



# MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Januar/Februar 2002 · Nr. 289

Wohnberechtigungsscheine  
Sosyal Ev Kiralama Belgesi  
**Sozialer Wohnungsbau**  
Sosyal Meskenler

## Sozialer Wohnungsbau – ade

- S. 4 Nachruf auf den Sozialen Wohnungsbau
- S. 9 Soziale Stadterneuerung wird es nicht mehr geben
- S. 11 Neue Herausforderung an die Wohnungspolitik

# 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



## 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

## 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)

### Arbeitsgruppe Betriebskosten in Neugründung:

Mittwoch, 13. März 2002, 17 Uhr  
im Rabenhaus, Puchanstraße 9, Berlin-Köpenick  
(nähere Informationen siehe Bezirkskorrespondenz Seite 27)

## 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 Yorkstraße, 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).

Fahrverbindung: ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorkstraße, ☉ Yorkstraße,  
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 Nachruf auf den sozialen Wohnungsbau
- S. 7 Schlanker Staat und fitte Mitte
- S. 9 Soziale Stadterneuerung wird es nicht mehr geben
- S. 11 Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik
- S. 13 Keine Verdrängung?
- S. 14 Kleines Einmaleins der Mietbelastung
- S. 15 Wohngeld – Wer ist dazu berechtigt und wie bekommt man es?
- S. 16 Ärmer als das Wohngeld erlaubt
- S. 17 Kein Wohngeld bei „wilder Ehe“
- S. 18 Infoblatt „Kündigung was Tun?“
- S. 22 Infoblatt „Kein Zutritt ohne Voranmeldung“
- S. 24 Immobilienverwertungsbeilage u.a. mit Genossenschaftsumfrage – 1. Fortsetzung  
Schaustelle  
Winterfeldtstraße 25
- S. 27 Bezirkskorrespondenz u.a. mit Betriebskosten gehen jeden an
- 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: Dorothee Wendt

**Layout:** Connye Wolff

**Redaktionsschluss:** 30. 1. 2002  
© 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,

*das seit Anfang des Jahres gültige „Gesetz über die soziale Wohnraumförderung“ steht im Zentrum der vorliegenden Ausgabe. Es erscheint uns als deutlicher Ausdruck und Ergebnis tiefgreifender gesellschaftlicher Veränderungen.*

*Ein Strukturwandel, der die Bevölkerung zunehmend zwischen Wohlhabenden und Armen, zwischen Besitzenden und Nichtbesitzenden polarisiert und – bezogen auf die das ME beschäftigenden Themenschwerpunkte – zwischen jenen, die sich Eigentum leisten können, und solchen, die Mieter bleiben müssen, eine deutliche Trennungslinie zeichnet. Dabei bezieht sich der Bericht „Nachruf auf den sozialen Wohnungsbau“ (S. 4) vor allem auf die Gesetzes- oder Bundesebene, während der Beitrag „Soziale Stadterneuerung wird es nicht mehr geben“ (S. 9) sich mit dem Koalitionsvertrag des rot-roten Senats auseinandersetzt. Die umfassenden Veränderungen im sozialen Wohnungsbau sind ebenfalls Themen auf einem Kongress des Wohnbundes, dessen Thesen auf den Seiten 11 bis 12 zusammengefasst werden.*

*Wurde im letzten ME die Hoffnung hinsichtlich der Bürgerstadt AG ausgesprochen, sie würde unter Beweis stellen, etwas anderes als ein Immobilienfonds herkömmlicher Güte zu sein, so weist der Beitrag „Keine Verdrängung?“ (S. 13) in entgegengesetzte Richtung.*

*Darüber hinaus verfolgen wir in der Ihnen vorliegenden Ausgabe das Thema Wohngeld; wer bekommt es und wie hoch kann die Unterstützung ausfallen wird in zwei Fallbeispielen erläutert (S. 15).*

Ihr  
MieterEcho



## ACHTUNG!

**Neugründung der Arbeitsgemeinschaft Betriebskosten am  
Mittwoch, den 13. März 2002  
um 17 Uhr**

im Rabenhaus, in der Puchanstraße 9  
in Berlin Köpenick.

S-Bahn Köpenick, Bus 360, 369,  
Tram 60, 61, 62, 63, 68.

(nähere Informationen siehe Bezirkskorrespondenz Seite 27)



# Nachruf auf den sozialen Wohnungsbau

Julia Oppermann

Einfamilienhaus der 30er Jahre

Foto: Wohnbau GmbH

**Seit dem 1.1.2002 ist das „Gesetz über die soziale Wohnraumförderung“ in Kraft. Es hat das aus dem Jahre 1956 stammende „2. WohnungsbauGesetz“, das bisher die rechtliche Grundlage für den sozialen Wohnungsbau bildete, abgelöst. Dieser Gesetzesübergang wurde in der Öffentlichkeit viel weniger beachtet als die Reform des Mietrechts. Zu Unrecht, denn er bringt einen Paradigmenwechsel zum Ausdruck, der das Ergebnis tiefgreifender gesellschaftlicher Veränderungen ist.**

Der § 1 (1) des alten Gesetzes enthält den klassischen Auftrag an die Politik: „*Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände haben den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baus von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern.*“

Diese Wohnungspolitik für „die breiten Schichten des Volkes“ – „eine vordringliche Aufgabe“ – war ein eigenständiges Politikfeld, sie war nicht nur ein Teilbereich der Wirtschafts- oder eine Ergänzung der Sozialpolitik, der soziale Wohnungsbau wurde damit zu einer der Säulen der sozialen Marktwirtschaft.

In den ersten Jahren nach dem Krieg stand der Mietwohnungsbau im Vordergrund. Doch bald geriet die programmatische und strategische Ausprägung ganz in die Tradition der „Konservativen Eigentumsideologie“, die schon in den 60er Jahren des 19. Jh. als ein Instrument zur Lösung sozialer Probleme diskutiert und formuliert worden war. Als Beispiel soll Victor Aimé Huber, einer der konservativen Befürworter der Wohnungsbaugenossenschaften, dienen:

*„Die ganze Zukunft hängt davon ab, daß diese chaotische Masse von Kräften, deren Not und Verstimmung eine Gärung hervorbringt, aus welcher die furchtbarsten Gefahren der Zukunft drohen, zu einem geordneten, organischen Bestandteil der bürgerlichen und gesellschaftlichen Ordnung, daß jene Elemente eines Standes zu einem wirklichen Stand gestaltet werden. (...) Dies kann aber nur auf der Grundlage des Besitzes geschehen. Ein so begründeter Stand besitzender Arbeiter wird aber selbst die sicherste Grundlage derselben Ordnung sein, der seine massenhaft vereinzelt und in der Vereinzelung von der Armut um so mehr bedrohten, der gärenden Verbitterung ausgesetzten Elemente jetzt den Untergang oder doch die furchtbarsten Erschütterungen und Verluste drohen. (...) Der Staat, die Gewalt, die Partei, welcher diese Tat gelingen wird, hat*

*damit zugleich die Bürgerschaft ihrer eigenen Zukunft erlangt.“<sup>1</sup>*

1952, ein knappes Jahrhundert später, äußerte sich Konrad Adenauer ganz ähnlich: „*Die Schaffung von Eigenheimen muß als sozial wertvollster Zweck staatlicher Wohnungsbau- und Familienpolitik anerkannt werden. Das Eigenheim kann und darf kein Reservat kleiner Schichten sein, im Gegenteil soll gerade der Besitzlose durch Sparen, Selbsthilfe und öffentliche Fördermittel zum Eigentum gelangen und so der Proletarisierung und Vermassung entrissen werden.*“<sup>2</sup> Und in diesem Sinne fährt auch der § 1 des 2. Wohnungsbaugesetzes im zweiten Absatz fort:

*„Die Förderung des Wohnungsbaus hat das Ziel, den Wohnungsmangel zu beseitigen und für weite Kreise der Bevölkerung breitgestreutes Eigentum zu schaffen.“*

*„In ausreichendem Maße sind solche Wohnungen zu fördern, die der Entfaltung eines gesunden Familienlebens, namentlich für kinderreiche Familien, gewährleisten. Die Förderung des Wohnungsbaus soll überwiegend der Bildung von Einzeleigentum (Fami-*

<sup>1</sup> Victor Aimé Huber: Die ökonomische Association. In: DERS.: Ausgewählte Schriften über Social- und Genossenschaftswesen. Berlin 1894, S. 757-769, 757f.

<sup>2</sup> Konrad Adenauer (CDU) 1952, zit. nach: Kathrin Wolff: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin. Berlin 1996, S. 11

lienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen dienen. Zur Schaffung von Einzeleigentum sollen Sparwille und Bereitschaft zur Selbsthilfe angeregt werden.“

In Berlin verknüpft sich mit dem sozialen Wohnungsbau immer die Vorstellung von Mietwohnungsbau durch die großen, teilweise öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften. Dass die Förderung aber ursprünglich politisch, gesellschaftspolitisch, programmatisch etc. primär der Eigentumsbildung zu dienen hatte, ist weniger bewusst.

Andrerseits sollte die strategische Ausrichtung auf das Eigentum auch nicht überinterpretiert werden, denn die Beseitigung des Wohnungsmangels und (die Betonung liegt auf „und“) die Schaffung von breitgestreutem Eigentum waren parallele Zielstellungen, die Beseitigung des Wohnungsmangels war nicht „nur“ an die Bildung von Eigentum gebunden.

Wie sich Eigentums- und Mietwohnungsförderung seit 1970 zueinander verhalten ist der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Familie, die das Gesetz meint, war, auch wenn ihrer kinderreichen Variante besonders gedacht wurde, die Kleinfamilie; jene Familienformation, die nur zwei Generationen: Eltern und Kinder, vereint. Der Vater, Facharbeiter oder Angestellter, im Normalarbeitsverhältnis, „Ernährer“ der Familie, ein bis zwei schulpflichtige Kinder und die Mutter, die wenn es das Alter der Kinder erlaubte und sonstige Umstände erforderlich machten „mitverdiente“ bildeten die fordistische Normalfamilie. Auf ihre Bedürfnisse war die förderungsfähige Wohnung zwischen 60 und 100 qm mit Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur und Bad zugeschnitten. Die Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik und die Plattenbausiedlungen in der DDR unterschieden sich nebenbei bemerkt nur geringfügig, verkörperten gleichermaßen eine abgestandene Moderne mit Solitärbauten und Abstandsgrün, schließlich hatten auch beide gesellschaftlichen Systeme den gleichen Familientyp zur Grundlage. Obgleich in den 70er Jahren die aus dem Kriege stammende Wohnungsnot als überwunden gelten konnte, gewann der soziale Wohnungsbau innerhalb einer von der damaligen sozialdemokratischen Regierung betriebenen, stark nachfrageorientierten Wirtschaftspolitik seinen Stellenwert und wurde auf relativ hohem Niveau weitergeführt.

In der zweiten Hälfte der 80er Jahre geriet das fordistische Gesellschaftsmodell in die Krise und mit ihm der soziale Wohnungsbau. Nicht zuletzt dem politischen Einfluss der

## Bewilligte Wohnungen im sozialen Wohnungsbau nach Miet- und Eigentümerwohnungen (einschließlich gemischt geförderter Objekte) sortiert

Angaben beziehen sich auf die Anzahl der geförderten Wohnungen

### Früheres Bundesgebiet

Jahr	Insgesamt	Eigentümerwohnungen	Mietwohnungen
1970	165.135	51.632	113.503
1971	195.024	55.932	139.092
1972	182.247	62.881	119.366
1973	126.769	46.259	80.510
1974	153.380	60.712	92.668
1975	153.989	72.425	81.564
1976	133.847	73.696	60.151
1977	113.037	63.216	49.821
1978	135.311	80.951	54.360
1979	108.781	66.799	41.982
1980	97.175	56.918	40.257
1981	92.902	46.665	46.237
1982	98.886	40.144	58.742
1983	104.083	44.953	59.130
1984	80.408	40.352	40.056
1985	68.952	38.612	30.340
1986	52.066	35.421	16.645
1987	40.668	27.969	12.699
1988	38.886	26.201	12.685
1989	65.153	25.999	39.154
1990	90.704	29.159	61.545

### Jetziges Bundesgebiet

Jahr	Insgesamt	Eigentümerwohnungen	Mietwohnungen
1991	93.973	29.665	64.397
1992	108.474	41.280	67.194
1993	150.343	54.126	96.217
1994	162.021	57.263	104.758
1995	143.363	52.985	90.378
1996	120.968	49.463	71.505
1997	107.490	44.139	63.351
1998	82.759	38.633	44.126

Quelle: Finanzierung des Wohnungsbaus, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2000

Freien Demokraten ist es geschuldet, dass 1988 mit 38.886 Anträgen fast nur noch ein Zehntel der ursprünglichen Zahlen erreicht wurden.

Nach 1990 kam es zwar wieder zum teilweise deutlichen Ansteigen der Förderung, aber nur weil in den neuen Bundesländern ein politisch gewollter und ideologisch gezüchteter Nachholbedarf für Wohneigentum – *koste es, was es wolle* – befriedigt werden sollte und weil eine neue, von den Modalitäten der Anfangsjahre weit entfernte, sogenannte „vereinbarte“ Förderung eingeführt wurde.

Begleitet war der Niedergangsprozess von Forderungen nach größerer Zielgenauigkeit und Kritik an dem Gießkannenprinzip, den Behauptungen, der soziale Wohnungsbau habe Schief lagen erzeugt, die nun ihrerseits durch Förderung beseitigt werden müssen und der Kritik am bürokratischen Aufwand usw. Derartiger Argumente bedienten und bedienen sich die politischen Kräfte, die seit jeher an staatlicher Deregulierung und totaler Liberalisierung des Wohnungsmarktes

interessiert sind. Bereits 1953 führte Thomas Dehler (FDP) im Bundestag aus:

*„Wohnungsmarkt! Ja, wer glaubt denn wirklich noch, unsere Wohnungswirtschaft sei sozial! Mein Freund Preusker (seinerzeit Bundesbauminister, Anm. d. A.) hat völlig recht. Es gibt doch nur eines: Dieses Ministerium (das Bundesbauministerium, Anm. d. A.) beseitigt man dadurch, daß man den Wohnungsmarkt und den Wohnungsbau gesundet, nämlich mit marktwirtschaftlichen Gesetzen erfüllt. Wie kann man eine Wohnungszwangswirtschaft als sozial bezeichnen, wenn man den Hausbesitzer unter ein Ausnahmerecht stellt? Wohnungsnot wird erst beseitigt, wenn die Ware Wohnung ihren gerechten Preis hat.“*

Wenn dennoch die bedauernswerten Immobilienspekulanten auf den „gerechten Preis“ für „die Ware Wohnung“ verzichten mussten, dann hat das auch an der politisch-gesellschaftlichen Großwetterlage gelegen. Die in den 80er Jahren einsetzende Globalisierung begünstigte auch die Liberalisierung der Wohnungsmärkte und den Abbau staat-

licher Regulierung. Das jetzt in Kraft tretende „Gesetz zur sozialen Wohnraumförderung“ liegt weit eher im neoliberalen Trend, bzw. seiner sozialdemokratischen Ausprägung als dritter Weg.

Dem § 1 des neuen Gesetzes, ist zu entnehmen:

*§ 1 Zweck und Anwendungsbereich, Zielgruppe*

*„(1) Dieses Gesetz regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums und bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung).*

*(2) Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“*

Dass man an die Stelle der Familien „Haushalte“ als Begünstigte gesetzt hat, ist sicherlich kein Nachteil des neuen Gesetzes und entspricht dem gesellschaftlichen Wandel. Denn die fordistische Kleinfamilie ist noch einmal deutlich geschrumpft. In Berlin beträgt heute die durchschnittliche Haushaltsgröße ca. 1,9 Personen und 50% der Haushalte sind Singlehaushalte.

Doch ein weiterer Unterschied wird sofort deutlich! Es geht um „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.“ Von „breiten Schichten der Bevölkerung“ ist nicht mehr die Rede.

*„Unter diesen Voraussetzungen unterstützt“,* so geht es weiter im Text

*„1. die Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen,*

*Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.“*

Die „breiten Schichten“ sind verschwunden, und dadurch geraten nur noch Gruppen, die man für marginalisiert halten könnte, ins Blickfeld.

Eine bemerkenswerte Sichtweise, die sich womöglich für sozial hält, ohne es zu sein. Der Wohnungsbau wird grundsätzlich dem Markt überlassen, der Staat zieht sich zurück und greift nur dort ein, wo sich der Marktwirtschaft geschuldete soziale Verwerfungen zeigen. Wohnungspolitik als eigenständiges Politikfeld verschwindet mehr und mehr und wird zum Appendix der Sozialpolitik.

Dies ist eine Seite des neuen Gesetzes. Eine weitere zeigt sich sofort:

*„Unter diesen Voraussetzungen unterstützt 2. die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.“*

Der Satz zwei wendet sich einer anderen Zielgruppe zu. Die Bevölkerung, zu Zeiten des 2. Wohnungsbaugesetzes in der Mitte noch breit geschichtet, wird in zwei Hälften geteilt, deren untere Zone jeweils fördernde staatliche Zuwendung erfährt.

Die obere Hälfte der Bevölkerung soll sich Eigentum leisten können und hat dementsprechend zu verdienen. Schwer zu sagen wieviel. Das Wohnen im Eigentum ist teuer. Wer aber der erforderlichen Einkommensgrenze nahe ist, soll sie mit staatlicher Hilfe überspringen können. (Das dies ein Sprung in den wirtschaftlichen Abgrund sein kann, steht auf einem anderen Blatt, bzw. im ME 287)

Der Zweiten, der unteren Hälfte der Gesellschaft gehören die Mieter an, und ihrem unteren Rand, so sieht es das Gesetz vor, wird die soziale Betreuung zuteil.

Dass es sich bei dem Ersatz der „breiten Schichten“ durch eine zweigeteilte, polarisierte Gesellschaft nicht nur um einen beliebigen wohnungspolitischen Paradigmenwechsel handelt, sondern eher um die gesetzliche Anpassung an fundamentale gesellschaftliche Veränderungen, belegt der „Erste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung“.

Die untenstehende Tabelle zeigt, dass die fordistischen „breiten Schichten“ deutlich schmaler geworden sind. In den letzten 25 Jahren haben sie sich um ca. 30% verringert. 1973 machte der Teil der Bevölkerung, dessen Markteinkommen nicht weniger als 25% unter dem durchschnittlichen und nicht mehr als 25% darüber lag, 35,5% aus. 1998 hatte diese Schicht nur noch einen Anteil von 25% an der Gesamtbevölkerung.

War bisher der Bund für den sozialen Wohnungsbau zuständig, so wird sich auch dies ändern. Das neue Gesetz überlässt dem Bund die Verantwortung für Rahmenrichtlinien innerhalb deren die Länder und neuerdings auch Gemeinden und Gemeindeverbände eigenständig agieren können. Wer damit die Vorstellung von größerer Bürgernähe verbindet, übersieht die eigentliche Intention: nationalstaatliche Deregulierung zu Gunsten des Marktes und zu Lasten der föderalen Basis.

Der dritte Förderungsweg, bisher immer noch eher als Ausnahme empfunden, ersetzt zukünftig alle anderen Förderungsformen und wird in seiner Tendenz als Instrument der public-privat Partnership weiter verstärkt. Auswirkungen hat das u.a. auf die Belegungsbindungen. Die können demnächst übertragen werden. D.h. beispielsweise die Förderung von Wohnungen in 1a Lage für eine entsprechend finanziell ausgestattete Klientel wird mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich, bei gleichzeitiger Übertragung der Belegungsbindung auf die Platte am Stadtrand, wenn sie beide demselben Investor gehören. Das ist hanebüchen, aber leider wahr.

Ob sich allerdings eine ernsthafte Kritik daran lohnt ist zweifelhaft. Der Bund beabsichtigt nämlich sowieso nur 300 Mio. € jährlich für die Förderung des Neubaus von Miet- und Eigentumswohnungen im Rahmen des neuen Gesetzes zur Verfügung zu stellen.

Das ist kaum mehr als gar nichts. Dafür wendet er aber problemlos über 11 Mrd. € für die Eigenheimförderung auf der Grundlage des „Eigenheimförderungsgesetzes“ auf. Und das sagt eigentlich alles. ■

**Verteilung des auf jede Person umgerechneten zur Verfügung stehenden Bruttoeinkommens**

Relative Einkommensposition (das Durchschnittseinkommen ist mit dem Faktor 1,00 gekennzeichnet, darüber hinaus gehende Einkommenspositionen mit 1,25 bzw. 3,00 und mehr; darunter liegende entsprechend mit 0,75 bzw. 0,5 und weniger)	Verteilung des zur Verfügung stehenden Bruttoeinkommens pro Person <sup>1</sup> im früheren Bundesgebiet (in Prozent)	
	1973	1998
- 0,5	21,2	31,2
0,50 – 0,75	13,3	13,0
0,75 – 1,00	19,3	13,8
1,00 – 1,25	16,2	11,6
1,25 – 1,50	10,8	9,1
1,50 – 2,00	11,1	11,3
2,00 – 3,00	6,1	7,5
3,00 und mehr	2,0	2,5

Quelle: Erster Armuts- und Reichtumsbericht, Drucksache 14/5990 vom 8.5.2001 der Bundesregierung

<sup>1</sup> Das zur Verfügung stehende Bruttoeinkommen für jede Person errechnet sich hier gem. alter OECD-Skala, wonach das Einkommen und die zum Haushalt gehörenden Personen mit einem entsprechenden Faktor in ein definiertes Verhältnis gesetzt werden, damit das Prokopfeinkommen bestimmt werden kann (das sogenannte Äquivalenzeinkommen).

**Kranken-, Renten-, Pflege- und Arbeitslosenversicherung befinden sich in der Krise. Während kommunale Haushaltslöcher durch den Verkauf von städtischen Wohnungsbau- und Versorgungsunternehmen wie der GSW oder BEWAG gestopft werden sollen, führen Schröder und Riester Teile des Sozialversicherungssystems auf die Schlachtbank privater Versicherungsanbieter. „Demographische Entwicklung“, „mehr Anspruchnehmer“ und „Kostenexplosion“ sind die Schlagwörter, mit denen die sogenannten Reformen erklärt werden. Der Bund reagiert dabei jedoch nur auf den postfordistischen Umbau der Gesellschaft: der Liberalisierung und Flexibilisierung im Interesse der Unternehmen. Ins Blickfeld staatlicher Unterstützung gerät zunehmend nur noch die Mittelschicht, die sich den veränderten Erfordernissen des Erwerbslebens anpassen kann und damit fitt für diesen Arbeitsmarkt ist.**

Indes kann von einer Kostenexplosion z.B. bei der Krankenversicherung keine Rede sein. Das jüngste Gutachten des *Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung* (DIW) belegt, dass der Anteil der Kosten für Gesundheit am Volkseinkommen weitgehend konstant geblieben ist: 1970 lag er bei 13,08 und 1998 bei 13,46%. Im Vergleich dazu sind zwei andere Faktoren explodiert: Lagen die anteilig zum Bruttoeinkommen der abhängig Beschäftigten berechneten Beitragssätze 1970 noch bei 8,2%, erreichten sie 1998 13,6%.

Ein Blick in die Bilanzen der Pharmaindustrie offenbart uns zudem den tatsächlichen Hauptkostenfaktor der Versicherungen und Krankenkassen: „Trotz der Klagen über die rot-grüne Gesundheitspolitik wird die deutsche Pharmaindustrie in diesem Jahr voraussichtlich wieder ein sattes Umsatzplus aufweisen. Nach vorläufigen Zahlen (...) stieg der Gesamtumsatz im In- und Ausland um acht Prozent auf rund 60 Mrd. DM“, so das *Handelsblatt* (2001), welches dementsprechend in seiner Anlageempfehlung darauf hinweist, dass ein Großteil der Gewinne in Form von Dividenden und Aktienrückkäufen an die Aktionäre ausgeschüttet werden.



# Schlanker Staat und fitte Mitte

Hermann Werle

Foto: Agentur version

## Rente wird Verwertungsfeld privaten Kapitals

Mit dem Einstieg in die Privatisierung des Rentensystems, d.h. vom Solidarprinzip oder Generationenvertrag der umlagefinanzierten Rente zur individuellen, kapitalfinanzierten Rente, leistet die Politik der Entwicklung zu immer größer werdendem Wohlstandsgefälle weiteren Vorschub. Der gesetzliche Rentenanspruch wird prozentual heruntergefahren, und damit tendenziell unter das Existenzminimum gedrückt. Das wiederum hat zur Folge, dass der Anteil von RentnerInnen, die zusätzliche Sozialhilfe beantragen müssen, ansteigen wird. NiedrigverdienerInnen werden im Alter am Existenzminimum leben und Altersarmut wird rasant zunehmen. Denn nur wer es sich leisten kann, wird eine zusätzliche private, kapitalgedeckte Altersvorsorge in Anspruch nehmen können und entsprechend von staatlichen Fördermaßnahmen und Steuerabzugsfähigkeit profitieren. Hierzu gehört das Riester-Entnahmeverfahren, welches das Eigenheim als eines der Standbeine der zukünftigen Altersvorsorge vorsieht. Die staatliche Förderung der Privatrente kommt also vor allem den höheren Einkommensklassen zugute.

Zu den Gewinnern der rot-grünen Rentenreform gehören insbesondere private Versicherungsdienstleister, die sich durch die (Teil-)Privatisierung des Sozialversicherungssystems ein weiteres Verwertungsfeld erschließen können. Der Zwang der arbeitenden Bevölkerung zur Privatvorsorge, wird den Versicherungen gewaltige Kapitalmengen zufließen lassen, mit denen sich auf internationalen Börsen vortreffliche Gewinne erzielen lassen. Dies entspricht den Zielsetzungen von IWF und *Weltbank*, die

die Marktgängigkeit der Sozialsysteme nicht nur für unterentwickelte Länder einfordern. Waren ArbeitgeberInnen bislang durch die paritätische Beteiligung an der Altersabsicherung der ArbeiterInnen beteiligt, werden sie durch die kapitalgedeckte Rente aus dieser Pflicht – der „sozialen Verantwortung des Eigentums“ – zunehmend entbunden. Die von Unternehmerseite lange geforderte Senkung der Lohnnebenkosten wird auf diesem Wege realisiert.

## Das System der Grundsicherung

Die Riester-Rente stellt lediglich einen Aspekt des frontalen Angriffs auf die sozialen Sicherungssysteme dar. Auch die Arbeitsmarktpolitik zielt auf die unteren Schichten der Lohnabhängigen, Arbeitslosen und SozialhilfeempfängerInnen. Unter dem Prinzip des „Förderns und Forderns“ soll der Sozialstaat in den „aktivierenden Staat“ verwandelt werden. Der Sozialstaat wird als Hindernis für die Freisetzung kreativer Potentiale charakterisiert. Und so heißt es verstärkt, wer als Arbeitsloser ein gutes Leben führen kann, der bräuchte sich nicht zu bemühen, seine Arbeitskraft zu verkaufen oder unternehmerisch tätig zu werden. Folglich sollen Arbeitslose und SozialhilfeempfängerInnen zunehmend unter Druck gesetzt werden, um ihren Anspruch auf Grundsicherung zu erhalten. Grundlage bildet u.a. die Änderung des Bundessozialhilfegesetzes, welches seit 1996 Sanktionsmöglichkeiten für Arbeitsverweigerung vorsieht, die bis zur völligen Streichung der Sozialhilfe reichen. Grundrechte wie freie Berufswahl und Verbot von Zwangsarbeit (vergl. GG Artikel 12) werden dabei massiv ausgehöhlt. BezieherInnen von Arbeitslosengeld müssen nach sechs

Monaten Arbeitslosigkeit Tätigkeiten akzeptieren, deren Entlohnung in Höhe der Arbeitslosenhilfe liegt. Der geplanten Zusammenführung von Arbeitslosengeld sowie Sozial- und Arbeitslosenhilfe stehen noch rechtliche Differenzen entgegen, da es sich bei der Arbeitslosenversicherung um quasi erwirtschaftetes Eigentum handelt. In der Zielsetzung sind sich rot-grün und CDU/CSU jedoch einig: die BezieherInnen von Sozialleistungen durch Arbeitszwang und Senkung der Leistungen in den Niedriglohnsektor zu pressen. Die von Kanzler Schröder initiierte „Faulenzer-Debatte“, schlägt in die gleiche Kerbe. Sie ist zugleich aber auch symptomatisch. In Deutschland kehren in Rezessionszeiten Faulheitsdebatten immer wieder auf, so 1975, 1981 und 1993. Auch in der kapitalistischen Frühzeit treffen wir im englischen Armengesetz von 1834 bereits auf die Formulierung: „Die Lage des unterstützten Armen dürfe weder real noch dem Anschein nach so attraktiv sein wie die des Arbeitenden der untersten Klasse.“ Wer keine Arbeit hat, ist selbst verantwortlich dafür und hat keine Ansprüche zu stellen. Das Modell des fordistischen „Normalarbeiters“ und des Massenkonsums ist obsolet geworden.

Nach der vorherrschenden neoliberalen Grundidee, sind mehr Ungleichheit, insbesondere niedrige Löhne und Sozialleistungen, nicht nur in Kauf zu nehmen, sondern sogar notwendig, um Wirtschaft und vor allem Beschäftigung zu stärken. Wenngleich – wie Claus Schäfer in der *Frankfurter Rundschau* vom 25.9.2001 bemerkte – der *Internationale Währungsfonds* (IWF) „soziale Ungleichheit für eine entscheidende Wachstums- und Entwicklungsbremse“ und das nicht nur in Entwicklungsländern hält.

In den Genuß staatlicher Förderung sollen nur noch die kommen, die zu lebenslanger Arbeit fähig sowie zu kontinuierlichen Investitionen ins eigene Humankapital bereit sind und den Sprung in ein – wenn auch prekäres – Arbeitsverhältnis schaffen oder als KleinstunternehmerIn aktiv werden. Diese Klientel sowie gutverdienende FacharbeiterInnen und traditionelle Selbstständige gehören zur der von Parteien und Gewerkschaften umworbene „Neue Mitte“ oder auch Bürgergesellschaft. Sie gelten als Erfolgstypus und Träger der Gesellschaft, an denen sich dementsprechend die Sozialpolitik zu orientieren hat. Die Privatisierung des sozialen Sicherungssystems entspricht dabei der Mentalität dieses Erfolgstypus der „fitten Mitte“, dem die Börsenkurse wichtiger als Arbeitslosenzahlen oder Armutsberichte sind.

# Soziale Stadterneuerung wird es nicht mehr geben

Tina Veihelmann

**Was unter rot-grün-gelb schon Gegenstand der Koalitionsverhandlungen war – und von den Grünen heftig bekämpft wurde – ist jetzt beschlossene Sache. In die öffentlichen Programme für Stadterneuerung fließt weniger Geld. Wobei nach einem einfachen Schema verfahren wird: Diejenigen Programme, die hauptsächlich das Land Berlin trägt, werden weitgehend eingespart, während diejenigen, die hohe Bundes- oder EU-Zuschüsse erhalten, weiterlaufen. So bleibt etwa das Programm der „Sozialen Stadt“, aus dem zum Beispiel das Quartiersmanagement bezahlt wird, erhalten, die Programme der „Sozialen Stadterneuerung“ werden aber erheblich gekürzt. Zukünftig sollen hiervon nur noch einige Schwerpunktbereiche weiterfinanziert werden: diejenigen, die ohnehin geringere Teile der Fördersummen in Anspruch nahmen.**

Geld soll nur noch in soziale Infrastruktur, Wohnumfeldmaßnahmen, öffentliche Gebäude und genossenschaftlichen Bestandserwerb investiert werden. Die politische Begründung dazu ist, dass Sanierung von Wohnhäusern kein dringliches Thema mehr sei. Handlungsbedarf bestünde dagegen bei der öffentlichen Infrastruktur. Während in den letzten Jahren fast ausschließlich in die Erneuerung von Häusern investiert worden sei, begründet PDS-Abgeordneter Bernd Holtfreter die Entscheidung, seien Schul- und Kitagebäude, Parks und Spielplätze zunehmend verkommen. Hier zu handeln sei notwendig um Familien in den Gebieten zu halten. Vor allem aber sollen laut Koalitionsvertrag durch die Aufwertung der öffentlichen Infrastruktur Anreize für private Investition geschaffen werden. Weitergehen soll auch die Plattensanierung in den Großsiedlungen Ost.

Die „Soziale Stadterneuerung im Altbau“, die über die Hälfte der Ausgaben für die gesamte Palette der Programme ausmachte, wird hingegen vollständig aufgegeben. Öffentlich geförderte Sanierungen von Altbau-Wohnhäusern, die Gesellschaften wie S.T.E.R.N. oder *Stattbau* betreut haben, werden bald Geschichte sein. Damit gibt das Land die Verantwortung der Stadterneuerung de facto an private Investoren

ab und gibt ein wichtiges Stück politische Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt preis. Denn an die Förderungen waren bestimmte, zeitlich begrenzte Mietpreisbindungen gekoppelt. Um Verdrängungsprozesse in Altbaugebieten aufzuhalten, empfiehlt der Koalitionsvertrag Mietobergrenzen einzuführen. Mietobergrenzen haben die Bezirke in vielen Sanierungsgebieten ohnehin bereits eingeführt, um die private Sanierung sozial abzufedern. Etwa 75% der Modernisierungen werden derzeit schon privat finanziert. Doch hat sich die Kontrollierbarkeit der Mietpreisbindungen in den geförderten Häusern als wesentlich effizienter erwiesen. Verlässt man sich allein auf die politisch bestimmte Mietobergrenze, hängt viel vom Mieter selbst ab – davon ob er Zeit und Kraft hat, sich ausreichend beraten zu lassen und seine Rechte durchzusetzen. Erschwerend kommt hinzu, dass der Mieter hier einem per se professionelleren Eigentümer gegenübersteht. Ob es gelingt, im Sanierungsprozess gut weg zu kommen, wird zum Individualproblem. In etwa fünfzig Prozent der Fälle umgehen Eigentümer die Mietobergrenzen. Hinzu kommt, dass bislang die rechtlichen Instrumente im Sanierungsprozess nicht offensiv gegen die Interessen des Eigentümers eingesetzt werden – und nicht offensiv





Foto: Agentur version

eingesetzt werden sollen. In den Leitsätzen für die Sanierungspolitik ist zu lesen: „Die rechtlichen Mittel sind auszuschöpfen ... restriktive Maßnahmen sind dabei aber zu vermeiden.“

Alein auf Mietrecht sowie administrativ verordnete Mietobergrenzen zu bauen, wird gerade dann kritisch, wenn die Sanierung ausschließlich privat realisiert wird. Bei Häusern mit „hohem Sanierungsbedarf“, lohnt sich laut Stadtsoziologe Hartmut Häußermann das Geschäft für den Investor überhaupt nur dann, wenn er die bezirkliche Mietobergrenze umgeht. Derartige Sanierungen führten erfahrungsgemäß zu einem Bewohneraustausch von fast 100%. Als Folge sei in den Gebieten ein „völliger sozialer Wandel“ zu erwarten. Deutliche Worte für Häußermann – der beim Status quo die soziale Mischung für ganz und gar nicht gefährdet hält. Er befürchtet eine sozial segregierte Stadt, in der es einerseits Desinvestition geben wird – aufgegebene, verfallende Gebäude – andererseits privilegierte Bestände, die schon saniert sind oder später noch privat und teuer erneuert werden.

Denn Zweifel bestehen auch daran, dass die komplette Altbauanierung mit den verbleibenden Geldern in Zukunft überhaupt zu realisieren sei. Das Beispiel Prenzlauer Berg zeigt, dass nach zehn Jahren von 32.000 Wohnungen mit umfassendem Erneuerungsbedarf erst 10.000 saniert wurden – die Hälfte von ihnen mit öffentlichem Fördergeld. Zwar ist der privat finanzierte Sanierungsanteil anteilig angestiegen, dennoch bleiben nach Einschätzung von S.T.E.R.N. immer noch etwa 10.000 Altbauwohnungen, deren Renovierung so teuer käme, dass sich ohne öffentliche Fördermittel kaum ausreichend private Investoren finden würden. Auch ergibt sich ohne geförderte Sanierung ein praktisches Problem: Ohne sie käme auch die freifinanzierte

Erneuerung ins Stocken. Denn diese ist auf Umsetzwohnungen aus dem Kontingent der geförderten Wohnungen angewiesen – denn nur hier gibt es „Belegungsrechte“. „Belegungsrechte“ würden mit Preisgabe der geförderten Sanierung ohnehin aufgegeben. Es gäbe also keinen Pool an Wohnungen mehr, der für Einkommensschwache freigehalten wird und nur mit Wohnberechtigungsschein zu haben ist.

Nun sollte jedoch nicht der Eindruck entstehen, die öffentliche Förderung der Stadterneuerung im Altbau sei im Grunde schon immer ein Garant für real existierende Sozialromantik gewesen. Dem ist nicht so. Das Programm, wie es bislang umgesetzt wurde, ist in verschiedenen, teils gravierenden Punkten kritikwürdig.

Zum einen sind die Mietpreise in den geförderten Wohnungen nicht wirklich billig. Sie liegen im Durchschnitt etwa auf dem Niveau des Mietspiegels – also der durchschnittlichen Miete, die die Bewohner im Gebiet für eine Wohnung gleichen Standards sowieso bezahlen. Menschen mit niedrigem Einkommen oder niedrigem Arbeitslosengeld ziehen oftmals von einer unsanierten Wohnung in die nächste. Das zeigte zum Beispiel eine Studie der Mieterberatung Prenzlauer Berg.

Zum anderen lassen es diese Programme nicht zu, Häuser nur soweit als nötig instandzusetzen. Etwa Fassade, Fenster und Dach zu reparieren, aber auf Grundrissänderungen für ein großes Badezimmer zu verzichten. Denn die Zuschüsse für die Baukosten fließen erst ab einer bestimmten Summe, die der Eigentümer verbauen lässt. Für Niedrigverdiener, Studenten und Arbeitslose – und von ihnen gibt es in den Innenstadtvierteln ja nicht wenige – die bisher den „Rest“ an unsanierten Wohnungen bewohnen und wegen anstehender Bautätigkeit ständig umziehen müssen,

wäre ein solches Wohnungssegment wichtig: Wohnungen die keine erheblichen Mängel aufweisen, deren Standard aber für sie bezahlbar bleibt.

Ein weiterer Einwand ist, dass die Programme, wie sie bisher funktionierten, nur für professionelle Eigentümer interessant waren, denn das Beantragen der Mittel war mit hohem bürokratischen Aufwand verbunden. Die öffentlichen Mittel flossen also nicht gezielt in Häuser, die so verfallen waren, dass die Reparaturen besonders teuer ausfielen – und die vielleicht gerade einem mittellosen Eigentümer rückübertragen wurden – sondern sie wurden eher von versierten Besitzern in Anspruch genommen, die mehrere Häuser auf diese Weise sanierten.

Darüber hinaus förderte das Land Berlin mit dem öffentlichen Geld nicht nur die Bautätigkeit, sondern auch ein bekanntes Kreditinstitut. Denn ein zunehmend größerer Teil der Zuschüsse floss nicht in Baukosten, sondern in Kredite, die die Eigentümer für die Sanierung aufnahmen. Diese Kreditgeschäfte wiederum wurden mit der *Investitionsbank Berlin* abgeschlossen. Ergo: Das Land Berlin finanzierte seine eigene Bank.

Trotz all dieser Einwände ist der politische Handlungsbedarf, die Mietpreisdynamik in Altbaugebieten einzudämmen, dringend gegeben. Immerhin müssen hier Mieter für Reparaturen aufkommen, die oftmals seit fünfzig Jahren überfällig sind. Und meist kommt eine erhebliche Erhöhung des Standards hinzu. Das rechtliche Instrumentarium in Sanierungsgebieten reicht nicht aus, um Mieter vor Verdrängung zu schützen. Zum einen wird es nicht offensiv angewandt, zum anderen ist der Mieter – wenn er allein als Rechtsperson einem überlegen Eigentümer gegenübersteht – per se im Nachteil.

Bezahlbare Mieten zu subventionieren, wäre weiterhin dringend geboten. Eine Reform der Programme wäre der Problemlage angemessen, nicht deren Preisgabe. Vor allem müssten sie zielgenauer und niederschwelliger einsetzbar sein, Baukosten bezuschussen und nicht vorrangig Kredite, dauerhafte Mietpreisbindungen garantieren – und sie müssten es leisten, ein Wohnungsmarktsegment mit geringeren Standards zu schaffen. Ein Wohnungsmarktsegment, das Niedrigverdiener, Arbeitslose und Studenten, die in den Innenstadtvierteln einen vergleichsweise hohen Prozentsatz der Bevölkerung ausmachen, sich leisten können. ■



# Herausforderungen an die Wohnungspolitik

Von Renate Berg

Einfamilienhaus der 30er Jahre

Foto: Wohnbau GmbH

**Am 14. und 15. Februar 2002 wird der *wohnbund* e.V. in Hamburg seinen VII.-Kongress abhalten. Verschiedene Fachleute der Wohnungswirtschaft, der Politik (Bund, Länder und Kommunen) sowie der Wohlfahrts- und Mieterverbände sollen referieren oder Stellung beziehen. Eine Zusammenfassung des Positionspapier zum Kongress wird hier vorgestellt:**

Aus Sicht des *wohnbunds* geht das neue Wohnraumförderungsgesetz, das unter der Flagge, den Reformstau im Sozialen Wohnungsbau aufzulösen, im Januar 2002 in Kraft getreten ist, an wesentlichen Aufgaben vorbei. Da das Gesetz auf der Annahme basiere, dass die Akteure vor Ort die Probleme am besten kennen und damit am besten lösen könnten, würde nun unter dem Deckmantel der Dezentralisierung eine notwendige inhaltliche Neuorientierung für den sozialen Wohnungsbau vermieden und damit die Deregulierung der wohnungspolitischen Instrumente fortgesetzt. Das Wohnraumförderungsgesetz sei also nicht das Ergebnis einer notwendigen neuen Zielbestimmung mit einer stärkeren (auch vom *wohnbund* geforderten) Dezentralisierung, sondern stelle vor dem Hintergrund des Finanzierungskonflikts zwischen Bund und Ländern nur das momentan politisch Machbare dar.

Das Positionspapier des *wohnbunds* basiert auf der Analyse, dass sich das Wirtschaftswachstum auf bestimmte Regionen konzentriert. Während das Wachstum in einigen Regionen stagniert, befinden sich

wiederum andere in Schrumpfungprozessen. Nach Auffassung des *wohnbunds* führt dies zu drei Regionstypen, gekennzeichnet durch:

1. langfristig hohe Wachstumsraten (z.B. München, Stuttgart),
2. langandauernde Stagnation (z.B. Ruhrgebiet, Hannover)
3. stetige Schrumpfung (weite Teile Ostdeutschlands, Bremen)

Nach Ansicht des *wohnbunds* führen diese drei Regionstypen zu gegensätzlichen Entwicklungen auf den regionalen Wohnungsmärkten, auch wenn die Grenzen zwischen den Typen fließend sind und es Möglichkeiten zu Verbesser- oder Verschlechterungen geben kann. Und er kritisiert, dass alle vorhandenen wohnungspolitischen Instrumente nicht in der Lage seien, darauf individuell zu reagieren: weder leisteten sie die notwendige Unterscheidung zwischen den Regionen noch zwischen den Problemlagen in den Regionen. Manche Instrumente würden sogar Probleme verschärfen: so führe die Eigentumsförderung in den Wachstumsregionen eben nicht zum notwendigen

Neubau, sondern fördere im Bestand die Verdrängung durch Umwandlungen; so beschleunige die Eigentumsförderung in Schrumpfungregionen die Entleerung von Quartieren, statt deren Entwicklung zu fördern. Deshalb muss aus Sicht des *wohnbunds* die Wohnungspolitik auf eine regional differenzierende Grundlage gestellt werden. Hierzu beschreibt der *wohnbund* sechs Handlungsfelder, an die Forderungen geknüpft sind:

## 1. Sozialer Wohnungsbau

Da die Bundesmittel von zunächst veranschlagten 230 Mio. € (mittlerweile sind sie auf ca. 300 Mio. € angehoben) deutlich zu gering seien, um bereits den Aufgaben in den Wachstumsregionen gerecht werden zu können, fordert der *wohnbund* neben einer deutlichen Aufstockung der Mittel die Förderung der Versorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten. Außerdem sollen innerhalb der Einkommensgrenzen Gruppen definiert werden, an die mit Vorrang Wohnungen vermietet werden. Auch soll die Verteilung der Bundes-

mittel nicht mehr auf den Bevölkerungszahlen der Bundesländer basieren, sondern nach dem Wohnungsbedarf der Regionen erfolgen. Der *wohnbund* bemängelt, dass das Wohnraumförderungsgesetz bei baulichen Maßnahmen verharre und dass andere Maßnahmen wie z.B. die Förderung von Gewerberaum (für Mieter) oder Personalkosten (für Quartiersentwicklung) nach wie vor ausgeschlossen seien. Er regt deshalb an, die Entwicklungsziele nicht nur auf die reine Umsetzung von Bauleistungen zu beschränken und das Programm „Soziale Stadt“ mit dem Sozialen Wohnungsbau zu verknüpfen.

Darüber hinaus fordert er, dass eine zukünftige Bestandspolitik im Sozialen Wohnungsbau neben dem Erwerb von Belegrechten auch den Erwerb bestehender ungebundener Mietwohnungen beinhalten soll.

## 2. Programm „Soziale Stadt“

Der *wohnbund* gesteht der Bundesregierung zwar zu, dass sie mit dem Programm „Soziale Stadt“ auf einen Bedarf an Quartiersentwicklung reagiert hat, kritisiert jedoch, dass die Förderung deutlich hinter den inhaltlichen Erfordernissen und finanziellen Bedürfnissen der Quartiere zurückbleibe. Der *wohnbund* hält es daher für angebracht, nach der inzwischen fast dreijährigen Erprobungsphase eine qualitativ neue und finanziell den umfangreichen Aufgaben entsprechende gesetzliche Regelung für die Aufgabenfelder der „Sozialen Stadt“ einzuführen: Wegen der sozial langfristigen Wirkungen dieser Quartierskonzepte, für die oft eine „einseitige soziale Zusammensetzung“ Anlass sei, müssten sie jedoch in ein gesamtstädtisches Wohnungsmarktkonzept eingebunden werden. Dieses Konzept solle neben einer wohnungspolitischen Aufgabenbestimmung für alle Nachfragegruppen, insbesondere in Bezug auf die erkennbaren Verdrängungseffekte, Antworten geben. Als erster Schritt sei die Aufstockung der Programmmittel vorzusehen.

## 3. Wohnungsbestandsentwicklung

Für die Stagnations- und Schrumpfungsregionen hält der *wohnbund* die grundsätzliche Umorientierung aller Förderprogramme im Hinblick auf die qualitative und

nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsbestandes für notwendig. Dies gelte insbesondere für die Eigentumsförderung im Neubau, die heute in vielen Schrumpfungregionen für einen großen Teil des Leerstands verantwortlich sei. Die Verbesserung der Qualitäten im Bestand könne ein Beitrag gegen die Stadt-Land-Wanderung werden. Ein „Leerstandsprogramm“ könne einen Beitrag zur beispielhaften Entwicklung von Umnutzungsprojekten (Wohnflächenausweitungen, Gewerbeumnutzungen, Wohnen und Arbeiten, Gemeinschaftseinrichtungen, Freiflächennutzungen bei Abrissen) mit Vorbildcharakter für die Regionen leisten.

## 4. Eigentumsförderung

Da mit 11 Mrd. € der Löwenanteil der Subventionen des Bundes im Wohnungsbau in die Eigentumsförderung fließt, fordert der *wohnbund*, dass die Eigentumsförderung in ihrer Höhe und Förderart an die regionalen Anforderungen der Wohnungsmärkte angepasst werden muss. So sei es in den Stagnations- und Schrumpfungsregionen unsinnig, dass überflüssiger Neubau gefördert wird, während für dringende Bestandsentwicklungen zu wenig Geld zur Verfügung steht. Weiterhin kritisiert der *wohnbund*, dass die Eigentumsförderung im Bestand zu umfangreichen Bestandsverkäufen der Wohnungsunternehmen führe und damit der finanziellen Sanierung der Gesellschafter diene.

Der *wohnbund* bemerkt, dass Wohnen in Eigentum nicht zwangsläufig zu einer höheren sozialen Sicherheit führt, wie es durch viele Zwangsversteigerungen belegt sei. Da das Interesse an Wohneigentum oft auf der Vorstellung von höheren Gestaltungsmöglichkeiten gegenüber einer Mietwohnung und auf höheren Wohnumfeldqualitäten beruhe, sollten diese Bedürfnisse im Mietwohnungsbau beachtet und als Kundenorientierung in die Arbeit der Wohnungsunternehmen integriert werden.

## 5. Gemeinschaftliche Träger

Nach Auffassung des *wohnbunds* ist zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern eine neue Aufgabenverteilung erforderlich, wobei jedoch für gemeinschaftliche Lösungen, die über die einzelne Wohnung und die Wohnungseigentümergeinschaft hinaus gehen, rechtliche Vorgaben

oder Förderungen fehlen würden, z.B. benachteilige die Eigenheimzulage Genossenschaftsmitglieder gegenüber Einzel Eigentümern. Da wirtschaftliche Schwierigkeiten einzelner Wohnungsunternehmen den Verkauf ganzer Siedlungen begründen, schlägt der *wohnbund* Modelle bewohnergetragener Bewirtschaftung mit der Übernahme finanzieller Pflichten als Alternative zum Bestandsverkauf oder zur Einzelprivatisierung vor. Hierzu hält der *wohnbund* zum einen notwendig, dass Bewohnerträger gefördert werden (z.B. Qualifizierungsmaßnahmen, Arbeitsplatzausstattung und die Bereitstellung von Geschäftsräumen), zum anderen sollten Genossenschaftsneugründungen gefördert werden, indem die Eigenheimzulage rechtsformneutral zur Förderung für Selbstnutzer wird.

## 6. Öffentliche Wohnungswirtschaft

Der *wohnbund* fordert, dass öffentliche Wohnungsunternehmen nicht mehr zum Verkauf angeboten werden. Ein Gesetz zum

**Es gibt kein wohnungswirtschaftliches Naturgesetz des Strebens nach Wohneigentum. Wohnen in Eigentum führt nicht zwangsläufig zu einer höheren sozialen Sicherheit als zur Miete – wie von Protagonisten des Eigentums immer wieder behauptet wird und durch viele Zwangsversteigerungen widerlegt ist. Insbesondere die Bedeutung des Eigentums als eine Säule der Altersversorgung wird derzeit überschätzt. Bei einem in jungen Jahren gebautem Eigenheim entsteht im Rentenalter die erste große Instandsetzungsphase. Eigentum wird dann eher zu einer finanziellen Belastung als zu einer Entlastung. \***

Erhalt der kommunalen Wohnungsunternehmen sei überfällig, kritisiert er und es müsse vordringliche Aufgabe der Bundespolitik werden, die durch die kommunalen Wohnungsunternehmen geleistete Grund-

versorgung zu fördern. In diesem Gesetz müsse die Aufgabe der Kommunen festgeschrieben sein, ausreichend Wohnungsangebote für benachteiligte Haushalte bereit zu stellen.

Weiterhin sind die Forderungen, dass die degressive Abschreibung für den Neubau von Mietwohnungen zu Gunsten einer Investitionszulage umgewandelt werden solle: So würden nicht nur steuerpflichtige Investoren begünstigt, sondern auch soziale Träger zu Investitionen angeregt und damit die soziale Wohnraumversorgung in den Kommunen gestärkt. In den Fällen, in denen Privatisierungen nicht zu vermeiden seien, sollen Modelle für eine Bevorzugung von Bewohnerträgern beim Verkauf entwickelt werden.

## „Grundgesetz des Wohnens“

Um in den unterschiedlichen Regionen die Aufgaben mit differenzierten Instrumenten zu erfüllen, fordert der *wohnbund*, dass alle rechtlichen Regelungen und Förderpro-

**Eine novellierte Eigentumsförderung muss mit qualitativen Anforderungen an das Objekt (z.B. Grundflächenverbrauch, Energieverbrauch, ökologische Baumaterialien) verknüpft werden. \***

**Neben der unterschiedlichen Verteilung von Arbeit polarisiert sich zusätzlich die Verteilung von Einkommen und (erarbeitetem und ererbtem) Vermögen. Dieses Ungleichgewicht ist die wirtschaftliche Triebkraft für die stadträumliche Trennung von Milieus und Haushalten unterschiedlichen Einkommens bzw. Vermögens und verstärkt so den Prozess der sozialen Entmischung in den Wohnquartieren. \***

\* Positionspapier zum *wohnbund-Kongress „Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik“*, Hamburg, 2001

gramme des Bunds in ein „Grundgesetz des Wohnens“ zusammengefasst werden. Dabei sollte es die unterschiedlichen Gestaltungsziele und Programme der Länder berücksichtigen und in novellierter Form die bisherigen Gesetze und Vorschriften betreffend Sozialer Wohnungsbau, Eigentumsförderung, Wohngeld, „Soziale Stadt“ und Städtebauförderung umfassen.

Der *wohnbund* sieht die Aufgaben des Gesetzes in der Anpassung aller Förderinstrumente auf die regionalen Erfordernisse und der Überprüfung ihrer Effizienz. Weiterhin soll es die ausreichende Bereit-

stellung insbesondere von Mietwohnungen dauerhaft sicherstellen.

Anstelle einer Weiterführung der Deregulierungspolitik soll so eine Zielbestimmung vorgegeben werden, die die Länder dann mit eigenen Richtlinien füllen und die darüber hinaus hohe Entscheidungsfreiheit auf der Projektebene gewährt.

Das MieterEcho wird ggf. über die Ergebnisse des Kongresses berichten. (Wenn es sich lohnt...)

Gegründet wurde der *wohnbund* 1983. Er knüpft an die wohnreformerischen Bewegungen zum Beginn des 20. Jahrhunderts und die verschiedenen Selbsthilfebewegungen seit den 70er Jahren an und möchte der herkömmlichen Wohnungspolitik Alternativen gegenüberstellen sowie wohnpolitische Initiativen und Projekte

**Weitere Informationen unter:**

**wohnbund e.V.**  
**Verband zur Förderung**  
**wohnpolitischer Initiativen**

Aberlestraße 16 /Rgb.

81371 München

Tel: 089 – 74 68 96 11

Fax: 089 – 7 25 50 74

[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

Siedlung der 50er Jahre

Foto: Wohnbau GmbH



**Im letzten MieterEcho beschäftigte sich Barbara König mit der *Bürgerstadt AG* und formulierte zum Schluss ihres Artikels die Hoffnung, die *Bürgerstadt* könne unter Beweis stellen, dass sie etwas anderes sei, als ein Immobilienfonds für einkommensstarke Geldanleger, die die „Verdrängung zahlungsschwächerer Bewohner ggf. in Kauf nimmt (...)“.**

**Der folgenden Beitrag betrachtet einige Verlautbarungen – nachzulesen unter [www.buergerstadt.de](http://www.buergerstadt.de) –, die aufzeigen, dass diese Hoffnung grundlos ist.**

Die *Bürgerstadt AG* geht davon aus, dass der Lebensunterhalt in Berlin mit einem Einkommen zu bewerkstelligen sei, welches um 17% niedriger liege als im Bundesdurchschnitt. Möglich sei dies, weil staatliche „Transferleistungen das Defizit ausgleichen.“ Zu den Transferleistungen gehören – nach ihrer Einschätzung – u.a. jene Zuwendungen, die das Wohnen in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten bislang preisgünstig gestaltet haben. Da die kommunalen Haushalte damit überfordert seien, fordert die *Bürgerstadt* einen umfassenden Transformationsprozess, der sich mit der steigenden Wirtschaftskraft Berlins, sowie dem Umbau der Transferleistungen zwangsläufig ergeben müsste. Von einer gestärkten Wirtschaftskraft kann indes kaum die Rede sein: „Deutschlands Abschwung verschärft sich“ titelte die *Financial Times* am 11. Januar 2002 und die wirtschaftliche Krise in Form von rückläufigem Konsum und schrumpfenden Investitionen geht auch an Berlin nicht vorbei.

Die *Bürgerstadt* analysiert, dass es „zu einer sozialen Neuzusammensetzung in vielen Stadtteilen kommen“ wird. Wie sich Bürgerstädter diese Neuzusammensetzung vorstellen, bzw. mit wem sie nicht im Stadtteil zusammenwohnen wollen, erläutern sie u.a. in der „Berlin-Erklärung 2001“, welche von der *Bürgerstadt AG* unterstützt und mitinitiiert wurde. Zu den Ursachen der Krise formulieren diese Bürger, dass Politik lokal an die Wurzel gehen müsse. Am Beispiel des Gesundheitswesens bedeutet es: „Lokale Gesundheitspolitik muss die Wurzeln angehen: den überpropor-



Foto: Agentur version

tionalen Alkoholismus, den unverantwortlichen Umgang mit der eigenen Gesundheit und Arbeitskraft, Krankfeiern, Mitnehmen von Kassenleistungen, weil sie gratis sind, usw. Probleme, die zugleich die des Wirtschafts- und Verwaltungsstandorts sind.“ Die Ausgaben für krankfeiernde und alkoholtrinkende Arbeiter und Arbeiterinnen sind nach dieser Lesart nicht nur die Ursache der vielzitierten „Kostenexplosion“ im Gesundheitsbereich, sondern auch mitverantwortlich für den vermeintlichen Standortnachteil Deutschlands und die Benachteiligung des Stadtteils. Wie sich die Bürgerstädter den Umbau der Transferleistungen und die soziale Struktur eines Stadtteils vorstellen, sei im Folgenden grob skizziert.

## Geförderte Umwandlung

Versteckt hinter der Floskel, „den Filz lichten“ zu wollen, fordert die *Bürgerstadt* die Privatisierung aller städtischen Betriebe. „Sie sind Domänen der Klientelwirtschaft und Selbstbedienungsläden und stehen selbstverantwortlichem bürgerschaftlichem Handeln entgegen.“ Am Berliner Parteienfilz gibt es nichts zu beschönigen und die Profiteure eines Selbstbedienungsladen wie der *Bankgesellschaft Berlin* gehören zur Verantwortung gezogen. Aber was die Bürgerstädter wollen, geht weit darüber hinaus. Mit selbstverantwortlichem, bürgerschaftlichem Handeln verbinden sie die höheren Einkommensschichten, die de facto unabhängig von staatlichen Transferleistun-

gen sind, d.h. sie beziehen sich auf die „fitte Mitte“. Quasi als Dankeschön für ihre materielle Unabhängigkeit, sollen besser Verdienende verstärkt in den Genuss z.B. der staatlichen Wohneigentumsförderung kommen. Auf Grund der „interessanten Förderung für Kauf und Sanierung“ nutzt die *Bürgerstadt* die Zuschüsse des Berliner Senats für eigentumsorientierte Genossenschaften. Das diese nicht mehr viel mit althergebrachten Genossenschaften zu tun haben erklärt die *Bürgerstadt* ohne Umschweife. „Wenn die Förderdarlehen abbezahlt sind, erfolgt in etwa 15 Jahren die Teilung in Eigentumswohnungen.“ Eigentumsorientierte Genossenschaften dienen in diesem Falle ausschließlich der Eigentumsbildung – eine neue Form der vom Senat geförderten Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für besser Verdienende.

## Mieten müssen steigen

Dieses Konzept der Umwandlung entspricht vollständig den Vorstellungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und ihres obersten Chefs, Peter Strieder. Private Investoren sollen den Staat als Bauherrn ablösen, wie es *FOYER*, das offizielle Organ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, beschreibt. In der Ausgabe vom Oktober 2000 klagt der damalige Senatsbaudirektor Hans Stimmann im Einklang mit der *Bürgerstadt* über die niedrige Eigentumsquote Berlins. Die große Mehrheit der BerlinerInnen wohnt zu Miete, in etwa 90%.

Grund hierfür seien die „billigen Mieten“, die durch den sozialen Wohnungsbau „extrem hoch subventioniert“ wären. Diese Subventionierungen seien wiederum „ein Grund dafür, dass Berlin heute pleite ist“, meinen Dr. Dieter Hoffmann-Axthelm und Dr. Ludovica Scarpa, Mitbegründer der *Bürgerstadt AG*. Der soziale Wohnungsbau, mit „der fast grenzenlosen Subventionierung“ (Strieder) solle deshalb abgewickelt werden, damit die Mieten steigen können und wie es die Bürgerstädter ausdrücken: „wieder eine Normalität in den Berliner Wohnungsmarkt“ eingeführt wird. Diese „Normalität“ schafft den Anreiz für das Wohneigentum, es ist „desto rationaler, desto höher die Mieten durchschnittlich steigen.“ „Und wer damit tatsächlich über-

fordert ist, für den zahlt weiter das Sozialamt die Miete.“ Mieterberatung sei somit hinfällig, meint die *Bürgerstadt*, notwendig sei „eine wirtschaftliche und mentale Transformation“. Zu dieser mentalen Transformation gehört jener Aspekt, den Barbara König lediglich nebenbei erwähnt: Mieter in Wohnungen städtischer Wohnungsbau-gesellschaften „müssten theoretisch genau so von Schuldgefühlen geplagt sein wie Schwarzfahrer in der U-Bahn. Das wären sie wahrscheinlich ja auch, wenn sie es nur wüssten. Zum Glück für sie wissen sie es nicht.“ Die Bürgerstädter und mit ihnen die Protagonisten der „fitten Mitte“ wollen aber durchaus, dass MieterInnen im sozialen Wohnungsbau zur Kenntnis nehmen, dass sie als Schmarotzer, Faulenzer oder Alko-

holiker angesehen werden. Diese psychologische Stigmatisierung stellt den Amboß dar, auf den der Hammer des Zwangs erhöhter Mieten schlagen soll. Der Gang zum Wohnungs- oder Sozialamt ist – im Gegensatz zum breit angelegten sozialen Miet-wohnungsbau und städtischer Wohnungsbaugesellschaften – ein individueller Schritt, den viele Menschen aus Scham oder um ihrer Würde willen nicht vollziehen.

Die *Berliner MieterGemeinschaft* wird der Aufforderung der Hoffmann-Axthelms und Scarpas nicht nachkommen und auch weiterhin für die Mieter- und Mieterinneninteressen im sozialen oder privaten Wohnungsbestand eintreten. ■

## Kleines Einmaleins der Mietbelastung der Bundesdeutschen Haushalte im Vergleich

### Mietbelastung nach Haushaltsgröße

Anteil von Haushalten mit einer Mietbelastung von 30% und mehr (der Bruttokaltmiete in % zum Nettohaushaltseinkommen)

	Früheres Bundesgebiet			Neue Länder		Deutschland	
	1978	1993	1998	1993	1998	1993	1998
Haushalte insgesamt nach Zahl der Personen	9,4	24,1	38,7	7,3	24,1	24,1	35,3
1 Person	17,1	34,4	50,9	15,8	38,8	34,4	48,4
2 Personen	5,5	15,9	27,1	3,9	16,1	15,9	24,3
3 Personen	5,4	17,3	31,9	3,0	14,4	17,3	27,2
4 Personen	5,0	17,5	30,5	1,9	13,0	17,5	26,3
5 Personen und mehr	6,3	22,0	33,6	–	19,4	22,0	31,4

Quelle: Erster Armuts- und Reichtumsbericht, Drucksache 14/5990 vom 8.5.2001 der Bundesregierung

Anteil von Haushalten mit einer Mietbelastung von 30% und mehr (Bruttokaltmiete in % zum Haushaltsnettoeinkommen)

	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder	Deutschland
Haushalte mit Kindern zusammen	38,4	21,2	34,3
Davon Haushalte mit 1 Kind	38,3	21,1	33,7
mit 2 Kindern	38,0	19,9	33,7
mit 3 und mehr Kindern	41,5	-	42,1
Darunter allein Erziehende	71,9	53,7	66,1
Haushalte mit einem Haushaltsvorstand 65 Jahre und älter	41,2	21,6	35,9

Quelle: Erster Armuts- und Reichtumsbericht, Drucksache 14/5990 vom 8.5.2001 der Bundesregierung

### Mietbelastungsquoten einkommensschwacher Mieter mit Tabellenwohngeldbezug 1998

Haushaltsgröße (Pers.)	Durchschnittlicher Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Einkommen			
	Früheres Bundesgebiet		Neue Länder	
	Vor Wohngeld	Mit Wohngeld	Vor Wohngeld	Mit Wohngeld
1	44,2	35,0	39,6	26,3
2	41,2	32,2	35,9	22,3
3	38,1	29,1	31,3	19,2
4	33,0	24,6	27,1	16,7
5 und mehr	29,2	20,6	24,6	13,6
Gesamt	39,6	30,6	35,9	23,0

Quelle: Erster Armuts- und Reichtumsbericht, Drucksache 14/5990 vom 8.5.2001 der Bundesregierung

# Wohngeld –

## Wer ist dazu berechtigt und wie bekommt man es?

**Bereits das letzte ME berichtete anhand von einzelnen Beispielen darüber, wie schwierig es ist, Wohngeld zu bekommen. Wer ist berechtigt und wie groß ist die Unterstützung für die Betroffenen? Das MieterEcho stellte fest, dass darüber bei vielen Unwissenheit herrscht und sprach mit Klaus Nolden und Ellen Ravens-Nolden, beide freiberufliche Sozialarbeiter und Inhaber der Firma team wohnbalance – soziale dienste rund ums Wohnen.**

Das Gespräch führte Dorothee Wendt

**ME:** Welche Bedingungen muss ein Mieter oder eine Mieterin denn überhaupt erfüllen, um wohngeldberechtigt zu sein, bzw. Aussichten zu haben, dass der Antrag auf Wohngeld positiv entschieden wird?

**Ellen:** als Erstes muss man arm sein. D.h. das Nettoeinkommen nach Abzug der Miete muss knapp über der Sozialhilfe liegen. Unsere Faustformel lautet, wer bis zu 20% mehr als 286 € (561 DM), das ist der Sozialhilfesatz ohne Miete, plus seiner Miete zur Verfügung hat, der kann Wohngeld beantragen und hat gute Aussichten auf Erfolg. Das gilt für die erwachsene Einzelperson, Kindern und Jugendlichen steht weniger zur Verfügung.

So bekommen Kinder bis 14 Jahren nur 143 € (281DM) bis 186 € (365 DM), Jugendliche von 14 bis 18 Jahren, vorausgesetzt sie wohnen bei ihren Eltern und gehen keiner Arbeit nach, erhalten einen Regelsatz von 229 € (449 DM) bis 258 € (505 DM).

**Klaus:** Es ist vielleicht erwähnenswert in diesem Zusammenhang, dass niemandem verwehrt werden kann, einen Wohngeldantrag zu stellen. Das gilt für MieterInnen wie für EigentümerInnen. Das Gesetz sieht darüber hinaus vor, dass Wohngeld von sechs Monaten bis zu einem Jahr bewilligt werden kann. Die Praxis sieht jedoch anders aus. Der kürzeste Bewilligungszeitraum von dem wir kürzlich erst Kenntnis bekamen belief sich sogar nur auf vier Wochen.

**Ellen:** Als Zweites muss die Wohnung angemessen teuer und angemessen groß sein.

**Klaus:** Wer in einer zu großen oder zu teuren Wohnung lebt, erhält nur den angemessenen Betrag an Wohngeld, auch wenn er oder sie nach Abzug der Miete nur noch ein Budget i.H. des Sozialhilfesatzes zur Verfügung hat. Für die Formel, die Ellen gerade genannt hat, gelten bestimmte Kappungsgrenzen hinsichtlich der Miethöhe und der

Wohnungsgröße und nur dieser so errechnete Betrag wird auch bei der Ermittlung des zur Verfügung stehenden Einkommens angerechnet.

**Ellen:** Es gilt was sozialhilferechtlich als angemessen angesehen wird. Für eine Einzelperson bis zu 50 qm, für zwei bis zu 60 qm, für drei bis zu 75 qm, für vier bis zu 85 qm und so weiter.

**Klaus:** Hinsichtlich der Miethöhe gelten die Mietstufen für die jeweiligen Gemeinden und die Klassifizierung der Wohnung, nach Baualter und Ausstattung, wie sie in dem Informationsheft von der Bundesregierung herausgegeben werden.<sup>1</sup> Grundlage für die Eingruppierung in die jeweilige Mietstufe sind sehr veraltete Zahlen, so dass erst mit großer Verzögerung Mietsteigerungen sich auf die Kappungsgrenzen auswirken. Berlin zum Beispiel soll erst in diesem Jahr höher eingruppiert werden.

*Dabei heißt es doch immer in Berlin seien die Mieten überdurchschnittlich billig?*

**Klaus:** Das stimmt schon lange nicht mehr, auch nach der Tabelle sind die Mieten mittlerweile auf Bundesdurchschnitt angestiegen.

**Ellen:** Es ist gar nicht selten, dass BerlinerInnen bis zu 50% ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

*BerlinerInnen verdienen wohl auch weniger als im Bundesdurchschnitt.*

**Klaus:** Es gibt einen alten Leitspruch von Wohnungsbaugenossenschaften als der Lohn noch wochenweise ausgezahlt wurde: die Mietbelastung soll einen Wochenlohn nicht übersteigen. Das heißt im übertragenen Sinne, 25% des Nettoeinkommens sind als Mietbelastung angemessen.

*Laut Armutsbericht des Deutschen Bundestages betrug die Mietbelastung 1998 bei 35,3% aller Haushalte mehr als 30%. Die Mietbelastung bei den Haushalten, die Wohngeld bezogen, lag im Schnitt sogar bei*

*39,6% und nach Zahlung des Zuschusses immer noch 30,6%. Was muss denn alles dem Amt vorgelegt werden?*

**Ellen:** Oh, das ist einiges! (siehe nebenstehenden Kasten) Vor allem ist wichtig: der/die AntragstellerIn muss persönlich den Antrag einreichen. Ohne bei den BearbeiterInnen vorstellig geworden zu sein, werden die Anträge nicht bearbeitet.

*Aber das klingt doch alles ganz überschaubar, warum gibt es dann so viele, die auf Wohngeld verzichten?*

**Ellen:** Was wir Dir bis jetzt erzählt haben ist im Prinzip nur die Theorie, die Situation der meisten MieterInnen sieht ganz anders aus oder entspricht eben nicht dem Idealfall. Es gibt viele Haken und Ösen aufgrund dessen ein Antrag abgelehnt werden kann. Wir stoßen in unserer Arbeit immer wieder auf diese sogenannten Einzelfälle, die in der Regel gar kein Einzelfall sind. Das sind eben so Kniffe. Zum Beispiel ist es sehr wichtig, wer alles im Mietvertrag steht.

**Klaus:** Da wurde die Praxis der Wohnungsämter einfach geändert. Reichte es bis vor einiger Zeit aus, dass ein Paar zusammenwohnte und wie eine Lebensgemeinschaft auch für den Lebensunterhalt gemeinsam aufkam, sprich einen gemeinsamen Kühlschrank hatte, um wie ein Ehepaar Wohngeld zu bekommen, beschränken die Angestellten des Wohnungsamtes, wenn das offizielle Papier fehlt, ihre Zahlungen auf die Personengruppe, die den Mietvertrag unterschrieben hat. Da sind mittlerweile selbst gleichgeschlechtliche Paare, die sich als Lebensgemeinschaft haben eintragen lassen, besser gestellt, weil sie wie Ehepartner behandelt werden.

<sup>1</sup> In der Broschüre der Bundesregierung „Wohngeld – Ratschläge und Hinweise. Gültig ab 1. Januar 2001“ wird Berlin in die Mietstufe 3 eingruppiert, das heißt das Mietniveau weicht von minus fünf bis plus fünf von bundesweiten Durchschnitt ab.

# Ärmer als das Wohngeldamt erlaubt

**Klaus Nolden und Ellen Ravens-Nolden**

Student T. aus Kamerun, ohne Bafög-berechtigung und mit nur geringem Einkommen aus Zeitarbeit, beantragt im November 2001 im Bezirk Mitte Wohngeld. T. hat Mietschulden, weil er wegen eines Verkehrsunfalles vier Monate nicht arbeitsfähig war. Gezwungenermaßen muss er neben dem Studium seine Arbeitskraft als schlechtbezahlter Hilfsarbeiter an die studentische Arbeitsvermittlung TUSMA verkaufen. Gezahlt wird nur, wenn gearbeitet wird. T. verzichtet seit 4 Jahren unfreiwillig auf seine Ansprüche nach dem Wohngeldgesetz, über zustehende staatliche Leistungen wurde er nicht informiert. Zur Aufrechterhaltung des Wohnraumes hat T. eine Ratenzahlung auf die Mietschuld zu leisten. Das zu erwartende Wohngeld soll deshalb an den Vermieter abgetreten werden.

Als Ausländer in Deutschland pflegt T. naturgemäß den Kontakt zu seinen Landsleuten. Diese Kontakte ermöglichen es ihm, ohne Anspruch auf Bafög oder Sozialhilfe in unserem Land zu überleben. Kosten der Lebensführung kann er dank funktionierender Freundschaften auf Landsleute verteilen, denen es ähnlich geht. Zur Lebenswirklichkeit von T. gehört die gemeinsame Zubereitung von Mahlzeiten und der gemeinsame Einkauf von Lebensmitteln.

Weil sein Nettoeinkommen nach Abzug der Miete unter dem Sozialhilfesatz liegt, erregt er den Verdacht der Sachbearbeiter. Statt das dringend benötigte Wohngeld schnellstens zu zahlen, wird von Amts wegen weiter ermittelt und erneut nachgefragt, womit der Unterhalt bestritten wird. Erst als T. mit einem entsprechenden Schreiben versichert, dass er keine weiteren Einnahmen erzielt und auch Dritte – Eltern oder Kinder – nicht für ihn aufkommen müssen, wird Wohngeld in Höhe von DM 291,42 bewilligt.

## Empfängerhaushalte von Wohngeld in Berlin seit 1995

Jahr	Empfängerhaushalte insgesamt absolut	in Prozent aller privaten Haushalte	Davon in Westberlin		Davon in Ostberlin	
			absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
1995	189.066	10,3	125.462	10,6	63.604	9,8
1996	210.466	11,5	143.573	12,1	66.893	10,3
1997	196.885	10,9	121.526	10,5	75.359	11,7
1998	221.873	12,4	136.454	12,0	85.419	13,1
1999	195.916	10,8	120.796	10,5	75.120	11,3

Quelle: Statistische Landesamt Berlin, 2002

**Ellen:** Das heißt im Klartext, entweder müssen die Paare heiraten, oder eine Aufnahme in den bestehenden Mietvertrag mit dem Vermieter vereinbaren. Ist der Vermieter eine Genossenschaft, hat dies zur Folge, dass zusätzliche Anteile zu erwerben sind.

**Klaus:** Im Gegensatz zur Mietbelastung wird aber das Einkommen aller in der Wohnung wohnenden Personen zusammengekommen. Das kann man auch auf WGs übertragen. Es gilt – sofern nur einer den Mietvertrag unterschrieben hat, dass das Einkommen zur Ermittlung des Wohngeldes von allen MitbewohnerInnen zusammengezogen wird, die Mietbelastung aber nur für die eine Person hinsichtlich Wohnungsgröße und Kappungsgrenze ermittelt wird. So bekommen viele, auch wenn sie eigentlich

berechtigt sein müssten, eben kein Wohngeld.

*Das heißt UntermieterInnen sind auch nicht wohngeldberechtigt?*

**Ellen:** UntermieterInnen haben keinen Anspruch auf Wohngeld, obwohl sich die Miethöhe des Hauptmieters durch Untermietzuschlag erhöhen kann. Das Einkommen des Untermieters wird auf das gesamte Haushaltseinkommen angerechnet, so dass auch der Hauptmieter in der Regel keinen Anspruch mehr auf Wohngeld hat.

**Klaus:** Es gibt noch einen weiteren sogenannten Sonderfall. Nämlich, wenn das Einkommen unter den Sozialhilfesatz fällt. Man hört selten davon, aber es ist gar kein Einzelfall. Die SachbearbeiterInnen müssen beim Antragsteller nachfragen, womit der

## Was ist alles der Wohngeldstelle vorzulegen?

### EINKOMMENS BESCHEIDE:

dazu gehören Arbeitslosengeld-, Arbeitslosenhilfe-, sonstige Arbeitsamtförderungs-, Kindergeld-, Pensions-, Rentenbescheide, Unterhalts-, Gehaltsnachweise, Unterhaltsvorschuss, Vermögen und sonstige Einkünfte.

### AUSKÜNFTE ZUR WOHNUNG:

Mietvertrag, letzte Mietzahlungsquittung oder Kontoauszug mit Überweisungsnachweis und letzte Mieterhöhung.

### AUSKÜNFTE ZUR PERSON:

Personalausweis, Studentenbescheinigung, Krankenversicherungsnachweis bei Selbständigen und Studenten und Schulbescheinigung bei Kindern über 16 Jahren.

### BEI AUSLÄNDISCHEN MITBÜRGERINNEN:

Aufenthaltsbescheinigung, Duldung oder Asylbescheid.



Unterhalt bestritten wird und wenn dann nicht mit einem entsprechenden Schreiben versichert wird, dass es keine weiteren Einkommen gibt und auch Dritte – Eltern oder Kinder – nicht für einen Aufkommen müssen, so wird einem das Wohngeld gestrichen oder der Antrag abgelehnt.

*Du spielst auf den Fall des ausländischen Studenten ohne Bafög-Berechtigung an? (Zwei Beispiele aus der Praxis von Klaus Nolden und Ellen Ravens-Nolden können im nebenstehenden Beitrag nachgelesen werden.)*

**Klaus:** Ja, hier hat sich die Wohngeldstelle lange geweigert zu zahlen und nur durch unser Nachhaken, bekamen wir schließlich ein Formular zugesandt, in dem der Student und die Ausländerbehörde versichern mussten, dass ihm keine weiteren Einkünfte seitens seiner Familie zufließen. Erst als er bzw. die Behörde das Formular in genau diesem Wortlaut unterschrieben hatten, wurde dem Antrag stattgegeben. Es ist unverständlich, warum uns das nicht schon viel früher mitgeteilt worden war.

**Klaus:** Der Amtsleiter der Wohngeldstelle von Tiergarten-Wedding-Mitte erwähnte uns gegenüber, dass aufgrund eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses zu Berlin die Behörden angehalten sind, pauschal 10% ihrer Ausgaben einzusparen. Wie sie das machen, bleibt ihnen überlassen. Wir haben uns erlaubt einmal auszurechnen, was 50.000 um zwei Monate verspätet gestellte Anträge in Berlin den Antragstellern an Mindereinnahmen verschaffen: 10,2 Mio. € (20 Mio. DM). Das ist in der Tat eine ganz schöne Summe.

**Ellen:** Nicht berücksichtigt wird dabei, dass der Verwaltungsaufwand für Anträge, die alle drei anstatt bisher alle sechs Monate gestellt werden müssen, auch wesentlich höher wird. Die Warteschlangen auf den Wohnungsämtern sind jetzt schon so wie auf dem Sozialamt. Mit zwei Stunden muss gerechnet werden.

**Klaus:** Es lohnt sich schon, sich mal eine Wohngeldstelle anzusehen. Auffällig ist auch, dass mittlerweile Wohnungsbaugesellschaften, vor allem aus den östlichen

### Gezahlte Wohngeldbeträge und durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch in Berlin seit 1995

Jahr	Gezahlte Wohngeldbeträge insgesamt in 1.000 DM		Wohngeldbeträge in Westberlin in 1.000 DM		Wohngeldbeträge in Ostberlin in 1.000 DM	
	Durchschn.monatl. Anspruch in DM	Durchschn.monatl. Anspruch in DM	Durchschn.monatl. Anspruch in DM	Durchschn.monatl. Anspruch in DM	Durchschn.monatl. Anspruch in DM	Durchschn.monatl. Anspruch in DM
1995	399.374	181	240.680	185	158.694	175
1996	414.626	196	255.405	199	159.221	192
1997	471.149	207	295.566	216	175.583	193
1998	504.417	221	322.829	231	181.588	205
1999	513.533	221	328.561	231	184.972	206

Quelle: Statistische Landesamt Berlin, 2002

*Das heißt, man bekommt nicht die nötigen Informationen, damit der Antrag komplettiert werden kann?*

**Klaus:** So kann man das wohl nennen. Jedenfalls bekamen wir diese Auskünfte von der Behörde nur, weil wir so hartnäckig nachgefragt haben, damit dem Antragsteller die ca. 143 € (280 DM) nicht vorenthalten blieben. Mit anderen Worten, wäre der Student allein gewesen, hätte er sich sicherlich schon viel früher und dann eben erfolglos abfertigen lassen.

**Ellen:** Ein weiterer Kniff ist der Bewilligungszeitraum. Immer öfter werden die Anträge nur für ein viertel Jahr bewilligt. Das heißt oft, kaum ist nach wochenlanger Bearbeitung das erste Mal Wohngeld aufs Konto überwiesen worden, muss schon wieder der neue Antrag gestellt werden. Daran denken viele Berechtigte nicht, oder erst wenn es zu spät ist, und dann sind ein oder gar zwei Monate verstrichen.

Randbezirken, hier für neue MieterInnen werben.

*Du spielst darauf an, dass viele Wohngeldberechtigten bei Wohnungswechsel in eben diese Wohnungen umziehen.*

**Klaus:** Ja, wir haben das den modernen Wohnungstourismus genannt.

*Auf dieses Thema würde ich gern bei nächster Gelegenheit näher eingehen. Zunächst aber danke ich Euch für das Gespräch.*

Das Thema Wohngeld wird das *MieterEcho* auch in seiner nächsten Ausgabe mit zwei Schwerpunkten beschäftigen. Was ist dran am „modernen Wohnungstourismus“?

Mitarbeiter des Amtes für Wohnungswesen des Bezirkes Kreuzberg-Friedrichshain berichten aus ihrer Praxis und über die Folgen der Wohngeldnovelle.



**Kein**

## Wohngeld bei „wilder Ehe“

### Klaus Nolden und Ellen Ravens-Nolden

Seit 12 Jahren leben Herr B. und Frau R. in eheähnlicher Gemeinschaft, ohne verheiratet zu sein. Herr B. ist Mitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft und steht allein im Nutzungsvertrag. Zum gemeinsamen Haushalt zählt die 14jährige Tochter. Das Wohngeldamt Treptow-Köpenick weigert sich im November 2001, bei der Berechnung des Wohngelds von drei anspruchsberechtigten Personen auszugehen. Statt 265 DM Wohngeld für den Haushalt zu zahlen, soll lediglich Herr B. Wohngeld erhalten, in Höhe von 54 DM monatlich.

Als Begründung bemüht die Behörde in ihrem ablehnenden Bescheid Artikel 6 Abs. 1 des Grundgesetzes, der einen besonderen Schutz für Ehe und Familie nahelegt. Danach sind Herr B., Frau R. und Tochter wegen fehlender Heiratsurkunde lediglich Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft und dürfen nicht bessergestellt werden als eine Familie.

# KÜNDIGUNG

# I WAS NUN?



## TIPPS

### für Mieter/innen, denen der Rausschmiss droht

Passieren kann es jedem von uns. Eines schönen Tages kommt ein Brief, in dem kurz und knapp steht:

„Hiermit kündige ich Ihnen fristlos. Ich fordere Sie auf, die Wohnung binnen einer Woche geräumt herauszugeben.“

Wer so etwas präsentiert bekommt, gerät schnell in Panik. Tatsache ist jedoch: Eine solche Kündigung ist unwirksam, denn es fehlt ein gesetzlicher Kündigungsgrund!

Mieter/innen einer Wohnung genießen Kündigungsschutz. Lediglich in gesetzlich klar umrissenen Fällen ist eine Kündigung durch den Vermieter möglich; eine Räumung der Wohnung gegen den Willen der Mieter/innen ist zudem nur dann durchsetzbar, wenn die Kündigung des Vermieters von einem Gericht geprüft und als wirksam bestätigt wurde.

Wir informieren in diesem Infoblatt über die Möglichkeiten, sich gegen Kündigungen zur Wehr zu setzen.

Achtung! Das zum 1. September 2001 in Kraft getretene neue Mietrecht gilt uneingeschränkt für alle ab diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträge. Es gilt grundsätzlich auch für alle zuvor schon bestehenden Mietverhältnisse, ist aber für diese durch Übergangsregelungen teilweise bzw. zeitweilig in seiner Wirksamkeit eingeschränkt. In diesem Infoblatt können wir nur auf die wichtigsten Übergangsvorschriften hinweisen. Deshalb empfehlen wir, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen.

Die Kündigungsmöglichkeiten für Mieter/innen und die neu geltenden Fristen finden Sie in unserem Infoblatt „Mietvertrag“.

## Form und Zugang einer Kündigung

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen (§ 568 BGB). Sie muss von allen Vermietern eigenhändig unterschrieben sein oder es muss bei Kündigung durch einen Bevollmächtigten eine **Originalvollmacht** aller Vermieter beiliegen – eine Fotokopie reicht nicht. Bei fehlender Vollmacht sollten Sie die Kündigung unverzüglich zurückweisen!

Die Kündigung muss an alle Hauptmieter/innen der Wohnung gerichtet sein.

Mündliche Kündigungsdrohungen können Sie ignorieren – solange diese nicht belästigend oder beleidigend werden. Ernst nehmen müssen Sie jedoch eine mündliche oder schriftliche Abmahnung, d.h. die Aufforderung des Vermieters,



dass Sie bestimmte, angeblich vertragswidrige Handlungen unterlassen sollen – z. B. unerlaubte Untervermietung. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

**Achtung!** Eine Kündigung gilt auch als zugegangen, wenn Sie einen Benachrichtigungsschein von der Post erhalten haben – selbst dann, wenn Sie den Brief nicht abholen.

## Kündigungsarten

Bei Kündigungen wird zwischen ordentlicher Kündigung mit gesetzlicher Frist und außerordentlicher Kündigung – fristlos oder mit Frist – unterschieden.

Unser Beispiel am Anfang bezog sich auf eine außerordentliche fristlose Kündigung. Die Besonderheiten dieser Kündigungsart werden wir zum Schluss behandeln.

Im Folgenden geht es um die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist.

## Ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

### Die Kündigungsgründe

Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an seiner Beendigung hat. Das Gesetz schließt eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung aus, erkennt aber ein berechtigtes Interesse „insbesondere“ in folgenden Fällen an (§ 573 BGB):

1) schuldhafte, erhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten (z. B. ständige Belästigung von Mitmieter/innen, Beleidigung des Vermieters, erheblicher Mietrückstand bzw. ständig unpünktliche Mietzahlung, vertragswidriger Gebrauch der Wohnung);

2) Eigenbedarf des Vermieters für sich, seine Familienangehörigen oder weitere Angehörige seines Haushalts;

3) Hinderung des Vermieters an angemessener wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks (*gilt nicht bei Mietverhältnissen im Beitrittsgebiet, die bereits vor dem 3.10.1990 bestanden*).

Das Kündigungsschreiben des Vermieters muss die genauen Kündigungsgründe enthalten. Sie sollen anhand des Kündigungsschreibens Ihre Rechtsposition – also Ihre Widerspruchsmöglichkeiten – erkennen können, um in der Lage zu sein, sich gegen die Kündigung zur Wehr zu setzen.

**Zu beachten ist:** Die unter 1) angeführten Verstöße gegen Vertragspflichten können auch, wenn sie besonders schwerwiegend sind, zur außerordentlichen fristlosen Kündigung führen – Näheres dazu siehe dort.

### Kündigung wegen Eigenbedarf

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf des Vermieters muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe enthalten.

Die einfache Feststellung „Ich kündige Ihnen hiermit wegen Eigenbedarf“ reicht nicht aus.

In der Kündigung muss angegeben werden, für wen Ihr Vermieter den Eigenbedarf anmeldet.

Auch hier gilt: Nicht Bange machen lassen! Wir helfen Ihnen, die angegebenen Gründe auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen und Ihre Schutzrechte voll auszuschöpfen.

### Kündigungsfristen

Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche, fristgemäße Kündigung durch den Vermieter beträgt grundsätzlich drei Monate.

Die Kündigung muss bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zugehen und gilt dann zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573c BGB). Geht sie später zu, so verschiebt sich die Frist um einen Monat.

Die vom Vermieter einzuhaltende Kündigungsfrist verlängert sich nach fünf Jahren Mietdauer auf sechs Monate und nach acht Jahren Mietdauer auf neun Monate.

Diese gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht zum Nachteil der Mieter/innen verkürzt werden – wohl aber können im Mietvertrag längere Kündigungsfristen vereinbart werden.

**Übergangsvorschrift:** Bei Kündigungen, die Mieter/innen vor dem 1. September 2001 zugegangen sind, gilt das alte Mietrecht. Entscheidend ist also das Zugangsdatum.

### Längerer Kündigungsschutz nach Umwandlung

Wurde die von Ihnen gemietete Wohnung, während Sie bereits in ihr wohnen, in eine Eigentumswohnung umgewandelt, genießen Sie einen besonderen Kündigungsschutz. Der neue Eigentümer darf frühestens drei Jahre nach der Umwandlung (bzw. bei Sozialwohnungen frühestens nach regulärem Ablauf der öffentlichen Förderung) wegen Eigenbedarf kündigen. Allerdings können die Landesregierungen diesen Kündigungsschutz auf bis zu zehn Jahre – wie in Berlin geschehen – ausdehnen (§ 577 a BGB).

**Übergangsregelung:** Die derzeitigen landesrechtlichen Sperrfristen – in Berlin 10 Jahre – bleiben mindestens bis 31.8.2004 bestehen. Bis dahin können die Landesregierungen neue Sperrfristen, wiederum bis zu 10 Jahren, erlassen.

### Widerspruch gegen die Kündigung

Sie haben als Mieter/innen grundsätzlich das Recht, gegen eine ordentliche, fristgerechte Kündigung Widerspruch einzulegen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die Kündigung für Sie, Ihre Familie oder andere Angehörige Ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet.



partner/in oder andere Haushaltsangehörige eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Insbesondere bei hohem Alter, Krankheit, Schwangerschaft, bevorstehendem Examen u.ä. können Sie sich erfolgreich auf die Sozialklausel (§ 574 BGB) berufen. Die Sozialklausel gilt auch, wenn es Ihnen unmöglich ist, eine Ersatzwohnung zu finden. Letzterem Einwand ist aber angesichts der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt vor Gericht wenig Erfolg beschieden.

Die Sozialklausel gilt **nicht**, wenn Sie eine fristlose Kündigung erhalten haben, die das Gericht für berechtigt hält (siehe unter „Außerordentliche fristlose Kündigung“). **Achtung!** Ein Räumungsurteil kann auch gefällt werden, wenn Sie trotz Ladung nicht vor Gericht erscheinen. Es ergeht dann ein Versäumnisurteil.

## Eigentümerwechsel und Kündigung

Grundsätzlich gilt: Kauf bricht nicht Miet! Beim Verkauf eines Hauses bleibt also für alle Wohnungsmieter/innen der volle gesetzliche Kündigungsschutz bestehen. Tritt ein Eigentümerwechsel auf Grund der Zwangsversteigerung eines Mietshauses ein, verkürzen sich die gesetzlichen Fristen für Kündigungen durch den Erwerber auf drei Monate, bezogen auf den nächstzulässigen Termin. Beispiel: Wird ein Haus im März zwangsversteigert, kann der Erwerber ein Mietverhältnis zum 30. Juni kündigen, wenn er die Kündigung bis zum 3. April zustellt. **Achtung!** Auch hier bedarf jede Kündigung eines gesetzlich zulässigen Kündigungsgrundes nach § 573 BGB.

## Teilkündigung

Der Vermieter kann auch Teilkündigungen (§ 573 b BGB) aussprechen, wenn er nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will, a) Wohnraum zur Vermietung zu schaffen oder b) den neu zu schaffenden Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten.

Voraussetzung einer solchen Teilkündigung ist, dass sie auf nicht bewohnte

Nebenräume oder Teile des Grundstücks beschränkt ist (vgl. § 573 b BGB). Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Sie können eine angemessene Herabsetzung der Miete fordern. Verzögert sich der Baubeginn, können Sie die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

## Fälle eingeschränkten Kündigungsschutzes

Das BGB nennt in den § 549 Abs. 2 und 3 und § 573 a die Fälle, in denen der Vermieter Ihnen ohne Angabe von Gründen kündigen kann. Wir benennen hier nur die wichtigsten Einschränkungen.

### Einliegerwohnungen

Wohnen Sie in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, kann der Vermieter sich auf ein erleichtertes Kündigungsrecht berufen (§ 573 a BGB) und das Mietverhältnis ohne gesetzlich anerkannten Grund kündigen.

Einer Einliegerwohnung gleich gestellt ist Wohnraum (nicht möblierte Räume!) innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

Will der Vermieter das erleichterte Kündigungsrecht nutzen, muss er sich in der Kündigung auch darauf beziehen. In diesem Fall verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist um drei Monate und beträgt dann je nach Wohndauer zwischen sechs und zwölf Monaten.

Lassen Sie sich nicht einschüchtern: Sie können sich auch gegenüber der erleichterten Kündigung auf die Sozialklausel berufen.

**Übergangsregelung:** Ein bestehendes Mietverhältnis in einem Dreifamilienhaus, dessen dritte Wohnung durch Ausbau eines Zweifamilienhauses in der Zeit vom 31.5.1990 bis zum 1.6.1999 entstanden ist, kann der Vermieter noch bis zum 31. August 2006 unter Bezugnahme auf das erleichterte Kündigungsrecht nach dem alten Mietrecht kündigen.

### Möblierte Räume in der Wohnung des Vermieters

Bei Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder teilweise mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, gilt:

Bewohnen Sie möblierte Räume in der Wohnung des Vermieters **mit Ihrer Familie** oder in einem gemeinsamen Haushalt mit anderen Personen, hat der Vermieter ein erleichtertes Kündigungsrecht wie bei Einliegerwohnungen;

Bewohnen Sie **als Einzelperson** möblierte Räume in der Vermieterwohnung, haben Sie keinen Kündigungsschutz. Es gilt eine kürzere Kündigungsfrist (spätestens am 15. eines Monats zum Monatsende), und Sie können sich nicht auf die Sozialklausel berufen (§ 573 c Abs.3 BGB).

**Beachten Sie:** Der eingeschränkte Kündigungsschutz gilt nur bei möblierten Räumen **in der** Vermieterwohnung; ansonsten macht es keinen Unterschied, ob

Der Widerspruch muss dem Vermieter schriftlich bis zwei Monate vor der geforderten Beendigung des Mietverhältnisses zugehen.

Widersprechen Sie, bleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit, eine Räumungsklage vor Gericht anzustrengen (siehe unter Räumungsklage und Sozialklausel).

Hat der Vermieter weder in seinem Kündigungsschreiben noch rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist den Hinweis auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie dessen Form und Frist hingewiesen, so können Sie der Kündigung noch im ersten Verhandlungstermin des Räumungsstreits widersprechen.

Deshalb: Lassen Sie sich nicht durch eine Kündigung einschüchtern! Suchen Sie vielmehr eine Beratungsstelle auf. Dort wird der Rechtsanwalt/die Rechtsanwältin mit Ihnen klären, ob, wann und in welcher Form Sie Widerspruch einlegen müssen und welche sonstigen Gegenmaßnahmen nötig und möglich sind.

## Räumungsklage und Sozialklausel

Will der Vermieter seine Kündigung gegen Ihren Willen durchsetzen, muss er Räumungsklage erheben.

Verfallen Sie nicht in Panik, wenn es zu einer Räumungsklage kommt. Treffen Sie vor allem keine vorschnellen Entscheidungen, sondern lassen Sie sich unbedingt beraten! Denn selbst wenn die Kündigungsgründe zutreffend sein sollten, kann der Richter durch Urteil das Mietverhältnis auf unbestimmte oder für eine bestimmte Zeit verlängern, wenn die Räumung für Sie, Ihre Familie, Ihre/n Lebens-

der Vermieter eine Wohnung möbliert oder unmöbliert vermietet.

### Jugend- und Studentenwohnheime

Der gesetzliche Kündigungsschutz gilt hier nicht. Nur in Härtefällen, z. B. wenn Sie sich auf das kurz bevor stehende Examen vorbereiten, können Sie der Kündigung widersprechen. Die Sozialklausel gilt also auch hier.

In allen genannten Fällen sollten Sie sich unbedingt beraten lassen!

## Außerordentliche fristlose Kündigung

In Ausnahmefällen kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist, also fristlos, kündigen. Den Kündigungsgrund muss der Vermieter im Kündigungsschreiben angeben. Eine außerordentliche fristlose Kündigung kann der Vermieter „aus wichtigem Grund“ aussprechen, d. h. wenn Sie derart schwerwiegende Vertragsverletzungen begangen haben, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Einer außerordentlichen fristlosen Kündigung brauchen Sie **nicht** zu widersprechen.

Voraussetzung einer außerordentlichen Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzungen ist in der Regel, dass Sie eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung erhalten und das vom Vermieter abgemahnte pflichtwidrige Verhalten trotzdem fortgesetzt haben (§ 543 Abs. 3 BGB).

Ein wichtiger Grund im Sinne des Gesetzes liegt insbesondere vor bei:

- grober Beleidigung des Vermieters,
- ständiger Belästigung der übrigen Hausbewohner/innen,
- andauernder Lärmbelästigung,
- unerlaubter Untervermietung,
- ständig unpünktlicher Mietzahlung,
- erheblicher Gefährdung der Mietsache.

## Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstands

Erheblicher Mietrückstand (Zahlungsverzug) ist ein zulässiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. In diesem Fall muss der Vermieter nicht erst eine Abmahnung aussprechen, sondern kann gleich fristlos kündigen.

Zahlungsverzug im Sinne des Gesetzes ist gegeben, wenn der Mieter/die Mieterin

- für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils (mindestens eine Monatsmiete) der Miete im Verzug ist oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand ist, die zwei Monatsmieten erreicht.

Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs können Sie ab-

wenden, wenn Sie selbst oder das Sozialamt die rückständige Miete vor Zugang der Kündigung zahlen.

Eine solche Kündigung wegen Mietrückstands wird unwirksam, wenn Sie sich von Ihrer Schuld durch Aufrechnung befreien konnten und dies sofort nach der Kündigung erklären.

Sie wird auch unwirksam, wenn Sie binnen zweier Monate nach Zustellung der Räumungsklage den Rückstand voll bezahlen

**Ausnahme:** Wenn Sie innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstands erhalten hatten und diese erst durch Nachzahlung unwirksam geworden war, greift diese Regelung nicht mehr.

## Hilfe bei Mietschulden

Wenn Sie das Geld für die Bezahlung der Mietschulden nicht selbst aufbringen können, so muss das Sozialamt in der Regel für Sie den Mietrückstand übernehmen.

Beratung und Hilfe bekommen Sie außerdem bei der *Besonderen Sozialen Wohnhilfe* (BeSoWo), einer behördenunabhängigen Einrichtung verschiedener freier Träger, die Sie unter folgenden Adressen erreichen:

### Berliner Stadtmission e.V.

Kontakt- und Beratungscafé  
Weißensee, Streustr.121  
Mo.-Fr. 13-17 Uhr; Tel. 9 27 41 27

### BeSoWo der Arbeiterwohlfahrt

- Reinickendorf: Garibaldistr. 46, Tel. 9 16 44 71
- Prenzlauer Berg: Kollwitzstr. 78, Tel. 4 42 78 81

### BeSoWo des Diakonischen Werks

- Neukölln-Schöneberg: Rübelandstr. 9, Tel. 68 24 77 – 13
- Köpenick: Puchanstr. 32, Tel. 6 57 12 11
- Treptow: Glanzstr.11, Tel. 5 34 99 77

MieterInnen aus den anderen Bezirken wenden sich an das Sozialamt/Soziale Wohnhilfe ihres zuständigen Bezirksamts.

## Räumungsklage nach außerordentlicher fristloser Kündigung

Ziehen Sie trotz der außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht aus, kann der Vermieter Sie nicht einfach auf die Straße setzen. Er muss beim zuständigen Amtsgericht auf Räumung klagen. Das Gericht prüft dann, ob die außerordentliche fristlose Kündigung zulässig und begründet war.

Auch wenn der Vermieter schon **Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs** vor Gericht erhoben hat, ist Rettung möglich: Die der Räumungsklage voraus gegangene Kündigung wird unwirksam, wenn Sie innerhalb von zwei Monaten nach Klagezustellung den Rückstand voll bezahlen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2). **Sie müssen dann die Prozesskosten tragen.**

**Ausnahme:** Wenn Ihnen innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Mietrückstands ausgesprochen und diese durch

Nachzahlung unwirksam worden ist, greift diese Regelung nicht mehr.

## Zwangsräumung

Wenn ein gerichtliches Räumungsurteil ergangen und rechtskräftig geworden ist (und auch eine eventuell gesetzte Räumungsfrist abgelaufen ist), kann der Eigentümer nicht eigenmächtig gegen Sie vorgehen, wenn Sie die Wohnung noch nicht freiwillig geräumt haben: Er muss in diesem Falle einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung beauftragen. Nur dieser darf die Zwangsräumung vornehmen und Ihnen den weiteren Zutritt verwehren, indem er die Wohnung versiegelt. **Auch hier werden Ihnen die Kosten auferlegt.**

**Damit es so weit jedoch niemals kommen kann: Schützen und wehren Sie sich rechtzeitig! Lassen Sie sich beraten!**

## Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Ergänzend seien hier noch die Fälle angeführt, in denen der Vermieter außerordentlich, aber mit gesetzlicher Frist kündigen kann, und das sowohl bei unbefristeten wie bei befristeten Mietverträgen:

- nach dem Tod eines Mieter/einer Mieterin gegenüber Eintrittsberechtigten „bei wichtigem Grund in der Person des Eingetretenen“ bzw. gegenüber den Erben (§§ 564 und 580);
- in den Fällen eingeschränkten Kündigungsschutzes (erleichterte Kündigung nach § 573 a);
- bei Teilkündigung (§ 573 b).

**Auch hier gilt: Lassen Sie sich in solchen Fällen beraten!**



**BERLINER MIETGEMEINSCHAFT E. V.**

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

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

Mieterberatung durch spezialisierte Juristen, Rechtsschutz bei Mietprozessen, Tipps und Informationen kostenlos durch unsere Zeitung „MieterEcho“.

Geschäftsstelle:  
Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße  
10963 Berlin  
☎ 216 80 01

# KEIN ZUTRITT OHNE VORANMELDUNG!

## Tipps für Mieter, deren Hausfrieden bedroht wird

Indem Sie eine Wohnung mieten, erwerben Sie auch das alleinige Recht, darüber zu bestimmen, wer Ihre Wohnung wann und warum betreten darf.

Dieses rechtlich geschützte Hausrecht dürfen Sie nicht nur gegenüber ungebetenen Versicherungsvertretern ausüben – es gilt auch gegenüber Ihrem Vermieter und seinen Beauftragten.

Nutzen Sie Ihr Hausrecht vor allem, um sich gegen Überraschungsbesuche zu schützen – denn Überraschung macht kopflos, und gerade dem Vermieter gegenüber dürfen Sie nicht Ihren Kopf verlieren!

Leute, die sich's leisten können, schützen sich gegen ungebetene Besucher, indem sie sich ein Vorzimmer zulegen.

Sie können sich damit helfen, dass Sie Ihren Briefkasten zu Ihrem Vorzimmer machen: Zutrittswünsche Ihres Vermieters oder Ihrer Hausverwaltung oder von Handwerksfirmen gehören grundsätzlich dort hinein!

### Wann müssen Sie Zutritt gewähren?

Der Vermieter darf von seinem Recht auf das Betreten und Besichtigen der Wohnung in einer die Mieter/innen schonenden Weise Gebrauch machen und muss auf die Mieter/innen Rücksicht nehmen. Ihm steht dieses Recht grundsätzlich nur nach Anmeldung und nur an Wochentagen und zu angemessener Tageszeit zu (in der Regel wochentags zwischen 10 und 13 bzw. 15 und 18 Uhr).

### Zutritt nach Voranmeldung

Folgende Gründe berechtigen laut herrschender Rechtsprechung zum Zutritt nach Voranmeldung:

- Begutachtung von Mängeln, die Sie gemeldet haben, bzw. Überprüfung der daraufhin durchgeführten Reparaturen;
- Routinemäßige Überprüfung Ihrer Wohnung auf Mängel hin bzw. wegen von Ihnen vertraglich übernommener Schönheitsreparaturen (Dazu ist der Vermieter nicht ständig, sondern allenfalls ca. alle zwei Jahre berechtigt);
- Begründeter Verdacht auf vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung – z.B. der Verdacht, Sie betrieben in Ihrer Wohnung ein Wohnheim, hätten ohne Genehmigung eine Wand entfernt, stapelten stinkenden Müll o.ä.;
- Neuvermessung Ihrer Wohnung\* oder Vorbereitung bzw. Durchführung von Baumaßnahmen (Erstellung von Kostenvoran-

schlägen, Bauplänen, Beseitigung von Mängeln u.ä.);

- Besichtigung der Wohnung durch Mietinteressenten nach erfolgter Kündigung;
- Besichtigung der Wohnung durch Kaufinteressenten, wenn Ihre Wohnung oder das ganze Haus verkauft werden soll.

### Zutritt ohne Voranmeldung nur bei Gefahr im Verzuge

Ohne Voranmeldung darf der Vermieter ausschließlich dann sofortigen Einlass in Ihre Wohnung verlangen, wenn offensichtlich akute Gefahr für sein Eigentum besteht – z.B. bei Wasserrohrbruch oder Feuer.

### Schlüsselhinterlegung bei längerer Abwesenheit

Wenn Sie für mehrere Tage abwesend sind, sollten Sie deshalb dem Vermieter unbedingt eine Person Ihres Vertrauens benennen, die einen Zweitschlüssel für Ihre Wohnung hat und in dringenden Fällen Zutritt gewähren kann – Sie können sonst für entstehende Schäden haftbar gemacht werden! Aufbrechen darf der Vermieter Ihre Wohnung nur dann, wenn er Polizei bzw. Feuerwehr hinzuzieht.

### Sicherheitsschloss

Manche Vermieter schrecken nicht davor zurück, sich eigenmächtig und heimlich – mit

\*: Siehe unser Infoblatt „Tipps zur Ausmessung und Berechnung Ihrer Wohnfläche“



Hilfe eines einbehaltenen zusätzlichen Wohnungsschlüssels oder eines Generalschlüssels – Zutritt zur Wohnung ihrer Mieter/innen zu verschaffen. Wenn Sie so etwas vermuten oder befürchten, sollten Sie kurzerhand den Schließzylinder Ihres Sicherheits Schlosses auswechseln oder ein zusätzliches Schloss einbauen! Eine Investition, die sich lohnt, weil Sie Ihnen die Ruhe wiedergibt.

## Schriftliche Voranmeldung

Grundsätzlich ist Ihr Vermieter verpflichtet, seinen Besuch rechtzeitig vorher persönlich schriftlich bei Ihnen anzumelden. Rechtzeitig heißt mindestens ein bis zwei Tage vorher oder – wenn Sie berufstätig sind – drei bis vier Tage vorher.

Nur der Vermieter oder sein Bevollmächtigter (z.B. der Hausverwalter) kann Ihnen Besuch ankündigen. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie also keineswegs verpflichtet, diesen Zutritt zu gewähren!

Es gibt aber auch **Ausnahmen** von dem o.g. Grundsatz der schriftlichen Anmeldung durch den Vermieter: Für die Ankündigung der jährlichen Heizkostenablesung (und analog für Kaltwasserablesung) und die Schornstein- und Abgasüberprüfungen genügt ein deutlich sichtbarer Aushang durch die jeweiligen Firmen bzw. den Bezirksschornsteinfegermeister.

## Terminabsprache

Sie müssen einen vorgeschlagenen Besuchstermin Ihres Vermieters – für einen Besuch Ihres Vermieters selbst oder von ihm Beauftragter – nicht unbedingt akzeptieren! Kommt Ihnen der vorgeschlagene Besuch ungelegen, so sollten Sie schriftlich einen Gegenvorschlag machen, indem Sie zwei bis drei Ausweichtermine anbieten, die innerhalb der nächsten Tage liegen. Es bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als sich mit Ihnen zu einigen.

## Besichtigung nur unter Zeugen

Sorgen Sie dafür, daß Sie bei einer Besichtigung der Wohnung oder bei einem Gespräch mit Ihrem Vermieter niemals allein sind. Holen Sie sich Nachbarn oder Freunde als Zeugen! Das kann Ihnen niemand verwehren – zumal Sie damit rechnen müssen, daß auch Ihr Vermieter einen Zeugen mitbringt. Der Vermieter hat Ihnen seine Begleitpersonen

## Musterbrief Besuchstermin:

7.8.01  
Sehr geehrte Frau Stürmisch,  
heute erhielten wir Ihr Schreiben vom 5.8.01, in dem Sie uns für den 9.8.01 Ihren Architekten Elle zum Ausmessen unserer Wohnung ankündigen. Leider sind wir an diesem Tage nicht zu Hause und können so kurzfristig auch nicht umdisponieren. Wir bieten Ihnen jedoch folgende Ersatztermine an:  
Donnerstag, 13.8.01, 15 bis 17 Uhr;  
Freitag, 14.8.01, 9 bis 11 Uhr;  
Dienstag, 18.8.01, 16 bis 18 Uhr.  
Bitte teilen Sie uns umgehend mit, welchen dieser Termine Sie wahrnehmen möchten.  
Mit freundlichen Grüßen  
Berta Bedächtig

namentlich vorzustellen, und Sie sollten sich die Namen notieren; einem Rechtsanwalt brauchen Sie keinen Zutritt zu gewähren.

Kommt der Vermieter nicht selbst mit, so hat er Ihnen die Besucher vorher namentlich anzukündigen. Sie können sich den Personalausweis zeigen lassen.

Die Besichtigung muss sachbezogen, d.h. auf den angekündigten Anlass hin durchgeführt werden. Herumschnüffeln oder Fotografieren müssen Sie keinesfalls dulden.

Selbstverständlich können Sie auch Rücksicht auf Ihre Privatsphäre verlangen. Wenn Sie z.B. in Ihrer Wohnung Hausschuhe tragen und üblicherweise Ihre Besucher bitten, die Straßenschuhe auszuziehen, so können Sie dies auch bei Ihrem Vermieter tun – bieten Sie ihm aber dann auch ein Paar saubere Pantoffeln an.

## Vereinbarungen nur schriftlich

Keinesfalls sollten Sie über Mieterhöhungen, Modernisierung, Kündigung o.ä. mündliche Vereinbarungen treffen und schon gar nicht irgend etwas ohne Überlegungsfrist unterschreiben. Bitten Sie den Vermieter, dass er Ihnen sein Angebot bzw. das Ergebnis des Gesprächs schriftlich per Post übermittelt – dann können Sie sich in Ruhe beraten lassen, ob Sie das Papier so unterschreiben

können oder ob Änderungen nötig sind. Übrigens: Ein Vertrag, der bei Gelegenheit eines Hausbesuches des Vermieters geschlossen wird, fällt in den sachlichen Geltungsbereich des Haustürwiderrufgesetzes. Der Widerruf ist schriftlich binnen einer Woche möglich.

## Vorsicht bei Modernisierung!

Wenn Sie mit einer angekündigten Modernisierung nicht einverstanden sind, lassen Sie auf keinen Fall Handwerker, die mit Modernisierungsarbeiten befasst sind, in die Wohnung! Geben Sie ihnen Zutritt zu Ihrer Wohnung, könnte das als Zustimmung ausgelegt werden. Sie hätten damit nämlich die Modernisierungsmaßnahmen „stillschweigend“ geduldet und riskieren, dann später auch die Modernisierungsumlage zahlen zu müssen.

## Umgang mit Kauflustigen

Wenn Ihre Wohnung oder Ihr Haus verkauft oder versteigert werden soll und die Interessenten bei Ihnen auftauchen, so sollten Sie diesen kurz, aber unmissverständlich klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und Ihre Rechte kennen. Sie können den Besucher auch mit den Worten empfangen:

## Musterbrief zur Besichtigung durch Miet-/Kaufinteressenten

Sehr geehrter Herr Reibach, 4.9.01  
da wir in der nächsten Zeit wohl noch öfter mit Wohnungsbesichtigungen rechnen müssen, bitten wir Sie, sich auf folgendes Verfahren einzustellen: Wir stehen Ihnen vorläufig einmal wöchentlich, und zwar Donnerstags von 16 bis 19 Uhr, zur Verfügung, sofern Sie uns spätestens jeweils drei Tage vorher Anzahl und Namen der Besucher schriftlich mitgeteilt haben. Wir halten es jedoch für unzumutbar, in unsere kleine Wohnung zu lassen. Bitte richten Sie sich entsprechend ein.  
Mit freundlichen Grüßen  
Ferdinand Fest

„Ich freue mich, dass sich endlich jemand um die Mängel hier kümmern will.“ Es kann Ihnen auch niemand verwehren, den Besucher in sachlicher Form auf die bestehenden Mängel von Haus und Wohnung hinzuweisen und ihm diese gleich anschaulich vor Augen zu führen.

## Dem Besichtigungsstress vorbeugen

Wenn Sie mit einer Häufung von Besichtigungsterminen rechnen müssen, z. B. wegen Verkauf oder Weitervermietung Ihrer Wohnung, so sollten Sie gleich vorsorgen, damit diese nicht in Dauerstress und Psychoterror ausarten: Teilen Sie dem Vermieter mit, dass Sie ihm pro Woche an einem bestimmten Tag zwei bis drei Stunden Gelegenheit zu Besichtigungen geben, sofern er Ihnen spätestens drei Tage vorher die Besucher schriftlich ankündigt. Lassen Sie dann nicht mehr als drei bis vier Personen auf einmal herein und führen Sie diese gemeinsam durch die Wohnung.

BERLINER
MIETERGEMEINSCHAFT E. V.

### Wir sind

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

### Wir bieten

- Mieter/innenberatung durch spezialisierte Anwältinnen und Anwälte in über 30 Beratungsstellen
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Tipps und Informationen kostenlos durch unsere Zeitung »MieterEcho«
- Unterstützung von Mieterversammlungen und Mieterinitiativen

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

Name, Vorname \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Straße/Nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Bitte einsenden oder rufen Sie uns einfach an:

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

## Die Genossenschaftsumfrage

### 1. Fortsetzung

Unsere Umfrage hat Interesse gefunden, das freut uns. Es freut uns weniger, dass die negativen Befunde bestätigt wurden. Die **Wohnungsbaugenossenschaft Nord-Ost 77** z.B. soll tatsächlich noch teurer sein, als die ersten Reaktionen vermuten ließen. Weitere Informationen sind uns sehr willkommen.

Was uns gar nicht freut, ist das Missverständnis dem unsere Umfrage ausgesetzt ist. Wir haben es ja nun von Anfang an gesagt: unsere Umfrage ist nur eine Sammlung von Stichproben, eine Exploration oder wenn man so will, ein Meinungsbild, das von all denen, die sich daran beteiligt haben, zusammengestellt wurde. Das, und dazu haben wir aufgefordert, konnte man beeinflussen und verändern. Eine Arbeit, wie sie die Institute zur Anfertigung von Hochrechnungen bei Wahlen durchführen, können wir nicht leisten und wollen es auch gar nicht. Und das haben wir niemals verschwiegen. Man kann uns also nicht

Unseriosität vorwerfen, nur weil man sich durch ablehnende Kommentare auf den Schlipps getreten fühlt, wie das zweifellos bei mehreren Genossen der **SelbstBau Mietergenossenschaft** der Fall ist. Silvia Habekost tut das, kündigt die Mitgliedschaft und fährt fort: „Ich bin Mitglied der Mietergenossenschaft SelbstBau und bin ausgesprochen zufrieden damit. Für mich ist das Wohnen in einer Genossenschaftswohnung die optimale Wohnform in einer Großstadt. Das natürlich auch in einer Genossenschaft Schwierigkeiten bei der Verwaltung auftreten können, vor allem bei einer relativ jungen, kleinen und neuen Genossenschaft, will ich gar nicht unter den Teppich kehren. Hätte ich an der Umfrage teilgenommen, was ich aus Zeitgründen leider nicht getan habe, wäre meine Einschätzung auch nicht in allen Punkten positiv ausgefallen. Aber als Genossenschaftsmitglied habe ich wenigstens Einfluss auf die Entscheidungen, die getroffen werden. Wir könnten uns theoretisch auch als Hausgruppe entscheiden, die Verwaltung selber zu übernehmen. Aber wer will so etwas schon freiwillig machen? Das ist eine Dienstleistung für die ich auch gerne einen Mietanteil bezahle.“

Nachdem uns Silvia Habekost ermuntert, in Zukunft unsere Artikel besser zu recher-

chieren entlässt sie uns „mit freundlichen Grüßen“: „Wenn Ihr wollt, schickt mir noch ein paar Fragebögen, die ich gerne verteile. Und ich bin mir sicher, dass es ein anderes Bild der Genossenschaft geben wird.“ Das haben wir getan, denn das ist ganz im Sinne unserer Befragung, und mehrere Antworten darunter folgende Kommentare sind eingegangen: „Ich wohne hier, weil es selbstbestimmter ist als auf dem ‚freien‘ Markt. Wir haben das Haus in ‚Baulicher Selbsthilfe‘ saniert, kennen uns dadurch sehr gut und konnten Einfluss nehmen auf die Gestaltung von Haus und Wohnung. Auch die Verantwortung gegenüber dem Haus ist dadurch größer.“ „Allein als Hausgruppe wollte uns keine Bank den Kredit zum Kauf des Hauses geben. Als einzige Möglichkeit, unser Selbsthilfeprojekt nicht ‚platzen‘ zu lassen, blieb uns, in die Genossenschaft einzutreten. Hier fühlte ich mich wohler als in jeder vorherigen Wohnung.“

Damit ist die SelbstBau auf jeden Fall in unserem Umfragekreis die Genossenschaft mit den engagiertesten und kommunikationsfreudigsten Mitgliedern. Das ist doch was.

Nicht sehr genossenschaftlich scheint sich die **WBG Köpenick Nord e.G.** zu verhalten. Anlässlich ihrer Modernisierungspraktiken erreichte uns der im Folgenden dokumentierte Bericht.



*Richtfest bei einer Wohnungsbaugenossenschaft*



# ertungsbeilage

## Genossenschaft = preiswert wohnen?

Peter Schneider

Im Gegensatz zu den privaten Vermietern, die aus ihrer Investition in Wohnraum möglichst viel Gewinn ziehen möchten, sollen Genossenschaften ihren Mitgliedern preiswertes Wohnen ermöglichen. Zu diesem Zweck wurden sie ursprünglich gegründet.

Damit auch bei den privaten Wohnungsbesitzern die Mietforderungen nicht in den Himmel wachsen, hat der Gesetzgeber den Mietspiegel vorgegeben. Anhand verschiedener Kriterien kann der Mieter überprüfen, ob sich eine Mietforderung im gesetzlich vorgegebenen Rahmen bewegt. Dieser Mietspiegel gilt natürlich auch für Genossenschaftswohnungen.

In der letzten Zeit häufen sich die Fälle, bei denen mit verschiedenen Tricks und Methoden versucht wird, den Mietspiegel zu umgehen und höhere Mieten als vom Gesetzgeber vorgegeben zu kassieren. Dabei vergessen in einigen Genossenschaften deren Vorstände (und auch deren Aufsichtsräte) den Genossenschaftsgedanken und die eigene Satzung und mischen bei dem Mieterhöhungsspiel kräftig mit. Bei der Wohnungsbaugenossenschaft *Köpenick Nord* e.G. geht das zum Beispiel so:

Die Genosschafter eines Wohnblocks erhalten vom Vorstand ein Schreiben, in dem ihnen eine Vereinbarung gemäß § 557a BGB (Zustimmung zu einer freiwilligen Mieterhöhung) angeboten wird.

- Diese Vereinbarung beinhaltet einerseits die Ankündigung der WBG, verschiedene Sanierungsarbeiten durchzuführen (Fasadendämmung, Aufstellung von Fahrradständern usw.).
- Weiterhin enthält die angebotene Vereinbarung eine über 3 Jahre gestaffelte Erhöhung der Nettokaltmiete.
- Es wird garantiert, daß noch 2 1/2 Jahre nach der letzten gestaffelten Mieterhöhung gemäß Vereinbarung keine weitere Mieterhöhung erfolgt.
- In einem Anschreiben wird um Zustimmung zu der Vereinbarung ersucht und gleichzeitig erklärt, dass das Vorhaben auf unbestimmte Zeit verschoben werden muss,

wenn einige Wohnungsnutzer ihre Zustimmung versagen sollten.

In den Unterlagen, die den Genosschaftern zugesandt werden, kommt das Wort „Mietspiegel“ nicht vor. Und das ist kein Zufall. Liegt die Miete doch schon nach dem ersten Erhöhungsschritt über der Obergrenze des Mietspiegels. Wohlgermerkt über dem Wert, den eine Wohnung mit allem nur denkbarem Komfort rechtfertigt. Davon sind die betroffenen Q3A-Blöcke trotz der bereits erfolgten Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen jedoch ein gutes Stück entfernt. Nach der letzten vereinbarten Erhöhung liegt der Mietpreis dann rund 22% über dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die meisten (teils auch schon älteren) Genosschafter verfügen nicht über einen Mietspiegel, können die sachlichen und rechtlichen Aspekte nicht prüfen und beurteilen und vertrauen auf die Redlichkeit des Vorstandes. Diese Unwissenheit wird hier ausgenutzt.

Die Angelegenheit hat noch einen anderen unangenehmen Effekt: Mit dieser die gesetzlichen Vorgaben umgehenden Mieterhöhung wird schleichend eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete eingeführt. Mit anderen Worten: Hier werden Voraussetzungen geschaffen, mit denen auch von Mietern außerhalb der Genossenschaften höhere Mieten verlangt werden können.

Was soll man den Genosschaftern, denen solch ein „großzügiges“ Angebot unterbreitet wird, nun raten?

- Bitten Sie den Vorstand der Genossenschaft, Ihnen die Modernisierungsmaßnahmen in der üblichen vorgeschriebenen Form anzubieten.
- Prüfen Sie diese angekündigten Modernisierungsmaßnahmen und ziehen Sie dabei am besten eine kundige Person zu Rate.
- Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen! Der Hinweis in dem oben beschriebenen „Angebot“, dass bei Versagen der Zustimmung die Modernisierungsmaßnahme auf unbestimmte Zeit verschoben werden muss, soll Sie nur zum „Buhmann“ machen, wenn Sie dieser nicht gerechtfertigten Mieterhöhung nicht zustimmen.



Das genossenschaftliche Identitätsprinzip

### Was soll man dem Vorstand der Genossenschaft raten?

Sehen Sie sich doch einmal die Satzung an. Dort finden Sie auf der ersten Seite: „Der gemeinnützige Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.“ Für die Einhaltung dieser Grundsätze werden Sie bezahlt. Gemeinnützig oder sozial verantwortbar kann man die beschriebene Mieterhöhung wohl nicht nennen. Auch deshalb nicht, weil einige alleinstehende Mieter mit ihrer Rente ganz schön rechnen müssen.

### Was soll man dem Aufsichtsrat der Genossenschaft raten?

Erinnern Sie sich daran, was das Wort „Aufsicht“ bedeutet und kommen sie Ihrer Aufsichtspflicht nach. Oder halten Sie es etwa mit dem Genossenschaftsgedanken vereinbar und für sozial verantwortbar, dass Mieten oberhalb der gesetzlich festgelegten Obergrenze in einer Genossenschaft eingeführt werden? ■

# Immobilienverwertungsbeilage

## Schaustelle Winterfeldtstraße 25

Im zähen Kampf der BewohnerInnen der Winterfeldtstraße 25 um ihre Mieterrechte haben die Besitzer und Immobilienmakler Mebes & Wullinger eine neue Variante ins Spiel gebracht. Nachdem „Kündigungsklagen und eine Flut von Prozessen – laut Mebes laufen derzeit 56 Prozesse und ein Duzend Strafanzeigen – nicht die gewollte Wirkung erzielten“ (Berliner Zeitung vom 3.1.2002), sorgt nun Gerhard Buchholz als PR-Agent mit einer eigens dafür eingerichteten Homepage für positive Meldungen. Nach dem Motto, wenn wir auch Prozesse verlieren und wenn wir auch nicht verbieten können, dass die Gemeinschaft der Mieter via Internet über unsere dunklen Macheschaften berichten, und wenn uns letztlich die Presse im Stich lässt, dann basteln wir uns halt unsere eigenen Meldungen.

Schnell ist eine Pressemitteilung gezaubert: „Kampfhund entpuppt sich als Ente“. Sie steht ganz im Zeichen dieser Aufklärung. Demnach musste Mebes den Wachschatz beauftragen, da „95% der Mieter nur ihr Recht auf stressfreies Wohnen verwirklichen“ wollten. Verharmlosend wird darauf verwiesen, dass es bereits üblich sei, „zur Betreuung von Wohnanlagen und Privathäusern“ auch Begleithunde einzusetzen. Und – das freundlicherweise von der Mieterinitiative als Beleg zur Verfügung gestellte Foto unterstreicht Mebes Aussage aufs Deutlichste – sagt jener Doktor: „Jeder, der sich ein wenig mit Tieren auskennt, sieht schnell, dass es sich hier keinesfalls um einen Kampfhund handelte. Ein Hund in Begleitung eines uniformierten Wachmanns steht doch für Sicherheit und nicht für Gefahr.“ Wer's

glaubt, den möge es beruhigen, wer nicht, der nehme sich doch lieber vor jener ‚Ente‘ in Acht.

In jedem Fall war die Mitteilung des Herrn Buchholz so überzeugend, dass die Mieterinitiative danach Einschaltquoten wie die Fernsehsendung „Wetten daß....“ auf ihrer Homepage zu verbuchen hatte.

Daher danken sie allen, die sich über [www.w25.de](http://www.w25.de) gemeldet haben.

Es gilt auch im Jahr 2002

**Gemeinsam im Internet gegen Mietervertreibung!**

**Öffentlichkeit ist der beste Schutz!**

**Weitere Information und Kontakte:**  
[www.w25.de](http://www.w25.de)

Hofeinfahrt Winterfeldtstraße 25



## Betriebskosten gehen jeden an Die AG Betriebskosten in Neugründung

Am 10.01.2002 haben sich Vertreter der Bezirksgruppen zusammengefunden, um zu beraten und Wege zu finden, wie wir unseren Mitgliedern noch besser helfen können ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen selbst zu prüfen.

Wir sind bei unserer Beratung zu der Auffassung gelangt, dass die Rechtsberatung zu den Betriebskosten klappt. Probleme sehen wir darin, dass viele Mieter der Abrechnung zu großes Vertrauen entgegenbringen – obwohl die Erfahrungen aller Mietervereine von einem hohen Prozentsatz Fehlabbrechnungen ausgehen.

Wenn der Mieter in seiner Abrechnung Probleme erkennt, helfen unsere Anwälte.

Wir wollen als Arbeitsgruppe erreichen, dass jede Mieterin und jeder Mieter seine Abrechnung selbst prüfen kann, dafür wollen wir Hilfsmittel suchen.

Dabei denken wir an Übersichten zu Tarifen, Gebühren, Kosten usw. zur Ermittlung

- der Durchschnittswerte z.B. beim Winterdienst, der Versicherung, der Haus- und Gebäudereinigung
  - eines Programms zur computergestützten Prüfung, damit unsere Mitglieder ihre Betriebskostenabrechnung prüfen lassen können.
- Wir bitten alle Mitglieder, uns Hinweise für unsere Arbeit weiterzugeben, und alle Interessierte an der Lösung der Aufgaben sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Das nächste Treffen zur  
**Neugründung der AG Betriebskosten**  
ist am  
**Mittwoch, den 13. März 2002**  
**um 17 Uhr**  
im Rabenhaus, in der Puchanstraße 9  
in Berlin Köpenick.  
S-Bahn Köpenick, Bus 360, 369,  
Tram 60, 61, 62, 63, 68.  
Alle weiteren Termine entnehmen Sie bitte  
der Seite 2 in jedem MieterEcho-Heft.

## Nehmen wir uns die StadtMitte Wir sind viele in Berlin

Mit dieser Aufforderung macht eine Gruppe auf sich aufmerksam, die am 15.01.2002 ab 19 Uhr im KATO eine Diskussionsveranstaltung zum Aufbau eines Sozialen Zentrums durchführte. Aus unterschiedlichen sozial- und politischen Bewegungen stammend, wollen sie einen Ort,

- an dem sich Politik und Alltag, Kunst und Soziales, Medien und Menschen treffen,
- der offen ist für Versuche, Veränderungen, Projekte. An dem es Konflikte, aber keine Kleinkriege gibt,
- wo linke Politik gemacht, aber nicht Machtpolitik verlinkt wird,
- wo auch die gerne hingehen, die keinen Szene-Code beherrschen,
- wo die einen Neues ausprobieren und andere ihnen von alten Erfahrungen erzählen,
- wo auch die ihren Platz finden, die viel arbeiten oder Kinder haben,
- wo vor allem die Platz haben, die sonst keinen haben,
- wo Wissen weitergegeben wird und wo wir uns gegenseitig beraten,

- wo Infrastrukturen Menschen aus der Vereinzelung heraustreten lassen, sie sich an einem Ort stärker vernetzen und aufeinander beziehen können,
- wo es Adorno ebenso gibt wie No Means No, Marx ebenso wie Sub Marc, Partys und Patriarchatskritik, Videokunst und Vollversammlungen.

Die Initiatoren betonen, dass die der vorstellbaren Projekte lang ist. Und also fordern sie ihren Platz, den es in Berlin massenhaft gibt. Er muss, so ihr Aufruf, nur noch erobert werden. Das ideale Haus dafür wäre auch bereits gefunden. Es liegt am Michaelkirchplatz 4 und gehört der Gewerkschaft ver.di.

Wer sich der Gruppe anschließen oder mehr über sie erfahren möchte, dem sei folgende Adresse genannt:  
Soziales Zentrum  
c/o Zilona Gora  
Grünberger Str. 79  
10245 Berlin  
e-mail: zentrum@so36.net

## Wir müssen die MieterInnen stärken sich gemeinsam zu wehren

Die Presseerklärung der *UBI-Mieterladen* und der Bezirksgruppe Friedrichshain der BMG e.V. anlässlich des Gerichtsurteils zur Rigaer Straße 94 wird hier leicht gekürzt wiedergegeben.

In der Wendezeit waren wir, damals noch als unabhängige Bürgerinitiative, im Besetzerat vertreten. Viele Häuser im Bezirk wurden zur Instandsetzung besetzt und in diesen Häusern entstanden über 100 Projekte.

Instandsetzung, teils in der Hoffnung, die Häuser später auch kaufen zu können, sahen wir als legitimes Mittel, Leerstand und weitere Gebietsverwahrlosung zu verhindern.

Tatsächlich wurden einige Häuser vor dem Abriss gerettet und bewohnbar gemacht. Durch Räumung der BewohnerInnen profitieren davon nun andere Mitmenschen – siehe Mainzer Straße. Und dennoch entstand mittelfristig für viele Menschen bezahlbarer Wohnraum in den heute ex-besetzten Häusern. Durch die Vielfalt ihrer Bewohner erfüllte Besetzung und Instandsetzung wie auch die dann folgenden Projekte (z.B. ASP-Boxi, Ökoladen-Rigaer, Theater-Jessi) nicht nur eine sozio- und multikulturelle Funktion, die auch in die unmittelbare Nachbarschaft ausstrahlten. Die Bildung von Hausgemeinschaften und -vereinen schloss in ihrer Konsequenz ebenfalls ein, dass die Mieten nicht nur in den betreffenden Häusern, sondern auch in der Nachbarschaft geringer ausfielen.

Mit den Grundmieterhöhungen und dem Mietüberleitgesetz stiegen die Mieten um ein Vielfaches. Instandsetzungen, oft in Zusammenhang mit Modernisierungen realisiert, zogen dann für viele MieterInnen erhebliche Mietsteigerungen nach sich.

Die 1993 festgelegten Sanierungsgebiete und das 1999 festgelegte Milieuschutzgebiet mit den entsprechenden Mietobergrenzen (nach Sanierung) sollten eine Abwanderung der ansässigen Bevölkerung verhindern. Einige vorgenommenen Studien durch die ASUM (Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung) zeigten durchaus eine positive Wirkung dieser Maßnahmen.

Allerdings steht dem eine öffentliche Unterstützung gegenüber, die einerseits die erhöhten Mieten auffängt und andererseits einige Eigentümer profiliert. Friedrichshain und Kreuzberg gehörten, und gehören jetzt verstärkt, zu den am dichtesten besiedelten und ärmsten Regionen der Stadt.

Für die in den o.g. Gebieten betreffenden Häuser liegt in Friedrichshain die durchschnittliche Nettokaltmiete bei ca. 4,-€. Eine hohe Anzahl an Arbeitslosen, SozialhilfeempfängerInnen, StudentInnen, RentnerInnen und Geringverdienenden machen allerdings immer noch den größten Teil der Bevölkerung aus.

Die Situation wird erschwert durch Eigentümer, die von Profitgier geleitet, vielen BewohnerInnen das Leben schwer machen. Sicherlich ist skrupelloses Vorgehen, wie Wohnungen unter Wasser zu setzen, die Gaszufuhr offen zu trennen, Brandstiftung, Sprengsätze zu legen oder Mieter mit Waffengewalt zu bedrohen, nicht an der Tagesordnung, doch es gibt diese Eigentümer und die sind meist gut organisiert und in der Regel von der Staatsanwaltschaft oder anderen zuständigen Behörden nicht dingfest zu machen. Auf der Strecke bleibt der Mieter.

Durch die Vereinzelungstaktik (unterschiedliche Mietverträge, Modernisierungs-Ankündigungen) gibt es immer weniger „Hausgemeinschaften“, die alleine schon durch ein gegenseitiges Informieren eine gewisse Kraft und Stärke dem Eigentümer gegenüber zeigen und durchsetzen könnten. Jeder „kämpft“ für sich. Oftmals verzichten die MieterInnen sogar auf eine Beratung und zahlen eine überhöhte oder ungerechtfertigte Miete. Sich dem Eigentümer gegenüber als „Querulant“, „komplizierter Fall“ zu zeigen, fällt nicht leicht. Der Rechtsanspruch der MieterInnen auf z.B. Mängelbeseitigung und Mietminderung wird somit aufgeweicht.

Deshalb ist es wichtig und notwendig, Hausgemeinschaften und -vereine zu erhalten und zu stärken – für einen bezahlbaren Wohnraum und für das Gefühl, „zu Hause“ zu sein.

Berlin ist eine Mieterstadt und wird es auch noch lange bleiben. Die Bewohner müssen die Möglichkeit haben, ihre Interessen wahren und durchsetzen zu können. Das ist legitim.

UBI Mieterladen e. V. ■



Foto: Dorothee Wendt

## BewohnerInnen demonstrieren gegen die Räumung ihrer Gemeinschaftsräume

Ende Januar standen viele Polizeiwagen und noch mehr Polizisten in der Rigaer Straße Ecke Liebichstraße. Anlass war eine Demonstration der BewohnerInnen der Rigaer Str. 94, denn am 20.12.01 gab das Landgericht dem Räumungsbegehren des Eigentümers Suitbert Beulker statt. Damit ist das im Erdgeschoss befindliche Kulturprojekt „Kadterschmiede“ und die offene Werkstatt akut räumungsbedroht.

Mit der Entscheidung des Gerichts wurde auch die Ablehnung der Klage der BewohnerInnen, auf Abschluss eines Rahmenvertrages bekannt gegeben. Dieser sollte die kollektive Wohnstruktur absichern, das Recht auf Vereinsräume untermauern und den BewohnerInnen die Möglichkeit geben, selbst zu bestimmen, mit wem sie zusammenleben wollen.

Bei der Urteilsverkündung bemerkte der Richter, dass auch für die BewohnerInnen hätte entschieden werden können. Er gab damit nicht nur den Interessen eines „Eigentümers“ Vorrang, sondern verdeutlichte, dass im bürgerlichen Staat Privateigentum Vorrang hat vor nutzungsorientierten, kollektiven, selbstorganisierten Strukturen. Der Eigentümer, dem auch die Häuser in der Rigaer Straße 95, 96 und Liebichstraße 14 gehören, greift durch seine Sanierungsbestrebungen ohne Rücksicht auf die Bedürfnisse und Vorstellungen der BewohnerInnen aktiv an der Umstrukturierungs- und Vertreibungspolitik der StadtentwicklerInnen ein, die eine Vertreibung finanziell benachteiligter Menschen in die Randgebiete zur Folge hat...

### Die Geschichte des Hauses:

Die BewohnerInnen gründeten 2000 eine eigene Genossenschaft, um ihr Haus zu kaufen und selber zu verwalten. Währenddessen wurde das Haus von der WBF an Dr. Suitbert Beulker verkauft. Im Rahmen eines Runden Tisches sollte eine Lösung für die unterschiedlichen Interessen gefunden werden. Die Verhandlungen wurden von Beulker abgebrochen und er kündigte allen BewohnerInnen und reichte unzählige Räumungsklagen ein. Der Rahmenvertrag, der 1991 noch mit der WBF abgeschlossen worden war, bekam existentielle Bedeutung...

Auf Grundlage einer dem Eigentümer am Runden Tisch abgerungenen Absichtserklärung, den Vertrag zu aktualisieren, entschied sich das Hauskollektiv, Beulker auf den Abschluss eines solchen Vertrages zu verklagen...

*Von der Zerstörung weiterer Freiräume sind u.a. auch bedroht die Köpi 137, die Wagenburgen Schwarzer Kanal und Laster & Hänger, die Brunnenstraße 183, TEK Jugendladen und die Kultureinrichtung Eimer.*

### Kontakte:

Di. und Fr. 17-19 Uhr: 0162-87 931 10  
rigaer94@squat.net  
www.rigaer94.squat.net

**Kadterschmiede:** Mo., Di., Do. ab 21 Uhr  
UnterstützerInnen: Gruppe Mücadele,  
Hinkelstein Druck, Supamolly, Infoladen  
Daneben, Liebich 14, Antirepressionsbündnis

## Schadensersatz bei Doppelvermietung

Vermietet der Vermieter eine bereits vermietete Wohnung ein weiteres Mal und gelangt der zweite Mieter aus diesem Grunde in den Besitz der Sachen des ersten Mieters, hat der Vermieter dem ersten Mieter diejenigen Schäden zu ersetzen, die der zweite Mieter an den Einrichtungsgegenständen des ersten Mieters verursacht.

Hat der zweite Mieter die Sachen des ersten Mieters (auf eigene Rechnung) verkauft und ist dem ersten Mieter aus diesem Grunde eine verlässliche Beweisführung des Schadens nicht mehr möglich, dann ist das Gericht berechtigt, den Umfang des Schadens auf der Grundlage einer vom ersten Mieter vorgelegten Inventarliste zu schätzen, wenn diese Angaben glaubhaft und keine Anhaltspunkte dafür vorhanden sind, dass der erste Mieter in betrügerischer Absicht unzutreffende Angaben macht.

Kammergericht, Urteil vom 8. Juni 2001  
– 9 U 6215/99 –

LG Berlin, Urteil vom 12. Juli 1999  
– 25 O 769/98 –

Der Mieter mietete im Jahre 1985 eine Einzimmerwohnung in Berlin Kreuzberg. Während eines längeren Auslandsaufenthaltes des Mieters vermietete die Hausverwaltung die Wohnung zum 1. Juli 1997 an einen zweiten Mieter. In dem Mietvertrag (mit dem zweiten Mieter) hieß es unter anderem: „Der Mieter bringt sich einen eigenen Schließzylinder an der Wohnungseingangstür an.“ Der zweite Mieter nahm die Wohnung in Besitz und „verkaufte“ die darin befindlichen Einrichtungsgegenstände sowie diverse Musikinstrumente auf eigene Rechnung an Trödler und sonstige Abnehmer.

Der erste Mieter verlangte vom Vermieter die Überlassung der oben genannten Einzimmerwohnung sowie Schadensersatz wegen der abhanden gekommenen Einrichtungsgegenstände und Musikinstrumente. Der zweite Mieter hatte die Wohnung bereits an den Vermieter herausgegeben.

Das Landgericht und das Kammergericht haben dem Anspruch des ersten Mieters gegenüber dem Vermieter im Wesentlichen stattgegeben. Wegen der Herausgabe und Überlassung der Wohnung war der Rechtsstreit in der Berufung bereits erledigt, so dass das Kammergericht nur noch über die Kosten zu entscheiden hatte. Die Entscheidung fiel insoweit zu Lasten des Vermieters aus.

Da das Mietverhältnis mangels einer wirksamen Kündigung nicht beendet war, konnte der erste Mieter vom Vermieter die Überlassung der Einzimmerwohnung verlangen. Die Überlassung der Wohnung an den ersten Mieter war auch nicht, wie es sonst bei einer Doppelvermietung häufig der Fall ist, dadurch unmöglich geworden, dass ein anderer Mieter sich aufgrund eines ebenfalls wirksamen Mietvertrages im Besitz der Wohnung befand. In diesen Fällen ist dem Vermieter die Überlassung der (bereits wirksam vermieteten) Wohnung unmöglich, so dass sich die Ansprüche des ersten Mieters auf Schadensersatz beschränken. Da der zweite Mieter jedoch bereit war, die Wohnung an den Vermieter herauszugeben, bzw. dann bereits herausgegeben hatte, stand eine Erfüllung der Ansprüche aus dem Mietvertrag nichts entgegen.

Das Kammergericht hatte den Vermieter (neben dem zweiten Mieter) verurteilt, an den (ersten) Mieter Schadensersatz wegen der vom zweiten Mieter durch eigenmächtigen Verkauf der Einrichtungsgegenstände und Musikinstrumente verursachten Schäden zu leisten.

Der Vermieter (und der zweite Mieter) hatten sowohl das Vorhandensein der Einrichtungsgegenstände und Musikinstrumente, als auch ihren Wert mit Nichtwissen bestritten.

Der Vermieter vertrat darüberhinaus die Ansicht, er habe für das eigenmächtige Verhalten des zweiten Mieters nicht einstehen müssen.

Das Kammergericht wies in seinem Urteil darauf hin, dass dem ersten Mieter gegen den Vermieter ein Anspruch auf Schadensersatz wegen positiver Vertragsverletzung zustehe. Die Ansprüche könnten dagegen nicht, wie noch vom Landgericht angenommen, auf die Vorschrift des § 541 BGB (Haftung für Rechtsmängel) gestützt werden. Der Verlust des Inventars sei nicht auf einen Rechtsmangel zurückzuführen, sondern auf den Umstand, dass der Vermieter Dritten rechtswidrig Zutritt zur Mietsache verschafft habe.

Das Kammergericht weist in seiner ausführlichen Urteilsbegründung darauf hin, dass den Vermieter besondere vertragliche Schutzpflichten an dem vom Mieter eingebrachten Inventar treffe. Zu diesen Pflichten gehöre es insbesondere, Dritten nicht unbefugt und unbeaufsichtigt Zutritt zu den Mieträumen zu gewähren. Darüber hinaus stellte das Kammergericht fest, dass dem Mieter durch den Vermieter selbst der Besitz an der Einzimmerwohnung und dem darin vorhandenen Inventar entzogen worden sei. Es mache keinen Unterschied, ob der Vermieter selbst ein neues Schloss einbaue, oder – wie im vorliegenden Falle

– einen Dritten den Einbau gestatte bzw. ihn damit beauftrage.

Der Vermieter wurde auch nicht mit dem Einwand gehört, dass eine Gestattung der Inbesitznahme durch den zweiten Mieter und der Auswechslung des Türschlosses tatsächlich gar nicht vorgelegen habe. Der Vermieter hatte insoweit behauptet, er habe die Wohnung im Mietvertrag falsch bezeichnet, die Aufforderung zum Einbau eines neuen Schlosses habe sich vielmehr auf eine gegenüberliegende Wohnung bezogen, die unverschlossen gewesen sei. In diesem Falle kam das Kammergericht zu dem Ergebnis, dass unabhängig von der (hilfsweise als richtig unterstellten) subjektiven Vorstellung des Vermieters die streitgegenständliche Einzimmerwohnung Gegenstand des Mietvertrages mit den zweiten Mieter geworden war.

Das Kammergericht wies darauf hin, dass sich der zweite Mieter ausweislich des Mietvertrages durch Einbau eines neuen Schlosses den Besitz an der Wohnung verschaffen sollte. Eine solche Einigung ist nach Ansicht des Kammergerichts ein Rechtsgeschäft, mit dem der zweite Mieter vom Vermieter ermächtigt wurde, sich gemäß § 854 Absatz 2 BGB in den Besitz der Mietsache zu setzen. Da auch diese Einigung nach objektiven Kriterien auszulegen war, konnte sich der Vermieter nicht darauf berufen, er habe tatsächlich die der streitgegenständlichen Wohnung gegenüber liegende Wohnung an den zweiten Mieter überlassen wollen. Das Verhalten des Vermieters (bzw. der von ihm eingesetzten Hausverwaltung) war mindestens fahrlässig. Bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte der Vermieter bzw. die Hausverwaltung feststellen müssen, dass der Gegenstand des Mietvertrages eine bereits vermietete Wohnung war. Das Kammergericht wies darüber hinaus darauf hin, dass es im Rahmen einer ordnungsgemäßen Hausverwaltung zu erwarten gewesen wäre, dass ein Mietobjekt dem Mieter korrekt übergeben werde und es nicht dem Mieter überlassen bleibe, sich selbst in den Besitz einer Wohnung zu setzen.

Die Haftung des Vermieters wurde auch nicht dadurch beschränkt, dass der zweite Mieter vorsätzlich und rechtswidrig die Einrichtungsgegenstände und Musikinstrumente des (ersten) Mieters verkauft hat. Das Kammergericht wies darauf hin, dass vorsätzliches rechtswidriges Verhalten Dritter einen Zurechnungszusammenhang zwischen der Pflichtverletzung und dem eingetretenen Schaden grundsätzlich nicht unterbreche. Etwas anderes gelte nur, wenn der entstandene Schaden zwar naturwissenschaftlich

betrachtet mit der pflichtwidrigen Handlung des Schädigers in einem kausalen Zusammenhang stehe, dieser Schaden jedoch durch ein auffällig ungewöhnliches und unsachgemäßes Verhalten einer anderen Person ausgelöst worden sei. Im Allgemeinen gelte, dass dann, wenn sich im zweiten Eingriff nicht mehr das Schadensrisiko des ersten Eingriffs verwirkliche, vom ersten Schädiger nicht verlangt werden könne, dem Geschädigten auch für die Folgen des zweiten Eingriffs einstehen zu müssen. Der Sachverhalt sei im vorliegenden Fall jedoch anders zu beurteilen. Das Kammergericht vertrat die Ansicht, dass der Vermieter bzw. die von ihm eingesetzte Hausverwaltung gerade durch die Verschaffung des Besitzes der Wohnung an den zweiten Mieter eine konkrete Gefährdung des Eigentums des ersten Mieters herbeigeführt habe. Dies gelte um so mehr, als durch den vom Vermieter angewiesenen Einbau einer neuen Schließanlage die ursprünglichen Sicherungsvorkehrungen des Klägers für sein Eigentum wirkungslos geworden waren. Vor diesem Hintergrund habe sich mit dem eigenmächtigen Verkauf des Inventars durch den zweiten Mieter das von der Hausverwaltung geschaffene Risiko verwirklicht.

Zwischen den Parteien war außer Streit, dass das Eigentum des Klägers abhanden gekommen war. Wegen der Frage des Schadensumfangs wies das Kammergericht darauf hin, dass bereits fraglich sei, ob die Vermieter den Umfang der abhanden gekommenen Gegenstände erfolgreich mit Nichtwissen bestreiten könnten. Selbst wenn der Vermieter berechtigt gewesen sei, die vom Mieter eingereichte Inventarliste mit Nichtwissen zu bestreiten, sei für die Schadensberechnung dennoch die vom ersten Mieter zusammen mit der Klageschrift eingereichte Inventarliste heranzuziehen. Das Kammergericht wies darauf hin, dass es dem Mieter gerade wegen des zu-rechenbaren und schuldhaften Verhaltens der Hausverwaltung unmöglich geworden sei, eine verlässliche Beweisführung vorzunehmen. Insbesondere sei es nach der Lebenserfahrung unmöglich, für das Vorhandensein eines jeden einzelnen Gegenstandes des Wohnungsinventars den Beweis anzutreten. Da das Kammergericht keinerlei Anlass zu der Annahme hatte, dass der Mieter vorsätzlich und in betrügerischer Absicht unzutreffende Angaben gemacht haben könnte, fühlte es sich gemäß Paragraph 287 Absatz 2 ZPO berechtigt, den Umfang des abhanden gekommenen Inventars anhand der eingereichten Inventarliste zu schätzen. Einer solchen Schätzung stand nach Ansicht des Kammergerichts auch nicht entgegen, dass der Kläger den einen oder anderen Gegenstand irrtümlich als vorhanden angegeben habe. Es entspreche

vielmehr der Lebenserfahrung, dass dafür im Gegenzug auch der eine oder andere kleine Gegenstand irrtümlich in Vergessenheit geraten sei.

Das Kammergericht führte weiter aus, dass der Vermieter den Wert der jeweiligen Gegenstände zulässigerweise mit Nichtwissen bestreiten könne. Es könne nicht darauf verwiesen werden, sich beim zweiten Mieter über den möglichen Wert der von diesem unterschlagenen Gegenstände zu erkundigen. Aus diesem Grunde gelangte das Kammergericht zu der Ansicht, der Wert der abhanden gekommenen Einrichtungsgegenstände und Musikinstrumente sei der Höhe nach gemäß § 287 Absatz 1 ZPO zu schätzen. Bei den vom Mieter gebraucht erworbenen Gegenständen ging das Kammergericht von den vom Mieter angegebenen Anschaffungspreisen aus, denn es sei nichts dafür ersichtlich, dass derartige Gegenstände heute zu einem geringeren Preis zu erwerben wären. Soweit der Mieter jedoch Schadensersatz für neu angeschaffte Gegenstände geltend gemacht habe, hat das Kammergericht unter Berücksichtigung eines Abschlags ‚neu für alt‘ im Rahmen der von ihm vorgenommenen Schätzung einen Abschlag vorgenommen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Markus Willkomm*

## Besichtigung der Wohnung durch den Vermieter

**Ist im Mietvertrag das Besichtigungsrecht des Vermieters nicht ausdrücklich geregelt, steht diesem nur bei konkret begründetem Anlass ein Anspruch auf Gestattung des Zutritts zu den Mieträumen zu.**

**Ein Wechsel der Hausverwaltung gibt keinen begründeten Anlass zu einem Besichtigungsrecht der Mieträume durch den Vermieter oder dessen Beauftragten.**

**AG Köpenick, Urteil vom 20. Juni 2001 –15 C 60/01–**

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Duldung einer Besichtigung der Wohnung. Im Mietvertrag war eine ausdrückliche Regelung über eine Besichtigung der Mieträume durch den Vermieter oder die Hausverwaltung nicht enthalten. Der Vermieter begründete seinen Anspruch auf Zutritt zur Mietwohnung damit, dass er sich einen Eindruck vom Zustand des Gebäudes machen müsse. Dies sei erforderlich, weil die Gebäudeversicherung die Feststellung des Zustandes der Wohnung bzw. des gesamten Gebäudes

verlangt habe. Darüber hinaus vertrat er die Ansicht, wegen des Wechsels der Hausverwaltung habe er ebenfalls ein Besichtigungsrecht, um sich zusammen mit der Hausverwaltung über den Zustand der Mietwohnung zu informieren.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es führte in seiner Urteilsbegründung aus, dass mangels einer besonderen Vereinbarung im Mietvertrag ein Anspruch des Vermieters auf die Gewährung des Zutritts und die Besichtigung der Mieträume grundsätzlich nicht bestehe. Ein regelmäßiges Besichtigungsrecht des Vermieters, um sich vom Zustand der Mieträume zu überzeugen, sei im Hinblick auf den aus Artikel 13 Grundgesetz herzuleitenden Schutz der Privatsphäre des Mieters abzulehnen. Allenfalls könne nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB dem Vermieter im Einzelfall ein Anspruch auf Zutritt zu den Mieträumen und ihrer Besichtigung gestattet sein.

Die vom Vermieter vorgebrachten Gründe reichten insoweit jedoch nicht aus. Das Amtsgericht konnte die Behauptung des Vermieters, die Gebäudeversicherung habe eine Feststellung des Zustandes der Wohnung verlangt, nicht nachvollziehen. Das Gericht hielt es für gerichtsbe-kannt, dass selbst bei Neuabschlüssen von Gebäudeversicherungen eine Besichtigung der Gebäude nicht erfolge. Es sei nicht ersichtlich, weshalb ein Versicherer während eines bestehenden Versicherungsvertrages eine aktuelle Zustandsbeschreibung verlangen sollte, zumal der Vermieter irgendwelche schriftliche Unterlagen der Versicherung nicht beibringen konnte.

Auch mit dem Argument, durch den Wechsel der Hausverwaltung sei eine Besichtigung erforderlich geworden, konnte der Vermieter nicht durchdringen. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, auch eine neue Hausverwaltung müsse einen konkreten Grund vorbringen, um die Wohnung eines Mieters zu besichtigen. Der Besichtigungsanspruch könne im vorliegenden Falle auch nicht darauf gestützt werden, dass es dem Vermieter ansonsten nicht möglich sei, eine Spanneneinordnung für die Wohnung des Mieters zum Zwecke einer Mieterhöhung vorzunehmen. Der Vermieter habe durch die Übersendung einer Mieterhöhung vor der Klage deutlich gemacht, dass er auch ohne eine Besichtigung in der Lage sei die Spanneneinordnung zu beurteilen.

Die Klage des Vermieters auf Gestattung der Wohnungsbesichtigung wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von den Rechtsanwälten  
Sten Köplin-Fritsche und Matthias Vogt*

## Anspruch auf Herabsetzung von Heizkosten-Vorauszahlungen

1. Der Mieter ist berechtigt, vom Vermieter die angemessene Herabsetzung des von ihm vertraglich vereinbarten Heizkostenvorschusses zu verlangen, wenn die Heizkosten in der Vergangenheit deutlich unter den vom Mieter gezahlten Vorschüssen lagen.

2. Um seine Ansprüche gerichtlich durchzusetzen muss der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zur Absetzung der Heizkostenvorschusses verlangen.

AG Schöneberg, Urteil vom 5. September 2001 – 104 C 277/01 A –

Der Mieter zahlte aufgrund der vertraglichen Vereinbarung im Mietvertrag einen monatlichen Heizkostenvorschuss in Höhe von 135,00 DM. Die tatsächlich angefallenen und vom Vermieter abgerechneten Heizkosten betragen in der Vergangenheit weniger als die Hälfte der gezahlten Vorschüsse. Mit der Klage begehrte der Mieter die Herabsetzung des monatlich zu zahlenden Heizkostenvorschusses um 55,00 DM.

Das Amtsgericht gab der Klage des Mieters statt und verurteilte den Vermieter dazu, einer Verringerung des Heizkostenvorschusses um 55,00 DM zuzustimmen. In seiner Urteilsbegründung stellte das Amtsgericht klar, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Klärung der Frage habe, ob ein Vermieter der Herabsetzung des vertraglich vereinbarten Heizkostenvorschusses zustimmen müsse oder nicht. Für diese Frage komme es auch nicht darauf an, ob der Mieter den tatsächlich von ihm bezahlten Heizkostenvorschuss bereits einseitig reduziert habe. Denn ein Mieter könne die Höhe des von ihm zu leistenden Heizkostenvorschusses nicht einseitig wirksam reduzieren.

Das Amtsgericht wies darauf hin, dass sich die Höhe des vereinbarten Vorschusses auch dann nicht automatisch mindere, wenn sich herausstelle, dass die Aufwendungen (für die Beheizung der Wohnung) deutlich unter den Vorschüssen blieben. Die einmal getroffene Vereinbarung werde auch nicht hinsichtlich des überschießenden Betrages teilweise nichtig. Da die Mietvertragsparteien die Höhe des zu zahlenden Vorschusses genau bestimmt hatten und eine Anpassung nach billigem Ermessen nicht vereinbart wurde, sah sich das Gericht daran gehindert, den vertraglich vereinbarten Vorschuss von sich aus durch einen angemessenen Vorschuss zu ersetzen.

Die vom Mieter gewünschte Vertragsänderung konnte nach Ansicht des Amtsgerichts nur durch eine entsprechende Willenserklärungen des Vermieters herbeigeführt werden. Aus diesem Grunde sei die in Anlehnung an § 2 Absatz 3 MHG formulierte Zustimmungsklage des Mieters die richtige Klageform und nicht etwa eine Feststellungsklage.

Das Gericht hielt den Anspruch des Mieters für begründet. Ein solcher Anspruch ergebe sich aus dem Rechtsgedanken des § 4 Absatz 4 Satz 1 MHG. Es komme ungeachtet des Wortlautes dieser Vorschrift nicht darauf an, ob die anteiligen

Betriebskosten für die Wohnung des Mieters gesunken seien oder nicht. Denn aus der Vorschrift des § 4 Absatz 1 Satz 1 MHG ergebe sich, dass Vorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürften. Das bedeute, dass die Vorauszahlungen die zu erwartenden Betriebskosten nur leicht übersteigen dürften, in die Möglichkeit von künftigen Kostensteigerungen angemessen zu berücksichtigen.

Das Amtsgericht stellte im vorliegenden Falle fest, dass die konkret vereinbarten Vorauszahlungen auf die Heizkosten den tatsächlichen Verbrauch um mehr als das Doppelte überstiegen. Aus diesen Gründen hielt es den Anspruch des Mieters zur Herabsetzung der Vorauszahlungen auch der Höhe nach für gerechtfertigt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Bernd Hintzelmann  
Anmerkung: Nach der ab dem 1. September 2001 geltenden neuen gesetzlichen Regelung können sowohl der Vermieter als auch der Mieter gemäß § 560 Absatz 4 BGB nach einer Abrechnung durch eine in Textform gefasste Erklärung einseitig eine Anpassung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten auf eine angemessene Höhe vornehmen. Es bedarf nun also keiner Vereinbarung mehr, noch muss der Klageweg beschritten werden.



## Entscheidungen kurz gefasst

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem Mieterhöhungsverfahren (gem. § 2 MHG) ist in der Regel und wegen des großen Datenbestandes der Berliner Mietspiegel heranzuziehen. Die Voraussetzungen des wohnwerterhöhenden Merkmals „Einzelhandel und/oder Kleingewerbetreibende“ liegen nur vor, wenn die Versorgung mit Einzelhandel und Kleingewerbe in räumlich enger Nähe zu dem Gebäude liegt und es sich um eine überdurchschnittliche Versorgung handelt.

AG Hohenschönhausen,  
Urteil vom 2. November 01 – 6 C 294/01 –  
Mitgeteilt von Rechtsanwältin Birgit Kleinspehn

Dem Mieter steht das Recht zur Zurückbehaltung des Mietzinses gemäß § 320 BGB auch dann zu, wenn er die Ansprüche auf Minderung des Mietzinses infolge des Zeitablaufes in analoger Anwendung des § 539 BGB (a. F.) verloren hat. Ein Zurückbehaltungsrecht kann vom Mieter in Höhe eines Mehrfachen des angemessenen Minderungsbetrages ausgeübt werden, da es als Druckmittel wirken soll. Aus diesem Grunde kommt es auch nicht darauf an, wenn von mehreren geltend gemachten Mängeln einige streitig bleiben oder nicht bewiesen werden können.

AG Charlottenburg,  
Urteil vom 23. Oktober 2001 – 216 C 8/01 –  
Mitgeteilt von Rechtsanwalt Berndt Hintzelmann

# 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.

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,  
☎ Kaiserdamm

## ■ Friedrichshain

**zusammen mit der „UBI Mieterladen“**

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

## ■ Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
**jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,**  
**ACHTUNG: ab Februar neuer Beratungsort!**  
Stollberger Straße 100, in der Ko.-Zentrale  
der Lokalen Agenda 21, ☎ Hellersdorf, ☎ 6, 18

## ■ Hohenschönhausen

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

## ■ Köpenick

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

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

## ■ Kreuzberg

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

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

**Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr,  
Mehringdamm 114,  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,  
☎ Platz der Luftbrücke

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

## ■ Lichtenberg

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

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

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

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

## ■ Marzahn

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Alt-Marzahn 23, im „KulturGut“,  
☎ Marzahn

## ■ Mitte

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

**Mittwoch** 19 bis 20.30 Uhr,  
**Ab März neue Beratungszeit 19 bis 20 Uhr!**  
Auguststr. 21, Hof, in der Comic-Bibliothek  
„Bei Renate“,  
**ACHTUNG Umzug vorgesehen, bitte Aushang  
beachten bzw. in der Geschäftsstelle nachfragen.**  
☎ Oranienburger Str., Hackescher Markt,  
☎ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße  
☎ 1, 13

## ■ Neukölln

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

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

## ■ Pankow

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

## ■ Prenzlauer Berg

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

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

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

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

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

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

## ■ Schöneberg

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☎,  
☎ Friedenau

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Nollendorferstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,  
☎ Nollendorferplatz

## ■ Spandau

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

## ■ Steglitz

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

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

## ■ Tempelhof

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

## ■ Tiergarten

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

## ■ Treptow

**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr,  
Dörpfeldstraße 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,  
☎ Leopoldplatz, Nauener Platz  
Eingang Tageszentrum

## ■ Weißensee

**Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
**ACHTUNG: ab Februar neuer Beratungsort und  
neuer Beratungstag!**  
**jeden 1. und 3. Dienstag im Monat**  
Bizetstraße 75 in der Berliner Stadtmission, ☎,  
☎ 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,  
☎, ☎ 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.**