossenschaftsleben und die Demokratie ist wenig Gutes zu hören. Aus der **Wohnungsbaugenossenschaft Deutsch-Polnische-Freundschaft e.G.** erreicht uns die Information: „Nach meiner

# ertungsbeilage

Beobachtung haben die Vertreter nur eine Alibifunktion. Die leitenden Organe der Genossenschaft haben durch ihr oft rüdes Verhalten gegenüber den Mietern viel dazu beigetragen, dass das gute genossenschaftliche Miteinander immer mehr verloren geht. Durch eigene Entscheidung über die Köpfe der Mieter hinweg schwindet der Eindruck des besseren Wohnens in der Genossenschaft.“ Diese Feststellung hätte sicherlich aus vielen Genossenschaften kommen können. Über die **Charlottenburger Baugenossenschaft e.G.** trifft sie wörtlich zu, wie uns unsere eigene Anschauung lehrt. Den gleichen Eindruck erwecken auch die Anmerkungen aus der **Wohnungsgenossenschaft Berlin Süd e.G.**: „Mit ca. 3000 Mitgliedern ist die Genossenschaft sehr groß. Trotzdem nehmen nur ca. 130 Mitglieder an der Mitgliederversammlung teil. Ich habe den Eindruck, dass Vorstand und Aufsichtsrat von einem Klüngel beherrscht werden.“

## Die Extreme

Auf große Schwierigkeiten lassen die Auskünfte über neu gegründete Genossenschaften schließen. Leider scheinen auch die Verhältnisse in der **Mietergenossenschaft Wöhlertgarten e.G.** noch weit vom genossenschaftlichen Idealzustand entfernt, wenn es stimmt, was geschrieben wurde: „Als schlimm empfinde ich hier das völlig undemokratische Verhalten einiger Vorstands-/ Aufsichtsratsmitglieder (z.T. mit ‚diktatorischen Allüren‘). Ich erwäge deshalb den Austritt aus der Genossenschaft.“

Dass die **Selbstbau e.G.** noch längst nicht zu sich selbst gefunden hat, ist kein Geheimnis. Daher verwundert auch nicht die folgende Bewertung: „So schrecklich und mit soviel Stress habe ich noch nirgendwo gewohnt. Mängel werden nicht beseitigt. Räumungsklagen werden gern und häufig gegen Genossinnen und Genossen geführt – zahlen müssen schließlich alle und nicht nur der Vorstand. Alle Baumaßnahmen dauern mindestens zehn mal so lange wie in normalen Häusern. Seit Monaten ist der Hof aufgegraben und nichts passiert. Haben Sie vielleicht eine Wohnung für mich?“

Eine Wohnung haben wir leider nicht, aber dafür viel Mitgefühl und deshalb bieten wir an, im nächsten MieterEcho mehr über die **Selbstbau e.G.** und besonders die Verhältnisse in der Schliemannstraße zu berichten. Denn so klein die Genossenschaft auch ist,

dies war nicht die einzige Horrornachricht, die uns – außerhalb der Umfrage – über sie erreichte.

Die **Berliner Bau- und Wohnungsbaugenossenschaft 1892 e.G.** gibt Anlass für folgende Bemerkung: „Nie wieder Genossenschaft! Schlechte Bausubstanz, ohnmächtig gegenüber Entscheidungen, mieses Umfeld, man kann Miete bei Mängeln nicht mindern, denn es wird von der Einlage abgezogen etc. etc.“ Hinzuzufügen wäre, dass die ‚1892‘ der ‚Charlotte‘ in der Einführung der Wohnwertmiete nacheifert, nur nennt man sie hier „Wohlfühlmiete“. Dafür – um das Wohlfühl noch zu steigern – erwartet man hier den freiwilligen Verzicht auf Rechte, die alle Mieter in der Stadt haben, z.B. das Mietminderungsrecht. „Hierbei“, so der Vorstandsvorsitzende Hans-Jürgen Herrmann, „spielt auch der genossenschaftliche Gedanke eine wichtige Rolle.“ Eine seltsame Interpretation. Aber vielleicht liest er ja das MieterEcho, dann kann er diesbezügliche Kenntnislücken schließen.

Wir wollen uns von der ‚1892‘ abwenden und unsere Betrachtung positiv ausklingen lassen. Über den **Beamtenwohnungsverein Berlin e.G.** wird gesagt: „Genossenschaftliches Leben findet kaum statt, es gibt ein Gefälle zwischen den ‚Alten‘ und Neuhinzugezogenen. Ich kenne kaum Leute aus unserem Haus, insgesamt hat dieser Wohnkomplex über 200 Wohneinheiten. Es gibt in diesem Jahr ein Hoffest, aber damit hat die Gemeinsamkeit auch schon ein Ende. Es gibt einmal pro Woche eine Sprechstunde und es gibt einen Gruppenraum, der gegen eine geringe Miete zur Verfügung steht. Trotzdem besser als ein Privatvermieter!“ Der Meinung schließen wir uns an und kommen zu der Schlussfolgerung, dass diese anscheinend auch besser ist als die meisten anderen Genossenschaften. Deshalb wollen wir noch eine zweite Meinung aus dieser Genossenschaft zitieren: „Vorteil: 1. Es gibt keinen Eigentümer, der willkürlich mit den ‚umgehen‘ kann. 2. Notwendige Reparaturen werden sofort ausgeführt. 3. Sanierungsarbeiten werden nur auf Grund eines Mehrheitsentscheides durchgeführt. 4. Umwandlung in Eigentum findet nicht statt.“

Der **Erbbauverein Moabit e.G.**, der übrigens eine sehr engagierte und kluge VertreterInnenschaft hat, wird bei einzelnen Gegenmeinungen ähnlich positiv beurteilt: „Ich fühle mich beim Erbbauverein Moabit e.G. sehr gut aufgehoben. Repa-

turen und Verbesserungsstrategien werden weit im Voraus bekannt gegeben. Die Heizkostenabrechnung erfolgt allerdings erst ‚auf den letzten Drücker‘“. Eine weitere Stimme: „Mängel werden relativ zügig beseitigt. (...) Die Ausstattung der Wohnungen ist einfach, es sei denn der Mieter oder die Vormieter investieren in die Wohnung, z.B. Bad fliesen, Dielen abziehen, o.ä.“ Der **Wohnungsbauverein Neukölln e.G.** kommt in der Umfrage gut weg: „Die Fragen zu meinem Einfluss auf Geschäftspolitik und Mietentwicklung kann ich nicht beurteilen, weil ich noch an keiner Versammlung teilgenommen habe. Ich habe noch nie ruhiger und sorgenfreier gewohnt als hier. Die Abrechnungen der Betriebs- und Heizkosten sind pünktlich und korrekt. Reparaturen werden so schnell wie möglich erledigt.“

Ohne Gegenstimme wird über die **Wohnungsbaugenossenschaft IDEAL e.G.** festgestellt: „Die alten Werte der Wohnungsbaugenossenschaften sind in unserer noch spürbar. Das empfinde ich durchaus positiv.“

Wenn es doch nur überall so wäre. Wir wollen unsere kleine Umfrage eigentlich noch gar nicht beenden. Wer schreiben oder uns den ausgefüllten Fragebogen schicken möchte, soll das unbedingt tun. Noch hat man die Chance das Gesamtbild zu verändern. Deswegen fordern wir ganz traditionell und kämpferisch auf: „Genossen, schreibt massenhaft!“

Der Fragebogen kann bestellt werden bei der:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
MieterEcho/Umfrage  
Möckernstr. 92, 10963 Berlin  
Telefon: 030 – 215 90 62  
E-mail: bmg-ag@ipn.de

AG Umwandlung

Haus der „Selbstbau e.G.“,  
Schliemannstraße 20  
Foto: Renate Berg



# Immobilienverw

## „Wohnwertmiete“, die neue ‚Unternehmensmiete‘

Julia Oppermann

**Die Wohnwertmiete ist den Lesern des MieterEchos hinreichend bekannt. Auch ihre sprachlich verballhornte aber inhaltlich seelenverwandte Schwester, die „Wohlfühlmiete“, ist ihnen keine Fremde. Die erste, eine Tochter der „Charlotte“, hat die biedereren aber risikofreudigen Herren Victor Breyer und Dr. Walther zu ihren Ziehvätern. Die zweite ist eine Kopfgeburt des Herrn Hans-Jürgen Hermann und seines Stabes und verunsichert in der „1892“ die Genossen. Beide sind Instrumente zur genossenschaftsinternen Anhebung des Mietniveaus und damit höchst überflüssig.**

Hatte man in der „Charlotte“ noch das Fördersystem vergangener Jahre für entstandene Mietspreizungen, die durch Steigerung des Mietendurchschnitts zu beseitigen als Gebot der Gerechtigkeit empfunden wurde, verantwortlich gemacht, so argumentiert die „1892“ wesentlich strategischer. In ihrem Geschäftsbericht ist zu lesen: „Nach der 1999 in unserer Genossenschaft eingeführten Wohnwertmiete, ein Mietpreismodell, welches nach zweijähriger Vorbereitungszeit einen genossenschaftsinternen ‚Mietspiegel‘ als Grundlage hat, erfolgt die Neuvermietung bereits seit 1999 ausschließlich danach. Unter Berücksichtigung der Mietengesetzgebung und der Mietspreizungen, werden die Verzerrungen des Mietspiegels bezüglich der Lage, des Alters und der Größe der Wohnungen gemildert, dies wird von den Wohnungssuchenden gut angenommen. Für die Bestandsmieten betragen die Erhöhungen unserer Nutzungsgebühren im Normalfall 5% p.a. bis zum Erreichen der individuellen Wohnwertmiete.“ Es sind also die „Verzerrungen des Mietspiegels bezüglich der Lage, des Alters und der Größe der Wohnungen“ die es „unter Berücksichtigung der Mietengesetzgebung und der Mietspreizungen“ zu beseitigen gilt. „Unter Berücksichtigung der Mietengesetzgebung und der Mietspreizungen“ kann jeder Eigentümer die Miete bis an die Grenzen des Mietspiegels führen, und die meisten haben das auch immer so gehalten. Keiner musste dafür ein betriebsinternes Mietensystem bemühen. Wenn aber die „Verzerrungen des Mietspiegels“ selbst als

Ursachen für die betriebswirtschaftliche Schiefelage geoutet werden, dann hilft auch keine „Mietengesetzgebung“ und keine „Mietspreizung“, dann muss man eben den Mietspiegel selbst abschaffen und durch einen „genossenschaftsinternen Mietspiegel“ ersetzen. Genau das wird beabsichtigt.

Diese Bemühungen sind leider nicht neu. Im Vorfeld der Diskussion um die Mietrechtsreform legte der *Gesamtverband der Wohnungswirtschaft* (GdW) bereits 1996 ein Thesenpapier vor, in dem es heißt: „Das Genossenschaftsgesetz regelt das Miteinander der Genossenschaftsmitglieder. Es garantiert und legitimiert die demokratischen Entscheidungsprozesse in der Genossenschaft. Es definiert Rechte und Pflichten der Genossenschaftsmitglieder und eröffnet ihnen die Möglichkeit, durch Satzung und Wahlordnung darüber hinaus das genossenschaftliche Leben zu regeln. Weitere, über das GenG (Genossenschaftsgesetz, die Red.) hinausgehende Regelungen, insbesondere durch das Mietrecht, sind entbehrlich.“ Und deshalb fährt man fort: „Die Grundforderungen der Genossenschaften sind:

- die Freistellung der Genossenschaften von der Bindung an das MHG sowie
- ein Sonderkündigungsrecht für Genossenschaften gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern, Erben und sonstigen Rechtsnachfolgern von Genossenschaftsmitgliedern.“

### Ausstieg aus dem Mietrecht

Für genossenschaftliche Mietverhältnisse soll grundsätzlich das MHG (Miethöhengesetz) gelten. Von dessen Regelungen kann jedoch durch Bestimmungen in der Satzung einer Genossenschaft abgewichen werden. Abgewichen werden kann von allen Paragraphen des MHG. Es kann also z.B. von den Kappungsgrenzen und Fristen des MHG § 2 und von den Vorgaben des § 3 wegen Mieterhöhung im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen abgewichen werden. Insbesondere wären die Genossenschaften von der Mietpreisbildung des MHG entbunden. Damit wird den Forderungen nach einer Unternehmensmiete Rechnung getragen. Falls eine Abweichung vom MHG beabsichtigt ist, müssen derartig ausgestaltete Satzungsbestimmungen die ge-

nossenschaftlichen Grundsätze beachten, insbesondere mit dem Förderauftrag des § 1 GenG vereinbar sein und den genossenschaftlichen Gleichheitsgrundsatz beachten.“ Inzwischen ist die Mietrechtsreform in Kraft (das MHG ist zwar aufgehoben und dessen Stelle sind die Bestimmungen des BGB getreten) und die Vorstellungen der liberalisierungssüchtigen Genossenschaftsvorstände sind dabei auf der Strecke geblieben. Und wenn irgend etwas an der Mietrechtsreform gut ist, dann das. Der GdW allerdings sieht das anders. Für ihn sind die genossenschaftliche „Unternehmensmiete“ (von Billig-Euphemismen wie WohnWert- oder Wohlfühlmiete ist man hier weit entfernt) und der „Ausstieg aus dem Mietrecht“ noch längst keine toten Hunde. So wurde erst auf der kürzlich abgehaltenen Lübecker Tagung versucht, programmatisch die vor sich hinwesenden Kadaver künstlich zu beatmen.

Der Berliner Vorstoß von „Charlotte“ und „1892“ zielt dabei auf das Schaffen von vollendeten Tatsachen. Ihre Mieten sind bereits Unternehmensmieten, die allerdings – und in Kreisen der Genossenschaftsvorstände leidet man darunter ganz erheblich – durch den Mietspiegel gezügelt bleiben. Von dem Gedanken an staatliche Förderungen und deren als Fessel empfundene Bindungen hat man sich längst verabschiedet. Dem atmosphärischen Dunstkreis des sozialen Wohnungsbaus zu entkommen, wird als Großzügigkeit erlebt. Doch plötzlich merken die braven, durch das Füllhorn staatlicher Zuschüsse verwöhnten und in die eisige Freiheit des Marktes entlassenen Obergenossen, dass ihre betriebswirtschaftlichen Künste mit denen der schon lange vor ihnen in der Marktwirtschaft angekommen Kollegen aus den Wohnungsbauunternehmen nicht mithalten können. Was den anderen gelingt, innerhalb des durch den Mietspiegel gegebenen Einnahmerahmens zu wirtschaften, haben sie nie gelernt. Daher und auch weil Liberalisierung im Trend liegt (welcher brave Bürger könnte denn der Versuchung widerstehen wenigstens einmal „trendy“ zu sein) sind ausgerechnet die zu sozialem und solidarischem Handeln aufgeforderten Genossenschaftsvorstände Vorkämpfer für weitere Liberalisierung des Mietrechts und Gegner seiner soziale Komponenten. Die Beschwörung des Genossen-



# ertungsbeilage

schaftsgedankens und die Berufung auf Gerechtigkeit wirken dabei nicht einmal mehr peinlich. Der Genossenschaftsgedanke ist in ihrer Mitte schon längst zum Geistesblitz des Schatzmeisters eines Skatvereins verkümmert. Wobei vielleicht mit den armen Skatvereinen ein bisschen streng verfahren wird!

Was den Mitgliedern der Genossenschaften dabei blüht, konnte andeutungsweise einer Veranstaltung des Genossenschaftsforums zu diesem Thema entnommen werden. Die „Hamburger Schiffszimmerergenossenschaft“, Vorreiter der faktischen Unternehmensmiete „Wohnwert“, hat den Mietendurchschnitt inzwischen auf 11,77 DM gesteigert, in Berlin werden teilweise 10,50 DM als Wunschvorstellung gehandelt und Herr Breyer („Charlotte“) ist mit 8,88 DM Zielmiete für sein Unternehmen noch relativ bescheiden. Alle anderen Berliner Mieter aber werden wohl bald auch in diesem Zusammenhang mit der Lieblingsdiffamierung der Liberalisierer, „Sozialschmarotzer“, belegt werden. Denn für sie gilt noch Mietspiegeldurchschnitt von 8,28 DM.

## „Die Initiative zur Erhaltung des Genossenschaftsgedankens“

diskutiert auf ihrem nächsten Treffen am 14.01.2002, um 19.00 Uhr im Restaurant „Stammhaus“, Nonnendammallee/ Ecke Rohrdamm (U-Bahnstation Rohrdamm)

„Unternehmensmiete und Ausstieg der Genossenschaften aus dem Mietrecht“.

Dazu sind alle Mitglieder von Genossenschaften, auch bei denen noch keine Wohnwertmiete eingeführt wurde, eingeladen.

## LESERBRIEF

Zur unserer Umfrage „Warum in einer Genossenschaft wohnen?“ erreichte uns ein Brief, den wir den Leserinnen und Lesern nicht vorenthalten möchten. Frau Gajdukowa bezieht sich auf eine in der Einführung zur Umfrage im letzten MieterEcho geäußerte Vermutung: „Tendenziell lässt sich den Antworten entnehmen, dass die Ostberliner Genossenschaften, also gerade die ehemaligen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften eine ganz besonders negative Entwicklung vollzogen haben (vielleicht liegt das an allzu schneidigen Betriebswirtschaftlern, die nach der Wende als Führungskader aus dem Westen importiert wurden).“

Wir danken Frau Gajdukowa für ihren ergänzenden Hinweis und bitten unsere Leserinnen und Leser, über ihre Erfahrungen mit Wohnungsbaugenossenschaften zu berichten.

### Liebe MitarbeiterInnen der AG Umwandlung,

in Ihrem Text des MieterEchos 287 rufen Sie zu weiterer Beteiligung an der Umfrage auf und stellen eine Vermutung auf, warum es in Genossenschaften so ungenossenschaftlich zugeht: Daran seien im Ostteil dieser Stadt die westdeutschen Betriebswirtschaftler schuld. Aus eigener Erfahrung (ich komme aus der ehemaligen DDR) und beruflichen Beschäftigung (ich promoviere in der DDR-Forschung) kann ich wirklich sagen, dass Sie da eine etwas eindimensionale Sicht vertreten. Bei meinen Recherchen in den Ostberliner Bezirksämtern und Wohnungsbaugesellschaften bin ich auf jede Menge Führungskader getroffen, die das SED-Parteiabzeichen trugen und knallharte Durchsetzer der Diktatur waren. Wirtschaftlich waren sie immer auf ihren eigenen Vorteil bedacht („es geht seinen sozialistischen Gang“), auch wenn dafür die DDR-Volks-

wirtschaft draufging. Eben diese Entscheidungsträger sind noch zahlreich vorhanden, weil man doch nach 1989 meinte, dass man nicht auf die „Fachkräfte“ in den Verwaltungen verzichten könne. Jedoch wurde ein echter Neuanfang somit noch nicht mal diskutiert. Viele systemnahe Kräfte haben sehr schnell die Strukturen des Marktes für sich genutzt und umgelernt, um mit der gleichen Härte weiter zu machen. Seilschaften blühen und gedeihen weiter. Da ist nix mit Demokratie und Transparenz, so was muss gewollt sein und eben auch Zeit haben zum Wachsen.

Deshalb bitte ich Sie zu bedenken, dass es zumindest die Kombination aus alten SED-Kadern und schneidigen West-Betriebswirtschaftlern ist, an der die ostdeutschen Genossenschaften leiden. Und nicht nur sie. Mein Kollege Uwe Bastian (Bürgerbüro) forscht zur Transformation im Land Brandenburg. Dort sind viele der gepriesenen Groß-Öko-Betriebe fest in der Hand der alten LPG-Vorsitzenden und deren Parteisekretären. Transparenz und Demokratie ist auch dort nicht zu erwarten. Oder meinen Sie, die Führungskader in der DDR wären alle sozial gewesen? Und sind es immer noch? Bedenken Sie, dass man für die Durchsetzung einer Diktatur andere Charaktereigenschaften benötigt, als sie in einer demokratischen Gesellschaft erwünscht sind.

Mich macht es jedenfalls immer wieder betroffen, wie unrealistisch die ehemalige DDR eingeschätzt wird. Ich kann Ihnen auch sagen, dass ich mit der DDR-Forschung immer mehr Sachen erfahre von der DDR, die ich mir so nicht vorstellen konnte, und die doch sehr erschreckend sind.

Vielleicht können Sie meinen Hinweis aufnehmen! Mit besten Grüßen und Wünschen für Ihre weitere Arbeit!

Katharina Gajdukowa

## Nicht sauber, sondern ‚clean‘

Der Immobilienbranche wird allerlei nachgesagt. Dass sie sich mit Vorliebe in wirtschaftlichen Grauzonen bewege, dass sie, gerade was das Umwandlungsgeschäft betrifft, auf Spekulation gerichtet sei, keine Werte schaffe aber das Wohnen verteuere, dass mit diesen und ähnlichen Treiben Verdrängung verbunden sei und dergleichen mehr. Ein ernsthafte Sache also, die nach einer gewissen Verbissenheit verlangt. Spaßig ist das nicht, wie Dr. Reto Mebes immer wieder beweist. Zustände kommt allenfalls eine Art unfreiwillige Komik, wofür Tilo Stöhr, von dem leider in letzter Zeit gar

nichts mehr zu hören ist, als Beispiel steht.

Jetzt aber schickt sich die *C.L.I.N Hausverwaltungs- und Immobilien GmbH* an, dieses in der Öffentlichkeit weit verbreitete graue Bild durch einige sprühend phantasievolle farbige Tupfer anzureichern. Ihre Mietverträge enthalten Klauseln, die auf ein heiteres, naives Gemüt schließen lassen. Oder wie soll man das Folgende sonst bewerten?

„Die Miete kann nur mit Angabe der Wohnungsnummer gebucht werden. Sollte diese fehlen, belastet Sie der Computer mit 5,00 DM Bearbeitungsgebühr.“

Witzig, nicht wahr? Aber das ist noch längst nicht alles, gleich geht es weiter: „Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter bei vorzeitiger Vertragsbeendigung eine Monatskaltmiete zuzüglich Mehrwertsteuer als pauschale Kostenabgeltung an die Grundstücksverwaltung entrichtet.“

Und als Krönung folgt sogleich: „Der Mieter verpflichtet sich, an den Hausverwalter für die Ausfertigung des Mietvertrages eine Gebühr von DM 46,00 zu entrichten.“

Das ist es aber auch wert, denn soviel zu lachen haben die Mieter sonst selten.

AG Umwandlung

Die Bezirksgruppe Hohenschönhausen der Berliner MieterGemeinschaft dankt Joachim Stephan:

Lieber Joachim Stephan,

nach über 10 Jahren ruhelosen Wirkens als Delegierter und sachkundiger Betreuer unserer Beratungsstelle möchten Dir die Mitglieder des Aktivs Hohenschönhausen Dank sagen für Deine Tätigkeit im Interesse der Mieterinnen und Mieter.

Mit Umsicht und Ideen, mit unermüdlicher Kleinarbeit hast Du Dich für den Verein und unsere Mitglieder nicht nur in Hohenschönhausen eingesetzt und sehr viel Freizeit für die Vorbereitung und Durchführung der Mieterberatungen verwandt. Besonders wird Dein Ausscheiden ein Vakuum bei der sachkundigen Bearbeitung der „2. Miete, den Betriebs- und Heizkosten“ verursachen.

Wir wissen noch nicht, wie diese Lücke zu schließen ist.

Wir danken Dir auch ganz persönlich noch einmal für Dein Bemühen, uns als Aktiv in die Geheimnisse der Miete und ihrer angrenzenden Bereiche einzuführen.

Auch in der Zukunft sind wir für jeden Rat dankbar.

Wir wünschen Dir Gesundheit und endlich etwas mehr Zeit für Deine immer verständnisvolle Ehefrau und die ganze Familie.

Günther Eggert  
Johannes Schröder  
Horst Tinius  
Gisela Spranger  
Marianne Rößler

*Vermögensfragen* gemäss § 34 des Vermögensgesetzes am 15.02.2000 an *Conference on Jewish Material Claims against Germany, Inc. New York/USA* restituiert. *Jewish Claims* beauftragte die Firma *accura Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH*, Rankestr. 31, 10789 Berlin, die Aufgabe der Hausverwaltung zu übernehmen. Unserer Meinung nach war aber die Hauptaufgabe der *accura Grundstücksverwaltungsgesellschaft*, einen Käufer für die Liegenschaft Grünberger Straße 56/58 zu finden, weil *Jewish Claims* mit den Häusern monetäre Ziele verfolgte.

Seit dieser Rückübertragung funktioniert eigentlich nichts mehr richtig: Ist die *Hausverwaltung Optima* als „Fremdverwalter“ ihren Aufgaben mehr schlecht als recht nachgekommen (d.h. Hausmeister Tätigkeit, Treppenreinigung, Müllentsorgung usw. wurden wenigstens zeitweise durchgeführt), verschlechterte sich die allgemeine Wohnsituation zunehmend von Besitzer zu Besitzer. Viele Mängel an der Mietsache (z.B. kein Winterdienst, fehlende Mülltonnen, undichtes Dach usw.), wurden von uns gerügt und sind bis heute nicht beseitigt worden. Da das Haus langsam aber sicher vor sich hinmoderte, hat sich logischerweise die Liste der Mängel über die Jahre hinweg stetig verlängert. Aber der Mieter ist anscheinend ein geduldiges Opfer und solange noch mit Ruinen Geld gemacht werden kann, wird abkassiert.

Am 28.03.2001 flatterte einigen Mietern ein Schreiben ins Haus, in dem die *accura Grundstücksverwaltungsgesellschaft* mitteilte, dass die Liegenschaft Grünberger Straße 56/58 an *Kai Neumann City – Bauträger Gesellschaft mbH* verkauft worden und ein gewisser Andreas Dywicki berechtigt sei, sämtliche Handlungen im Namen der Hausverwaltung zu tätigen. Anfang April folgte daraufhin ein weiteres Schreiben, in dem den Mietern ein Beratungstermin durch Herrn Dywicki, bezüglich der Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft angekündigt wurde. Eine Mietpartei traf sich deshalb mit Herrn Dywicki und ließ sich „beraten“. Ziel dieses „Beratungsgesprächs“ war in erster Linie, den Mieter zum Auszug aus seiner Wohnung zu bewegen. Es wurde von Herrn Dywicki „rechtlich unverbindlich“ versprochen: „Wenn Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen, müssen Sie keine Miete mehr bezahlen“ oder „Ich schicke Ihnen einen Entwurf für eine Mietaufhebungsvereinbarung zu“. Die Mietpartei hat über diese Verhandlungen ein Gedächtnisprotokoll geschrieben und an die *accura Grundstücksver-*

## Fremdverwaltet – Rückübertragen – Verkauft!

Der exemplarische Leidensweg von „verkauften“ Mietern der Grünberger Straße 56

Nach der Wiedervereinigung konnten bei vielen Gebäuden in Ost-Berlin die tatsächlichen Besitzverhältnisse nicht sofort geklärt werden. Bei Gebäuden, bei denen eine Restitution (Rückübertragung) nicht sofort durchgeführt werden konnte, weil kein berechtigter Besitzer oder Vertreter gefunden wurde, bestimmte der Staat bis zur Klärung der Ansprüche einen vorläufigen „Fremdverwalter“. Unsere Gebäude wurden deshalb jahrelang von der *Hausverwaltung Optima* im Auftrag von der WBF (Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain) „fremdverwaltet“.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden mit den Hausnummern 56 und 58. Die Nummer 58 ist unbewohnt, weil sie baurechtlich gesperrt ist. Im Nachfolgenden geht es also lediglich um die Nr. 56, das Haus, in dem wir wohnen. Die *Hausverwaltung Optima* hat dieses Haus systematisch verwahrlosen lassen. Wir, die Mieter, haben regelmäßig z.B. durch Mängelrügen die unhaltbaren Zustände angeprangert. Seitens der *Hausverwaltung Optima* wurde immer wieder bekundet, dass es ihr „leid“ täte, aber sie nichts tun könne, da das Haus restitutions-

behaftet sei und durch den „Fremdverwalter“ keine über die Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen durchgeführt werden dürften. Durch dieses rigide Verhalten wurde das Haus schrittweise „entmietet“, so dass letztendlich heute nur noch vier Mietparteien im Haus übrig geblieben sind. Am Anfang des Jahres 2000 wurden wir an *Jewish Claims* restituiert und danach verkauft. Scheinbar möchte der neue Besitzer nun das Haus sanieren lassen, sofern der Senat ihm Fördermittel zur Verfügung stellt.

Als ersten Schritt und Schutzmaßnahme haben wir eine Hausgemeinschaft gegründet und ein gemeinsames Mietsammelkonto eingerichtet. Dieses soll gewährleisten, dass unsere Mietzahlungen nicht verloren gehen, da im Moment die tatsächlichen Besitzverhältnisse mehr als fragwürdig sind.

### Entmieten und abkassieren

Nach fünf Jahren der „Fremdverwaltung“ durch die *Hausverwaltung Optima*, Straße der Pariser Kommune 38, 10243 Berlin, wurden wir durch das *Amt zur Regelung offener*

waltungsgesellschaft geschickt – mit durchschlagendem Erfolg: Anfang Mai wurde plötzlich von der *accura Grundstücksverwaltungsgesellschaft* mitgeteilt, dass Herr Dywicki noch keine Wahrnehmungsgewalt hätte, da noch kein Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt sei und deshalb sei er auch nicht in der Lage, mit den Mietern rechtsverbindliche Vereinbarungen zu treffen. Parallel brachen unangekündigt durch von Herrn Dywicki Beauftragte Türen von leerstehenden Wohnungen auf und verschafften sich Zugang zu Kellern und anderen Räumen. *De facto* schaltete und waltete er, als sei er schon „Eigentümer“ bzw. dessen „Beauftragter“. In diesem Zusammenhang kam es zu den ersten Konfrontationen mit den Mietern.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass „unser Haus“ seit Jahren immer wieder zur Zielscheibe von kriminellen Handlungen wurde und wird: Wir haben von Brandstiftungen (dreimal) bis hin zu Wohnungsaufbrüchen oder Urinieren und Koten im Hausflur (um auch ein harmloses Beispiel zu nennen) so einiges an Belastungen und Bedrohungen erlebt. Bei vielen Tatbeständen waren wir auf uns selbst gestellt und wurden als Mieter bedroht.

So kam es am Samstag, den 12.03.2001 zu folgender Situation: Gegen 8.00 Uhr morgens brachen Männer in Arbeitskleidung ein zugemauertes Fenster zu einer Wohnung im Hinterhof auf. Ein Mieter, der den Vorgang beobachtete, stellte die Arbeiter zur Rede und wollte sich von der Rechtmäßigkeit der Aktion überzeugen. Zur Eigensicherung war er mit einem Bergsteigerpickel bewaffnet und sprach Herrn Dywicki (der uns damals noch unbekannt war) auf die beobachteten Taten an. Dieser beschimpfte den Mieter: „Verschwinde: Das geht Sie nichts an!“ Es entwickelte sich ein Disput, weil der Mieter eine Vollmacht sehen wollte, die Herrn Dywicki als berechtigten Beauftragten oder als Eigentümer ausweise. Diese konnte er nicht vorweisen, da wie oben beschrieben, der Nutzen- und Lastenwechsel noch nicht erfolgt war und bis heute nicht erfolgt ist. Gegen den Mieter wurde in diesem Zusammenhang Strafanzeige wegen Nötigung und versuchter Körperverletzung gestellt und zusätzlich eine fristlose Kündigung ausgesprochen.

Festzuhalten ist, für den Mieter waren im Hof zum wiederholten Male Fremde zu Gange und eine Bedrohung nicht ausgeschlossen. Deshalb ergriff der Mieter Maßnahmen zur Eigensicherung, zumal Dywicki und Gesellen sich letztendlich weder angekündigt haben

noch ausweisen konnten. Im Gegenzug aber wurde dem Mieter „offen“ der „heiße Abriss“ durch einen der anwesenden Arbeiter angekündigt (siehe auch SZ vom 29.08.2001 Artikel über „kleinteiligen Häuserkampf“). Am 13.05.2001 wurde ‚unsere‘ Haupteingangstür zum Haus zerstört. Dies war besonders ärgerlich, da diese von uns kurz zuvor wieder einmal eigenhändig instandgesetzt worden war. Eine Mitarbeiterin der Mieterberatung *asum* beobachtete die Tat, bei der ein Nagel ins Schloss gesteckt wurde, so dass sich jeder Zugang zum Haus verschaffen kann. Wir Mieter hatten immer darauf geachtet, dass zumindest nachts die Tür verschlossen blieb, der ungebetenen Gäste wegen, und insbesondere für die Mieterinnen des Hauses ist es bedrohlich, wenn im unbeleuchteten Treppenhaus die Gefahr eines Überfalls nicht auszuschließen ist.

Ein merkwürdiger Zufall ist es natürlich, wenn am Tag der Zerstörung der Hauseingangstür ohne Ankündigung im Auftrag Dywickis plötzlich mit der Entrümpelung des Hauses begonnen wird. Drei Wochen lang wurde aus allen leerstehenden Wohnungen aus den Fenstern Müll in den Hinterhof geworfen und abtransportiert. Wir meldeten die Zerstörung des Schlosses der Polizei, aber die interessierte sich nicht so richtig dafür, da wir als Mieter nicht die Geschädigten seien und der „Besitzer“ mit seiner Tür schließlich machen dürfe, was er wolle.

### Rechtsfreier Raum

Da wir als Mieter nie ordentlich über Besitzübergänge informiert wurden, nahmen wir deshalb mehrmals beim Amtsgericht Einsicht ins Grundbuchamt, um uns Klarheit über die Besitzverhältnisse zu verschaffen: Noch am 04.09.2001 gab es keine Eintragung, die Kai Neumann in irgendeiner Weise als Verfügungsberechtigten legitimiert hätten. Auf dem Grundbuchamt ist nur eine sogenannte Auflassungsvormerkung (vom 05.03.2001) für die *Kai Neumann City – Bauträger Gesellschaft mbh* eingetragen. Für uns als Mieter bedeutet dies, dass wir uns seit Monaten in einem unklaren Rechtsraum befinden. Der alte Besitzer verschleierte seine Zuständigkeit, sowohl die *accura Grundstücksverwaltungsgesellschaft* als auch die *Jewish Claims* erklärten sich bereits in mehreren Briefen als nicht mehr zuständig. Dies hielt jedoch den neuen „Eigentümer“ Kai Neumann nicht davon zurück, allen Mietern am 16.08.2001 mitzuteilen, dass ab September 2001 die Mietzahlungen an ihn zu

entrichten seien. Dazu ist er bis heute nicht berechtigt, denn der Eigentümer, welcher im Grundbuchamt in der sogenannten *Ersten Abteilung* eingetragen ist, ist nach wie vor die *Conference on Jewish Material Claims against Germany Inc.* Für uns bedeutet das: Sollte der sogenannte neue Eigentümer vom Kaufvertrag zurücktreten, weil er z.B. keine öffentlichen Fördermittel bekommt, könnten unsere Mietzahlungen ‚futsch‘ sein. In diesem Falle müssten wir gegen Kai Neumann zunächst zivilrechtliche Schritte einleiten und dem neuen oder alten Eigentümer XY die Miete nochmals bezahlen. Es wurde sogar schon einmal versucht, beim Nutzen- u. Lastenwechsel an die *accura Grundstücksverwaltungsgesellschaft* von der *Hausverwaltung Optima* Mieten doppelt zu verlangen. Wir haben in Briefen an Kai Neumann und *accura Grundstücksverwaltungsgesellschaft* per Einschreiben mit Rückschein auf die oben geschilderte unklare Lage bezüglich der Besitzverhältnisse und auf die Mängelrügen hingewiesen und sie aufgefordert, Stellung zu beziehen. Aber bis heute erhielten wir keine Antwort! Seit Monaten befinden sich der Besitzer und die Hausverwaltung auf Tauchstation. Es werden keine Dienstleistungen wie z.B. Treppenreinigung oder Mängelbeseitigung mehr ausgeführt: Trotzdem sollen wir die volle Miete und Nebenkosten bezahlen.

Wir halten das gängige Verfahren, dass es offensichtlich erlaubt, Fördermittel für Sanierung beim Senat zu beantragen (Auflassungsvormerkung genügt) ohne tatsächlich Besitzer des betreffenden Hauses zu sein, für einen Skandal. Die Mieter werden in einen rechtsleeren Raum manövriert und dem Subventionsschwindel wird Tür und Tor geöffnet. Skandalös ist die ganze Angelegenheit auch deshalb, weil die Mieterberatung *asum* und die Sanierungsverwaltungsstelle von uns über die Vorgänge regelmäßig in Kenntnis gesetzt wurden aber nichts unternommen haben. Die Sanierungsverwaltungsstelle ließ verlauteten, dass bei einem Übergang der Besitzverhältnisse schon mal ein paar Monate Unklarheit über die Zuständigkeiten entstehen könnten. Wir werden also mit Duldung der Sanierungsverwaltungsstelle vom angeblichen Investor getäuscht.

Wir werden auf der nächsten Mitgliederversammlung der Berliner Mietergemeinschaft – Bezirksgruppe Friedrichshain den Antrag auf Führung des Mietsammelkontos stellen und fordern, als Hausgemeinschaft von einem Anwalt vertreten zu werden.

## Brunnenstraße 183

**Während eines Räumungsversuchs musste der Möchtegernbaulöwe Günther Stach die Flucht ergreifen, da ihm sonst Auto und Brieftasche vom Gerichtsvollzieher gepfändet worden wären.**

Seit 1995 besteht das Hausprojekt Brunnenstraße 183 in Berlin-Mitte. Seit dem letzten Sommer ist die Tübinger Firma *Team 2 – Gesellschaft für Stadtentwicklung* die neue Hauseigentümerin. Mit allen Mitteln – von Gewaltandrohungen bis hin zu verdeckten Räumungsversuchen – trachten sie nun danach, das Projekt zu zerstören. Klammheimlich versuchte *Team 2* am Morgen des 10. Oktobers, sich mit Hilfe von Polizei, Bauamt und Schlüsseldienst Zugang in das Haus zu beschaffen, die Schlösser auszutauschen und damit die Bewohner auf die Straße zu setzen. Doch zum Glück wurden rechtzeitig die Eingänge versperrt und der Anwalt gerufen, der seinerseits den Gerichtsvollzieher alarmierte. Der Anwalt ist der Firma *Team 2* seit langem wegen ihrer dubiosen Machenschaften auf den Fersen. Nichtbezahlte Entschädigungen und offene Rechnungen von Baufirmen sind möglicherweise nur die Spitze des Eisberges. Als der Gerichtsvollzieher zur Vollstreckung des Titels gegen Günter Stach auf dem Weg in die Brunnenstraße war, entschied sich Günter Stach spontan, die angekündigte Hausbegehung ausfallen zu lassen. Er brach alle Gespräche ab und verließ den Ort, um seine Armbanduhr (Auto, Brieftasche etc.) vor einer Pfändung zu schützen. Durch seine Flucht hinterließ er verdutzte Beamte, die allerdings dennoch auf einer Besichtigung der Treppenhäuser und des Dachbodens bestanden. Um die Situation zu entschärfen, gewährten ihnen die BewohnerInnen Einlass.

### MieterInnen oder BesetzerInnen

Die Hauseigentümerin *Team 2* hatte sich den MieterInnen weder vorgestellt noch über ihren Anwalt Kontakt aufgenommen. Die BewohnerInnen verweigerten den Zutritt zum Haus, da sie als BesetzerInnen bezeichnet wurden. Dabei wohnen die MieterInnen der Hausgruppe teilweise schon seit über acht Jahren in dem Haus. Ein über 80-jähriger Altmietler kann sogar darauf verweisen, dass er bereits seit 1934 in dem Haus lebt. Die vorherigen Hausverwaltungen (früher die *Wohnungsbaugesellschaft Mitte* und später

die Alteigentümerin) hatten den Mietstatus akzeptiert. So zahlten die BewohnerInnen von Anfang an nachweislich regelmäßig eine angemessene Miete. Doch Günther Stach von *Team 2* behauptet nun, es lägen keine Mietverhältnisse vor und bezeichnet die MieterInnen als „BesetzerInnen“, deren Räumung er nun über eine Fülle von Anzeigen und Behördenanfragen zu erwirken versucht. Ein Filz zwischen dem neuen Eigentümer und verschiedenen Behörden scheint hier die Grundlage für das sowohl überstürzte als auch unangemessene polizeiliche und baubehördliche Vorgehen zu sein.

Doch wir BewohnerInnen der Brunnenstraße wollen uns das nicht gefallen lassen.

*Team 2* ist in Berlin keinesfalls mehr unbekannt. Bereits etwa zehn weitere Häuser wurden in Berlin von der Gesellschaft aufgekauft und mit rabiatischen Methoden entmietet, um die Häuser anschließend zu sanieren und in „lukrative Eigentumswohnungen“ zu verwandeln. Die alten MieterInnen sind dabei in den meisten Fällen zu Opfern der mafiosen Praktiken von *Team 2* geworden. So gelang es *Team 2*, das Haus in der Anklamer Straße 1 mit vertraglich zugesicherten Abfindungen zu entmieten. Doch die BewohnerInnen warten noch heute auf ihr Geld. Ihr Rechtsanwalt – der nun auch uns vertritt – hat einen Vollstreckungsbescheid gegen *Team 2* erwirkt. Aber: die Gesellschaft ist praktisch pleite. Merkwürdigerweise

kaufte *Team 2* jedoch zeitgleich auf dubiose Weise das Haus Brunnenstraße 183.

In dem Glauben an eine schnelle Entmietung der Brunnenstraße 183 allerdings irrt sich *Team 2*. Wir MieterInnen der Brunnenstraße 183 haben uns mit anderen Betroffenen von *Team 2*-Käufen vernetzt, um unser Hausprojekt zu erhalten und den verbrecherischen Praktiken von *Team 2* mit allen Mitteln entgegenzutreten.

Die Brunnenstraße 183 ist ein offenes Wohn- und Kunstprojekt mit Ateliers, Bandübungsräumen, öffentlichem Internetzugang, *Food-Coop* Initiative und beliebten kulinarischen, informativen und kulturellen Treffpunkten. Es sind daher alle UnterstützerInnen, Interessierte und Betroffene jeden Mittwochmorgen zum Frühstück in der Brunnenstraße 183 eingeladen. Ideen, kreative Aktionen und Informationen über *Team 2* sind mehr als willkommen.

**Weitere Informationen zur Brunnenstraße bekommen Sie unter Telefon 030-27594482 bei Jens. Fragen zur Anklamer Straße beantwortet gern Caroline v. Taysen unter Telefon 030-61621637.**

**Auf Anfrage lassen wir Ihnen gern eine kurze Geschichte des Hausprojekts Brunnenstraße 183 sowie eine Dokumentation über die Aktivitäten in der Brunnenstraße 183 zukommen.**

Basketballkorb im Hof Brunnenstraße 183

Foto: Renate Berg



## Schönheitsreparaturen bei „DDR-Mietverträgen“

Die Klausel „Für die malermäßige Instandhaltung während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verantwortlich.“ in einem zum Zeitpunkt der Geltung des ZGB (Zivilgesetzbuch der DDR) geschlossenen Mietvertrags über eine im ehemaligen Ostberlin gelegene Wohnung verpflichtet den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Hat der Mieter während der Mietzeit keine oder nur unzureichende Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, so ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses zum Schadensersatz nur insoweit verpflichtet, als hierdurch Mängel an der Substanz des Wohnraums verursacht worden sind oder ein erhöhter Aufwand an Arbeit, Anstrich und Kosten wegen übermäßiger Abnutzung bei der Renovierung erforderlich werden, wobei sich der Ersatzanspruch des Vermieters nur auf die insoweit notwendigen Mehrkosten erstreckt.

**Kammergericht, Beschluss vom 16. Oktober 2000 – 8 RE-Miet 7674/00 –**

Veröffentlicht in: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2000, 590 f.*;  
*Das Grundeigentum 2000, 1473 f.*;  
*MieterMagazin 2001, 244 (Leitsatz)*

Die Mieter hatten im Jahre 1982 für eine im ehemaligen Ostberlin gelegene Zweizimmerwohnung einen Mietvertrag geschlossen. In dem Mietvertrag war unter anderem vereinbart: „Für die malermäßige Instandhaltung während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verantwortlich.“ Nach Beendigung des Mietverhältnisses machten die Vermieter Schadensersatzansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen geltend. In dem nachfolgenden Rechtsstreit ging es um die Frage, wie die oben genannte vertragliche Regelung zu den Schönheitsreparaturen auszulegen sei.

Das Kammergericht hat in seinem Rechtsentscheid (verbindlich) festgestellt, dass der Mieter aufgrund der Vereinbarung im Mietvertrag bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet war. Es vertrat die Ansicht, dass auf die im Geltungsbereich des ZGB geschlossenen Mietverträge seit dem 3. Oktober 1990 das BGB anzuwenden sei. Das Kammergericht stellte in seinem Rechtsentscheid fest, dass mit der Einführung des BGB eine zuvor getroffene vertragliche Regelung nicht ersatzlos entfielen, sondern weiter bestehen bleibe. Für die Frage, wie diese Vereinbarung auszulegen sei, komme es auf die Vorstellungen der Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses an. Aus diesem Grunde müsse auch die gesetzliche Regelung der §§ 98 f. ZGB berücksichtigt werden.

Das Kammergericht kam zu dem Ergebnis, dass die vertraglichen Vereinbarungen in dem oben genann-

ten Mietvertrag in etwa dem Inhalt der damaligen gesetzlichen Regelungen entsprächen. Nach der Gesetzeslage des ZGB war ein Mieter zwar zur malermäßigen Instandhaltung der Räume während der Mietzeit verpflichtet, nicht jedoch zur Renovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses. Das ZGB habe die Absicht verfolgt, dass ein Mieter, der der Verpflichtung zur malermäßigen Instandhaltung während des Mietverhältnisses nachgekommen war, die Wohnung beim Auszug nicht noch einmal renovieren müsse. In seiner Begründung wies das Kammergericht darauf hin, dass diese Pflicht gemäß § 104 Abs. 1 ZGB gerade den Vermieter getroffen habe, der verpflichtet gewesen sei, eine Wohnung bei Neuvermietung in einen malermäßig einwandfreien Zustand zu versetzen.

Aus dieser Überlegung ergibt sich für das Kammergericht zugleich, dass ein Verstoß des Mieters gegen die Instandhaltungspflicht als solches nicht geeignet war, einen Schadensersatzanspruch des Vermieters zu begründen. Die Vorschrift des § 104 Abs. 1 Ziff. 3 in Verbindung mit § 107 Abs. 2 ZGB besage vielmehr, dass eine unterbliebene Durchführung von Schönheitsreparaturen nur dann zu einem Ersatzanspruch des Vermieters führen könne, wenn das Unterlassen zu Mängeln an der Substanz der Wohnräume wie zum Beispiel Schäden am Putz, Holz oder Mauerwerk geführt habe oder wenn aus diesem Grunde für die Renovierung ein erhöhter Aufwand an Arbeit, Material oder Kosten wegen der übermäßigen Abnutzung erforderlich geworden wäre. Nur in diesem Falle sei der Mieter dem Vermieter schadenersatzpflichtig, wobei sich die Erstattungspflicht nur auf die Kosten zur Beseitigung der Mängel bzw. die bei der Renovierung erforderlich gewordenen Mehrkosten beschränke.

Da die einmal wirksam vereinbarte Vertragsklausel auch nach Einführung des BGB Bestandteil des Vertrages geblieben sei, konnte der Vermieter Schadensersatzansprüche nur in dem oben genannten Umfang verlangen.

**Anmerkung:** An diesen Rechtsentscheid des Kammergerichts sind alle Instanzgerichte gebunden. Für alle Verträge mit der oben genannten Vertragsklausel zur Schönheitsreparatur ist eine abweichende Auslegung und Entscheidung der Instanzgerichte nicht mehr möglich.

## Rückgabe von Wohnräumen

**Das Schweigen des Mieters auf eine ihm vom Vermieter zugesandte Kündigungsbestätigung (zu einem späteren als dem von ihm in der Kündigung erklärten Termin) führt ebensowenig zu einer befristeten Verlängerung des Mietvertrages, wie seine Zusage, innerhalb dieser Frist eventuell ausstehende Schönheitsreparaturen durchzuführen.**

**Lehnt der Vermieter bei Beendigung des Mietvertrages den vom Mieter vorgeschlagenen Übergabetermin ab und bietet**

**selbst einen späteren an, dann kann er vom Mieter für diesen Zeitraum keine Nutzungsentschädigung verlangen. Macht der Vermieter Schadensersatzansprüche wegen eines Mietausfalls geltend, dann muss er darlegen und beweisen, dass er ohne das pflichtwidrige Verhalten des Mieters die Wohnung hätte vermieten können.**

**AG Pankow/Weißensee, Urteil vom 10. August 2000 – 3 C 545/99 –**

Die Mieterin mietete im Jahre 1979 von dem Rechtsvorgänger des Vermieters eine Wohnung. In dem Mietvertrag war eine Kündigungsfrist von zwei Wochen vereinbart. Mit Schreiben vom 20. Juni 1999, dem Vermieter zugegangen am 22. Juni 1999, erklärte die Mieterin die Kündigung des Mietverhältnisses mit Wirkung zum 3. Juli 1999. Der Vermieter teilte der Mieterin mit, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung wegen der Kündigungsfrist von drei Monaten fristgerecht erst zum 30. September 1999 beendet werden könne. Die Mieterin zahlte ab Juli 1999 keine Miete mehr.

Den Wunsch der Mieterin zu einer (unter Berücksichtigung der kurzen Kündigungsfrist von zwei Wochen) termingerechten Übergabe ließ der Vermieter unberücksichtigt und bot ihr statt dessen für den 14. Juli 1999 ein Treffen an, um eine sogenannte „Wohnungsvorabnahme“ durchzuführen. Bei dieser Gelegenheit konnte der Vermieter feststellen, dass die Mieterin zwar mit ihrem Hausstand ausgezogen war, jedoch auf dem Balkon, im Flur und im Keller diverse Möbel, Müll und Sperrmüll zurückgelassen hatte.

Er erklärte der Mieterin, er wolle zunächst die Fenster tischler- und malermäßig instandsetzen lassen. Im Übrigen müsse die Mieterin noch Schönheitsreparaturen durchführen. Darüber forderte er von der Mieterin, dass die Wohnung bis zum „Vertragsende am 30. September 1999“ vollständig geräumt sein müsse. Dann erbat er sich von der Mieterin einen Satz Wohnungsschlüssel, während die Mieterin die weiteren Haus- und Wohnungsschlüssel zunächst behielt.

Die vom Vermieter veranlassten Tischler- und Malerarbeiten waren zum 30. September 1999 noch nicht beendet. Im November sandte die Mieterin dem Vermieter die restlichen Schlüssel zu.

Der Vermieter verlangte mit der Klage von der Mieterin die Miete von Juli 1999 bis einschließlich September 1999. Die Mieterin hat die Mieterforderung bis zum 6. Juli 1999 teilweise anerkannt. Das Amtsgericht erließ insoweit ein Anerkenntnisurteil und wies die Klage im Übrigen ab.

Es führte in seiner Entscheidung aus, dass die Kündigungsfrist aufgrund der Vereinbarung im Mietvertrag zwei Wochen betragen haben, so dass das Mietverhältnis aufgrund der dem Vermieter am 22. Juni 1999 zugegangenen Kündigung zum 6. Juli 1999 beendet wurde. Der Vermieter konnte die Behauptung, zwischen den Parteien sei ein neuer Miet- oder Dauernutzungsvertrag mit anderen Kündigungsfristen geschlossen worden, nicht beweisen.

Das Amtsgericht konnte sich auch nicht der Ansicht des Vermieters anschließen, das Verhalten der

Mieterin bei der „Wohnungsvorabnahme“ sei als Zustimmung zum befristeten Fortbestand des Mietverhältnisses bis zum 30. September 1999 zu sehen. Denn die Mieterin hatte mit der Kündigung unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht, dass sie das Mietverhältnis als beendet angesehen hatte. Die Tatsache, dass sich die Mieterin zunächst auf die Forderung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen eingelassen hatte, durfte der Vermieter nicht als schlüssige Kundgabe des Willens der Mieterin ansehen, das Mietverhältnis bis zum 30. September 1999 fortzusetzen. Das Amtsgericht kam zu dem Ergebnis, dass der Vermieter das Verhalten der Mieterin lediglich dahin verstehen durfte, dass sie sich der Forderung nach Durchführung von Schönheitsreparaturen jedenfalls zum damaligen Zeitpunkt nicht verschließen wollte.

Eine andere Beurteilung konnte sich nach Ansicht des Amtsgerichts auch nicht aus der vom Vermieter zuvor an die Mieterin übersandten „Kündigungsbestätigung“ zum 30. September 1999 ergeben. Unabhängig von der Frage, ob die Mieterin dieses Schreiben überhaupt als Angebot zum Abschluss eines befristeten Mietvertrages verstehen konnte, wurde dieses Schreiben vom Vermieter nicht vorgelegt, so dass es auch nicht ausgelegt werden konnte.

Abschließend wies das Amtsgericht darauf hin, dass dem Umstand, dass die Mieterin der falschen Rechtsauffassung des Vermieters (den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses betreffend) nicht entgegengetreten sei, ebenfalls keinerlei Hinweise auf einen rechtsgeschäftlichen Willen der Mieterin zur befristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses entnommen werden könnten.

Der Vermieter konnte von der Mieterin auch keine Nutzungsentschädigung wegen des Vorenthalts der Mieträume gem. § 557 BGB (a. F.) verlangen. Das Amtsgericht wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass ein Vorenthalten im Rechtssinne bedeute, dass der Mieter die Wohnung gegen den Willen des Vermieters nicht zurückgebe. Davon könne jedoch keine Rede sein, wenn der Vermieter die Wohnung gar nicht zurückhaben wolle, sondern sich darauf beschränkte, sich einen Schlüssel für die Durchführung von ihm beabsichtigter Arbeiten entgegenzunehmen. Eine vollständige und ordnungsgemäße Rückgabe habe der Vermieter erst für den 30. September 1999 geltend gemacht. Nach Ansicht des Amtsgerichts hatte der Vermieter das Vertragsverhältnis als nicht beendet angesehen und aus diesem Grunde die Räumung nicht gewollt. Deshalb stehe ihm auch kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zu.

Schließlich wies das Amtsgericht auch die Ansprüche des Vermieters wegen des angeblichen Mietausfalls aufgrund der (zum Tag der „Wohnungsvorabnahme“ am 14. Juli 1999) nicht ordnungsgemäß geräumten Wohnräume zurück. Grundsätzlich sei die Mieterin zwar verpflichtet gewesen, die Mieträume mit Ablauf des 6. Juli 1999 vollständig geräumt an den Vermieter zu übergeben. Von einer schuldhaften Verletzung der Rückgabepflicht kann aber keine Rede sein, weil der Vermieter überhaupt nicht gewillt war, die Wohnung vor dem 30. September 1999 zurückzunehmen.

Unabhängig davon habe der Vermieter jedoch nicht darlegen und beweisen können, dass er bei rechtzeitiger ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung eine entsprechende Miete erzielt hätte. Angesichts der Tatsache, dass der Vermieter in der Zeit zwischen dem 14. Juli 1999 und dem 30. September 1999 umfangreiche Arbeiten in der Wohnung durchführen ließ, war der Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts auch gar nicht gewillt, die Wohnung vor dem 30. September 1999 anderweitig zu vermieten, da er die Rechtsfolgen der Kündigung falsch eingeschätzt hatte. Aus den genannten Gründen hat das Amtsgericht die Klage des Vermieters abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin Sten Köplin-Fritsche u. Matthias Vogt*

## Wirkung der Teilzustimmung bei einer Mieterhöhung nach § 2 MHG (Miethöhegesetz)

**Eine wirksame Mieterhöhung kommt in dem Verfahren nach § 2 MHG auch dann zustande, wenn der Mieter auf ein formwirksames Mieterhöhungsverlangen eine der Höhe nach beschränkte Zustimmung erklärt. Eine Mieterhöhung genügt dem gesetzlichen Begründungserfordernis, wenn in der Mieterhöhung auf den aktuellen Mietspiegel bezug genommen und die vom Vermieter vorgenommene Spanneneinordnung näher erläutert wird.**

### AG Hohenschönhausen, Urteil vom 20. September 2001 – 16 C 56/01 –

Der Vermieter hatte die Mieterin mit Schreiben vom 30. Mai 2000 aufgefordert, einer Erhöhung ihrer Miete zuzustimmen. In diesem Mieterhöhungsverlangen nahm der Vermieter zur Begründung der Ortsüblichkeit der Miete auf den aktuellen Berliner Mietspiegel bezug und ordnete die Wohnung unter Angabe der für die Einordnung maßgeblichen Merkmale in eines der Mietspiegelfelder ein. Die Mieterin stimmte der Mieterhöhung teilweise zu.

Daraufhin schrieb der Vermieter der Mieterin, dass er eine Teilzustimmung nicht akzeptieren könne und forderte sie auf, der Mieterhöhung uneingeschränkt zuzustimmen. Andernfalls kündigte er an, auf Zustimmung zu klagen. Nachdem die Mieterin die uneingeschränkte Zustimmung nicht erklärte, erhob der Vermieter innerhalb der Klagefrist Zustimmungsklage, die er jedoch später wieder zurücknahm. Die Mieterin zahlte ab 1. August 2000 den Mietzins in Höhe der von ihr erteilten Teilzustimmung.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2001 verlangte der Vermieter – ausgehend von der im Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens vom 30. Mai 2000 unveränderten Miete – nunmehr mit Wirkung zum 1. April 2001 eine erneute Zustimmung zur Mieterhöhung. Die Mieterin verweigerte die Zustimmung.

Mit der Klage verlangte der Vermieter die Verurteilung der Mieterin, der Mieterhöhung vom 30. Januar 2001 zuzustimmen.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Es wies in seinem Urteil darauf hin, dass die Klage zwar zulässig, jedoch nicht begründet sei. Die von der Mieterin geschuldete Miete sei zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhung vom 30. Januar 2001 nicht gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 MHG ein Jahr unverändert gewesen. Aus diesem Grunde könne der Vermieter die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht verlangen.

Dem Argument des Vermieters, dass er die Teilzustimmung auf die Mieterhöhung vom 30. Mai 2000 nicht angenommen habe, vermochte das Amtsgericht nicht zu folgen. Es wies darauf hin, dass entgegen § 150 Abs. 2 BGB eine wirksame Mieterhöhung auch dann zustande komme, wenn der Mieter nicht uneingeschränkt, sondern nur teilweise zustimme. Sinn und Zweck der gesetzlich vorgesehenen Begründungspflichten und Überlegungsfristen sei es, dem Mieter zu ermöglichen, zu einer eigenen Einschätzung der ortsüblichen Miete zu gelangen, seine Zustimmung danach auszurichten und gegebenenfalls nur teilweise zuzustimmen. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass dem Vermieter durch die teilweise Zustimmung des Mieters kein Nachteil entstehe, weil er sein weitergehendes Mieterhöhungsverlangen im Klagewege gemäß § 2 Abs. 3 MHG geltend machen könne.

Das Mieterhöhungsverlangen vom 30. Mai 2000 war nach Ansicht des Amtsgerichts formwirksam. Es erfolgte unter Einhaltung der Schriftform und war ausreichend begründet. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass es für die Frage einer ausreichenden Begründung nicht darauf ankomme, ob das Mieterhöhungsverlangen der Höhe nach begründet sei. Es komme vielmehr alleine darauf an, ob der Mieter durch die Begründung in die Lage versetzt werde, das Erhöhungsverlangen nachzuvollziehen und sich ein eigenes Bild von der Berechtigung der an ihn gerichteten Forderung zu machen. Für eine ordnungsgemäße Begründung sei es ausreichend, dass in zulässiger Weise auf den aktuellen Mietspiegel bezug genommen und darüber hinaus die vom Vermieter vorgenommene Spanneneinordnung näher erläutert werde.

Die Teilzustimmung der Mieterin hatte zum 1. August 2000 zu einer Erhöhung der Miete geführt und ab diesem Zeitpunkt die Jahressperfrist des § 2 Abs. 1 Nr. 1 MHG ausgelöst. Die erforderliche Klage auf Zustimmung zu einer weitergehenden Mieterhöhung hatte der Vermieter nicht erhoben bzw. wieder zurückgenommen. Aus diesem Grunde konnte er frühestens ab dem 1. August 2001 eine erneute Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Kleinspehn*

## Unzulässig verkürzte Fristen bei Schönheitsreparaturen

**Vereinbart der Vermieter in einem Formularymietvertrag unverhältnismäßig kurze Fristen für die Vornahme von Schönheitsreparaturen, dann ist diese Vereinbarung gemäß § 9 ABGB unwirksam. Die Unwirksamkeit der vereinbarten Fristen hat die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarungen zur Übernahme der Schönheitsreparaturen zur Folge.**

**AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 9. Mai 2001 – 12 C 158/99 –**

Der Vermieter verlangte vom Mieter Schadensersatz wegen nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen. In dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag hatte sich der Mieter verpflichtet, die regelmäßig anfallenden Schönheitsreparaturen zu übernehmen. In einem gesonderten Fristenplan war vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in den Wohnräumen alle drei bis vier Jahre, im Bad alle zwei Jahre und in den übrigen Nebenräume alle drei Jahre auszuführen habe.

Der Vermieter hatte die Behauptung des Mieters, er habe in den Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schönheitsreparaturen durchgeführt, mit Nichtwissen bestritten. Er hatte dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Bezugnahme auf das Kostenangebot eines Malermeisters eine Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unter Fristsetzung und Nachfristsetzung verbunden mit einer Ablehnungsandrohung übersandt. Nach Ablauf der Frist klagte der Vermieter auf Zahlung des Schadensersatzes wegen der nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Frage, ob die vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen bei Auszug bereits fällig waren oder ob die letzten Schönheitsreparaturen bereits länger zurücklagen, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht entscheidend an. Das Amtsgericht wies in seinem Urteil darauf hin, dass die Vereinbarungen im Mietvertrag, wonach der Mieter die regelmäßigen Schönheitsreparaturen zu tragen habe, gegen die Vorschrift des § 9 ABGB (Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) verstoße und aus diesem Grunde unwirksam sei. Unstreitig habe es sich bei den zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertragsklauseln nicht um eine Individualvereinbarung, sondern um allgemeine Geschäftsbedingungen gehandelt. Das gelte auch für die dem Standardmietvertrag beigelegten besonderen Vereinbarungen (Fristenregelung), da auch diese Zusatzvereinbarung nicht individuell ausgehandelt, sondern vom Vermieter für eine Vielzahl von Fällen vorformuliert worden sei.

Die in der Zusatzvereinbarung genannten Fristen waren nach Ansicht des Amtsgerichts zu kurz und verstießen damit gegen den wesentlichen Grundgedanken des § 536 BGB. Zwar sei die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich unbedenklich. Das gelte jedoch nur, soweit die Renovierungspflicht im üblichen und angemessenen Umfang auf den Mieter übertragen werde. Anhaltspunkt für die Angemessenheit könnten die vom Bundesministerium für Justiz im Mustermietvertrag 76 genannten Fristen sein. Unter Zugrundelegung dieses Fristenplanes hielt das Amtsgericht Schönheitsreparaturen in folgenden Abständen für erforderlichlich:

- Küche, Bad und Duschen alle drei Jahre
- Wohn- und Schlafräume, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- sonstige Nebenräume alle 7 Jahre

Die vom Vermieter in seinen allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgegebenen Fristen waren nach Ansicht des Amtsgerichts viel zu kurz bemessen und führten daher zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters. Grundsätzlich entstehe bei normaler Nutzung der Wohnung ein Renovierungsbedarf nicht innerhalb so kurzer Zeiträume. Da der Zusammenhang zwischen der Abnutzung der Wohnung und der Renovierungspflicht damit aufgehoben werde, handele es sich bei der formularmäßigen Vereinbarung zum Ablauf der Fristen um eine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 9 ABGB.

Dieser Verstoß gegen § 9 ABGB habe nicht nur die Unwirksamkeit der Fristenregelung, sondern auch die Unwirksamkeit der (im vom Vermieter verwendeten Standardmietvertrag) enthaltenen Vereinbarung zur Übernahme der Schönheitsreparaturen zur Folge. Die teilweise im Standardmietvertrag, teilweise in der Zusatzvereinbarung enthaltenen Regelungen stellen nach Ansicht des Amtsgerichts eine Einheit dar, wonach der allgemeinen Überbürdung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter eine (an sich nicht erforderliche) nähere Konkretisierung des Umfangs und der Fälligkeit der Verpflichtung folge.

Das Amtsgericht hob in seiner Urteilsbegründung hervor, dass bei der Teilbarkeit verschiedener Klauseln zwar grundsätzlich nur der unwirksame Teil entfällt, die anderen Regelungen aber bestehen bleiben. Dies gilt jedoch uneingeschränkt nur, wenn die einzelnen Regelungen sich gegenseitig nicht berühren, nicht jedoch, wenn die einzelnen Klauseln ein- und denselben Sachverhalt regeln. Im vorliegenden Fall würde die Streichung der Fristenregelung dazu führen, dass die gerade noch zulässigen Fristen als wirksam vereinbart anzusehen seien.

Mit einer solchen Vorgehensweise werde ein Vermieter gerade dann am besten gestellt, wenn er unwirksame Fristen vereinbare, die dann im Wege



der geltungserhaltenden Reduktion auf das gerade noch vertretbare Maß verlängert würden. Das Amtsgericht vertritt in seiner Urteilsbegründung die Ansicht, der Sinn und Zweck des ABGB liege gerade darin, den Vertragspartner des Verwenders vor unangemessener Benachteiligung zu schützen. Das Risiko der Wirksamkeit einer Klausel müsse grundsätzlich beim Verwender liegen, da das ABGB die Verwendung von verbotswidrigen Klauseln grundsätzlich als Störung des Rechtsverkehrs ansehe. Da aber anzunehmen sei, dass der rechtsunkundige Vertragspartner es in der Regel nicht auf einen Prozess ankommen lasse und die Vertragsabwicklung nach Maßgabe der unwirksamen Klausel hinnehme, dürfe die Rechtsordnung einen Verstoß des Verwenders gegen die Rechtsordnung nicht dadurch risikolos machen, dass sie eine verbotswidrige Klausel durch Reduktion auf das gerade noch zulässige Maß aufrechterhalte.

*Mit anderen Worten: Wenn der Verwender von unzulässigen Klauseln keinerlei Risiko eingehen und im Zweifel besser stehen würde als der rechtstreue Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, dann würde der Sinn und Zweck des zum Schutz des Verbrauchers geschaffenen ABGB gerade in sein Gegenteil verkehrt.*

Da die Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter abgewälzt wurden, konnte der Vermieter den geltend gemachten Ersatzanspruch nicht verlangen.

Dem Vermieter stand auch kein Ersatzanspruch wegen dreier beschädigter Fensterscheiben zu. Denn auch in diesem Falle hätte er vortragen müssen, aufgrund welchen pflichtwidrigen Verhaltens des Mieter die Schäden an den Scheiben entstanden seien sollen. Die Klage wurde daher vollständig abgewiesen.

*Anmerkung: Das Gericht führte aus, dass der Mieter dann, wenn er die Schönheitsreparaturen nach Erhalt des Aufforderungsschreibens – obwohl er hierzu nicht verpflichtet war – ausgeführt hätte, diese ordnungsgemäß hätte durchführen müssen. Eine Schlechtleistung hätte zu einem Anspruch des Vermieters wegen positiver Vertragsverletzung führen können.*

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

# 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.

**Zum Jahreswechsel (24. 12. bis 31. 12. 2001) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf sind zwischen den Feiertagen die auf Seite 2 verzeichneten Beratungsstellen geöffnet. Die Geschäftsstelle bleibt am 24. und 31. 12. geschlossen und ist am 27. und 28. 12. von 10 bis 13 Uhr geöffnet.**

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

## ■ Charlottenburg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Sophie-Charlotten-Straße 51/52,  
Ecke Philippstraße, im Jugendladen,  
U Kaiserdamm

## ■ Friedrichshain

**zusammen mit der „UBI Mieterladen“**

**Montag** 18 bis 20 Uhr und  
**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Kreuzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎,  
U Samariterstraße, 110 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, U Hellersdorf

## ■ Hohenschönhausen

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr,  
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☎,  
110 5, 13, 15, 18, 110 Storchhof 142, 256

## ■ Köpenick

**Montag** 18 bis 20 Uhr,  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,  
☎ Schöneweide, weiter mit 110 26, 61  
oder 67

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
**jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,**  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☎,  
☎ Köpenick, 110 360, 369, 110 60, 61,  
62, 63, 68

## ■ Kreuzberg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Bergmannstraße 14,  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
U Gneisenaustraße, Mehringdamm

**Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr,  
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,  
U Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße  
**tercüman bulunmaktadır**

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr,  
Mehringdamm 114,  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,  
U Platz der Luftbrücke  
**Keine Beratung am 27. 12. 2001 und 3. 1. 2002**

**Freitag** 18 bis 19 Uhr,  
Oranienstraße 43, VH, 1.OG im Mieterladen des  
STADTBüro e. V.,  
U Moritzplatz, Kottbusser Tor, 110 129

## ■ Lichtenberg

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

**Dienstag** 17 bis 19 Uhr,  
Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,  
U 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,  
U 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“,  
U Spittelmarkt

**Mittwoch** 19 bis 20.30 Uhr,  
Auguststr. 21, Hof, in der Comic-Bibliothek  
„Bei Renate“, ☎ Oranienburger Str., Hackescher  
Markt, U Oranienburger Tor, Weinmeisterstr.,  
110 1, 13

## ■ Neukölln

**Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr,  
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,  
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen  
„elele“, U Schönleinstraße, Hermannplatz,  
110 Hohenstaufenplatz 141

**Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr,  
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-Kirche,  
EG links, U Rathaus Neukölln

## ■ Pankow

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr,  
**jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,**  
Wolfshagener Straße 72,  
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,  
☎ Pankow, 110 50, 52, 53

## ■ Prenzlauer Berg

**Montag** 18.15 bis 19 Uhr,  
**jeden 2. und 4. Montag im Monat,**  
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☎,  
☎ Prenzlauer Allee, 110 1

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Templiner Straße 17, im Laden der  
Betroffenenvertretung, „BV Teute“,  
U Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,  
Rosa-Luxemburg-Platz,  
110 6, 8, 13, 53, 110 157

**Montag** 19 bis 20 Uhr,  
Oderberger Straße 50, im Verein So oder So  
(Kiez-Kantine), U Eberswalder Straße,  
110 13, 20, 50, 53

**Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr,  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen der  
Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel, ☎,  
110 2, 3, 4

**Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Wichertstraße 20,  
im Kieztreff der Volkssolidarität,  
U und ☎ Schönhauser Allee, 110 13

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr,  
Christburger Str. 38, im „Baobab“,  
zus. mit dem Bürgerverein  
„Rund um die Rykestraße“, ☎,  
110 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,  
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,  
U Nollendorflplatz

## ■ Spandau

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

## ■ Steglitz

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiterwohlfahrt  
☎ Osdorfer Str., 110 186 ab U Rathaus Steglitz,  
110 110

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr,  
Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/ Die  
Grünen (Tiefparterre links, bitte klingeln)  
U Walther-Schreiber-Platz ☎ Feuerbachstraße,  
110 148, 185, 186

## ■ Tempelhof

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

## ■ Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr,  
Stephanstraße 26, im Laden der  
Betroffenenvertretung Stephankiez,  
U 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,  
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,  
U Leopoldplatz, Nauener Platz  
Eingang Tageszentrum

## ■ Weißensee

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

## ■ Wilmersdorf

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

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern  
derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehenden  
**Beratungsstellen**, von denen sind die behin-  
dertengerechten durch ☎ gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied  
von auf Mietrecht spezialisierten  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten.  
Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das  
letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und  
vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen,  
einschließlich Mietvertrag!

**Achtung! In unserer Geschäftsstelle  
und den Vor-Ort-Büros finden nur  
während der Beratungszeiten  
Rechtsberatungen statt.**