



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Mai 2002 · Nr. 290



## Die zweite Miete

- S. 4 **Spannbreiten der Betriebskosten**
- S. 7 **Eigenheimzulage – Auslaufmodell?**
- S. 9 **Monopoly auf dem Wassermarkt**
- S. 12 **Zwitterwesen Wohngeld**

# 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 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 Vertauensmieter/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

## KONTAKTE UND TREFFEN

### Arbeitsgruppe Umwandlung:

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

### Informationsabende mit Sozialberatung

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden ab sofort jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft e. V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin statt.

### Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter  
www.mieter-gegen-scientology.de  
e-Mail: webmaster@mieter-gegen-scientology.de

### Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Mittwoch, 15. Mai und Mittwoch 19. Juni 2002, jeweils 17 Uhr  
im Rabenhaus, Puchanstraße 9, Berlin-Köpenick

## VOR-ORT-BÜROS

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

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Stollberger Straße 100,  
Ko.-Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

### Pankow

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat 18 bis 19 Uhr,  
Wolfshagenerstraße 72,  
Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☉ Pankow

Achtung, liebe Mitglieder aus Pankow, Bezirksaktive  
suchen Unterstützung, siehe Seite 25.

### Prenzlauer Berg

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

Die Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92 / Ecke Yorckstraße, 10963 Berlin, ist **Mo – Do von 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr** geöffnet,

**außer Mittwochnachmittag** (die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).

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

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

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

# INHALT

- S. 4 Spannbreiten der Betriebskosten
- S. 6 Umfrage zu Betriebskosten
- S. 7 Eigenheimzulage – Auslaufmodell?
- S. 9 Monopoly auf dem Wassermarkt
- S. 12 Zwitterwesen Wohngeld
- S. 15 Die Plackerei machte sich bezahlt
- S. 17 Ende der behutsamen Stadterneuerung?
- S. 18 Infoblatt „Betriebskosten“
  
- Immobilienverwertungsbeilage:  
S. 22 Tilo writes again
  
- Bezirkskorrespondenz:  
S. 24 Auf der Flucht vor Luxusmodernisierung
- S. 25 Beratungsstelle Pankow braucht Hilfe
- S. 26 Mitgliederversammlung in Hohenschönhausen
- S. 26 Howoge: Mehr als gewohnt
- S. 27 Buchrezensionen
- S. 29 Recht und Rechtsprechung

## Liebe Leserinnen und Leser,

*zwischen diesem und dem letzten MieterEcho liegt eine etwas größere zeitliche Lücke. Sie ist unter anderem entstanden durch die Suche nach einer neuen Druckerei. Wir bitten um Entschuldigung.*

*Die Betriebskosten stehen im Zentrum dieses Heftes. Weil sich das MieterEcho diesem Thema in Zukunft verstärkt zuwenden will, beginnen wir sehr fundamental mit einer Umfrage. Von einem Betriebskostenmietspiegel, einem Instrument um die Kostenexplosion einzudämmen, sind wir in dieser Stadt leider noch weit entfernt. Wenn sich viele Mitglieder an unserer Umfrage beteiligen würden, ließe sich vielleicht aus den Ergebnissen ein bescheidener Ersatz entwickeln, der nützlich für die Beratungsstellen sein könnte.*

*Kommodifizierung, ist ein für viele aktuell politisch-wirtschaftliche Vorgänge zutreffender Oberbegriff, der die Ausdehnung des Warencharakters weiter Lebensbereiche beschreibt. Auch die Berliner Wasserbetriebe sind zur Ware geworden. Hermann Werle betrachtet in diesem Heft das Schicksal des Wassers auf dem Wege zur Ware im globalen Zusammenhang.*

*Wohneigentumsbildung durch Neubau – sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – ist auch eine Form der Kommodifizierung und erfährt eine massive staatliche Unterstützung. Mit dem betreffenden Subventionsinstrument, der Eigenheimzulage, setzt sich Julia Oppermann kritisch auseinander.*

*Die Diskussion zum Thema Wohngeld wird weitergeführt, und auch die Genossenschaften haben sich zu Wort gemeldet mit einem Beitrag der „Selbstbau e.G.“*

*Eigentlich ärgerlich, aber doch immer wieder sehr unterhaltsam: Ein Briefwechsel mit der Tilo-Stöhr-Grundstücksverwaltung gibt Aufschluss über Kakerlaken und wie man sie los wird.*

*Viel Spaß beim Lesen also.*

**Ihr  
MieterEcho**

# IMPRESSUM

## 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

**Titelcollage:** Achim Müller

**Layout:** Connye Wolff

**Redaktionsschluss:** 02. 04. 2002

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

### Druck:

Union Druckerei Berlin

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

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

## Die Berliner MieterGemeinschaft e.V. trauert um den beratenden Rechtsanwalt und unser ehemaliges Vorstandsmitglied

## ROLAND ANDERSON

Anfang April 2002 ist er nach schwerer Krankheit verstorben. Seit 1975 hat Roland Anderson unsere Mitglieder sehr kompetent und erfolgreich beraten und vertreten. Seine Beratungstätigkeit für uns erfolgte in den Bezirken Kreuzberg, Tempelhof, Charlottenburg und Schöneberg. Mit Roland Anderson verlieren wir einen hochmotivierten und stets einsatzbereiten Mitstreiter. Wir werden ihn als zuverlässigen Partner, der vor allem wegen seiner geradlinigen und menschlichen Art geschätzt wurde, in Erinnerung behalten.

# Spannbreiten der Betriebskosten

Die Lebenshaltungskosten steigen mit einer Zwangsläufigkeit, die etwas Naturgesetzliches hat. Die Mieten tun es ihnen in der Regel dabei nicht nur gleich, sondern überflügeln sie sogar. Und das auch trotz des Gejammers über die Wohnungsleerstände. In den letzten Jahren haben aber beide in den Betriebskosten einen Konkurrenten gefunden, dessen Zugriff auf die Haushaltskassen der Mieter wesentlich nachhaltiger war. So wuchsen die Kosten für Müllabfuhr in den alten Ländern zwischen 1991 und 1999 um 124 %, für Abwasser um 65 %. Die Lebenshaltungskosten erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 20,3 % (Tabelle 1).

In den von Gewos seit 1996 für Berlin ermittelten durchschnittlichen Betriebskostenpauschalen (in DM/qm und Monat) drückt sich die Entwicklung weniger abstrakt aus (Tabelle 2). Die durchschnittliche Steigerung dessen, was die Mieter Monat für Monat zu zahlen hatten, betrug in dem Untersuchungszeitraum von 1996 bis 2000 ca. 25 %.

Das Problem ist auch von den Wohnungsunternehmen nicht unbemerkt geblieben. „Die Wohnungswirtschaft sagt Mietneben-

Tabelle 1

### Steigerung der Wohnnebenkosten 1991 bis 1999

Kostenart	alte Länder	neue Länder
Müllabfuhr	124 %	103 %
Wasser	35 %	91 %
Abwasser	65 %	126 %
Straßenreinigung	30 %	82 %
Schornsteinfeger	25 %	336 %
Allgemeine Lebenshaltung	16 %	20,3 %

Quelle: Institut für Städtebau

kosten den Kampf an“, titelt die Zeitschrift „Wohnungswirtschaft“ in ihrer Ausgabe vom März 2002 martialisch. Vertreter des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen) sowie von verschiedenen Wohnungsunternehmen haben unter Leitung der Fachhochschule Nürtingen die „Geislinger Konvention“ als eine Waffe in diesem Kampf entwickelt. Diese Konvention soll Objekte gleichen Bautyps bezüglich der Betriebskosten vergleichbar machen und dadurch ein „Betriebskosten-Benchmarking“, d.h. die Ermittlung eines Richtwerts, an dem sich Unternehmen messen lassen müssen, ermöglichen. Wird dann eine „best practice“ ermittelt, an der sich alle anderen Unternehmen orientieren und die sie übernehmen, könnten letztlich die Mieter die glücklichen Nutznießer dieser wohnungswirtschaftlichen Mühewaltungen sein, so wird uns mitgeteilt. Die Mieter nehmen es gelassen zur Kenntnis und bleiben skeptisch. Die BBU, der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen, der Re-

king“, d.h. die Ermittlung eines Richtwerts, an dem sich Unternehmen messen lassen müssen, ermöglichen. Wird dann eine „best practice“ ermittelt, an der sich alle anderen Unternehmen orientieren und die sie übernehmen, könnten letztlich die Mieter die glücklichen Nutznießer dieser wohnungswirtschaftlichen Mühewaltungen sein, so wird uns mitgeteilt. Die Mieter nehmen es gelassen zur Kenntnis und bleiben skeptisch. Die BBU, der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen, der Re-

Tabelle 2

### Betriebskostenpauschalen – durchschnittliche Betriebskostenpauschalen (in DM/qm und Monat)

#### Westliche Bezirke

bezugsfertig	bis 1918		1919 – 1949		1950 – 1955	1956 – 1964	1965 – 1972	1973 – 1983	1984 – 1990	ab 1991
Ausstattung	+SH oder +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH oder +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH +BD +WC
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2000	2,32	2,26	2,86	3,00	2,94	3,15	3,37	3,39	3,55	2,88
1998	2	2,1	2,43	2,64	3,05	2,98	3,43	3,41	2,98	2,98
1996	1,69	1,96	2,36	2,46	2,44	2,39	2,27	2,48	2,56	2,56
Veränderungen 2000 zu 1998 absolut	0,32	0,16	0,43	0,36	-0,11	0,17	-0,06	-0,02	0,57	-0,10
Veränderungen 2000 zu 1998 relativ	16%	8%	18%	14%	-4%	6%	-2%	-1%	19%	-3%

#### Östliche Bezirke

bezugsfertig	bis 1918		1918 – 1949		1950 -1972			1973 -1990	ab 1991	
Ausstattung	-SH -BD +WC	+SH oder +BD +WC	+SH +BD +WC	-SH -BD +WC	+SH oder +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH oder +BD +WC	+SH +BD +WC	+SH +BD +WC	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
2000	2,41	2,44	2,46	2,83	3,00	2,67	3,34	4,12	3,45	2,88

Quelle: Gewos (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH)

gionalverband des GdW hat bereits 1992 einen Betriebskostenvergleich eingeführt an dem sich – nach eigenen Angaben – 400 Mitgliedsunternehmen beteiligen. Den Erfolg beurteilt die „Wohnungswirtschaft“ außerordentlich günstig: „Die Betriebskosten hatten 1995 im Land Brandenburg, 1996 in den östlichen Bezirken Berlins und 1997 im Westteil Berlins ihren Höchststand. Seitdem sind die Mieter der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin um durchschnittlich 150 bis 250 Euro pro Jahr und im Land Brandenburg sogar um mehr 250 Euro pro Jahr entlastet worden.“

„Das Grundeigentum“ (3/2002) vervollständigt die guten Nachrichten durch eine Auflistung großer Wohnungsunternehmen und deren sich seit 1998 immer weiter verringern den kalten Betriebskosten (Tabelle 3).

Eine in mehrfacher Hinsicht interessante Aufstellung. Sie gibt nicht nur einen Überblick über die Spannbreite der Kosten, die den verschiedenen Gesellschaften entstehen oder sagen wir vorsichtiger, mit denen die Gesellschaften die Mieter belasten, sondern sie zeigt auch die Möglichkeit, die Kosten vermierterseitig zu beeinflussen. Dennoch entquellen dem Katalog finstere Fragezeichen. Zunächst einmal macht stutzig, dass Gewos eine grundsätzliche Aufwärtsbewegung der Betriebskosten auch in den letzten beiden Jahren ermittelt hat und nur in einigen Marktsegmenten minimale Verringerungen feststellen konnte (Tabelle 2), die Wohnungsunternehmen jedoch gegen diesen Trend im Durchschnitt ca. 9 % und in Einzelfällen bis zu 33 % eingespart haben wollen. Das ist nicht sehr überzeugend, vor allem wenn man in Rechnung stellt, dass die Mitgliedsunternehmen der BBU in Berlin mit über 800.000 Wohnungen fast 50 % aller Mietwohnungen verwalten. Denn sollte dies tatsächlich zutreffen, müssten die restlichen 50 %, die privaten Eigentümer, in den letzten Jahren in den Betriebskosten geradezu geschwelgt haben.

Aber auch im Rahmen der BBU-Unternehmen wäre Aufklärung vonnöten. Wie kommt es, dass die WBMI (*Real Estate* Aktiengesellschaft Berlin) 1998 im Durchschnitt 5,25 DM berechnen musste und welche Nachlässigkeiten mögen dahinter gesteckt haben, wenn sich zwei Jahre später, ohne dass die Versorgerpreise gesunken sind, dieser Betrag auf 3,50 DM reduziert hat. Man möge sich einmal vorstellen, welche ungerechtfertigten Kosten den Mietern entstanden sind.

Tabelle 3

### Kalte Betriebskosten

	2000: DM/qm	1999: DM/qm	1998: DM/qm
DEGEWO	2,88	3,27	3,71
KÖWOG	2,35	2,33	2,71
Marzahn	2,77	2,98	3,41
WBF	2,56	2,67	2,97
BEWOG	3,35	3,42	3,47
WBM	2,64	2,54	2,92
WBMI	3,50	4,12	5,25
GeSoBau	3,28	3,57	3,42
HOWOG	2,89	2,89	3,31
WBL	2,52	2,62	3,03
Stadt und Land	3,04	2,81	2,94
WoGeHe	2,85	3,18	3,40
GSW	3,35	3,44	3,07
GEWOBAG	2,99	2,84	2,86
WIP	2,66	2,83	3,01
WIR	3,54	3,86	3,75
Durchschnitt	2,95	3,02	3,22

Quelle: Das Grundeigentum (3/2002)

Seit dem 01.09.2001 ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit auch im Gesetz verankert (§ 556 Abs.3, § 560 Abs.5 BGB). Doch dieses Gebot ist nicht neu. Von der Rechtsprechung wurde schon immer der Standpunkt vertreten, dass nur solche Betriebskosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Wie sich die 5,25 DM der WBMI zu diesem Grundsatz in vernünftige Beziehung setzen lassen, dürfte wohl nur der Geschäftsführung klar sein.

Das MieterEcho beabsichtigt, sich zukünftig dem Problem Betriebskosten stärker zu widmen. Mit unserer Umfrage wenden wir uns an alle Mitglieder. Wir werden sicherlich nicht das Material für einen Betriebskostenspiegel zusammenstellen können, hoffen aber, Einsicht in die Spannbreite der Betriebskosten insgesamt sowie der einzelnen Betriebskostenarten zu erhalten und dadurch eine wichtige Orientierungshilfe für die eigene Überprüfung und die Überprüfung in den Beratungsstellen zu gewinnen.

Grundsätzlich haben wir uns an die in der Anlage zum § 27 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vorgegebene Liste gehalten, sie aber nach Erfahrungen aus der Praxis geringfügig modifiziert. Sollten in Ihren konkreten Abrechnungen andere Rubrizierungen vorkommen, so kann der Fragebogen entsprechend verändert werden.

In den Kopfspalten fragen wir einige Angaben ab, die Einfluss auf bestimmte Betriebskostenarten haben. (Im Falle der Schneebeseitigung ist leicht einzusehen, dass ein Gebäude mit vielen Wohnungen und schmaler Straßenfront wesentlich geringere Kosten erzeugen sollte als ein freistehender Zweigeschossler).

Der Umlageschlüssel ist selbstverständlich von großer Bedeutung. In der Regel werden die Betriebskosten entsprechend der Wohnfläche aufgeteilt. Es gibt aber auch Abweichungen. Sollte das der Fall sein, bitten wir um entsprechende Ergänzung.

In unserem Formular haben wir drei Spalten für die Historie der Betriebskosten reserviert. Man müsste die Abrechnungen der letzten Jahre dafür zu Rate ziehen. Dies sollte aber nur geschehen, wenn es keine Mühe macht. Auch mit den Daten aus der letzten Abrechnung ist der Zweck der Umfrage bereits erfüllt.

So bleibt uns nur der Hinweis, dass man die Antwort gerne unfrankiert an die

**Berliner MieterGemeinschaft  
Redaktion  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin**

schicken kann.

Wir hoffen auf eine große Beteiligung und bedanken uns schon jetzt ganz herzlich.

Die Redaktion

# Umfrage zu Betriebskosten

Liebe Mitglieder, wir bitten Sie, sich an unserer Umfrage zum Thema Betriebskosten zu beteiligen. Den ausgefüllten Fragebogen schicken Sie – gerne unfrankiert – an die:

**Berliner MieterGemeinschaft  
Redaktion  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin**

Der Umlageschlüssel ist in der Regel die Wohnfläche. Sollten ausnahmsweise andere Verteilungen vorgenommen worden sein (Anzahl der Personen oder Wohneinheiten u.a.) bitten wir um entsprechende Angaben.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme.

Anschrift: _____	Wohngelände: _____	Wohnung: _____
Vermieter: _____	Anzahl der Stockwerke: _____	Größe: _____ qm
Abrechnungseinheit (Gesamtfläche): _____ qm	Baujahr (geschätzt): _____	Anzahl der Zimmer: _____
	Zentrale Warmwasserversorgung: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Betriebskostenarten	Abrechnungszeitraum		Abrechnungszeitraum		Abrechnungszeitraum	
	von:	bis:	von:	bis:	von:	bis:
1. Laufende öffentliche Lasten (Grundsteuer)						
2. Wasserversorgung Wasseruhr <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein						
3. Entwässerung 3a. Niederschlagswasserabgabe						
4. Fahrstuhl						
5. Straßenreinigung						
6. Müllabfuhr						
7. Hausreinigung 7a. Ungezieferbekämpfung						
8. Gartenpflege						
9. Hausbeleuchtungskosten bzw. Kosten des Allgemeinstroms						
10. Schornsteinreinigung						
11. Sach- und Haftpflichtversicherung						
12. Hauswart						
13. Gemeinschaftsantenne/ Kabelnetz/Satellitenanschluss						
14. Maschinelle Wascheinrichtung						
15. Sonstige Betriebskosten (Bitte benennen Sie die Kostenart.)						
Betriebskosten insgesamt						

# Eigenheimzulage – Auslaufmodell?

*Der Laie baut.  
Der Fachmann wohnt zur Miete.  
(Volksweisheit)*

**Julia Oppermann**

**Staatlich gefördert wird Eigentum seit eh und je. Lange geschah dies durch Steuervergünstigung, also durch staatlichen Einnahmeverzicht. Das Prinzip dabei war einfach: Wer viel verdiente, bekam viel; wer noch mehr verdiente, bekam noch mehr und wer nichts verdiente, bekam auch nichts. Das klingt eigentlich gar nicht so ungerecht, jedenfalls solange man soziale Zielstellungen als zu überwindende Vorurteile betrachtet. Ansonsten verblüfft die Logik.**

Seit dem 01.01.1996 wird der Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums nicht mehr steuerlich, sondern direkt gefördert. Grenzen der Förderung gibt es nur nach oben. Der Gesamtbetrag der Einkünfte darf bei Alleinstehenden 81.807 Euro und bei Ehepaaren nicht mehr als 163.614 Euro (pro Kind jeweils 30.678 Euro zusätzlich) nicht übersteigen. Nach unten ist bis zur Sozialhilfegrenze alles offen, vorausgesetzt eine Bank übernimmt die Finanzierung.

Unter diesen Umständen kann, wer ein Häuschen baut, 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten, höchstens allerdings 2556 Euro (Grundförderung), dazu 767 Euro pro Kind und – falls besonders energiesparende Techniken eingesetzt wurden – weitere 256 Euro acht mal jährlich vom Bund kassieren.

Für den Kauf einer Eigentumswohnung gibt es nur 2,5 % vom Kaufpreis respektive höchstens 1278 Euro Grundförderung. Kinder und Ökomaßnahmen werden wie beim Neubau honoriert.

Bereits 1995 wurden – im Vorlauf gewissermaßen und noch vergleichsweise wenig – die ersten 16.156 Anträge gestellt. In den folgenden Jahren erhöhten sich ihre Anzahl und die aufgewendeten Mittel ganz erheblich (siehe Tabelle).

Bei den genannten Beträgen handelt es sich immer nur um die in den entsprechenden Jahren erstmals gewährten Zulagen. Sie werden jeweils acht Jahre lang gezahlt und summieren sich entsprechend. Zukünftig wird man also jährlich ca. 650.000 Anträge und über 1,5 Mrd. Euro an Ausgaben haben, so dass die Eigenheimzulage den Bundeshaushalt letztendlich mit über 13 Mrd. Euro belasten dürfte.

Wer mit Zahlen solcher Größenordnung seltener zu tun hat, braucht Vergleichsmaßstäbe: Das Tabellenwohngeld kostet den Bund jährlich ca. 1,7 Mrd. Euro, die Förderung des Mietwohnungsbau weniger als 0,15 Mrd. Euro. und die Förderung von Genossenschaftsanteilen 0,001 Mrd. Euro. Die Eigenheimzulage hat dem Steuerzahler demnächst genau so viel wert zu sein wie die Arbeitslosenhilfe (ebenfalls 13 Mrd.) aber – und das ist fast tröstlich – weniger als halb so viel wie die Verteidigung.

## **Unzivilisierte Mieter und Mieterinnen**

Derartige Ausgaben verlangen nach Begründung. Davon gibt es reichlich. Die meisten und häufig auch die witzigsten stammen aus dem Bereich der sozialen Stadtentwicklung. So wusste z.B. die

Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Frau Angelika Mertens, MdB, auf dem diesjährigen „wohnbund“-Kongress launig von ihren Erfahrungen aus New York zu berichten, wo in der Bronx die soziale Stabilisierung durch den liebevollen Umgang der Eigentümer mit ihren Wohnungen nicht unwesentliche Impulse erfahren habe. Die Verallgemeinerung ihres Erlebnisses liest sich so: „Ein hoher Anteil von Eigentümerhaushalten gewährleistet erfahrungsgemäß einen verantwortungsvollen Umgang der Bewohner mit den Wohnungen einschließlich des Wohnumfeldes und ergänzt insofern Maßnahmen zur Stabilisierung von Wohngebieten.“ Das hat die Dame sehr diplomatisch ausgedrückt, denn was sie eigentlich meint, ist, dass die Mieter sowohl Wohnungen als auch Wohnumfeld zu verwüsten pflegen, dadurch (und weil von etwas tierhafterem Zuschnitt) die Stadtteile zum Kippen bringen, und deshalb – der Mensch beginnt erst beim Wohneigentum – des kultivierenden Einflusses der Eigentümer bedürfen.

Der permanent beschworene Zusammenhang zwischen Alterssicherung und Wohneigentum ist von ähnlicher Qualität. Man braucht sich nur zu vergegenwärtigen, dass sich die hohen Kosten für den Erwerb des Eigentums erst nach ca. dreißig Jahren reduzieren (und auch dann nicht zu einen paradiesischen Zustand jenseits aller finanziellen Belastung führen), dass daher als Käufer bzw. Erbauer sinnvollerweise nur in Frage kommt, wer das dreißigste Lebensjahr bereits, das vierzigste aber noch nicht überschritten hat und dass gerade diese Schicht im Rentenalter mit dreißig Jahre altem und ebenfalls in die Rente kommendem Wohneigentum und seinem entsprechend gesteigertem Bedarf an Aufwendungen für die inzwischen morschen Gemäuer belastet ist und man wird den Verdacht nicht los, dass Wohneigentum im Alter weniger vor Wohnkosten als vor Langeweile schützt.

Aber die Eigentumsquote! Sie liegt doch in der Bundesrepublik Deutschland so niedrig, wird

Jahr	Anzahl der Fälle mit erstmaliger Förderung	Erstmals gewährte Zulagen in Mio. DM
1995	16.156	58,7
1996	329.983	1.430,7
1997	579.496	2.795,2
1998	677.936	3.271,1
1999	693.448	3.444,2



Verschiedene Wege führen zum Wohneigentum  
Foto: Renate Berg

allseits beklagt. In der Tat! Beklagenswert für alle, die vom Wohneigentum ökonomisch profitieren. Aber sonst eine der besten Eigenschaften dieses Landes und ganz besonders seiner Hauptstadt Berlin. Ihre Geschichte als Mieterstadt ist die Geschichte ihrer Emanzipation von mittelalterlicher Rückständigkeit. Zwischen 1654 und 1712 hatte sich die Bevölkerung verzehnfacht, während die Zahl der Feuerstellen nur um das Dreifache zunahm. Die Entwicklung der Gewohnheit des „Zurmietewohnens“ beginnt in Berlin zur Zeit des großen Kurfürsten, vor allem im Zuge der Verlagerung der Unterkunft von Offizieren, Beamten und auch des kurfürstlichen Hofes. In Berlin waren die Citoyen immer Mieter, während die kleinbourgoisen Kreise Eigentum bevorzugten. Dies hat sich bis heute nicht geändert, wie die militant antisoziale und eigentumsbornierte AG Bürgerstadt (Hoffmann-Axthelm, Häußermann und Co.) so beklemmend provinziell und geschäftemacherisch beweist.

### Wohneigentum als Sozialversicherung?

Von ihrer menschenfreundlichsten Seite zeigt sich die Politik in ihrem Drang den irgendwie ermittelten und seither permanent kolportierten Wunsch von über 80 % der Bevölkerung nach dem Wohneigentum zu erfüllen. Das Engagement ist einseitig, denn der Wunsch nach einem Lottogewinn erhalte mit Sicherheit weit höhere Zustimmung und der nach einem intakten und sozial ausgewogenen Gesundheitssystem auch.

Ulrich Pfeiffer, Geschäftsführer von *empirica*, Sprecher des „Managerkreises“ der Friedrich-Ebert-Stiftung, „Dauerberater der Deutschen Bank“, „Produzent von Leichtsinnsfehlern“ „jemand, der als Provokateur zu Diensten ist, wenn einflussreiche Leute irgendwo eine Bresche schlagen wollen, sich selbst aber im Hintergrund halten möchten“ (Simone Hain, ME Nr. 280) jemand, dem die neoliberalen sozialdemokratischen Genossen die Redaktion des Positionspapiers der Weltkonferenz Urban 21 (siehe auch Beitrag zu John Friedmann, S. 27, die Red.) anvertraut hatten, wird von der Wohnungswirtschaft, den Banken und politisch wirtschaftlichen Zweckverbänden u.a. mit Aufträgen für Gutachten im Sinne der Verbreiterung des Wohneigentums geradezu überhäuft. Anders als die laubenpieperisch veranlagte AG Bürgerstadt erspart sich dieser Kosmopolit (Bonn, Berlin, London, Provence) regelmäßig die Begründung für das Wohneigentum. Damit zeigt er Format. Wohneigentum genügt sich selbst. Wohneigentum ist ohne positive gesellschaftliche Effekte. Wohneigentum ist das Ergebnis eines wirtschaftlichen Liberalisierungsprozesse zu dessen Zielen nicht nur der radikale Abbau markteinschränkender Regulierungen sondern auch gleichzeitig die kompromisslose Ausdehnung der Märkte gehört. Wohneigentum ist Kernstück von Kommodifizierung, des Bestrebens sämtliche sozialen Bereiche in die Warenwirtschaft zu überführen.

Die sozialen Träger dieses Prozesses sind die sogenannten Schwellenhaushalte. Sie, die auserkorene Avantgarde auf dem Wege in die Privatisierung, nicht nur des Wohnens,

sondern auch der Alterssicherung und der Gesundheitsvorsorge, stellen die soziale Drehscheibe für den Richtungswechsel vom fordistischen Sicherheits- zum liberalen Wettbewerbsstaat dar. Diese Schicht ist der Adressat der Eigenheimzulage, weil sie als liberaler Rammbock nicht nur mit den Nachteilen des Wohneigentums, sondern auch mit dessen Risiken belastet ist (siehe ME 287).

Doch gerade die Risiken werden durch die Eigenheimzulage für diejenigen, die darauf angewiesen sind, ins kaum Kalkulierbare gesteigert. Seit 1994 hat sich die Zahl der Zwangsversteigerungstermine und der Umsätze verdreifacht. Doch bereits jetzt wird eine neue Versteigerungswelle erwartet.

„Es ist nicht auszuschließen, dass in den nächsten Jahren die Zahl der Zwangsversteigerungstermine selbstgenutzter Wohnimmobilien ansteigen könnte, wenn die Eigenheimzulage für den 1. Förderjahrgang im Jahr 2003 ausläuft und der dann eintretende Belastungssprung die Leistungsfähigkeit mancher Eigentümer übersteigt“, befürchtet selbst das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

### Zersiedlungsprämien und Zwangsversteigerungen

In letzter Zeit ist die Eigenheimzulage ins Gerede gekommen. Dazu hat nicht nur ihre unverantwortliche Dimension, sondern vor allem ihre negative Auswirkung auf die Entwicklung der Kernstädte Anlass gegeben. Die Prämie für den Neubau, auch als Dorfprämie bezeichnet, treibt die Steuerbürger geradezu aus den Städten. Landschaftszersiedlung und die ökologisch belastenden Maßnahmen für Verkehrsverbindungen der neuen Siedlungen sind die Folge. Doch kaum hatte der rheinland-pfälzische Finanzminister Gernot Mittler eine entsprechende Bundesratsinitiative angekündigt, regte sich lautstarke Empörung. Der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion und Sprecher der Abgeordneten der neuen Bundesländer, Günter Nooke, sieht noch Nachholbedarf an Eigenheimen auf der grünen Wiese in Ostdeutschland. Ihm scheinen weder die enormen Leerstände genug zu sein, noch der Anstieg der Zwangsversteigerungen (im ersten Halbjahr 2001 in den alten Bundesländern 33,2 % in den neuen 49,6 %) auszureichen.



Seiner Kollegin Christine Ostrowski, der wohnungspolitischen Sprecherin der PDS im Bundestag, genügt noch nicht einmal der Status quo. Sie empfindet die derzeitige Eigenheimzulage mit der unterschiedlichen Grundförderung als Diskriminierung für die Käufer von umgewandelten Mietwohnungen. Statt die insgesamt überzogene Förderung zu reduzieren, möchte sie gerne und mit voller Großzügigkeit noch ein paar Milliarden für die Bestandserwerber drauflegen. Ihre Argumentation stützt sich auf die Vorteile des Hauslebens gegenüber dem Erwerb einer Eigentumswohnung aus dem Bestand und liest sich richtig putzig: „Beim Neubau hat der Bauherr den Vorteil, dass er in größerem Umfang eigene Vorstellungen einbringen und sich gestalterisch betätigen kann als beim Bestandserwerb. (...) Der im Zuge des gesteigerten Umweltbewusstseins geweckte Wunsch möglichst nahe an der Natur zu wohnen, wird auch noch im Reihenhaus eher befriedigt als in der innerstädtischen Gebietskulisse. (...) Letztendlich schwingt in der Entscheidung zwischen Bestandserwerb und Neubau auch eine gewisse Unsicherheit mit über verdeckte bzw. unerkannte Mängel, ansatzweise vergleichbar mit dem Gefühl bei der Entscheidung zwischen Neuwagen und generalüberholtem Gebrauchten. Dementsprechend sind stärkere Anreize als die derzeitigen für den Bestandserwerb nötig.“

Es überrascht, dass Landschaftszersiedlung nebst Wohnflächenkonsum mit gesteigertem Umweltbewusstsein in Verbindung gebracht werden kann. Aber vielleicht glaubt Frau Ostrowski auch nur, zeigen zu müssen, dass sie mit Diskursen, die sie für herrschend hält, vertraut ist. Deshalb sollte man ihr sagen, herrschenden Diskursen muss man sich ebenso wenig anpassen wie herrschenden Verhältnissen. Und falls sie meint, Eigentum für alle sei die zeitgemäße Fortschreibung einer verstaatlichten Wohnungswirtschaft, dann irrt sie. Ihre Politik lässt sich beim besten Willen nicht mit dem Anspruch ihrer Partei auf soziale Gerechtigkeit in Verbindung bringen, viel eher mit den markt- und warenwirtschaftlichen Vorstellungen der *Freien Demokraten*. Dort mögen Eigenheimzulage und Mietsteigerungen als Wirtschaftsstimulatoren ihren Platz haben. Aber nur dort. Aus der Realität gehören beide verbannt.

# Monopoly auf dem Wassermarkt

## Von Cochabamba bis Berlin

Hermann Werle

**Zum Thema ‚Wasser‘ fällt uns hier in Deutschland zunächst der viele Regen ein, der das Leben grau in grau erscheinen lässt. Einmal im Jahr erscheint der Wasserverbrauch auch in der Betriebskostenabrechnung, ansonsten hören wir etwas von Dürrekatastrophen auf dem afrikanischen Kontinent oder Überschwemmungen in Asien. Das „blaue Gold“ hat sich jedoch seit einigen Jahrzehnten zu einem internationalen Konfliktstoff entwickelt, der die Vereinten Nationen 1977 veranlasste, die 80er Jahre zur „Internationalen Trinkwasserdekade“ zu erklären. Und auch in Deutschland rückt das Thema der Wasserversorgung zunehmend ins Blickfeld verschiedenster Interessen, die sich auch auf die Qualität und den Preis unseres Wassers auswirken werden.**

Die Versorgung mit Wasser gehört zu den elementaren menschlichen Bedürfnissen. Neben dem direkten Konsum im Haushalt, verbraucht jeder Mensch indirekt große Mengen Süßwasser. Der mit Abstand größte Wassernutzer ist mit 69 bis 80 % die landwirtschaftliche Produktion. Je höher der Anteil an Bewässerungswirtschaft in regenarmen Regionen wie Indonesien oder nordafrikanischen Ländern, umso höher ist folglich der Verbrauch. Der industrielle Verbrauch beläuft sich im weltweiten Durchschnitt auf 23 %. Hierbei ist die Differenz zwischen Industrie- und Entwicklungsländern enorm. Während erstere zwischen 60 und 80 % verbrauchen, liegt der Anteil in den nicht industrialisierten Ländern bei 10 bis 30 %. Nach einem Bericht der UN-Kommission für nachhaltige Entwicklung von 1997 lebt etwa ein Drittel der Weltbevölkerung in Ländern mit mittlerem bis hohem Wasserstress, d.h. die entnommene Wassermenge überschreitet 20 % des gesamten erneuerbaren Süßwasservorrats. Dies hat zur Folge, dass jährlich fünf Mio. Menschen, in der Mehrzahl Kinder, an den Folgen mangelhafter Versorgung mit Süßwasser sterben und ca. 80 % der Erkrankungen in Wassermangelregionen auf verseuchtes Wasser zurückzuführen sind.

Die „Internationale Trinkwasserdekade“ der 80er Jahre, die den Versorgungsgrad der Weltbevölkerung auf 100 % steigern sollte, ist völlig gescheitert. Vor diesem Hintergrund haben die Vereinten Nationen in ihrer Millenniumserklärung die Zielstellung erheblich heruntergeschraubt: Bis 2015 soll der Anteil der Weltbevölkerung, der keinen Zugang zu sauberem Wasser hat, halbiert werden. Doch auch dieses Ziel erscheint sehr hoch gesteckt, da die Wasserversorgung zunehmend privaten Investoren überlassen wird, während staatliche Programme ausbleiben.

### Wasseraufstand in Cochabamba

Immer häufiger werden Konflikte durch das Lebenselexier geschürt, von denen wir in Westeuropa selten etwas mitbekommen. Im April 2000 erlebte die 600.000 EinwohnerInnen zählende Stadt Cochabamba in Bolivien einen Wasseraufstand, der vom Militär brutal niedergeschlagen wurde. Seit Mitte der 90er Jahre hatte die Weltbank den weiteren Schuldenerlass für Bolivien an die Bedingung der Privatisierung kommunaler Wasserbetriebe gekoppelt. Dem folgend hatte die drittgrößte Stadt Boliviens, Cochabamba, 1999 mit dem transnationalen Unternehmen



Hoher Anschlussgrad von Trinkwasserversorgung

*Agua del Tunari* einen Vertrag über die Ver- und Entsorgung mit Wasser abgeschlossen, der Preissteigerungen um bis zu 200 % für die Verbraucher nach sich ziehen sollte. Vom bolivianischen Staat wurde dem Unternehmen zudem ein Profit von 15 % garantiert, der sich über die erhöhten Gebühren finanzieren sollte. Die Vehemenz und Brutalität der Niederschlagung des Aufstands im April 2000 macht unmissverständlich klar, welche Bedeutung der *Deal* mit dem Wasser für die bolivianische Regierung hatte und zu welchen Mitteln sie bereit war, um der Garantie gegenüber dem transnationalen Unternehmen zu entsprechen: Ausrufung des landesweiten Notstands, Einsatz von Militär, sechs Tote, Hunderte von Verletzten auf Seiten der Protestierenden und Verhaftung vieler Aktivisten.

Cochabamba ist kein Einzelfall: Gemeinsam mit dem Internationalen Währungsfonds (IWF) nimmt die Weltbank bei der Privatisierung und Restrukturierung im Wassersektor eine Schlüsselstellung ein. Dabei gehen sie auf unterschiedlichen Ebenen vor: Während der IWF im Rahmen von Struktur- anpassungsmaßnahmen einen Abbau von Subventionen und die Privatisierung staatlicher Unternehmen als Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Stabilisierung fordert, setzt die Weltbank die Restrukturierung in Sektorpolitiken und Projekten finanziell, verwaltungsmäßig und technisch um. Perspektivisch sollen die Einnahmen aus dem Verkauf von Wasser und den Anschlussgebühren nicht nur die laufenden Betriebskosten, sondern auch die Investitionen decken (Vollkostendeckung). Die Einnahmen müssen darüber hinaus auch noch Zinsen und Tilgung

für die Kredite, mit denen die Investitionen vorfinanziert wurden und die Gewinne des beteiligten privaten Unternehmens sichern. An diesem lukrativen Geschäft haben auch deutsche Großkonzerne Interesse bekundet und rüsten sich, unterstützt von Lobbyverbänden, Bankgesellschaften und politischen Kräften, für den internationalen Wettbewerb.

### Der deutsche Wassermarkt

Aus der Leitung fließendes Trinkwasser ist in der Bundesrepublik Deutschland eine Selbstverständlichkeit und der Anschlussgrad liegt mit 98,6 % sehr hoch. Im Vergleich mit anderen Industrienationen ist die deutsche Wasserversorgung jedoch sehr dezentral strukturiert: Wenigen großen Anbietern steht eine Vielzahl kleiner, kommunaler Versorger gegenüber. Es existieren 6655 Wasserversorgungsunternehmen, die insgesamt 17.849 Wasserwerke unterhalten, in Frankreich gibt es dahingegen lediglich vier und in England zehn regionale und 14 lokale Wasserversorgungsunternehmen. Auf eine Mio. EinwohnerInnen kommen in der BRD 88 Versorger, wohingegen es in den Niederlanden 4,4 in England 0,7 und in Italien 2,3 sind. Bundesweit versorgen etwa 4500 Unternehmen lediglich zwischen 50 und 3000 EinwohnerInnen. Über 80 % der Wasserversorgungsunternehmen sind im Eigentum der Kommunen und lediglich 1,6 % befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Diese Zahlen machen deutlich, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wasser bislang als Verantwortungsbereich des Gemeinwesens verstanden wurde. Die kommunale Versorgung ist bislang durch ein rechtliches Instrumentarium abgesichert und somit wenig privatwirtschaftlichen Interessen ausgesetzt. Der § 103 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) alte Fassung ermöglichte es den Kommunen in der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser, Konzessions- und Demarkationsverträge mit einzelnen Unternehmen abzuschließen. Dadurch wurde lediglich einem Unternehmen zeitlich befristet die Versorgung eines klar definierten Gebietes gestattet. Die wettbewerbsrechtliche Sonderstellung wurde mit den hohen Kosten der bereitgestellten Infrastruktur begründet und sicherte den Einfluss der Kommunen auf die Grundversorgung mit Wasser. Für Strom und Gas sind zum 1. Januar 1999 die Gebietsmonopole durch die Novellierung des § 103 GWB entfallen. Für Wasser jedoch nicht.

Ein weiteres Hemmnis für die Liberalisierung der Wasserversorgung stellt der Art. 28 Abs. 2 GG dar, der das Recht der Selbstverwaltung von Städten und Gemeinden im Bereich der Trinkwasserversorgung einschließt.

In den letzten Jahren verstärkt sich die Tendenz, private Investoren gemäß § 103 GWB in die Wasserwirtschaft einzubinden. Dies geschieht in Form von Minderheitsbeteiligungen an kommunalen Betrieben oder zeitlich befristeten Betreiberverträgen. Diese Entwicklung ist dem Umstand angespannter Haushaltssituationen vieler Kommunen geschuldet, die u.a. auf das verringerte Gewerbesteueraufkommen sowie erhöhter Aufwendungen für Sozialhilfe zurückzuführen ist. Die großen Konzerne nutzen konsequent die Schlupflöcher der rot-grünen Steuerreform, die es ermöglichen, trotz Milliarden-gewinnen keine Gewerbesteuer zu zahlen. „Um nicht noch mehr in die Schuldenfalle zu geraten, sehen sich die Kommunen gezwungen, ihr letztes Tafelsilber zu verscherbeln bzw. zu privatisieren. Das betrifft insbesondere öffentlich verwaltete Sektoren wie Wasser- und Energieversorgung und den Personen-nahverkehr“, wie das Institut für sozial-ökologische Wirtschaftsforschung (ISW) in seiner Bilanz 2001 feststellt. Notwendige Investitionen in die Wasserinfrastruktur sind vor diesem Hintergrund von den Kommunen nicht mehr zu leisten. Die in den nächsten zwölf Jahren für die Sanierung und Modernisierung der Anlagen erforderlichen Mittel belaufen sich laut Bundeswirtschafts-

### Multi-Utility

Multi-Utility bezeichnet die umfassende Versorgung mit leitungs- bzw. netzgebundenen Gütern, d.h. die Bereitstellung von Strom, Gas und Wasser aus einer Hand. Auf Grund einheitlicher Abrechnungssysteme beim Service und bei der Wartung sowie durch Neubau von Infrastruktur in Form kombinierter Rohrleitungen, entstehen für Großkonzerne dieser Sparte Synergien, die kostendämpfend wirken und enorme Gewinnspannen versprechen. Multi-Utility wird durch diesen Effekt sowohl national als auch international als Wachstumsmarkt eingeschätzt. E.on und RWE sind die deutschen Multi-Utility-Giganten, die von den Marktanteilen und vom Umsatz her im internationalen Vergleich auf den vorderen Plätze landen.

ministerium auf 200 bis 300 Mrd. DM, wobei der Investitionsbedarf in der Abwasserentsorgung den in der Wasserversorgung (z. Zt. rund 5 Mrd. DM jährlich) deutlich übersteigt. Für die zukünftige Entwicklung des deutschen Wassermarktes wird es von maßgeblicher Bedeutung sein, ob der § 103 GWB in seiner alten Fassung für die Wasserversorgung erhalten bleibt bzw. ob es für private Konzerne möglich sein wird, das Gesetz zu umgehen.

## Deutscher Bremsklotz

Der oben umrissene rechtliche Rahmen, der die Wasserversorgung als kommunale Verantwortlichkeit mit kartellrechtlichen Auflagen festschreibt, steht im Zentrum der Kritik der Privatisierungsbefürworter. In dem Bericht „Wasserwirtschaft im Zeichen von Liberalisierung und Privatisierung“ der Deutschen Bank vom 25.08.2000 wird der § 103 GWB als entscheidendes Hindernis für die Marktöffnung und damit der Entwicklung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen dargestellt. Unter der Überschrift „Deutsches System: Bremsklotz im Weltmarkt“ bemängelt die Bank die dezentrale Struktur der Versorgungsunternehmen, die jedoch gerade der entscheidende Garant für die Versorgungssicherheit mit hochwertigem Trinkwasser der Menschen darstellt. Aber die Deutsche Bank verfolgt andere Ziele und sieht sich in der Rolle des Kreditgebers für Großprojekte auf den internationalen Wassermärkten, wo es ihrer Einschätzung nach um ein jährliches Umsatzvolumen von rund 300 Mrd. US-Dollar geht und es für deutsche Anbieter noch nicht zu spät sei: „Kooperationen auch über die Ländergrenzen hinaus könnten hierbei die Chancen verbessern, am Wachstum der internationalen Wasserwirtschaft zu partizipieren.“

## Deutsche Giganten

Die Deutsche Bank braucht sich indes keine allzu großen Sorgen zu machen, denn ihre deutschen Großkunden sind keineswegs zurückhaltend. Der E.on-Konzern, der im Jahr 2000 aus der Fusion von Veba und Viag entstanden war, plant den britisch-amerikanischen Stromversorger *Powergen* und den größten deutschen Gaskonzern *Ruhrgas* zu übernehmen. Das Tochterunternehmen E.on-Aqua hält über 80 % an Gelsenwasser, dem bislang größten Wasserversorger Deutschlands. Einzig die Essener Rheinisch-

## Ruhrgebietsklüngel

E.on und RWE sind die beiden Kontrahenten des derzeitigen Kampfs um die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft (RWW), der mit einer Mio. KundInnen eine Schlüsselposition im Ruhrgebiet zugeschrieben wird. Als im letzten Jahr Anteile der RWW zum Verkauf angeboten wurden, gab es zunächst sieben Interessenten, von denen sehr schnell nur noch zwei übrig geblieben waren: RWE und E.on-Gelsenwasser. Durch ein „arithmetisches Mysterium“, wie es im Manager-Magazin genannt wurde, hatten beide Konzerne exakt den gleichen Preis von 228 Mio. DM geboten. Doch bei diesem Mysterium sollte es nicht bleiben: Aus nicht ersichtlichen Gründen entschied sich der Mühlheimer Stadtrat im September 2001 dazu, nur noch mit RWE weiter zu verhandeln. Gelsenwasser vermutete dahinter den „klassischen Ruhrgebietsklüngel“ und auch BürgerInneninitiativen baten den Mühlheimer Rat um Aufklärung dieser Vorgänge. Auf eine aufschlussreiche Erklärung warten sie bis heute. An Stelle dessen wurde auf der Ratssitzung vom 14.03.2002 der Verkauf der RWW-Anteile an RWE beschlossen. Der Vertrag soll Ende April in der Schweiz unterzeichnet werden und beinhaltet, dass der Energiekonzern zukünftig knapp 80 % der RWW-Anteile besitzen soll. Damit gäbe es keine kommunale Sperrminorität mehr! In diesem Sinne könnte dieser Fall eine Beispielfunktion bekommen, die bei Zulassung des Geschäfts eine rechtliche Barriere niederreißen würde, nämlich den § 103 GWB, der erst kürzlich vom deutschen Parlament bestätigt worden war. „Die Konzernchefs wollen auf eine gesetzlich legitimierte Marktöffnung nicht mehr warten. Es geht eben auch ohne, durch Zukäufe und Beteiligungen“, wie es Dietmar Student treffend im Manager-Magazin vom Januar 2002 beschreibt. Da der Berliner Klüngel dem im Ruhrgebiet sicherlich in nichts nachsteht, sollte der Verkaufsvertrag der Berlinwasser einer eingehenden Überprüfung unterzogen werden.

Westfälischen Elektrizitätswerke (RWE) könnten E.on-Gelsenwasser diesen Rang ablaufen. Beide Konzerne verfahren nach dem ‚Multi-Utility-Konzept‘ (siehe Kasten). Der RWE-Konzern hat vor zwei Jahren mit dem britischen Unternehmen *Thames Water* und dem US-amerikanischen *American Water Works* zwei international tätige Großunternehmen für über 12 Mrd. Euro übernommen. Im Dezember 2001 schluckte der Konzern zusätzlich Transgas aus der Tschechischen Republik und vor wenigen Wochen den britischen Strom-Marktführer *Innogy*. Mit diesen Einkäufen ist RWE zweitgrößter Stromproduzent Europas und drittgrößter Wasserversorger weltweit. Vor ihm liegen in dieser Sparte lediglich die zwei französischen Unternehmen *Suez* und *Vivendi*. Wasser ist damit zur profitabelsten Sparte des Essener Konzerns geworden, der im Ruhrgebiet derzeit mit E.on um die Wasser-Vorherrschaft streitet (siehe Kasten).

## Englische Verhältnisse

Wenn es einen Aspekt gibt, an dem sich Liberalisierungsbefürworter und -gegner einig sind, so ist das derjenige, dass die Wasserversorgung in Deutschland im weltweiten Maßstab einen Spitzenplatz einnimmt. Sowohl von der Wasserqualität und dem

Anschlussgrad als auch den geringen Durchleitungsverlusten. Aus dieser Perspektive gibt es also keinerlei Anlass, an den bestehenden Strukturen etwas zu verändern. Zu befürchten sind bei zunehmender Privatisierung der Wasserwirtschaft hingegen Zustände wie in England. Dort wurde die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung 1989 vollständig privatisiert mit dem Ergebnis, dass seither die Gewinne um das Zweieinhalbfache und die Direktoren- und Managementgehälter um das Viereinhalbfache gestiegen sind. Gleichzeitig haben sich die Verbraucherpreise nahezu verdoppelt und 12.500 Haushalten wurde allein im Jahr 2001 das Wasser abgestellt.

Dass die Preise auf liberalisierten Märkten nicht zwangsläufig und schon gar nicht auf Dauer sinken und auf niedrigem Niveau bleiben müssen, erklärte der E.on Konzernchef Ulrich Hartmann vor wenigen Wochen. So sollen die Strompreise in diesem Jahr um 10 % steigen, da die Stromerzeugung nicht Kosten deckend sei. „Damit dürfte in Deutschland der durch die Liberalisierung des Strommarktes vor knapp vier Jahren eingeleitete Strompreisverfall wohl endgültig vorbei sein. Die Trendwende sei bereits Mitte vergangenen Jahres geschafft worden“, sagte Hartmann laut der Berliner Zeitung vom 22. März 2002.

# Zwitterwesen Wohngeld – zwischen Wohnungsbausubvention und Sozialpolitik

Cornelia Köster

**Dass sich das MieterEcho mit dem Thema Wohngeld beschäftigt, ist erfreulich. In den bisherigen Beiträgen (Fallbeispiele in Heft 288/2001, S. 10 f. und Interview von Dorothee Wendt mit Klaus Nolden und Ellen Ravens-Nolden in Heft 289/2002, S. 15 ff.) wurde jedoch nicht differenziert zwischen dem Mietzuschuss, der Personen mit geringem eigenen Einkommen zusteht (Tabellenwohngeld), und dem für Sozialhilfeempfänger (pauschaliertes Wohngeld). Beide Unterstützungsleistungen sind zwar in einem Gesetz, dem Wohngeldgesetz, zusammengefasst, verfolgen jedoch ein jeweils anderes Ziel. Worin die jeweiligen Unterschiede bestehen, soll im Folgenden näher erläutert werden.**

Das pauschalierte Wohngeld für Sozialhilfeempfänger ist lediglich Teil der Sozialhilfe und muss deswegen auch nicht eigens beantragt werden. Wer auf laufende Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen ist, darf eine bestimmte Wohnungsgröße und Miethöhe nicht überschreiten, muss seine Vermögensverhältnisse offen legen und es sich gefallen lassen, dass seine Verwandtschaft ersten Grades auf ihre Unterhaltspflicht hin überprüft und herangezogen wird.

Dagegen heißt, was gemeinhin unter Wohngeld verstanden wird, heute „Tabellenwohngeld“. Hier nämlich legt eine Tabelle fest, ob und wie viel ein Haushalt bei welchem Monatseinkommen und welcher anzurechnenden Mietobergrenze Aussicht auf Wohngeld hat. Es wird nur auf Antrag gewährt, wobei es – im Gegensatz zum pauschalierten Wohngeld der Sozialhilfe – keine Rolle spielt, ob die Wohnungsgröße der Bewohnerzahl „angemessen“ ist oder auch ob Sparguthaben vorhanden sind. Rechtlich betrachtet, handelt es sich um eine Subvention und nicht um eine Sozialleistung.

Ursprünglich nämlich verfolgte das Wohngeld ein wohnungspolitisches Ziel. Zur Ankerbelohnung des Wohnungsbaus musste gewährleistet werden, dass rentable Mieten erzielt werden konnten, auch von finanzschwachen Haushalten. Als „ein auf den Einzelfall abstellendes Instrument zur sozialen Absicherung marktwirtschaftlicher Wohnungspolitik“ stellte das Wohngeld insofern eine „Subjektförderung als Ergänzung zur Objektförderung“ dar (Bundestag-Drucksache

10/3162, S. 113, zit. n. ZMR 1995, 97). Und noch in einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil von 1997 heißt es, dass das Wohngeld „nach wie vor eines der wichtigsten Instrumente der staatlichen Wohnungsbauförderung“ ist (Buchholz, BVerwG, 454.71, § 27 WoGG, Nr. 2, Dezember 1997).

War somit das Wohngeldgesetz (WoGG) „seit jeher abgestimmt auf das Gesamtsystem des geltenden Miet- und Wohnungsrechts und diesem konzeptionell zugeordnet“ (a.a.O.), wurde in den 90er Jahren gleichwohl versucht, es in das Sozialgesetzbuch (SGB) einzugliedern. Damit sollte zweifellos der soziale Aspekt gestärkt und der wohnungspolitische Charakter zurückgenommen werden. Wenn es hierzu auch nicht gekommen ist, so wird doch immer häufiger vom Wohngeld als einer „Sozialleistung“ gesprochen (z.B. auch in Verwaltungsgerichtsurteilen). Von seiner Genese her aber handelt es sich, wie gesagt, um eine Subvention, und so gilt auch weiterhin, dass das Tabellenwohngeld „keine Leistung

der Sozialhilfe im Sinne des Bundessozialhilfegesetzes“ darstellt und hierbei auch keine sozialhilferechtlichen Grundsätze anzuwenden sind (vgl. z.B. BVerwGE 75, 168 (170), Urteil v. 27.11.1986).

## Verschiedene Messlatten

Sowohl beim pauschalierten als auch beim Tabellenwohngeld gibt es Mietobergrenzen, d.h. was über einen bestimmten Betrag hinausgeht, bleibt bei der Wohngeldberechnung unberücksichtigt. Beim pauschalierten Wohngeld werden die Mietobergrenzen regelmäßig alle zwei Jahre angepasst und liegen ungefähr auf der Höhe des Mietspiegels. Nicht so beim Tabellenwohngeld: Hier blieben die Obergrenzen nicht nur zehn Jahre lang unverändert, auch nach der lange hinausgezögerten „Anpassung“ liegen sie weiterhin unterhalb dessen, was Sozialhilfeempfängern an Miethöhen zugebilligt wird. Im Jahr 2001 galt für Berlin statt der bisherigen Mietenstufe II erstmals die etwas höhere Mietenstufe III und ab 2002 gilt nunmehr die Mietenstufe IV. Insgesamt gibt es sechs Mietstufen, die höchste Stufe VI gilt z.B. in München und Frankfurt/Main. Zwar sind seit 2001 die Tabellen neu festgelegt und auch die Mietobergrenzen etwas angehoben worden, doch auch heute noch halten letztere mit den realen Berliner Mieten nicht annähernd Schritt. So galt im Tabellenwohngeld für einen Zwei-Personen-Haushalt im (West-)Berliner Altbau von 1990 bis 2000 die Obergrenze von 430,00 DM inkl. kalter Betriebskosten. 2001 betrug die Obergrenze 586,75 DM und seit 2002 beträgt diese 325 Euro bzw. 635,64 DM. (Zur besseren Vergleichbarkeit werden nachfolgend die Beträge in DM genannt, da sich die meisten Zahlen auf die Jahre vor der Umstellung auf Euro beziehen, die Red.). Nimmt man als Beispiel eine Drei-Zimmer-Altbauwohnung von 100 Quadratmetern, für die eine – gemäß Mietspiegel zulässige und auch geforderte – Miete von 8,70 DM/qm plus 2,00 DM/qm kalte Betriebskosten zu zahlen

Tabelle 1

### Angemessene Unterkunft in der Sozialhilfe als anzuerkennender Bedarf der Wohnungsgröße/-fläche

Personen	Wohnungsgröße	Wohnfläche
1	1 bis 2 Zimmer	bis 50 qm
2	2 Zimmer	bis 60 qm
3	3 Zimmer	bis 75 qm
4	4 Zimmer	bis 85 qm
5	5 Zimmer	bis 97 qm
für jede weitere Person		plus 12 qm

Tabelle 2

## Sozialhilferechtliche Mietobergrenzen im nicht-sozialen Wohnungsbau (westliche Bezirke) für bis 1949 erbaute Wohnungen (Altbau), ohne Heizung und Warmwasser

Personen	Richtwert 1997 einschließlich Betriebskosten	Richtwert 1999 ohne kalte Betriebskosten	Richtwert 2001 ohne kalte Betriebskosten
1	499,00 DM	440,00 DM	425,00 DM
2	601,00 DM	539,50 DM	533,00 DM
3	739,00 DM	608,00 DM	648,00 DM
4	856,00 DM	722,00 DM	769,50 DM
5	991,00 DM	825,00 DM	880,00 DM
für jede weitere Person	135,00 DM	112,50 DM	120,00 DM

ist, so ergibt sich, dass von der Bruttokaltmiete von 1070,00 DM derzeit nur knapp 60 % berücksichtigt werden. Hält man dagegen ein zu berücksichtigendes Gesamt-Nettoeinkommen von 1700,00 DM monatlich, so ergab sich bis einschließlich 2000 gemäß Tabelle kein Wohngeld, 2001 betrug es immerhin 99,75 DM und seit 2002 sind es 129,08 DM, die dem Zwei-Personen-Haushalt als Mietzuschuss bewilligt werden. Bis 2000 verblieb so ein monatlicher Betrag pro Person von 315,00 DM, 2001 waren es 364,88 DM und 2002 sind es 379,54 DM. Von diesem „Selbstbehalt“ gehen jedoch noch die Heiz- und Warmwasserkosten (und Strom) ab. Zum Vergleich: Der sozialhilferechtliche Regelsatz liegt derzeit bei ca. 560,00 DM.

Setzt man die sozialhilferechtlichen Mietobergrenzen dagegen, so ergibt sich zum einen, dass hier zwar nur 60 qm Wohnfläche für zwei Personen als „angemessen“ gelten und damit auch nur angerechnet würden, zum anderen aber, dass hier derzeit die Mietobergrenze von 533,00 DM nettokalt plus 2,00 DM/qm kalte Betriebskosten gilt. Damit ergeben sich 653,00 DM als anzuerkennende Miete, d.h. die Tabellen-Mietobergrenze von 635,64 DM liegt auch derzeit noch mit 17,36 DM unter der des pauschalierten Wohngelds. In den 90er Jahren war das Verhältnis jedoch noch viel krasser: 1997 z.B. betrug die sozialhilferechtliche Mietobergrenze 601,00 DM inkl. Betriebskosten, beim Tabellenwohngeld waren es – wie gesagt – nur 430,00 DM, d.h. jene überstieg diese um fast 40 %. Bedenkt man nun, dass beim Tabellenwohngeld keine Beschränkungen bezüglich der Wohnungsgröße gelten, so müssten dessen Obergrenzen schon von daher über denen der Sozialhilfe liegen. Auf keinen Fall aber dürfen jene hinter diesen zurückbleiben.

Im Gegensatz zum Tabellenwohngeld berücksichtigen die Mietobergrenzen des pauschalierten Wohngelds, wie gesagt, annähernd die gemäß Mietspiegel zu zahlenden Durchschnittswerte. Damit ist erwiesen, dass marktübliche Mietpreise auch bezüglich des Tabellenwohngelds ermittelt werden können. Es trifft also nicht zu, dass „der Gesetzgeber z.B. bereits mangels verlässlicher Daten der Wohngeldstatistik nicht an jüngere Mietpreissteigerungen allgemeiner Art anknüpfen kann“, wie es in einem Berliner Verwaltungsgerichtsurteil von 1996 heißt und das eine Klage wegen der irrationalen Mietobergrenzen im Tabellenwohngeld abwies (siehe Kasten).

### Mietobergrenzen jenseits des Mietspiegels

Seit Einführung des „Weißen Kreises“ 1988 gibt es den Berliner Mietspiegel, der alle zwei Jahre neu herausgegeben wird und dessen siebte und bisher letzte Ausgabe im Jahr 2000 erschienen ist. Legt man dessen geringst an-

zunehmende Mittelwerte zugrunde (einfache und mittlere Wohnlage bis 60 qm) und vergleicht diese mit der jeweils parallel geltenden Mietobergrenze des Tabellenwohngelds von 430,00 DM, so ergibt sich, dass dem genannten Zwei-Personen-Haushalt von anfänglichen 56,93 qm im Jahr 1990 schließlich nur noch 44,98 qm im Jahr 2000 zugebilligt wurden. Die Quadratmeterzahl nahm damit nicht nur kontinuierlich ab, sie lag auch von Anfang an unter den sozialhilferechtlichen Bestimmungen von immerhin 60 qm.

Die völlig irrationalen Mietobergrenzen des Tabellenwohngelds waren es denn auch, die die Beantragung von Wohngeld in den 90er Jahren so gut wie aussichtslos machten. Denn regel-

Gegen die durch Gesetz erfolgte Festsetzung der maßgeblichen Höchstbeträge für Miete und Belastung gemäß § 8 WoGG (...) ist von Verfassungsverstoß wegen nichts zu erinnern (...) mag dies auch nach Auffassung des Klägers „unrealistisch“ in dem Sinne sein, dass nicht auf das aktuelle allgemeine Mietenniveau abgehoben wird. Mit diesem Einwand kann der Kläger schon deshalb keinen Erfolg haben, weil der Gesetzgeber z.B. bereits mangels verlässlicher Daten der Wohngeldstatistik nicht an jüngere Mietpreissteigerungen allgemeiner Art anknüpfen kann und er im übrigen auch zur Vermeidung eines weiteren Preisschubs auf die Wechselwirkung zwischen Wohngelderhöhungen und dem Wohnungsmarkt Rücksicht zu nehmen hat. Damit werden zugleich „künstliche Preisauftriebendenzen durch eine mit der Wohngeldgewährung entstehende kaufkräftige Nachfrage“ (Buchbaum, Kommentar zum Wohngeldrecht, § 8 Rdn. 1 mit Hinweis auf VG Berlin, Urteil vom 19.5.1983 –VG 6 A 254.82–) verhindert.“

Aus dem Urteil des VG Berlin vom 29.2.1996 –VG 21 A 34.94 -, eingesandt von Richter am VG Baring, Berlin, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 1997, 53, 54.

Foto: Agentur Version



mäßig führte die Gegenüberstellung von real berechnetem Einkommen zu den willkürlich niedrig bemessenen Mietobergrenzen dazu, dass laut Wohngeld-Tabelle kein oder nur ein minimales Wohngeld bewilligt wurde.

Doch auch heute noch gilt, dass wer Tabellenwohngeld beantragt, in Bezug auf die ange-rechnete Miete fast immer schlechter gestellt wird als ein Sozialhilfeempfänger. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass 2/3 der staatlichen Wohngeldzahlungen auf das pauschalierte Wohngeld entfallen. Fast möchte man sagen: Wer derart unüblich niedrige Mieten zu zahlen hat, wie sie die Obergrenzen des Tabellenwohngelds festlegen, kann sich glücklich schätzen und wohl getrost auf einen Mietzuschuss verzichten.

Damit ist der paradoxe Fall eingetreten, dass eine einstmals wohnungspolitisch gemeinte und der Sozialhilfe vorgelagerte Unterstützungsleistung praktisch in eine nachgelagerte verwandelt wurde. Zu fordern ist darum, dass die Mietobergrenzen beim Tabellenwohngeld in Zukunft annähernd mit den leicht zu erui-erenden Mieten am Wohnungsmarkt Schritt halten, zumindest aber die sozialhilferech-lichen Werte einhalten. Ansonsten nämlich kann der eigentliche Zweck des Wohngeld-gesetzes – die wirtschaftliche Sicherung ange-messenen Wohnens – nicht mehr erreicht werden. Wenn nämlich die Mietobergrenzen in keiner Weise mehr den tatsächlich zu zahlenden Mieten entsprechen, können auch keine ren-tablen Mieten mehr auf dem Wohnungsmarkt unterstützt werden.

U.a. wegen dieses offensichtlichen Wider-spruchs zwischen den sozialhilferechtlich aner-kannten Miethöhen und den darunter liegen- den Mietobergrenzen des eigentlich vorrangigen Tabellenwohngelds (selbst noch bei Einhaltung der sozialhilferechtlich geringen Wohnungs-größe) ist zur Zeit eine Klage von mir vor dem Berliner Verwaltungsgericht anhängig. Im Erörterungstermin gab der Richter zwar freimü-tig zu, dass die irrealen Mietobergrenzen

„politisch durchaus beabsichtigt“ gewesen seien und „lange nichts am Wohngeld ge-macht“ wurde, weil es „niemanden interes-siert“ habe, wofür die „schwarz-gelbe Regie-rung“ der Grund sei, da erst „im Zuge des Wahl-kampfs“ dann „leichte Verbesserungen in Angriff genommen“ wurden, doch bedeutet dies Eingeständnis des Richters keineswegs, dass der Klage Erfolg beschieden sein wird.

Denn weder von Kläger noch von Gerichtsseite her ist es wahrscheinlich, dass offensichtliche Mängel im Wohngeldrecht gerichtlich über-prüft und beseitigt werden. Das liegt zum einen an der notorischen Überlastung der Verwal-tungsgerichte, die wegen ihres Aktenstaus keinen gesteigerten Eifer an den Tag legen, so marginale Felder wie das Wohngeldgesetz gründlicher zu beackern. Zudem sind Wohn-geld-Klagen ausgesprochen selten. Warum auch sollte man, wenn man ja eigentlich nur einen Zuschuss zu seiner hohen Miete haben will, ein kompliziertes und langandauerndes Verwaltungsgerichtsverfahren auf sich nehmen? Noch dazu mit der Aussicht, dass man womöglich am Ende noch die Gerichtskosten zahlen muss? Die meisten Klagen nämlich werden als unbegründet abgewiesen. Diesen Eindruck zumindest gewinnt, wer in einschlä-gigen juristischen Fachzeitschriften nach Wohn-geld-Fällen der letzten Jahre sucht. Auffällig dabei ist, dass vergleichsweise häufig Juristen oder Jurastudenten als Kläger auftreten.

Es ist also kaum anzunehmen, dass jemand, der wegen seines geringen Einkommens einen Wohngeldantrag stellt und abschlägig beschie-den wird, bereit und in der Lage ist, offen-sichtliche Mängel des Wohngeldgesetzes auf gerichtlichem Wege zu verfolgen und auszu-fechten. Und daraus folgt, dass von der Klientel der Wohngeld-Antragsteller die aufgezeigten Widersprüche kaum je angegriffen werden. So kann ohne ernstlich drohende Widerwehr eine rechtlich bedenkliche Praxis fortgesetzt werden, die dem ursprünglichen Zweck des Wohn-geldgesetzes zuwiderläuft. ■

## Zum Beitrag

**„Wohngeld – Wer ist dazu berech-tigt und wie bekommt man es?“ in der letzten Ausgabe des MieterEchos erreichte uns folgender Brief, den wir in die Diskussion einfügen möchten.**

*Liebe KollegInnen,*

Ihr Beitrag zum Wohngeld enthält leider schwerwiegende Fehler. So ist unzutref-fend, dass die Einkommensgrenzen für die Wohngeldberechtigung sich an den So-zialhilferegelsätzen (etwa am Alter der Kinder) orientieren würden. Und die Quadratmeterzahl spielt überhaupt keine Rolle. Offenbar verwechseln die Autoren hier einiges aus dem Wohngeld- und dem Sozialhilferecht. Auch ist eine persönliche Vorsprache zur Wohngeldantragstellung nicht nötig, dafür gibt es keinerlei Rechtsgrundlage, der Antrag kann – mit allen Unterlagen – auch per Post ans Amt

**Antwort auf den Leserbrief von Georg Classen von Klaus Nolden**

*Lieber Herr Classen,*

ein uns und der Redaktion des Mieter-Echos vorliegender Bescheid des Woh-nungsamtes Steglitz-Zehlendorf vom 18.03.2002 zeigt deutlich, dass Ein-kommensgrenzen aus dem Sozialhilfe-recht, wie von uns behauptet, bei der Wohngeldberechtigung eine ausschlag-gebende Rolle spielen. In dem Bescheid wird der Antragstellerin nämlich u.a. mitgeteilt: „Bei der Bearbeitung Ihres Antrages auf Wohngeld vom 15.01.2002 wurde fest-gestellt, dass das von Ihnen nachgewie-sene monatliche Einkommen so gering ist, dass es nicht für die Bestreitung des Grundbedarfs im Sinne des Regelsatzes nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) für einen Haushalt mit zwei Per-sonen ausreicht. Auch unter Hinzurech-nung eines möglicherweise zu erwar-tenden Wohngeldes wird der sozial-hilferechtliche Mindestbedarf nicht er-reicht.“

Tabelle 3

### Mietobergrenzen im Tabellenwohngeld in Berlin-West (Altbau) einschließlich kalter Betriebskosten, ohne Heizung und Warmwasser

Haushaltsgröße	1990-2000	2001	2002
1 Person	335 DM	440,06 DM	479,18 DM
2 Personen	430 DM	586,75 DM	635,64 DM
3 Personen	515 DM	704,10 DM	762,77 DM
4 Personen	595 DM	821,45 DM	889,90 DM
5 Personen	680 DM	938,80 DM	1.007,25 DM
für jede weitere Person	85 DM	117,35 DM	127,13 DM

geschickt werden. Eheähnliche Gemeinschaften dürfen nicht besser gestellt werden als Verheiratete, hierzu ist eine Vergleichsberechnung gemeinsamer Antrag versus Einzelanträge der Partner durchzuführen, was allerdings nicht ohne weiteres zum Wegfalls des Wohngeldanspruchs führt. Selbstverständlich haben auch Untermieter einen individuellen Wohngeldanspruch, vorausgesetzt sie führen einen eigenen Haushalt und sind nicht lediglich nur vorübergehend vom Haushalt ihrer Familie abwesend. Dasselbe gilt für Mieter in Wohngemeinschaften, sofern sie nicht gemeinsam wirtschaften. Ggf. muss die Vermutung des Amtes widerlegt werden, dass gemeinsam gewirtschaftet werde. Bewilligungszeiträume unter zwölf Monaten liegen keineswegs im Belieben des Amtes, sondern nur zulässig wenn Änderungen der persönlichen Wohn- oder Einkommensverhältnisse konkret absehbar sind. Gegen überlange Bearbeitungszeiten helfen ein Vorschussantrag nach § 42 SGB I und ggf. ein Eil- und PKH-

Antrag beim Verwaltungsgericht. Das MieterEcho sollte Antragsteller dazu ermuntern, ihre Rechte wahrzunehmen und sich durch die Ämter nicht einschüchtern zu lassen. Der Artikel scheint lediglich die restriktive und ggf. rechtswidrige Praxis einiger Berliner Ämter zu beschreiben, ohne sich auch nur ansatzweise mit der Rechtslage auseinander zu setzen und ohne die Möglichkeiten aufzuzeigen, sich gegen derartige Machenschaften zu wehren. Eine derartige Beschreibung nach dem Motto „die Ämter sind furchtbar und dagegen kann man gar nichts machen“ wird dem Anspruch eines MieterEchos nicht gerecht. Engagierte Sozialarbeiter müssen Gesetze, Kommentare und VwV zum WoGG und zum SGB lesen und benutzen können, wenn sie eine qualifizierte Beratung anbieten wollen. Der ganze Artikel sollte noch einmal geschrieben werden. Von jemandem, der die Rechtslage kennt und sich auch für Mieterrechte einsetzt.

Georg Classen

Als Praktiker in der Hilfe für Berliner Mitschuldner erleben wir täglich, dass Ansprüche auf dringend benötigte Wohngeldzahlung einfach deswegen nicht realisiert werden, weil es den Berechtigten schlicht an klarer Orientierung über die Einkommensgrenzen für die Wohngeldberechtigung fehlt. Unsere einfache Faustformel: Einkommen bis zu 20 % über der Sozialhilfe, hilft dem Arbeitslosen oder dem Erwerbsunfähigkeitsrentner deshalb mehr als die Kenntnis über kompliziertes Wohngeldrecht. Und was die Quadratmeterzahl betrifft, die spielt sehr wohl eine Rolle. Große Wohnungen sind in der Regel teurer als kleine, das Wohngeldrecht erkennt aber nicht jede Miete an, sondern nur die zu berücksichtigende Miete.

Als Praktiker empfehlen wir immer die persönliche Vorsprache zur Wohngeldantragstellung, den Kontakt zur Sachbearbeitung im Amt halten wir nicht für einen Nachteil.

In unserem Praxisfall ging es nicht um die Besserstellung von eheähnlichen Gemeinschaften, sondern um deren Schlechterstellung gegenüber Verheirateten.

Der Anspruch des MieterEchos sollte es zulassen, die Lage für Mieter in der Stadt ungeschminkt abbilden zu können. Die über 200.000 Wohngeldempfängerhaushalte Berlins dürften zum Beispiel ein Interesse daran haben, genau zu erfahren, wie kundenfreundlich oder kundenfeindlich das eigene Wohngeldamt arbeitet. Darum geht's

Klaus Nolden

*(Zum Problem der Beantragung von Wohngeld bei einem Einkommen unterhalb des Sozialhilfesatzes, siehe auch „Ärmer als das Wohngeldamt erlaubt“, MieterEcho 289, S. 16, die Red.)*

### Informationsabende mit Sozialberatung

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden ab sofort

**jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr**

in der Geschäftsstelle

der Berliner MieterGemeinschaft e. V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin statt. Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

## Die Plackerei machte sich bezahlt

**Albert Eckert und Peter Weber von der Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.**

„Das Genossenschaftsthema ist eigentlich bei uns schon durch“, sagte ein Mitarbeiter der Berliner MieterGemeinschaft, als wir wegen dieses Artikels anriefen. „Und“, fügte er hinzu, „wir stehen diesen neuen Mietergenossenschaften, die von manchen plötzlich als wohnungspolitisches Allheilmittel gepriesen werden, eher skeptisch gegenüber.“ Recht hat er. Zum wohnungspolitischen Rettungsanker taugen diese Selbsthelfer-Genossenschaften nicht.

Doch wie Recht er hatte, wusste er damals sicherlich nicht. Kurz vor Ostern hat der rote Senat beschlossen, im nächsten Haushalt keine öffentlichen Gelder mehr für die Wohnungsanierung im Altbau auszugeben. Damit ist auch das Selbsthilfeprogramm gestorben. In den 80er Jahren in West-Berlin unter einem CDU-Senator eingeführt, hat es die Wende wirren überstanden und kam in Ost-Berlin durch den riesigen Sanierungsbedarf, die vielen Eigentümerwechsel und durch die allgemeine Aufbruchstimmung zu neuer Blüte. Das soll nun vorbei sein. Der neue Senat will die knappen Mittel nur noch in das Wohnumfeld (u.a. Grünflächen, Schulen, Kitas) investieren. Doch wer kann dies in den Innenstadtbezirken später noch nutzen, wenn für Familien das Wohnen dort unbezahlbar geworden ist? Leider hört man von SPD und PDS zu diesem Thema nichts.

### Junge Mietergenossenschaften

Mal sehen, was die Berliner MieterGemeinschaft sagen wird. Ihre Skepsis gegenüber den neuen kleinen Mietergenossenschaften, wozu auch die Selbsthilfegenossenschaften wie die SOG (Selbstverwaltete Ostberliner Genossenschaft e.G.), die Friedrichheim e.G., Habitat und unsere SelbstBau e.G. gehören, kann man getrost chronisch nennen. Sie verkennt, wie überwiegend zufrieden die Mieterinnen und Mieter dort sind und wie gut diese kleinen, überschaubaren Experimente funktionieren. Die Ergebnisse der Umfrage der MieterGemeinschaft zu Genossenschaften können das trotz einzelner Klagen durchaus belegen: Die MieterInnen fühlen sich in den kleinen Genossenschaften sicherer und besser vor Ver-

drängung aus dem Stadtteil geschützt als auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Mitglieder einer genossenschaftlichen Hausgemeinschaft bestimmen nach den selbst auferlegten demokratischen Regeln der Genossenschaft, wie sie jetzt und in Zukunft miteinander wohnen möchten. Sie bauen in der Genossenschaft nach ihren Bedürfnissen und nicht nach Kapitalverwertungsinteressen. Häufig überlegen Mieter, deren Häuser zum Verkauf stehen, die Immobilien selber zu erwerben und zu sanieren. Doch viele solcher Pläne scheitern am Geld. Gerade hier gab das Selbsthilfe-Programm des Senats Unterstützung, wenn die Mieter sich selbst an der Sanierung beteiligten. Um Erwerb und Verwaltung zu organisieren, schlossen sich solche Hausgemeinschaften meist Gleichgesinnten an: so wuchsen die kleinen neuen Genossenschaften.

In der Genossenschaft gilt es, Kostendeckung und Kreditrückzahlung zu erreichen, um langfristig stabile Mieten zu garantieren – und um soziale Verantwortung zu zeigen. Nicht zufällig sind sehr viele gemeinnützige Projekte in Selbsthilfeshäusern beheimatet, da sie dort Engagement und bezahlbare Räume finden. Dieser Nutzen für die Stabilisierung und Verbesserung des Wohnumfeldes wird nicht durch rot-rote Förderprogramme zu erreichen sein. Die Idee der genossenschaftlich ausgeübten, solidarischen Selbstbestimmung ist sicherlich bei der baulichen Selbsthilfe am greifbarsten. Die SelbsthelferInnen müssen arbeitsteilig einen Planungs- und Bauablauf organisieren, der sie fordert und für einige Jahre ihr Leben bestimmt. Ein Selbsthilfe-projekt bedeutet deshalb nicht immer – und vor allem nicht sofort – billiges Wohnen. Zunächst ist viel Arbeit zu leisten, oft zwischen zehn und 20 Stunden pro Woche über mindestens zwei Jahre. Deshalb sind Selbsthilfe-Projekte nur für Menschen mit einem langem

Atem geeignet, die mit ihrer Familie eine Wohnperspektive in der Stadt suchen. Diese Gruppe stellt in unserer Genossenschaft die Mehrheit der Mitglieder und wir unterstützen sie dadurch, dass alle Hausbewohner anteilig für die von den Kindern genutzten Flächen mitarbeiten. Wirklich billig sind die Mieten in Selbsthilfe-Häusern oft nicht. Nach der Sanierung liegt die zur Hausbewirtschaftung erforderliche Miete nur wenig unter den Mietobergrenzen in den Sanierungsgebieten. Diese Mieten haben die Nachbarn im eigenen Haus anfänglich auch, wenn sie nach der Sanierung zurückkehren, allerdings ohne den Baustress. Die Diskussion, ob die bisherigen Instrumente in der sozialen Stadterneuerung dazu taugten, Aktivität und nicht Passivität zu fördern, hat sich nun leider durch die Senatsentscheidung erübrigt. Dennoch ist die genossenschaftliche Altbausanierung in Mieter-selbsthilfe meist auch individuell lohnend gewesen. Nirgends kann man wohl sonst die Wohnung und das Haus nach den eigenen Bedürfnissen gestalten und ausbauen, ohne erhebliches Eigenkapital besitzen zu müssen. Keineswegs behaupten wir, dass die Zusammenarbeit in den Hausgruppen und in der Genossenschaft konfliktfrei sei. Wenn viele verschiedene Menschen zusammenkommen, die sich oft nicht weiter kennen, über mehrere Jahre ihr Leben umstellen und eine hohe Verantwortung übernehmen müssen, sind Konflikte unvermeidlich. Auch diejenigen, die in den Gremien der Genossenschaft mitarbeiten, mussten erst in diese Aufgabe hineinwachsen. Wir haben in den letzten zehn Jahren sehr viel gelernt und dabei Lehrgeld gezahlt. Was tun, wenn ein Selbsthelfer die zur Hausfinanzierung dringend erforderliche Miete nicht zahlt und dies unter anderem mit dem Baulärm auf der Selbsthilfebaustelle begründet? Was tun, wenn eifrige Anwälte nach der Hälfte der Bauzeit plötzlich für einen Selbst-

helfer eine Umsetzwohnung fordern, der Bezirk Genossenschaftsmitgliedern jedoch keine zur Verfügung stellt? Es gäbe noch viele Konfliktbeispiele. Fehlt der gute Wille, dann sind solche Probleme nur durch Verträge, Absicherungen, Gerichtsverfahren lösbar, und nebenbei soll dann auch noch das Haus fertig werden.

### Gut und erschwinglich Wohnen

In der Genossenschaft kann das Zusammenleben nur gelingen, wenn demokratische Grundregeln beachtet werden und Minderheiten die Entscheidung der Mehrheit akzeptieren. Bei den kleinen Genossenschaften ist in der Regel das Interesse der Mitglieder an der Geschäftspolitik recht groß, wie die Teilnahme an Mitgliederversammlungen zeigt. Die Mitglieder wollen das Erreichte nicht gefährdet sehen und beobachten die Entwicklung auch nach Bauabschluss sehr genau. Gerade die kleinere der Berliner Mieterorganisationen, die MieterGemeinschaft, sollte erkennen, dass die besten Lösungen nicht immer jene sind, die für alle gelten können. Nur mit einer Vielfalt wohnungspolitischer Instrumente kann man den unterschiedlichen Bedürfnissen und der unterschiedlichen Bereitschaft, selbst aktiv zu werden, gerecht werden. Und da sind die neuen Mietergenossenschaften ein innovativer Weg, den so manche aus der MieterGemeinschaft selbst gegangen sind. Kein Wunder: ist nicht auch die MieterGemeinschaft eine Organisation wohnungspolitischer Selbsthilfe von Mieterinnen und Mietern? Dass Politiker solche Genossenschaften nun teilweise schick finden, macht sie deshalb nicht schlechter – sie müssen sich nur gegen platte Instrumentalisierung durch die privatisierungswütige Politik wehren und tun das meist auch. Die Berliner MieterGemeinschaft sollte dabei nicht skeptisch mäkelnd an der Seite stehen, sondern sich – durchaus mit kritischen Tönen – im wohnungspolitischen Bündnis mit den engagierten, neuen kleinen Mietergenossenschaften zeigen. Mit einer pauschalen Sortierung in gute Mieter und böse Vermieter täte sich die MieterGemeinschaft keinen Gefallen. Die SelbstBau e.G. als Vermieterin will weiterhin MieterInnen unterstützen, die aus diesem Schema ausbrechen wollen und selbst Verantwortung für ihre Wohnung beziehungsweise ihr gemeinschaftlich bewohntes Haus übernehmen. Und wir wollen es den Regierenden Berlins nicht leicht machen, sich aus der wohnungspolitischen Verantwortung davonzustehlen. Die Berliner MieterGemeinschaft wünschen wir uns dabei nicht als Nörglerin sondern als kritische Verbündete. ■

Foto: Selbstbau e. G., aus „Das Selbstbau-Modell“







# Ende der behutsamen Stadterneuerung?

Karin Baumert

Vor der behutsamen Stadterneuerung: Abriss in der Waldemarstraße, 1976  
 Aus: „Schritt für Schritt – Behutsame Stadterneuerung in Kreuzberg“, Hg. S.T.E.R.N.

**Am 1. März 2002 fand unter dem Titel „Neue Strategien für die Stadterneuerung“ eine Veranstaltung des Stadtforums von Unten in dem legendären BVV-Saal im Kreuzberger Rathaus statt, zur Zeit Rathaus Kreuzberg-Friedrichshain.**

Um es kurz zu machen: Man kannte sich. War das einer der Gründe, warum die zu erwartende hitzige Debatte nicht aufkam? Aber vielleicht waren meine Erwartungen zu hoch, vielleicht war ich der einzige überlebende Bewohner eines Sanierungsgebiets, der mit einer gewissen Trotzhaltung an diesem Thema hängt. Nichts Kämpferisches, eher eine Diskussion mit langen Statements unter Eingeweihten, Profis und Berufsinteressierten. Irgendwie schien alles schon einmal gesagt. Natürlich wurden zwischen den Zeilen auch neue Nuancen diskutiert. Sie verfolgten wie Schmetterlinge und nur die Gegenwart meines Banknachbarn versüßte mir das Warten auf Godot.

Ulli Lautenschläger von der Mieterberatung Prenzlauer Berg fasste alles zusammen, was man zu diesem Thema auf eine letzte Zigarette noch hätte sagen müssen. Katrin Lompscher, als neue Baustadträtin von Lichtenberg, zeigte, dass sie den Inhalt des Koalitionsvertrages deuten konnte. Volkmar Strauch wehrte den Versuch ihn parteipolitisch einzuordnen erfolgreich ab. Den Rest habe ich vergessen. Die Moderation von Werner Orlowsky gab mir das sympathische Gefühl von Kontinuität und Urgestein, das eigentliche Salz in der Suppe des Abends. Während des Wartens schweiften meine Gedanken ab, behutsam zu meinem Banknachbarn und behutsam zu Splittern der Stadterneuerung. Die damalige Stadträtin für Sport, Schule und Bildung stellte an-

lässlich des Berichts zur Entlassung des Sanierungsgebietes „Schöneberg-Nord“ nach 15 Jahren Sanierung fest, dass die baulichen Ziele zwar erreicht wären, die soziale Infrastruktur und das Wohnumfeld aber nach wie vor defizitär und eine soziale Stabilisierung nicht gelungen sei. Dies zeige sich vor allem im Wegzug von Familien mit Kindern und in der hohen Konzentration der Arbeitslosigkeit. Ähnlich sehe es im Wedding aus. Resümierend schätzte der Stadtplanungsleiter ein, dass soziale Ziele in Sanierungsgebieten nicht durchsetzbar seien.

## Dann kam der Quartiersmanager und richtete Bolzplätze ein.

Zur Geschichte der behutsamen Stadterneuerung und zur Segregation (arm wohnt schlechter als reich) sind Studien, Diplomarbeiten, Dissertation und Bücher geschrieben worden, die Bibliotheken füllen. Dennoch bleibe ich bei meiner Lieblingsthese: Segregation ist kein naturgesetzlicher Prozess!

Die erste Voraussetzung für die Umsetzung sozialer Ziele ist, das Ziel selbst zu bestimmen. Man muss das Zusammenleben in sozial gemischten Strukturen mögen, es als politisches Ziel definieren und die Bewohner und ihre Interessen in den Mittelpunkt stellen. In den Zeiten leerer Stadtkassen bleibt die Miete das entscheidende planungsrechtliche Instrument. Wenn der Koalitionsvertrag von SPD

und PDS das Papier wert sein soll, auf dem es geschrieben wurde, dann ist die Umsetzung von Mietobergrenzen oberstes Gebot und zwar ohne wenn und aber und sofort. Weitere planungsrechtliche Instrumente sind nicht in Sicht und das ist vielleicht auch gut so (betrachtet man die Finanzierung der Stadterneuerung im Verhältnis zu ihrer sozialen Effizienz ...). Um so nötiger sind planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung sozialer Ziele. Jedoch: Die planungsrechtliche Durchsetzung der Mietobergrenzen wird vom Senat mit höchster Geheimhaltungsstufe behandelt: Man hört nichts davon. Die zweite Voraussetzung für die Umsetzung sozialer Ziele ist die Bürgerbeteiligung. Zu allen Zeiten ungeliebt, professionalisiert und durchfinanziert fristet sie ihr Dasein in den sogenannten Feuerhütten der Quartiersmanager. Formen des zivilen Ungehorsams, der etwas komplizierte Begriff für die Inbesitznahme fremder Räume und Interessenvertretung unterhalb der Kriminalisierbarkeit, haben wir schon lange nicht mehr erlebt. Die Professionalisierung durch Berufsveteranen hat die Bürgerbeteiligung scheinbar überflüssig gemacht.

Diese sitzen dann in diesen endlosen Veranstaltungen und hören einander reden. Wenigstens mein Banknachbar gab noch ein Lebenszeichen ab, vielleicht war der Abend ja noch nicht ganz vorbei.

## Epilog

Nun rächt sich die Haltung der Väter, Bewohner als Betroffene zu behandeln. Auch dieser Konflikt wird seine Chance bekommen. Partizipationsprozesse unterliegen schon seit längerem dem Mittelschichtsyndrom. Wo sind die Ressourcen der Hilfe zur Selbsthilfe? Doch nicht nur in der öffentlichen Förderung von Stadterneuerungsprozessen. Ein Frühwarnsystem als Grundlage der Interventionspolitik unter Beteiligung der Bewohner könnte diese Ressourcen aktivieren. Indikator müsste die Armut als Resultat von Auf- und Abwertungsprozessen sein. Gebt den Betroffenen eine Chance – im Zusammenspiel von politischer Zielsetzung, Beteiligungsformen und zielgerichteter öffentlicher Finanzierung.

*„Und die auf den Parkbänken übernachten, hören wir, sollen  
 Mit ganz unerlaubten Gedanken  
 Diese leeren Hochhäuser sehen vor dem Einschlafen.  
 Welch ein Bankrott! Wie ist da  
 Ein großer Ruhm verschollen! Welch eine Entdeckung:  
 Dass ihr System des Gemeinlebens denselben  
 Jämmerlichen Fehler aufwies wie das  
 Bescheidener Leute.“*

*Schlusszeilen aus: Bertolt Brecht, Verschollener Ruhm der  
 Riesenstadt New York (1929)*

# BETRIEBSKOSTEN

Dieses Informationsblatt wendet sich an alle Mieter/innen, die neben der Grundmiete Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten (für Heiz- und Warmwasserkosten siehe unser Infoblatt „Heizkosten“).

Mit Zugang der jährlichen Abrechnung ergeben sich viele Fragen, bei deren Beantwortung wir helfen wollen.

Achtung!

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

Bei Betriebskostenabrechnungen und Erklärungen über Vorauszahlungsveränderungen ist zu beachten: Für alle Abrechnungen bzw. Erklärungen, die Ihnen vor dem 1. September 2001 zugegangen sind, gilt das alte Recht weiter, das bis 31. 8. 2001 in Kraft war.



Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten

## Was sind Betriebskosten?

„Betriebskosten“, so heißt es im § 27 der II. Berechnungsverordnung (II.BV) „sind diejenigen Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes (...) laufend entstehen“. Die Betriebskostenarten sind in der Anlage 3 dieser Verordnung aufgeführt.

Danach umfassen die kalten Betriebskosten die Kosten

1. der laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (in der Regel die Grundsteuer)
  2. der Wasserversorgung
  3. der Entwässerung
  4. für den Betrieb des Fahrstuhls (wenn vorhanden)
  5. der Straßenreinigung und Müllabfuhr
  6. der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
  7. der Gartenpflege
  8. der Hausbeleuchtung
  9. der Schornsteinreinigung
  10. der Sach- und Haftpflichtversicherung
  11. für den Hauswart
  12. für den Betrieb der Antennen oder des Breitbandkabelnetzes
  13. für den Betrieb maschineller Wascheinrichtungen.
- Hinzu kommt
14. die Position „Sonstige Betriebskosten“ (die Kosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Darunter werden z.B. auch Wartungskosten von Gasdurchlauferhitzern oder Gasetagenheizungen umgelegt).

Zusätzlich kann im sozialen Wohnungsbau der Vermieter ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2 % der Betriebskosten fordern.

Neben diesen „kalten“ Betriebskosten gibt es noch die „warmen“ Betriebskosten – also die Kosten für zentrale Heizung und Warmwasserversorgung sowie die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen, die in diesem Infoblatt nicht behandelt werden (siehe hierzu unser Infoblatt „Heizkosten“).

## Was nicht zu den Betriebskosten gehört...

Kosten für **Instandsetzung, Instandhaltung und Verwaltung** gehören **nicht** zu den Kosten, die der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter/innen umlegen kann.

Wartungs- und Reinigungskosten hingegen sind umlagefähige Kosten.

Besteht z.B. ein Vollwartungsvertrag für einen Aufzug, so ist der Reparaturanteil aus den Kosten herauszurechnen, denn nur die Wartungskosten dürfen auf die Mieter/innen umgelegt werden, während die Reparaturkosten zu den Instandhaltungskosten gehören, die vom Vermieter zu tragen sind.

Ebenso darf nur der Teil der Hauswartskosten umgelegt werden, der **nicht** Reparaturen, Instandhaltungsarbeiten oder Verwaltungsaufgaben betrifft (z.B. Kontroll- und Aufsichtsaufgaben). Leistet der Hauswart im Übrigen für seinen Lohn bestimmte Arbeiten, die unter andere Kostenarten fallen, wie Hausreinigung oder Gartenpflege, dürfen deren Kosten nicht noch einmal unter diesen Kostenarten umgelegt werden.

Die Kosten müssen laufend entstehen. In einzelnen Fällen bedeutet das jedoch nicht, dass sie jährlich anfallen. Beispiel: Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen von Sand für einen Spielkasten, der zum Grundstück gehört, stellen Betriebskosten dar, auch wenn diese Arbeit nur alle drei Jahre geleistet wird.

## Das Umlageverfahren

Mit dem monatlichen Vorauszahlungsbetrag leisten die Mieter/innen einen Vorschuss auf die Betriebskosten, über den jährlich abzurechnen ist. In der Abrechnung werden die tatsächlich entstandenen Kosten

den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich für die Mieter/innen eine Nachzahlung oder ein Guthaben.

Sie können Ihre Betriebskostenabrechnung anhand der nachfolgenden Hinweise überprüfen.



## Überprüfung der Betriebskostenabrechnung

### Sind die berechneten Kosten umlagefähig?

- Der Vermieter darf nur diejenigen Kosten umlegen, die im Mietvertrag als Betriebskosten benannt sind, wobei ein Hinweis auf „Betriebskosten nach Anhang 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (II. BV)“ ausreicht, um die vorgenannten Betriebskosten geltend machen zu können.
- Umlagefähig sind nur solche Kosten, die tatsächlich entstanden sind.
- Aber nicht alle entstandenen Kosten sind auch umlagefähig. Denn: **Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind (Grundsatz der Wirtschaftlichkeit – § 556 Abs.3 Satz 1 BGB).** Das sind Kosten, die ein wirtschaftlich denkender Vermieter auch dann verursachen würde, wenn er sie nicht an die Mieter/innen weitergeben könnte.

Der Vermieter ist also verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln, was jedoch nicht bedeutet, dass z. B. bei Dienstleistungen immer das billigste Angebot genommen werden muss.

Wenn aber die Beleuchtung eines Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht brennt oder durch wiederholte Rohrbrüche (unterlassene Instandhaltung!) mehr Wasser verbraucht wird, müssen die Mieter/innen für solchen Mehrverbrauch nicht zahlen, wenn sie den Vermieter davon nachweislich in Kenntnis gesetzt haben. In einem eventuellen Rechtsstreit müssen die Mieter/innen das unwirtschaftliche Handeln des Vermieters substantiiert darlegen.

## Wasser/Abwasser \*

(Preise in DM und EURO pro Kubikmeter bzw. Quadratmeter)

Wasser	DM	EURO
Wasserpreis pro Kubikmeter zuzüglich	3,45	1,764
Umsatzsteuer 7 %	0,25	0,128
<b>Gesamtpreis pro Kubikmeter</b>	<b>3,70</b>	<b>1,892</b>
<b>Schmutzwasser pro Kubikmeter</b>	<b>3,86</b>	<b>1,974</b>
<b>Niederschlagswasser pro Quadratmeter**</b>	<b>2,42</b>	<b>1,237</b>

(Rückfragen bei den Berliner Wasserwerken BWW über 8644-6523/2463 oder 8644-0)

\* Amtsblatt für Berlin Nr.60 vom 29.12.00, S.4819 ff.

\*\* pro Quadratmeter bebauter oder versiegelter Flächen des Grundstücks, wenn von diesen Flächen Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasserleitungen gelangt.

## Die Anforderungen an die Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muss in Textform erfolgen und den Mieter/innen zugehen; ein allgemeiner Aushang im Haus reicht nicht aus. Folgende Angaben muss die Abrechnung enthalten:

- eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit
- die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde
- die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin entfallenden Anteils der Betriebskosten
- die von dem Mieter/der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.

Grundsätzlich gilt, dass jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss. Sie soll also gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein, so dass sie dem durchschnittlichen Verständnisvermögen von juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter/innen entspricht.

Eine Abrechnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, ist unwirksam. Sie können verlangen, dass der Vermieter Ihnen eine neue Abrechnung vorlegt bzw. die alte nachbessert.

## Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist

Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muss er zwölf Monate betragen. Abgerechnet werden dürfen nur die Kosten, die im angegebenen Zeitraum tatsächlich angefallen sind.

Dies kann zuweilen dann schwierig werden, wenn Vertragspartner des Vermieters, wie z. B. die Wasserwerke, andere Abrechnungszeiträume als der Vermieter selbst haben. Der Vermieter ist unter Umständen verpflichtet, die Beträge auf seinen eigenen Abrechnungszeitraum anteilig umzurechnen.

## Die Abrechnung hat binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erfolgen.

Da in der Regel das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, muss in solchem Falle die Abrechnung bis zum 31.12. des darauf folgenden Jahres erfolgt sein. Danach kann der Vermieter keine Forderungen mehr geltend machen – es sei denn, nicht er habe die verspätete Geltendmachung zu vertreten (§ 556 Abs.3 Satz 2 und 3 BGB).

## Aufstellung der Kosten

Für jede Betriebskostenart hat der Vermieter anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind.

Kosten für Wasserversorgung und für Entwässerung darf er beispielsweise nicht zusammenziehen, sondern muss sie in der Abrechnung getrennt ausweisen.

Eine Gegenüberstellung mit den Kosten des Vorjahres muss der Vermieter nicht vornehmen. Im eigenen Interesse sollten Sie aber immer die vorangegangene Abrechnung aufheben, um sie mit der neuen Abrechnung vergleichen zu können, denn bei überdurchschnittlichen Kostensteigerungen ist der Vermieter verpflichtet, Ihnen die Gründe dafür zu erläutern.

## Abrechnung nach Wirtschaftseinheit



Aus der Abrechnung muss die Wirtschaftseinheit hervorgehen, für die abgerechnet wird. Es kann über ein einzelnes Haus, aber auch über ganze Häuserblöcke (Hausnummern!) abgerechnet werden. Im sozialen Wohnungsbau setzt die Bildung einer Wirt-

## Müllabfuhr\*

Die wichtigsten Entgelte\*\* in DM und EURO pro Quartal für die wöchentliche, regelmäßige Abholung von Abfällen in Müllgroßbehältern (MGB):

Behälter		DM	EURO
MGB	60 l	99,90	51,08
MGB	120 l	127,10	64,99
MGB	240 l	189,10	96,69
MGB	660 l	396,40	202,68
MGB	1.100 l	491,50	251,30
MGB	Biogut 60 l	67,70	34,61
MGB	Biogut 120 l	71,40	36,51
MGB	Biogut 240 l	80,70	41,26

Spezialbehälter für Schachtabfuhr 1.100 l 937,00 479,08

(Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit, Tel. über 7592-0)

\* Auszüge aus dem Amtsblatt Nr. 17 v. 30.3.2001, S.1286-1287

\*\* Die Entgelte erhöhen sich bei Erschwernissen, z.B. – auf 120 %, wenn mehr als 15 m bis zur öffentlichen Fläche zurückzulegen oder mehr als 5 aufeinanderfolgende Stufen zu überwinden sind; – auf 150 %, wenn mehr als 30 m zurückzulegen oder mehr als 10 aufeinanderfolgende Stufen zu überwinden sind. Treffen mehrere Erschwernisse zu, wird nur das jeweils höchste der zutreffenden Entgelte erhoben.



schaftseinheit voraus, dass eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt und Eigentümer und Vermieter identisch sind (KG RE WM 87, 181).

Bei freifinanzierten Wohnungen ist die Voraussetzung für die Bildung einer Wirtschaftseinheit, dass die Häuser im örtlichen Zusammenhang stehen und einheitlich verwaltet werden. Zwischen den einzelnen Gebäuden dürfen keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen: Sie müssen also nach demselben bautechnischen Stand errichtet worden sein, dieselbe Bauweise und Ausstattung aufweisen und gleichartig genutzt werden. Die Wohnungen müssen einen vergleichbaren Zuschnitt haben (OLG Koblenz, RE WM 90, 268).

### Herausrechnen des Gewerbeanteils

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Haus, muss die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich getrennt werden. Zumindest muss der Verteilerschlüssel dies berücksichtigen. Das geschieht zumeist durch die Angabe der Fläche, die der Gewerbeanteil am Gebäude einnimmt. Der auf die Gewerberäume entfallende Anteil an den Betriebskosten muss – wenn das Gewerbe in einzelnen Kostenarten höhere Kosten als ein Durchschnittshaushalt verursacht – in der Abrechnung gesondert ausgewiesen und vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden (Vorwegabzug). Dies betrifft z.B. Gewerbe, die mehr Wasser verbrauchen oder mehr Abfall produzieren, wie Gaststätten oder Blumenläden.

### Verteilung auf die Wohnungen

Die in der Kostenaufstellung errechneten Gesamtkosten müssen nach einem bestimmten Schlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Denkbare Verteilerschlüssel sind:  
a) die jeweilige Fläche der Wohnung,  
b) die Anzahl der dort lebenden Personen oder

- c) die Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen.
- d) verbrauchsabhängig.

Welcher Verteilerschlüssel dabei konkret angewendet wird, kann zwischen den Mieter/innen und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muss jedoch vor einem Abrechnungszeitraum geschlossen worden sein, ist also immer nur für die Zukunft gültig.

## Straßenreinigung

Entgelte in **DM und EURO**  
pro Quadratmeter des  
Grundstücks/pro Quartal:

### Für Straßen des Straßenreinigungs-verzeichnisses A:

Reinigungs-klasse	Entgelt in:	
	DM	EURO
1 – 7x/Wo.	0,5117	0,2616
2 – 5x/Wo.	0,3655	0,1869
3 – 3x/Wo.	0,2193	0,1121
4 – 1x/Wo.	0,0731	0,0374

### Für Straßen des Straßenreinigungs-verzeichnisses B:

1x/Wo.	0,0731	0,0374
--------	--------	--------

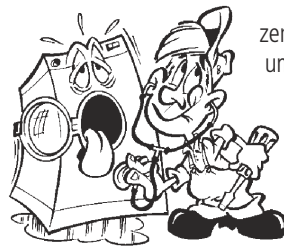
(Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit, Tel. über 7592-0)

Haben sich der Vermieter und die Mieter/innen nicht geeinigt, wird das Verhältnis der Wohnflächen als Verteilerschlüssel angewendet (§ 556 a BGB).

### Besonderheiten

Es gibt jedoch einige Ausnahmen:

- Die **Kosten der Be- und Entwässerung** können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt. Der Vermieter kann Kaltwasseruhren einbauen lassen. Sind in allen Wohnungen Kaltwasseruhren vorhanden, muss er verbrauchsabhängig abrechnen (auch die Kosten der Verbrauchserfassung sind umlagefähig). Zulässig wäre z.B. auch eine Aufteilung nach der Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen.
- Die **Aufzugskosten** sind zwar nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, Wohnungen im Erdgeschoss können aber von der Umlage ausgenommen werden. Einen Anspruch darauf haben die im Erdgeschoss wohnenden Mieter/innen jedoch nicht.
- Die Kosten der **maschinellen Wascheinrichtung** dürfen bei Sozialwohnungen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden, und zwar in einem Maßstab, der dem unterschiedlich häufigen Gebrauch durch die einzelnen Benutzer Rechnung trägt. Eventuelle Einnahmen sind abzuziehen.



- Die monatlichen Grundgebühren für das **Kabelfernsehen** (wenn dieses vom Vermieter zur Verfügung gestellt ist) müssen in jeweils gleicher Höhe auf die einzelnen Wohnungen umgelegt werden. Für Sozialwohnungen gilt die Sonderregelung, dass die monatliche Grundgebühr nur zu gleichen Teilen auf die Mieter/innen umgelegt wird, die dem Anschluss zugestimmt haben.



- Die **Wartungskosten für Gasetagenheizungen und Gaswarmwassergeräte** (Durchlauferhitzer) werden jeweils gesondert für jede Wohnung abgerechnet, wenn die Wohnungen eines Hauses/einer Abrechnungseinheit unterschiedlich mit diesen Geräten ausgestattet bzw. solche Geräte nur in einzelnen Wohnungen vorhanden sind. **Achtung!** Die Wartungskosten von Gasherden sind nicht umlagefähig.

### Berechnung des Kostenanteils

Der jeweils auf Ihre Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten einer Betriebskostenart muss unter Anwendung des Verteilerschlüssels konkret berechnet werden. Dabei muss die Gesamtwohnfläche oder ggf. die Anzahl der im Haus lebenden Personen angegeben werden, damit Sie die Verteilung konkret nachrechnen können. Eine Angabe „Gesamtkosten 100.000 Euro, davon entfallen auf Ihre Wohnung 2,5 % = 1250 Euro“ reicht also keinesfalls. Eine korrekte Verteilung könnte hingegen so aussehen:  
Gesamtkosten 50.000 Euro, geteilt durch 4000 qm Gesamtwohnfläche = 12,50 Euro pro qm; 12,50 Euro x 100 qm Fläche Ihrer Wohnung = 1250 Euro Anteil Ihrer Wohnung oder Gesamtkosten des Kabelfernsehens (Grundgebühr): 150 Euro, geteilt durch

## Grundsteuer

**Der Grundsteuerhebesatz für Grundstücke** ist seit Jahren unverändert und gilt auch 2001 in der bisherigen Höhe. Er beträgt **600 % des Steuermessbetrags**. Dieser bezieht sich auf den Einheitswert.

Für diejenigen Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser im Beitrittsgebiet, für die ein „Einheitswert 1935“ noch nicht festgestellt ist, ist die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Ersatzbemessungsgrundlage berechnet und wird in Ostberlin und West-Staaken wie folgt erhoben:  
**Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage in DM und EURO**  
Jahresbetrag je qm Wohnfläche – nur in Ost-Berlin und West-Staaken

	DM	EURO
Wohnungen mit Bad, Innen-WC, Sammelheizung	4,00	2,00
Andere Wohnungen	3,00	1,50

## Papier- und Papp-Entsorgung

Der Berliner Recycling Service (brs) stellt die Blaue Tonne bzw. die Container für Papier und Pappe zu Preisen zur Verfügung, die je nach Menge, Standort und Häufigkeit der Leerung jeweils vereinbart werden können. Hier ein Beispiel für eine mögliche Vereinbarung:

Behälter	DM	EURO
pro Leerung/wöchentlich		
Tonne 240 l	9,78	5,00
Container 660 l	16,62	8,50
Container 1.100 l	19,55	10,00

**Zu diesen Nettopreisen kommt noch die Mehrwertsteuer hinzu.**

Die Container werden auf Wunsch verschließbar gestellt, ohne dass Zusatzkosten entstehen.

(Auskünfte: brs – je nach Berliner Gebiet über 60 97 20 – 40/50/60/70)

30 angeschlossene Wohnungen = 5 Euro Anteil pro Wohnung oder Gesamtkosten für Wasserversorgung: 5000 Euro, geteilt durch 100 im Haus lebende Personen = 50 Euro pro Person; 50 Euro x 3 in Ihrer Wohnung lebende Personen = 150 Euro Anteil Ihrer Wohnung.

Ist der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil berechnet, so muss er den von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt werden. Aus der Differenz dieser Beträge ergibt sich dann ein Ihnen zustehendes Guthaben oder die von Ihnen zu leistende Nachzahlung. Guthaben oder Nachzahlungsbetrag müssen in der Abrechnung angegeben werden.

### Leerstandskosten trägt der Vermieter!

Stehen in einem Haus Wohnungen leer, so hat der Vermieter den Anteil der Betriebskosten zu tragen, der auf diese Wohnungen entfällt. Sie können das in der Betriebskostenabrechnung kontrollieren: Auch wenn Wohnungen leer stehen, muss die Gesamtwohnfläche des Hauses (bzw. der Wirtschaftseinheit) bei der Aufteilung der Gesamtkosten auf jede Wohnung zu Grunde gelegt worden sein.

### Was tun mit der Abrechnung?

Prüfen Sie die Abrechnung gründlich. **Eine Abrechnung, die den genannten Anforderungen nicht genügt, ist grundsätzlich unwirksam** und gilt damit als nicht erteilt. Bleiben Zweifel, sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

### Zahlen oder nicht zahlen?

Einen aufgrund einer unwirksamen Abrechnung geforderten Nachzahlungsbetrag sollten Sie auf keinen Fall bezahlen. Ihre Zahlung wird sonst als Anerkennung der Abrechnung gewertet werden. Auch einen für die Zukunft erhöhten Vor-schuss sollten Sie dann nicht bezahlen. Fordern Sie Ihren Vermieter stattdessen auf, eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen.

Lassen Sie sich in allen vorgenannten Fällen unbedingt beraten!

### Prüfung der Rechnungsunterlagen

Ihnen steht das Recht zu, die Rechnungsunterlagen des Vermieters einzusehen. Sie können sich auch Kopien anfertigen lassen, müssen diese jedoch auf Verlangen bezahlen (etwa 0,25 EURO pro Kopie werden im Allgemeinen als angemessen angesehen).

Gerade bei großen Wirtschaftseinheiten empfiehlt es sich, die Unterlagen von einigen möglichst fachkundigen Mieter/innen, stellvertretend für alle anderen, einsehen zu lassen. Damit können Sie übrigens auch nicht im Haus wohnende Personen beauftragen.

Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, so müssen Sie eine Nachzahlung oder eine erhöhte Vorauszahlung so lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter Einsicht in die Unterlagen (bei sich oder durch Aushändigung/Zusendung von Kopien) gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb frühzeitig mit, dass Sie die Unterlagen prüfen wollen.

Ergibt die Prüfung der Rechnungsunterlagen, dass die Nachzahlungsforderung nur teilweise belegt ist, so ist eine Zahlung in der Höhe, in der die Nachforderung berechtigt ist, zu leisten. Teilen Sie dem Vermieter mit, für welche Betriebskosten und in welcher Höhe Sie Zahlungen leisten.

### Zurückweisung der Abrechnung

Stellt sich heraus, dass Betriebskosten un-berechtigt in Rechnung gestellt worden sind, sollten Sie die Abrechnung zurückweisen.

Bei Überzahlung Ihrerseits können Sie die Rückzahlung in angemessener Frist verlangen und darauf verweisen, dass Sie bei Nicht-rückzahlung den Betrag mit Ihrer übernächsten Miete aufrechnen werden.

**Ausschlussfrist:** Einwendungen gegen die Abrechnung können sie noch bis zum Ablauf eines Jahres nach Zugang der Abrechnung geltend machen (§ 556 Abs. 3, Satz 5 BGB).



### Änderung der Vorauszahlung

Nach einer Abrechnung kann eine Änderung der Höhe Ihrer Vorauszahlung für die Betriebskosten nötig sein – sei es wegen sich verändernder Kosten/Preise oder veränderten Verbrauchs im vorangegangenen Abrechnungsjahr. Diese Anpassung der Vorauszahlung nach oben oder nach unten kann von jeder der beiden Vertragsparteien, also sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter, vorgenommen werden. Die Veränderung muss der tatsächlichen Entwicklung angemessen sein. Sie ist dem Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform mitzuteilen (§ 560 Abs. 4 und 5 BGB).

Der veränderte Vorauszahlungsbetrag ist mit Beginn (d.h. bis zum dritten Werktag) des übernächsten Monats nach Abgabe bzw. Erhalt der Veränderungserklärung zu zahlen.

### Verjährung

Die Ansprüche auf Nachzahlung von Betriebskosten oder Auszahlung eines Guthabens verjähren bei einem bestehenden Mietverhältnis grundsätzlich vier Jahre nach Erteilung der Abrechnung. Neben der Verjährung gibt es noch die Verwirkung von Ansprüchen. In beiden Fällen müssen Sie vom Vermieter geforderte Nachzahlungen nicht leisten. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

## BERLINER MIET- MIET-ER ECHO MIETER GEMEINSCHAFT E.V.

### Wir sind

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

### Wir bieten

- Mieter/innenberatung durch spezialisierte Jurist/innen in über 35 Beratungsstellen
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Tipps und Informationen kostenlos durch unsere Zeitung »MieterEcho«
- Unterstützung von Mieterversammlungen und Mieterinitiativen
- Möglichkeiten zum aktiven Engagement

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

Name	<input type="text"/>
Vorname	<input type="text"/>
Straße/Nr.	<input type="text"/>
PLZ/Ort	<input type="text"/>

Bitte einsenden oder rufen Sie uns einfach an:

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



# Tilo writes again

## Neues von der Tilo Stöhr-Grundstücksverwaltung

**Tilo Stöhr ist den Leserinnen und Lesern des MieterEchos kein Unbekannter. Ein Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft wehrte sich gegen Schabenbefall des Wohnhauses und musste sich dabei mit der Tilo Stöhr-Grundstücksverwaltung herumschlagen. Das Gebäude wurde 1998 von Stöhr erworben, die Vorbesitzerin war die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg, die regelmäßig Maßnahmen gegen den Kakerlakenbefall durchführte, was Tilo Stöhr zunächst anscheinend für übertrieben hielt. Jedoch, der (hier veröffentlichte) Brief der betroffenen Mieterin verfehlte seine Wirkung nicht, denn Stöhr verfasste zwar eine sehr befremdliche Antwort, die wir unseren Leserinnen und Lesern keinesfalls vorenthalten wollten, ließ aber dann doch eine Schädlingsbekämpfung durchführen. Immerhin: Das Gebäude ist zur Zeit schabenfrei.**

**Brief einer Mieterin an die Tilo Stöhr-Grundstücksverwaltung vom 16. 01. 2002:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
in meiner Wohnung musste ich vor ca. acht Wochen vereinzelt Schaben feststellen. Als ich daraufhin den Hauswart informierte, wurden in Küche und Bad Fallen aufgestellt. Außerdem bekam ich den Rat, doppelseitiges

Klebeband auf meiner Türschwelle zu befestigen, da ich vermutete, dass die Schaben vom Hausflur aus in meine Wohnung gelangt waren.

Wie sich nun nach acht Wochen herausstellt, trifft meine Vermutung zu. Es finden sich keine Schaben in den Fallen in Küche und Bad, dafür aber einige auf dem Klebeband auf meiner Türschwelle. Um die Gefahr eines Ungezieferbefalls meiner Wohnung abzuwenden, sah ich mich gezwungen, ein Insektizid zu erwerben, um damit regelmäßig

meine Wohnungstür von außen sowie die Türschwelle zu präparieren. Laut Auskunft der Sachbearbeiterin des Gesundheitsamts (Lichtenberg-Hohenschönhausen) entsteht durch die Schaben vor allem Schaden durch Verunreinigung und Verbreitung von Fäulnis-erregern und Krankheitskeimen, wie z.B. Milzbrand, Salmonellen und Tuberkulose. Schaben sind auch Zwischenwirt von Fadenwürmern und mitverantwortlich von Hospitalismus in Krankenhäusern. Der Ungezieferbefall des gesamten Hauses und die damit verbundene Gefahr des Befalls meiner Wohnung durch Schaben ist aus o.g. Gründen kein unerheblicher Mangel in der Mietsache. Da meine Maßnahme zur Erhaltung der Mietsache (Wohnräume) notwendig war, bin ich berechtigt, gem. § 536 a II Nr. 2 BGB einen Aufwendungsersatz in Höhe von 19,90 DM gegen Sie geltend zu machen, den ich mit dem nächsten fälligen Mietzins (Februar) verrechnen werde (Quittung anbei).

Ich wohne bereits seit acht Jahren im Mietobjekt Weißenseer Weg 02 und weiß, dass eine regelmäßige Schabenbekämpfung (alle 8 bis 12 Wochen) noch bis vor einem oder zwei Jahren üblich war. Zur Einstellung der regelmäßigen Schabenbekämpfung bestand, wie ich nun feststellen muss, kein Anlass, denn mittlerweile fand ich Schaben im Briefkasten, im Fahrstuhl und vor allem massiv im Hausflur und im Raum des Müllschluckers der 14. Etage vor. Gem. § 535 (2) BGB haben Sie als Vermieter die Pflicht, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie auch während der Mietzeit zu erhalten. Als Mietsache gelten nicht nur die Wohnräume, sondern auch Zubehörteile (§§ 314, 97 BGB), soweit sie für die allgemeine Benutzung durch den Mieter in Betracht kommen. Dies sind, soweit nicht anderweitige Absprachen getroffen wurden, auch Fahrstühle, Treppen, Hausflur, Raum des Müllschluckers usw. Aufgrund meines Mietvertrages kann ich davon ausgehen, dass sich

Foto: Joachim Oellerich



meine Mietsache auch auf die o.g. Zubehörteile erstreckt. Da aus meinem Mietvertrag nicht hervorgeht, dass ich den Schabenbefall des Hauses und damit einhergehend einen möglichen Ungezieferbefall in meiner Wohnung zu dulden habe, fordere ich Sie hiermit auf, Ihrer Pflicht als Vermieter gem. § 535 BGB nachzukommen und umgehend die Beseitigung der Schaben im gesamten Gebäude zu veranlassen.

Ich weise Sie weiterhin darauf hin, dass nach Auskunft der Sachbearbeiterin des Gesundheitsamtes eine lokale, einmalige Bekämpfung der Schaben aufgrund ihrer Ontogenese

(Die Larven schlüpfen erst nach zwei bis drei Monaten. Die Entwicklung ist bei hohen Temperaturen nach 22 Wochen abgeschlossen, normalerweise aber erst nach einem Jahr.) und vor allem wegen der mittlerweile massiven Verbreitung im gesamten Gebäude unzumutbar ist. Weiterhin wurde mir mitgeteilt, dass Schaben ihre Eipakete bereits nach zwei bis fünf Tagen wahllos ablegen, so dass damit die Gefahr einer Verbreitung des Ungeziefers auch in andere Häuser und Wohnungen besteht. So besteht die Möglichkeit, dass Eier an den Schuhen von Besuchern haften bleiben, wenn diese den Hausflur passieren. Eine wirksame Bekämpfung



Foto: Joachim Oellerich

## TILO STÖHR GRUNDSTÜCKSVRWALTUNG

14002 Berlin  
Postfach 1249  
Tel.: 320 95 525

Tilo Stöhr, Grundstücksverwaltung, Postfach 1249, 14002 Berlin

Frau  
[REDACTED]  
Weissenseer Weg 2

10367 Berlin

TST/ah Berlin, den 31.01.2002

Betreff: Ihr Schreiben vom 16.01.02

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

Ihr pampiger Brief ist nicht dazu geeignet, Sympathien für Sie zu entwickeln, zumal Sie die beiden schön gepflegten Häuser mit Schadenbefall denunzieren. Ihr Schreiben als auch dieses Schreiben gehen an die Hausmeisterei, Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED]. Ihre Befürchtung, daß sich eine von Ihnen eingeschleppte Kakerlake einmal in Ihrer Wohnung befindet, kann nicht zu Ihrer anmaßenden Aufforderung führen, groß angelegte Kakerlakenbekämpfung in beiden Häusern zu beauftragen.

Was Sie praktizieren, ist üble Nachrede und nach § 566 StGB strafbar. Ihr Sammelsurium von Belehrungsabsichten unter Aufzählung von §§ ist unbeachtlich. Kakerlaken werden von den Mietern eingeschleppt, manchmal vorsätzlich als Rechtfertigung und Vorwand für Mietkürzungsabsichten. Das Haus wegen einer Kakerlake als kakerlakenbefallene Wohnanlage zu denunzieren, ist genau so unangemessen, als würden Sie wegen einer promiskuiden Dame im Haus die Wohnanlage als Freudenhaus denunzieren. Wer vermeintliches Ungeziefer, Ratten Mäuse, Tauben, Kakerlaken nicht tolerieren kann – wir leben nicht allein auf dieser Welt – es gibt Lebewesen, mit denen wir uns die Erde naturgewollt teilen müssen, soll einen Platz in der nächsten Mondfähre buchen und verschwinden.

Wenn Ihnen das Haus nicht gefällt und Sie es nicht verhindern können, Ihren Vorurteilen zum Opfer zu fallen empfehle ich Ihnen, woanders hinzuziehen, es gibt 120.000 leere Wohnungen in Berlin.

Bezogen auf Schädlingsbekämpfung wird das Haus ständig gewartet von der Firma Bärenfang & Witte.

Wenn Sie die Miete um 19,50 DM widerrechtlich kürzen, wird sofort Klage gegen Sie erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
TILO STÖHR  
Grundstücksverwaltung

Kopie: Herr [REDACTED], Herr [REDACTED]

fung des Ungeziefers kann somit nur erfolgreich sein, wenn Sie eine professionelle Firma beauftragen, welche über einen längeren Zeitraum tätig wird.

Da sich die Schaben sehr schnell vermehren, ist Eile geboten, bevor weitere Schäden entstehen.

Sollten Sie Ihrer Pflicht bezüglich der Schädlingsbekämpfung im gesamten Weißenseer Weg 02 bis zum 30.01.2002 nicht nachkommen, sehe ich mich gezwungen, rechtliche Schritte gegen Sie einzuleiten, um auf diesem Weg eine Anordnung auf Durchführung der Beseitigung der Schaben gegen Sie zu erwirken.

Sollten Sie meiner Aufforderung bezüglich der Schädlingsbekämpfung im gesamten Haus Weißenseer Weg 02 bis zum 30.01.2002 nicht nachgekommen sein, werde ich außerdem von meinem Recht aus § 536 I BGB Gebrauch machen und die Miete ab Februar um 7 % mindern.

Mit freundlichen Grüßen

...

## Auf der Flucht vor Luxusmodernisierung – nicht nur ein Problem in der Choriner Straße 33!

### MieterInnen der Choriner Straße

Bis vor einiger Zeit dachten wir noch, dass es auch für Menschen mit einem geringeren Einkommen möglich wäre, im Prenzlauer Berg kostengünstig zu wohnen. Wir fanden eine Wohnung in der Choriner Straße 33, einer Parallelstraße zur Kastanienallee, die sich in eine Flaniermeile des Sehens und Gesehenwerdens verwandelt. In der kurzen Zeit, in der wir in der Choriner Straße wohnen, konnten wir beobachten, wie viele Häuser zur Sanierung hinter einer Plastikplane verschwanden. Jedoch wussten wir lange nichts davon, dass hinter unserem Rücken die Verhandlungen für den Verkauf „unseres“ Hauses schon auf Hochtouren liefen. Eines Morgens lag der Brief im Briefkasten und die Firma *Belle Epoque* stellte sich uns als neue Besitzerin vor. Der Brief beruhigte uns, dass wir vorerst keine Mieterhöhung zu erwarten hätten, da der Lasten-Nutzenwechsel noch nicht abgeschlossen sei. Aber: Das Haus solle

„umfassend modernisiert“ werden und der Geschäftsführer Torsten Nehls bekundete, dass er sich über ein persönliches Treffen mit uns in unserer Wohnung zwecks Bestandsaufnahme freuen würde. Als nicht sofort alle Mieter auf das Schreiben reagierten, kam ein zweiter Brief, in dem stand, wir hätten wohl geschwiegen, weil man uns zu freundlich angesprochen hätte und zu wenig Wert auf Formalismus gelegt habe. Man bat uns, uns „nunmehr kurzfristig“ mit der Firma in Verbindung zu setzen, aber wir MieterInnen warteten auf eine Vollmacht vom eigentlichen Eigentümer, der noch im Grundbuch stand. Eine Vollmacht erhielten wir dann von einer uns unbekanntem Vermögensverwaltung. In den nächsten Wochen standen sich verschiedene Interessen gegenüber: die der Firma *Belle Epoque*, die möglichst schnell unsere Wohnungen besichtigen wollten, um ein Protokoll auszufüllen, in dem vermerkt werden sollte, was in unserer Wohnung erhaltenswert sei und was nicht, in welchem Zustand sich die Wohnung befände oder ob sie verwahrlost sei und auf Kosten des Mieters gereinigt werden müsse. Unser Interesse war, auf dem rechtlichen Weg zu bleiben. *Belle Epoque* schrieb uns, dass in unserem Haus umfassende Maßnahmen geplant seien. Man habe vor, eine Zentralheizung sowie moderne Küchen und Bäder einzubauen und die Fassade zu erneuern. Des Weiteren fordere die Sanierungsverwaltungsstelle vom Eigentümer ein Holzschutzgutachten von unserer Wohnung.

(Bei Erkundigungen bei der Sanierungsverwaltungsstelle stießen wir auf Verblüffung: Diese könne dies nicht fordern und habe es auch nicht gefordert.) Im gleichen Brief war von dem Unmut der Mieter die Rede. Und von Gerüchten, die im Hause umgingen. Man wolle dem entgegenzuwirken und bot uns an, ein Mieterbüro einzurichten. Die Mietersprechstunde solle von der Hausverwaltung Berlin Projekte-Kattusch geleitet werden und als Ort wurde uns vorgeschlagen, unsere Küche zur Verfügung zu stellen. Es könne „ein wöchentlich wiederkehrender Termin“ vereinbart werden, gerne auch an Samstagen. Die Auslagen würden von der Hausverwaltung getragen. Die Gerüchte, die im Haus umgingen, lagen in einer Internetpage begründet, auf die einige Mieter bereits im Oktober gestoßen waren und auf der unsere Wohnungen als modernisierte Eigentumswohnungen verkauft werden sollten.

**Es ist ein merkwürdiges Gefühl, sich dem Ort, an dem man lebt und an dem man sich sicher fühlt, mit verändertem Grundriss als Verkaufsangebot gegenüberzufinden.**

Wir Mieter kamen auf der Internetpage nicht vor. Bilder vom modernisierten Haus Choriner Straße 33 zeigen eine Gaststätte, wo jetzt noch eine Wohnung ist. Die Kaufpreise der Wohnungen betragen zwischen 320.000 und 870.000 DM. Ebenfalls im Internet konnte man schon damals mitverfolgen, wie der Verkauf voranging. Wohnungen, die nicht mehr zu haben waren, wurden ausgeblendet. Es existiert auch eine Hochglanzbroschüre, in der das Bauvorhaben beschrieben und die angeblich schon fertigen Wohnungen angepriesen werden: In dieser gibt es einige Wohnungen nicht mehr, andere sind um ein Vielfaches vergrößert. Uns stehen regelmäßig Menschen im Hausflur gegenüber, die wir nicht kennen, die aber einen Schlüssel zu unserem Haus haben. In einem Brief bat uns die Hausverwaltung, uns doch dem Erwerber gegenüber kooperativ zu verhalten: „Wir alle wissen, dass dringend Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Hause erfolgen müssen. Hierzu sollten bei der Planung dem Erwerber, der diese Arbeiten durchzuführen bereit ist, keine Steine in den Weg gelegt werden.“ Auch die Mieterberatung Prenzlauer Berg ist der Meinung, dass wir nicht genügend Energie investieren, uns mit dem Eigentümer auseinander zu setzen und

Choriner Straße 33 mit Baugerüst

Foto: Renate Berg





zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Doch wir fragen uns, wie diese Lösung aussehen soll, wenn der neue Eigentümer das Haus nur kauft, um die Wohnungen modernisiert als Eigentumswohnungen zu verkaufen und sich eher an seinem Profit als an unseren Vorstellungen orientiert. Die Auseinandersetzung spielt sich inzwischen auf zwei Ebenen ab: zum einen die formale mit Modernisierungsankündigung, die uns eine Frist von drei Monaten zur Überprüfung gewährt, und zum Zweiten die mit psychologischem Terror, den man nicht nachweisen kann. So wurde das ganze Haus Ende Januar mit einem Gerüst einschließlich einer Plane versehen, woraufhin man in den Wohnungen bei Tageslicht kaum mehr Zeitung lesen konnte ohne das elektrische Licht einzuschalten. Tatsächliche Bauarbeiten fanden bisher allerdings nicht statt. Und außerdem kam es kurze Zeit nach Ankunft der Modernisierungserklärung allerhand merkwürdige Vorfälle: Erst tauchten zwei Männer mit sehr kurzen Haaren und Bomberjacken im Hinterhaus auf und klingelten an den Türen. Sie wollten mal hören, wann die Mieter endlich ausziehen wollten, denn die Arbeiten müssten ja bald mal beginnen. Oder, dass im Haus mal andere Seiten aufgezogen werden müssten. Von dieser verbalen Attacke an der Wohnungstür fühlten sich einige MieterInnen bedroht.

Anfang März wurde das Hinterhaus nachts um halb elf von einem Buttersäureanschlag getroffen. Die Buttersäure wurde durch die Schlüssellöcher in die Wohnungen gespritzt und die Schlüssellöcher und Türspione mit blauem Bauschaum verklebt. Das Haus stank erbärmlich. Ein Mann, der sich als Mitarbeiter des Eigentümers ausgab und sich Schmitz nannte, erklärte einigen MieterInnen am folgenden Tag, dass es nicht geklärt wäre, ob die Mieter nicht etwa selber Buttersäure in ihre Wohnungen gespritzt hätten. Es ist vielleicht wert, erwähnt zu werden, dass die Mieter vorher nicht von „Buttersäure in den Wohnungen“, sondern lediglich von „Buttersäure“ gesprochen hatten. Welche Schlüsse man daraus ziehen mag, bleibt jedem selbst überlassen – gesehen wurde niemand. Auch die Hausverwaltung ist der Meinung, dass die MieterInnen den Anschlag selbst verübt hätten, um dem Eigentümer und dem Haus zu schaden, wobei Buttersäuregeruch sich nach etwa zwei Wochen auflöst und

somit nur diejenigen schädigt, die in den Wohnungen leben. Spricht man mit Freunden, so kennt jeder viele, die aufgrund psychologischen Terrors ihre Häuser verlassen haben und aufgrund teurer Mieten nicht wieder zurückziehen konnten. Im Internet findet sich allerhand darüber, wie Mieter weichgeklopft wurden und Luxusmodernisierungen wichen. Wir wissen nicht, ob unser Vermieter hinter dem Buttersäureanschlag auf unser Haus steht. Dennoch sehen wir die Geschehen in unserem Haus natürlich vor dem Hintergrund der Ereignisse um uns herum.

### **Menschen, die im Prenzlauer Berg wohnen, fürchten sich vor Spekulanten.**

MieterInnen sind misstrauisch, weil bereits genug Menschen aus ihren Wohnungen durch Brände, Wasserschäden und Buttersäureanschläge vertrieben wurden. In der Oderberger Straße, gleich um die Ecke, gibt es drei Häuser, die nicht nur denselben Besitzer, sondern auch dasselbe Schicksal teilen. Man liest im Internet über Anschläge auf die Häuser. Es bildete sich eine Gemeinschaft mit dem Namen „Wir bleiben alle“, um gegen die „Herausmodernisierung“ zu kämpfen. Die Artikel im Internet sind ein Jahr alt. Heute ist eines der Häuser fertig modernisiert, ein anderes trägt eine Plane, hinter der niemand mehr wohnt und im dritten Haus in der Mitte herrscht bereits großer Leerstand. Unser Haus ist noch fast vollständig bewohnt. Wir verharren hinter einer Plane. Vorschläge irgendeiner Art vom Hausbesitzer gab es nicht, abgesehen von einem Nebensatz im letzten Brief, in dem er versichert, dass er zu Gesprächen mit uns

## **Arbeitsgemeinschaft Betriebskosten**

**Die nächsten Treffen finden statt am:**

**Mittwoch, 15. Mai und  
Mittwoch, 19. Juni 2002  
jeweils um 17 Uhr**

**im Rabenhaus, Puchanstraße 9,  
in 12555 Berlin (Köpenick)**

immer bereit war und über gemeinsame Lösungen wie z.B. Umsetzwohnungen sprechen will. Warum, so fragen wir uns, diese Eile? Die uns gegebene Frist der Modernisierungsankündigung läuft erst nach drei Monaten aus. Viele Beispiele, ebenfalls in der Nähe, zeigen, dass eine normale Sanierung möglich ist. Die Plane wurde kurz vor Ostern geöffnet. Voraus ging ein Gespräch mit der Mieterberatung, in dem klar wurde, dass sich die Mieter vor dem Hintergrund der Plane kein normales Gespräch vorstellen können.

Es bleibt zu sagen, dass wir es nicht als ein Geschenk betrachten, nun wieder den Himmel sehen zu dürfen, sondern als eine Notwendigkeit. Die Plane ist offen, unser Problem bleibt. Denn die Plane ist nur ein Teil davon. Ein Teil, der zeigt, wie an den Interessen der Mieter vorbeigeplant wird. Wir möchten, dass das Wohnen im Kiez bezahlbar bleibt, auch für normale Menschen. Wir können nicht denken: „Nach uns die Sintflut“. Jeder und jede muss sich dafür einsetzen, wenn wir nicht wollen, dass der Prenzlauer Berg zu einem Nobelviertel wird, das nur noch von gutbetuchten, kinderlosen, jung-dynamischen Leuten bewohnbar sein wird. ■

## **Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft aus Pankow –**

### **Eure Hilfe ist gefragt!**

Für die Aufrechterhaltung sowie für die organisatorische und technische Betreuung der Pankower Beratungsstelle im Kiezladen, Wolfhagener Straße 72, Ecke Eintrachtstraße, werden ehrenamtliche Helfer gebraucht, insbesondere für die Vertretung des z. Zt. einzigen Betreuers während dessen Abwesenheit. Bei der benötigten Hilfe handelt es sich nicht um Beratungstätigkeit.

Meldet Euch bitte entweder in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft oder direkt in der Beratungsstelle bzw. telefonisch bei Gerhard Scheibe (Telefon 4 72 20 01).

Vielen Dank im Voraus für die Bereitschaft zur Mitarbeit.

## Mitgliederversammlung in Hohenschönhausen

Am 12.03.02 fanden sich 38 Mitglieder der Bezirksgruppe zur satzungsgemäßen Mitgliederversammlung 2002 zusammen. Als Gast wurde Gudrun Bahn vom Vorstand begrüßt. Zum Thema „Das neue Mietrecht und wie können wir es nutzen?“ gab die Rechtsanwältin Birgit Kleinspehn einen sehr umfassenden Überblick und zeigte verständlich die Vorteile und seine Tücken auf.

Im Rechenschaftsbericht der Delegierten wurden die Schwerpunkte der Arbeit im Jahre 2001 dargestellt. Gegenstand der Beratung waren in insgesamt 518 Fällen: Betriebskosten (229), Mieterhöhungen (105), Modernisierung (74) und Mängel an der Mietsache (74).

Im Jahre 2001 ragte die Harry-Gerlach-Wohnungsverwaltung bei den Betriebskosten hervor. Es wurde versucht, den Leerstand bei einigen Positionen abzuwälzen indem die Gesamtwohnfläche durch eine nicht zulässige „bewohnte Fläche“ ersetzt wurde. Nicht existierende Hausmeister sollten bezahlt werden und der Umlageschlüssel wurde entgegen gesetzlicher Festlegungen (früher im MHG, jetzt im BGB) rückwirkend verändert. Die gleiche Wohnungsverwaltung verlangte von elf ihrer 32 Mieter im Jahre 2001 eine Mieterhöhung. Nur ein Erhöhungsverlangen konnte nach Prüfung akzeptiert werden. Zehn Mieter lehnten die Mieterhöhung ab oder erteilten eine Teilzustimmung auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2000. Der Vermieter wies die Widersprüche zurück. Leider gab eine ältere Mieterin dem Druck nach und bezahlte die verlangte Miete. Die anderen neun Mieter ließen sich verklagen. Bei den Verhandlungen vor dem Amtsgericht Hohenschönhausen wurden zwei Klagen zurückgewiesen, vier gerichtliche Vergleiche geschlossen, zwei Klagen im Prozess zurückgezogen und nur einmal zu Gunsten des Vermieters entschieden. Das auch nur, weil der Richter mit seiner Auffassung von den im Mietspiegel enthaltenen Orientierungshilfen für die Spannungseinordnung von den Einschätzungen der anderen Richter an diesem Amtsgericht deutlich abwich.

Bei den vier Vergleichen wurden die Forderungen des Vermieters von 156 DM monatlich zurückgewiesen. Gegen eine Klageabweisung legte der Vermieter Berufung ein. Die Verhandlung findet demnächst vor dem Landgericht statt.

In den bisherigen Prozessen haben die Mieter unrechtmäßige Forderungen in Höhe von monatlich 291 DM, das sind im Jahr immerhin 3492 DM, durch den in unserem Verein organisierten Widerstand abgewiesen. Dabei geht es bei den einzelnen Mietern um Beträge zwischen 17 DM und 81 DM, die monatlich nicht zu zahlen sind.

Die Mitgliederversammlung würdigte besonders das Engagement der Rechtsanwältin Birgit Kleinspehn bei der Mieterberatung und der Prozessvertretung. In der Diskussion wurde der Arbeitsplan der Bezirksgruppe bestätigt und dem Bezirksaktiv für die Arbeit im Jahre 2001 gedankt. ■

## „...mehr als gewohnt“

Als Mitglied der Berliner Mietergemeinschaft und ständiger Leser des Mieter-Echos möchte ich Sie über Ereignisse aus unserem Wohngebiet informieren, die bereits große Unruhe unter den Mietern hervorgerufen haben.

Seit Jahresbeginn beglückt die Hohenschönhauser Wohnungsbaugesellschaft Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) einen Teil ihrer Mieter mit Mieterhöhungsverlangen unter sonderbaren Begründungen. Betroffen sind u.a. der Wohnkomplex Treskowallee/Traberweg/Enginhardstraße in Lichtenberg. Während in den bis zum 01.01.2002 ausgesprochenen Mieterhöhungsverlangen in der Begründung formuliert wurde „als Beweismittel für die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen wir auf den öffentlich bekannt gemachten Berliner Mietspiegel 2000 für die östlichen Bezirke und West-Staaken Bezug“ und damit die Spannenhöchstwerte gefordert wurden, stellte man in einem Verlangen vom 30.01.2002 plötzlich fest, dass die ortsübliche Vergleichsmiete in dem statistisch erstellten Mietspiegel jedoch nicht in jedem Fall korrekt wiedergegeben wird.

Zur Begründung dieser neuen ortsüblichen Vergleichsmiete werden fünf Vergleichswohnungen angeführt, deren Nettokaltmieten bis zu 1,40 Euro/qm über dem Spannenhöchstwert des Berliner Mietspiegels (in diesem Fall Feld H6) von 5,25 Euro/qm liegen. Bei wenigstens drei dieser Wohnungen (die restlichen zwei liegen in einem anderen Stadtgebiet) handelt es sich um solche, die erst vor relativ kurzer Zeit neu bezogen worden sind und bei denen offenbar die zulässige Mietzinserhöhung bei Abschluss von Neuverträgen bzw. eine durch zusätzliche Modernisierungsaufwendungen in den Wohnun-



gen begründete erhöhte Nettokaltmiete in Anspruch genommen wurde. Diese Wohnungen werden also jetzt als Vergleichswohnungen für allgemeine Mieterhöhungen herangezogen!

Derartige Mieterhöhungsverlangen erhielten auch Mieter, deren Nettokaltmieten bereits über dem Spannenhöchstwert des Berliner Mietspiegels liegen.

Zahlreiche betroffene Mieter legten Widerspruch gegen diese Verfahrensweise ein. Die HOWOGE verfasste daraufhin ein „Rundschreiben“, das mit gleichlautendem Text offenbar an alle „Widersprüchler“ versandt wurde. Ohne dass auf individuelle Punkte der einzelnen Widerspruchsbegründungen eingegangen wird, wird ein Erklärungsversuch über die „Streuung der Mietpreise durch unterschiedliche Faktoren der Preisbildungsmechanismen am Wohnungsmarkt“ unternommen und der Widerspruch abgelehnt. Sinn und Zweck des Mietspiegels werden meines Erachtens damit vollkommen unterlaufen, obwohl, wie aus der Presse zu entnehmen war, die Aufsichtsräte der städtischen Wohnungsunternehmen beschlossen hatten, Mieterhöhungen ausschließlich mit dem Mietspiegel zu begründen. Die Methode, einige ausgewählte Wohnungen, die aus irgendwelchen besonderen Gründen im Mietpreis hochgezogen wurden, als Vergleichswohnungen für allgemeine Mieterhöhungen heranzuziehen, ist sicher nicht im Sinne des Gesetzgebers.

Dass viele der vor allem älteren Mieter aus Unkenntnis oder Ängstlichkeit das Ansinnen der HOWOGE widerspruchslos in Kauf nehmen, liegt sicher ganz im Interesse der Firma, die in ihrem Briefkopf-Logo sinnvollerweise ausgedruckt hat „...mehr als gewohnt“.

K.R.

## URBAN 21 – Ein Nachtrag

Volker Eick

**Der im vergangenen Sommer von der Redaktion des Berliner MieterEcho herausgegebene Reader zur „URBAN 21-Konferenz“ in Berlin hat erneut Niederschlag – diesmal in der wissenschaftlichen Debatte – gefunden. John Friedmann, einer der Autoren unseres Readers, stellte Mitte März in Los Angeles auf der Jahreskonferenz der nordamerikanischen Geografen (American Association of Geographers, [www.aag.org](http://www.aag.org)) sein neues Buch, *The Prospect of Cities*, vor. Den dortigen Text zu unserer Initiative und der parallel stattfindenden Konferenz „Local Heroes 21“, an der wir uns nach längerer Diskussion nicht beteiligt haben, wollen wir unseren LeserInnen nicht vorenthalten und drucken ihn an dieser Stelle zuerst in deutscher Übersetzung und nachfolgend im englischen Originaltext ab.**

**Außerdem möchten wir Ihnen auch den neuen Band von John Friedmann empfehlen.**

„Im April 2000 erhielt ich zusammen mit 44 weiteren Stadtforschern aus Westeuropa und Nordamerika, die wegen ihrer politisch ‚fortschrittlichen‘ Haltung bekannt sind, eine E-mail. Absender des Schreibens war die in Berlin beheimatete Zeitschrift MieterEcho, die vom Verein MieterGemeinschaft herausgegeben wird. Im Anhang der E-mail fand sich die Zusammenfassung dessen, was die Weltkommission 21 unter der Leitung von Sir Peter Hall als Ergebnis ihrer Debatten auf der Berliner URBAN 21-Konferenz präsentieren wollte. Das Papier war von *empirica*, einem deutschen *think tank* mit einer gewissen Nähe zur SPD, vorbereitet worden. Die 45 Empfänger der E-mail waren eingeladen, einen kurzen Kommentar zu diesem Papier zu schreiben. Die MitarbeiterInnen des MieterEchos hofften, die anstehende Weltkonferenz nutzen zu können, um damit ‚eine internationale Debatte‘ anzustoßen, in der fortschrittlich orientierte Leute mit ihrer Meinung Position beziehen würden.

Das Dokument selbst war ohne Bezugnahme auf Nichtregierungsorganisationen vorbereitet worden. Allerdings hätte die Weltkonferenz URBAN 21 die strategische Möglichkeit beinhalten können, alternativen Stimmen auf diesem globalen Forum Gehör zu verschaffen. In Hinblick darauf entschieden sich AktivistInnen der deutschen und französischen städtischen Neuen Sozialen Bewegungen, eine ‚ergänzende‘ parallele Konferenz unter dem Titel ‚Städte für alle – Local Heroes 21 – Europäisches Treffen städtischer Basisinitiativen‘ zu veranstalten. Ziel der Konferenz sollte es sein,

ein Forum zu bieten, auf dem über die Rolle der Zivilgesellschaft in Hinblick auf die Zukunft der Städte gesprochen werden kann. (...) Bedauerlicherweise aber ließ der Ökonomismus der Berliner Konferenz die Stimmen der Befürworter eines alternativen ‚Basis‘-Ansatzes am Rand der Hauptveranstaltung verhallen. Während davon die Rede war, dass auf der Berliner Konferenz mehr als 3000 Personen anwesend gewesen sein sollen, fanden sich beim parallelen Treffen der Basisinitiativen gerade mal 200 ein. Dem MieterEcho wurde die Verteilung von Informationsmaterial (und des ziemlich beeindruckenden Readers) außerhalb des Konferenzhalls verboten. Und die Abschlussresolution der zivilgesellschaftlichen (!) AktivistInnen war eher ein Ausdruck von Schwäche denn von Stärke, die im Kern nicht viel mehr enthielt, als die Bitte darum, mehr Ressourcen in soziale Projekte fließen zu lassen.“

Übersetzung: Volker Eick

„In April 2000, I received an e-mail message addressed to myself and forty-four other urban scholars in Western Europe and North America who were widely known for their politically ‚progressive‘ views. The origin of this communication was a Berlin-based publication, *MieterEcho* (Renters‘ Echo), published by the NGO *MieterGemeinschaft* (Renters‘ Association). Attached to the e-mail was the executive summary and text of a draft paper that would eventually be presented at the Berlin conference as the outcome of the

deliberations of the World Commission 21, headed by Sir Peter Hall. The draft had been prepared by *empirica*, a German think tank reputedly with close links to the Social Democratic Party. The forty-five recipients were invited to write a short comment on this draft. The staff at *MieterEcho* hoped to use the upcoming world conference ‚to force an international‘ debate in which progressive and forward-looking people give their opinions.

The document itself had been prepared without consulting the NGO community, and URBAN 21 would be a strategic opportunity to make alternative voices heard in a global forum. In view of this, German and French urban social movements had decided to stage a ‚supplementary‘ parallel conference in Berlin, ‚Cities for All – Local heroes 21 – European Meeting of the Urban Grassroots Organizations‘. Its aim was to provide a forum for the role of civil society in shaping urban futures. (...) Unfortunately, the economism of the Berlin conference left the advocates of an alternative, ‚grassroots‘ approach to merely bark on the margins of the main event. Some say more than three thousand people attended the Berlin conference, while the parallel people’s forum attracted mere two hundred. *MieterEcho* was prohibited from distributing its broadsheets (as well as a rather impressive *Reader*) outside the conference hall. And the final resolution of the activists from civil society (!) was a statement of weakness than strength, containing little more than a plea for channeling more resources to social projects.“ (S. XIII f., XXI)

John Friedmann will auf der in Berlin stattfindenden Bundeskonferenz zum Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ sprechen; auf seinen kritischen Sachverstand wird man sich freuen dürfen.

Friedmann, John 2002: *The Prospect of Cities*, University of Minnesota, Minneapolis/London, 194 S., ca. 20 Euro.

**Der Reader zum Weltbericht (Für die Zukunft der Städte – URBAN 21) „Und die Welt wird zur Scheibe...“ ist noch bei der Berliner MieterGemeinschaft erhältlich und kann gegen Zusendung der Porto-kosten (1,53 Euro) in Briefmarken bestellt oder gegen Schutzgebühr von 1,50 Euro direkt in der Geschäftsstelle erworben werden.**

## Sicherheit von A bis Z: Weltprobleme im Wahrnehmungsraster der Sicherheitspolitik



**Volker Eick**

Einmal angenommen, Osama bin Laden sei tatsächlich für die Anschläge auf das *World Trade Center* in New York City und das Pentagon in Washington D.C. verantwortlich – und diese Lesart gilt nach wie vor als die offizielle –, dann war er seit langem kein Unbekannter und seine Gefährlichkeit unstrittig. Dass er gleichwohl noch bis kurz vor den Anschlägen enge Kontakte zu verschiedensten Geheimdiensten, unter anderen auch zum CIA unterhielt, wurde nach dem 11. September nach und nach durch Journalisten enthüllt. Davon überzeugen konnte sich aber auch schon, wer in den im letzten Sommer erschienenen Band „Sicherheitspolitik in neuen Dimensionen“ hineingeschaut hat. Das vom Verlag zu Recht als „erstes Grundlagenwerk“ zu einem „erweiterten Sicherheitsbegriff“ bezeichnete Werk handelt in insgesamt 42 Aufsätzen erweiterte Sicherheitspolitik als Stabilitätspolitik ab. Neben der Außen- und Verteidigungspolitik, stehen so auch wirtschafts- und finanzpolitische, innenpolitische, staats- und völkerrechtliche, entwicklungspolitische, soziale und selbst ökologische Fragestellungen auf der Agenda der Bundesakademie für Sicherheitspolitik, einem 1992 gegründeten *Think tank* der Bundesregierung.

Nachdem die ersten drei Kapitel in die Problematik eines „erweiterten Sicherheitsbegriffes“ einführen, wird das Feld für Forscher, Militärs und Politiker eröffnet. „Innenpolitische Herausforderungen für die Europäische Union und Deutschland“ sowie „Konfliktregionen mit Auswirkungen auf die europäische Sicherheit“, die von Südosteuropa über den Kaukasus bis nach Afrika und in den asiatisch-pazifischen Raum identifiziert werden, nehmen den breitesten Raum ein. Als zentrale innenpolitische Herausforderungen Deutschlands werden ökonomische und soziale Disparitäten, Organisierte Kriminalität, die demografische Entwicklung der Bevölkerung und Extremismus identifiziert.

Allein elf Aufsätze des vierten Kapitels widmen sich den „Überregionalen und globalen Herausforderungen“, die von „Islam und Fundamentalismus“ (Peter Heine) über den eher peinlichen Aufsatz zum „Phänomen Terrorismus – Entwicklung und neue Herausforderungen“ (Kai Hirschmann) bis zu dem kenntnisreichen Beitrag von Ulrich Marcus und Bernhard Schwartländer zu „AIDS als globaler sicherheitspolitischer Herausforderung im 21. Jahrhundert“ reichen. Insgesamt möchte man sich wünschen, es sei eine globale *gesundheitpolitische* Herausforderung für das 21. Jahrhundert, auch wenn es im Text heißt, in Hinblick auf „die sich ändernde Konzeption der Bundeswehr ist darauf zu achten, dass bei Auslandseinsätzen das HIV-Risiko für deutsche Soldaten in vielen Regionen der Welt deutlich größer ist als in Deutschland.“

Das fünfte Kapitel legt einen Schwerpunkt auf den institutionellen Rahmen internationaler Kooperation und behandelt im „Regionaler Rahmen“ geheißenen ersten Abschnitt die OSZE, die NATO sowie OECD, BIZ und G-7, nicht ohne mit dem Beitrag von Heinrich Vogel

„Russland – Ein Sicherheitsrisiko?“ dem Rumpfstaat der Sowjetunion einen Organisationsstatus zu geben. Der zweite Abschnitt – „Der globale Rahmen“ – würdigt dann die UNO, IWF, Weltbank und WTO, um sodann mit der Rolle der USA, Chinas und der von Nichtregierungsorganisationen (NGOs) abzuschließen; gerade der letzte Beitrag, unter Beteiligung des in Berlin am Wissenschaftszentrum Berlin forschenden Eckhardt Priller entstanden, weist auf die prekäre Rolle hin, in die NGOs geraten können, wenn sie sich staatlicherseits oder durch die Privatwirtschaft instrumentalisieren lassen.

Das sechste Kapitel schließlich widmet sich dem „Sicherheitsmanagement im 21. Jahrhundert“ und ist die Domäne von (abgewickelten) Bundespolitikern, Militär- und Medienpraktikern wie Heidemarie Wiczorek-Zeul („Friedensentwicklung und Krisenprävention“), Klaus Naumann („Krisenreaktion“) und Bodo Hombach, der die Folgen des Angriffskriegs auf Jugoslawien als „Krisennachsorge am Beispiel des Stabilitätspaktes“ bezeichnet. Zwei ZDF-Mitarbeiter beleuchten die „Rolle der Medien in internationalen Konflikten“. Man wird dem Band vorwerfen können, er dokumentiere im Wesentlichen, dass die herrschende Meinung die Meinung der Herrschenden sei – das aber ist ihm detailliert wie differenziert gelungen.

Bundesakademie für Sicherheitspolitik (Hrsg.) 2001: *Sicherheitspolitik in neuen Dimensionen. Kompendium zum erweiterten Sicherheitsbegriff*, Mittler Verlag, Hamburg u.a., 929 S., 47 Euro.

Foto: Agentur Version



## Betriebskosten

Die Nachzahlung aus einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung ist nicht fällig, wenn der Mieter schriftlich sein Recht auf Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen geltend gemacht hat und der Vermieter weder die Einsichtnahme gewährt noch einen Kostenvorschuss für die Anfertigung von Kopien verlangt hat.

AG Charlottenburg, Urteil vom 25. Juli 2001 – 221 C 191/01 –

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde*

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist grundsätzlich der aktuelle Berliner Mietspiegel als offenkundige Tatsache heranzuziehen. Er bietet eine ausreichende Grundlage dafür, da er auf einer umfangreichen Analyse eingeholter Daten beruht. Vertritt der Vermieter einerseits die Ansicht, es handele sich um eine sogenannte „Ausreißerwohnung“, die nicht an den Maßstäben des Mietspiegels gemessen werden könne; liegen aber andererseits besondere Merkmale der Wohnung, die nicht den Kriterien des Mietspiegels entsprechen, nicht vor, dann muss der Vermieter tatsächliche Anhaltspunkte für das Vorliegen einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete vortragen. Die Bezugnahme auf lediglich drei vom Vermieter im selben Haus erzielte Vergleichsmieten genügt für die Begründung nicht, da diese Mieten ein Bild über die ortsüblichen Mieten nicht geben können und auch nicht geeignet sind, die in der Rechtsprechung ganz überwiegend herrschende Meinung zu widerlegen. Auch ein Sachverständigengutachten war nach Ansicht des Gerichts nicht einzuholen, da der Vermieter tatsächliche Anhaltspunkte für das Vorliegen einer höheren ortsüblichen Miete als nach dem Mietspiegel nicht vorgetragen hatte.

AG Wedding, Urteil vom 18. Februar 2002 – 9 C 583/01 –

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin Lisa Grieshop*

## Entsorgung von Sperrmüll als Betriebskosten

Betriebskosten können nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Für die Kosten der Beseitigung von Sperrmüll bedeutet dies, dass der Vermieter im Falle einer ordnungswidrigen Entsorgung von Sperrmüll den Verursacher zu ermitteln und die Kosten von diesem einzufordern hat. Nur dann, wenn die Ermittlung des Verursachers nicht erfolgreich war, dürfen die Kosten der Beseitigung

von Sperrmüll auf die Allgemeinheit der Mieter umgelegt werden.

AG Hohenschönhausen  
Aktenzeichen: – 10 C 173/00 –

*Mitgeteilt von den Rechtsanwälten  
Sten Köplin-Fritsche u. Matthias Vogt*

## Schadensersatz wegen versagter Untermieterlaubnis

**Der Vermieter schuldet dem Mieter den Ersatz des entgangenen Untermietzinses, wenn er die vom Mieter verlangte Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung trotz eines berechtigten Interesses ablehnt.**

**Der Mieter hat den Schaden dem Grunde und der Höhe nach darzulegen und zu beweisen. Hierzu ist in der Regel erforderlich, dass Untermieter und Mieter rechtsverbindliche Absprachen (z.B. einen Untermietvertrag) geschlossen haben. Die im Prozess bekundete Absicht des Untermieters, er sei bereit gewesen, einen Teil der Wohnung zu einem bestimmten Preis zu mieten, genügt unter Umständen nicht.**  
AG Schöneberg, Urteil vom 23. Mai 2001 – 6 C 244/00 –

Die Mieterin hatte dem Vermieter mitgeteilt, dass sie sich aus beruflichen Gründen für ein halbes Jahr im Ausland befinden werde und für diese Zeit das größere Zimmer der Wohnung untervermietet habe. Zugleich bat sie um die Erteilung einer Untermieterlaubnis für die gesamte Wohnung. Der Vermieter widersprach der Untervermietung mit dem Argument, es handele sich um preisgebundenen Wohnraum. Einen Monat später forderte der von der Mieterin mit der Wahrnehmung ihrer Interessen betraute Bruder den Vermieter erneut zur Erteilung einer Untermieterlaubnis auf. Der Vermieter reagierte nicht. Weitere drei Wochen später bat der Bruder der Mieterin letztmalig um die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung des kleineren Zimmers der Wohnung und teilte mit, der Untermieter sei bereit, nur dieses kleine Zimmer anzumieten.

Nach Ablauf der Frist klagte der Mieter zunächst auf die Erteilung der Erlaubnis. Der Rechtsstreit über die Erlaubniserteilung wurde durch die Rückkehr der Mieterin zwischenzeitlich erledigt. Nunmehr klagte die Mieterin auf Ersatz des entgangenen Untermietzinses.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es ging in seiner Urteilsbegründung davon aus, dass der Mieterin ein Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung der Wohnung zustand. Die Mieterin habe glaubhaft gemacht, dass ihr ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung der Wohnung zustehe, weil sie sich berufsbedingt für ein halbes Jahr im Ausland aufhalte. Diesen Sachvortrag konnte die Mieterin durch Vorlage von Buchungsbelegen und Einreisevisa belegen, so dass das einfache und pau-

schale Bestreiten des Vermieters nicht ausreichend war.

Das Amtsgericht wies die Klage dennoch ab. Es wies darauf hin, dass die Mieterin den Beweis für die Behauptung, ihr sei durch die Verweigerung der Untermieterlaubnis ein Schaden in Höhe von monatlich 190,00 DM entstanden, nicht erbracht habe. Hierzu hatte das Gericht sowohl den Bruder der Mieterin, als auch den Untermieter selbst als Zeugen vernommen. Die Zeugeneinvernahme habe nicht mit der erforderlichen Sicherheit ergeben, dass der Untermieter bereit gewesen sei, für das kleine Zimmer einen Mietzins von 190,00 DM monatlich zu zahlen.

Nach den Feststellungen des Amtsgerichts hatte der Bruder der Klägerin in seiner Aussage bekundet, der Untermieter habe 190,00 DM für das kleine Zimmer einschließlich Heizung und Warmwasser sowie Telefongrundgebühr zahlen wollen. Er habe sich jedoch nicht daran erinnern können, wann und in welchem Zusammenhang er diese Vereinbarung mit dem Untermieter getroffen habe. Der Bruder habe zunächst behauptet, die Vereinbarung sei getroffen worden, nachdem der Untermieter erfahren habe, die Untermieterlaubnis für das große Zimmer werde nicht erteilt. Anschließend habe er jedoch bekundet, die Vereinbarung sei zu einem späteren Termin erfolgt. An weitere Absprachen habe sich der Bruder der Mieterin nicht mehr erinnern können.

Das Amtsgericht stellte weiter fest, dass der Untermieter sich nicht mehr daran erinnern konnte, dass er einen monatlichen Mietzins von 190,00 DM für das kleine Zimmer vereinbart hätte. Für ihn sei die Angelegenheit erledigt gewesen, nachdem der Vermieter die Untervermietung verweigert habe. Erst später habe ihm der Bruder der Mieterin mitgeteilt, dass er versuchen wolle, wenigstens die Untervermietung eines Teils der Wohnung zu erreichen. Ihm (dem Untermieter) sei zwar klar gewesen, dass es sich hierbei um das kleinere Zimmer gehandelt habe und er sei auch bereit gewesen, dieses anzumieten. Das Gespräch selbst sei für ihn jedoch nur ein Durchspielen von Möglichkeiten gewesen. Der Betrag von 190,00 DM sei ihm zwar vertraut, an eine verbindliche Absprache konnte er sich jedoch nicht erinnern.

Das Amtsgericht ging aufgrund der Aussage des Untermieters davon aus, dass ein konkreter Untermietvertrag mit einem monatlichen Mietzins in Höhe von 190,00 DM für das kleine Zimmer nicht geschlossen worden sei. Soweit sich die beiden Aussagen der Zeugen widersprächen, maß es der Aussage des Untermieters eine höhere Glaubwürdigkeit bei, da der Untermieter keine eigenen Interessen verfolge, während der Bruder sich für die finanziellen Belange der Mieterin während deren Abwesenheit verantwortlich gefühlt habe.

Da nach Ansicht des Amtsgerichts ein konkreter Untermietvertrag nicht geschlossen wurde, sondern die Angelegenheit für den Untermieter nach der endgültigen Absage des Vermieters erledigt gewesen sei, komme es auf dessen grundsätzliche Bereitschaft, das kleine Zimmer zu einem Preis von 190,00 DM zu mieten, nicht mehr

rensrechtlichen Regelungen an der gerichtlichen Geltendmachung seiner Ansprüche gehindert, wenn er sich zuvor nicht oder nicht mit der genügenden Sorgfalt über die tatsächlichen Voraussetzungen der Begründung seines Mieterhöhungsverlangens vergewissert habe. Ein Mieterhöhungsverlangen, das von falschen – zur Begründung der Erhöhung aber notwendigen – Voraussetzungen ausgeht und deshalb nicht prüfungsfähig ist, kann die Zustimmungsfrist nicht auslösen. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass der Mieter andernfalls mit einer Klage überzogen werden könne, deren Begründung nicht geeignet sei ihn in die Lage zu versetzen, sich über die Berechtigung schlüssig zu werden. Sei aber eine solche Überprüfung nicht möglich, komme es daher nicht mehr darauf an, ob sich die Mieterhöhung aus anderen Gründen im Ergebnis als zutreffend erweise.

Der fehlende Ablauf der Zustimmungsfrist war nach Ansicht des Amtsgerichts auch nicht deshalb entbehrlich, weil der Mieter dem Erhöhungsbegehren im Prozess aus anderen Gründen widersprochen hatte. Der Vermieter könne bei einer ernstlichen und endgültigen Verweigerung des Mieters nur dann vor Ablauf der Zustimmungsfrist Klage erheben, wenn der Klage ein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen sei.

Mitgeteilt von  
Rechtsanwältin Petra Hannemann

Anmerkung: Die Angabe eines falschen Mietspiegelfeldes allein führt nicht zur Unwirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, wenn es sich dabei um ein für den Mieter offensichtliches und aus eigener Kenntnis ohne weiteres korrigierbares Versehen des Vermieters handelt.

## Mieterhöhung und Vertretungsmacht

**Der Umstand, dass die (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach nunmehr herrschender Meinung Rechtsfähigkeit besitzt und durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründen kann, ändert nichts daran, dass die Vertretung durch einen geschäftsführenden Gesellschafter nur aufgrund einer rechtsgeschäftlich erteilten Vollmacht erfolgen kann. Wird einem Mieterhöhungsverlangen lediglich die Vollmacht des mit der Geschäftsführung beauftragten Gesellschafters beigefügt, kann der Mieter das Erhöhungsverlangen unverzüglich wegen fehlender Vollmacht zurückweisen, wenn sich aus der Vollmacht nicht zugleich die Geschäftsführungsbefugnis des unterzeichnenden Gesellschafters ergibt. Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 17. Januar 2002 – 4 C 487/01**

ME 290/2002

Die Vermieterin war eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts – im folgenden Start GbR\* genannt und bestand aus mehreren Gesellschaftern, unter anderem der Fröhlich GmbH\* und dem Herrn August\* der zugleich Geschäftsführer der Fröhlich GmbH war. Die von der Vermieterin beauftragte Hausverwaltung warf der Mieterin am 27.04.2001 eine Mieterhöhung in den Briefkasten. Der Mieterhöhung war eine auf die Hausverwaltung ausgestellte und von dem Herrn August unterzeichnete Vollmacht beigefügt. Unter der Unterschrift befindet sich folgender Zusatz: „Eigentümer: Start GbR, vertreten durch die Fröhlich GmbH“

Die Mieterin war in der betreffenden Zeit (26. bis 30.04.2001) verreist. Am 30.04.2001 entnahm sie das Mieterhöhungsverlangen ihrem Briefkasten und ließ es von ihrem Anwalt gegenüber der Hausverwaltung per Fax am 07.05.2001 als vollmachtslos zurückweisen. Mit einer Klage verlangt die Start GbR die Zustimmung der Mieterin zur Erhöhung der Miete. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass ein von einem Bevollmächtigten vorgenommenes einseitiges Rechtsgeschäft gemäß § 174 BGB unwirksam sei, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlege und der Empfänger das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweise. Die Vorschrift des § 174 BGB finde auch auf das Mieterhöhungsverlangen gemäß § 2 MHG Anwendung.

Das Amtsgericht gelangte zu der Feststellung, dass dem Zustimmungsverlangen vom 27.04.2001 eine ausreichende, die Bevollmächtigung der handelnden Hausverwaltung belegende Vollmachtsurkunde nicht beigefügt war. Die vorgelegte Hausverwaltungsvollmacht war lediglich von der Fröhlich GmbH in Ihrer Eigenschaft als (alleinvertretungsberechtigte) Geschäftsführerin der Start GbR unterzeichnet worden. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass der Unterzeichner, Herr August, mit seiner Unterschrift und dem oben genannten Zusatz zum Ausdruck gebracht habe, dass die Erklärung von der Fröhlich GmbH als Vertreterin der Klägerin (der Start GbR) abgegeben werde, wobei für die Fröhlich GmbH der Geschäftsführer Herr August unterzeichnet habe. Der Umstand, dass neben der Fröhlich GmbH (und weiteren Gesellschaftern) auch Herr August zugleich Mitgesellschafter der Start GbR war, änderte nach Ansicht des Amtsgerichts nichts an den aufgezeigten Vertretungsverhältnissen.

In seinem Urteil stellte das Amtsgericht klar, dass bei einem von einem Vertreter vorgenommenen einseitigen Rechtsgeschäft der Empfänger vor der mit der Bevollmächtigung verbundenen Unsicherheit dadurch geschützt werde, dass er berechtigt sei, die Erklärung des Vertreters zurückzuweisen, wenn dieser die Vertretungsmacht nicht durch Vorlage einer Vollmacht belegt habe. Die Zurückweisung gemäß § 174 Satz 1 BGB scheidet nach Ansicht des Amtsgerichts nur in den Fällen der gesetzlichen Vertretung aus. Liege eine gesetzliche Vertretung vor, dann habe diese ihren Grund nicht in einer Willensentscheidung des Vertre-

tenen und könne daher nicht durch Vollmachtsurkunde nachgewiesen werden. Die Vorschrift des § 174 Satz 1 BGB könne aus den gleichen Gründen nicht auf die Fälle der organschaftlichen Vertretung (z.B. bei einem Verein) Anwendung finden. Diese Grundsätze lassen sich nach Ansicht des Amtsgerichts jedoch nicht auf eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts übertragen. Bei der Vertretung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch einen geschäftsführenden Gesellschafter liege weder ein Fall der gesetzlichen Vertretung noch ein Fall der organschaftlichen Vertretung vor. Auch der Umstand, dass die (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach nunmehr herrschender Meinung Rechtsfähigkeit besitze, ändere nichts daran, dass die Vertretungsmacht des geschäftsführenden Gesellschafters gesetzlich bestimmt sei, sondern auf einer rechtsgeschäftlichen Erklärung der Gesellschafter (z.B. im Gesellschaftsvertrag oder durch gesonderte Vollmacht) beruhe. Die Mieterin konnte daher das Zustimmungsverlangen vom 27. April 2001 als vollmachtslos zurückweisen, weil neben der Hausverwaltungsvollmacht weder eine Vollmacht beigefügt war, aus der sich die Befugnis der Fröhlich GmbH zur Vertretung der Start GbR ergab, noch eine Erklärung der Gesellschafter der Start GbR, der die Alleinvertretungsbefugnis der Fröhlich GmbH entnommen werden konnte.

Das Amtsgericht stellte ferner fest, dass die Mieterin das Erhöhungsverlangen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern zurückgewiesen habe. Die Mieterin sei erst am 30.04.2001 von einer Reise zurückgekehrt, so dass ihr ein Verschulden nicht vorgeworfen werden könne. Bei der Bemessung des Zeitraumes, innerhalb dessen die Zurückweisung noch rechtzeitig sei, müsse eine angemessene Überlegungsfrist berücksichtigt werden. Hierzu gehört nach Ansicht des Amtsgerichts auch eine Verzögerung, die darauf zurückzuführen sei, dass ein Rechtsunkundiger zunächst Rechtsrat eingeholt. Da der 01.05.2001 ein Feiertag war und der 5. und 6.05.2001 auf ein Wochenende fielen, standen der Mieterin zur Einholung von Rechtsrat insgesamt lediglich vier Tage zur Verfügung. Unter Berücksichtigung dieser Umstände gelangte das Amtsgericht zu dem Ergebnis, dass die vorab per Telefax am 07.05.2001 übermittelte Zurückweisung des Erhöhungsverlangens noch unverzüglich i.S.d. § 174 BGB war.

Auf den zwischen den Parteien bestehenden Streit, ob die Start GbR nach der Zurückweisung des Erhöhungsverlangens eine ordnungsgemäße Vollmacht nachgereicht hatte, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht an. Das ursprüngliche Erhöhungsverlangen sei wegen der Zurückweisung unwirksam gewesen. Da eine nachträgliche Heilung nicht erfolgen könne, hätte die Vermieterin das Erhöhungsverlangen (unter Vorlage der erforderlichen Vollmachten) neu erklären müssen.

\*) Namen von der Redaktion geändert

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge



an. Das Gericht hielt es vielmehr für wahrscheinlich, dass nach der endgültigen Absage ein Untermietvertrag im Hinblick auf den ungewissen Ausgang des Rechtsstreits (zur Erteilung der Untermieterlaubnis) für beide Seiten nicht mehr von Interesse sein konnte. Auch hätten die Parteien gar nicht wissen können, ob der Untermieter dann, wenn die Erlaubnis im Klagewege erstritten worden sei, noch ein Zimmer benötigt hätte. Der Mieterin sei der Beweis, dass sie einen Untermietzins in Höhe von 190,00 DM hätte erzielen können, nicht gelungen. Aus diesem Grunde sei die Schadenersatzklage abzuweisen.

Mitgeteilt von  
Rechtsanwältin Mechthild Kuby

*Anmerkung: Im vorliegenden Fall scheiterte die Durchsetzung der Schadenersatzansprüche der Mieterin ausschließlich am Beweisproblem. Wir empfehlen einem Mieter/einer Mieterin daher in ähnlichen Fällen, mit dem potenziellen Untermieter einen aufschiebend bedingten schriftlichen Untermietvertrag abzuschließen. Die Wirksamkeit des Untermietvertrages hängt dann lediglich von der noch einzuholenden Genehmigung des Vermieters ab. Wird die Erlaubnis unberechtigt versagt, kann der Mieter/die Mieterin den erlittenen finanziellen Schaden wegen Versagung der Erlaubnis durch Vorlage des Untermietvertrages beweisen.*

## Verbrauchsabhängige Abrechnung von Wasserkosten

Bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Wasserkosten dürfen andere als die von den Wasserbetrieben berechneten Preise jedenfalls dann nicht zugrunde gelegt werden, wenn die Abweichung ihre Ursache in einer Schätzung der Verbrauchsanteile anderer Mieter hat.

AG Hohenschönhausen, Urteil vom 7. September 2001 – 2 C 182/01 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Nachzahlung von Betriebskosten aufgrund einer zwischen den Parteien streitigen Betriebskostenabrechnung. In dieser Abrechnung waren die Kosten für die Position „Be- und Entwässerung“ nach dem tatsächlichen Verbrauch des Mieters im Verhältnis zum Gesamtverbrauch berechnet worden. Auf diese Weise ergaben sich für den Mieter deutlich über den Preisen der Wasserbetriebe liegende Kosten für den Kubikmeter Wasser. Der Vermieter berief sich auf eine Entscheidung des Landgerichts Braunschweig (abgedruckt in WuM 99, 294), nach der ein Vermieter berechtigt sein soll, die Kosten des vom Hauptwasserzählers angezeigten Verbrauchs auf die einzelnen Wohnungsmieter entsprechend dem

Verhältnis der bei ihren Wohnungszählern angezeigten Verbrauchermengen umzulegen. Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Es vertrat die Ansicht, dass der Vermieter zwar grundsätzlich berechtigt sei, denjenigen Berechnungsmaßstab für die Umlage der ihm entstandenen Wasserkosten zu wählen, der dem tatsächlichen Verbrauch am nächsten komme. Hierzu gehört nach Ansicht des Amtsgerichts auch, dass eine eventuelle Abweichung zwischen dem abgelesenen Verbrauchswert des Hauptzählers und der Summe der Verbrauchswerte der Einzelzähler ebenfalls nach dem tatsächlichen unterschiedlichen Verbrauch der Mieter verteilt werden. Diese rechtlichen Überlegungen könnten jedoch nur dann gelten, wenn die Differenz der Verbrauchswerte über ein vertretbares Maß nicht hinausgingen. Der Vermieter habe nämlich diejenigen Betriebskosten selbst zu tragen, die durch eine nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gebäudes entstanden seien. Das Amtsgericht stellte fest, dass der Vermieter einen Teil der Verbrauchswerte der anderen Mieter des Hauses nicht durch Ablesen der Einzelwasserzähler sondern durch Schätzung des Verbrauchs bestimmt hatte. Diese Schätzung hatte ihre Ursache darin, dass die betreffenden Mieter bei der angekündigten Ablesung nicht anwesend waren. Der Vermieter hatte darüber hinaus eingeräumt, dass die Schätzungen gegenüber dem tatsächlichen Verbrauch häufig zu niedrig ausfallen würden. Da der Vermieter nicht nachvollziehbar darstellen konnte, in welchem Umfang der Verbrauchswert des Hauptzählers die Summe der Verbrauchswerte der Einzelzähler überschritten hatte, vertrat das Amtsgericht die Ansicht, dass es unbillig sei, dem vertragstreuen und beim Ablesetermin anwesenden Mieter die Folgen der Schätzungen und der sich daraus ergebenden Mehrbeträge aufzuerlegen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Mirko Walther

## Zur Unzulässigkeit einer Mieterhöhung

**Eine Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG ist unzulässig, wenn das vorausgegangene Erhöhungsverlangen in seiner Begründung von falschen Voraussetzungen ausgeht, die für eine Überprüfung zwingend notwendig sind.**

AG Neukölln, Urteil vom 2. Juli 2001 – 5 C 127/01 –

Zwischen Mieter und Vermieter bestand seit 25 Jahren ein Mietvertrag. Im Mietvertrag wurde die Wohnungsgröße als „mit 58,97 qm vereinbart“ angegeben. Im Jahr 1993 nahm der Vater der jetzigen Vermieterin wegen des seinerzeit geltenden Mietpreisrechts für preisgebundenen Altbauwohnraum eine Vermessung der Wohnung vor. Bei dieser Vermessung brachte er eine Teil-

fläche doppelt in Ansatz, so dass die berechnete Gesamtfläche insgesamt 63,69 qm anstelle der tatsächlichen 58,97 qm betrug. Diese (fehlerhafte) Wohnungsgröße wurde in der Vergangenheit für mehrere Mieterhöhungen zugrunde gelegt und vom Mieter akzeptiert.

Mit Schreiben vom 14. 12.2000 verlangte die Vermieterin vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete mit Wirkung ab dem 01.03.2001. Dem Erhöhungsverlangen war eine Wohnungsgröße von 61,01 qm zugrunde gelegt. Als maßgebliches Feld des Berliner Mietspiegels 2000 wurde das Feld „G2“ bezeichnet. Mit der Klage begehrt die Vermieterin die Verurteilung des Mieters zur Zustimmung zu der mit Mieterhöhungsverlangen beehrten Mieterhöhung.

Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Es vertrat die Ansicht, dass ein wirksames Erhöhungsverlangen, welches die Zustimmungsfrist gemäß § 2 Absatz 3 Satz 1 MHG hätte auslösen können, nicht vorgelegen habe. Die Vermieterin habe in der Begründung des Erhöhungsverlangens unstreitig eine falsche Angabe zur Wohnungsgröße zugrunde gelegt. Die Wohnungsgröße sei sowohl für die Berechnung der Gesamtmiete als auch für die richtige Einordnung in das Mietspiegelfeld „E1“ in den Berliner Mietspiegel 2000 von Bedeutung gewesen. An dieser Beurteilung ändere auch die in der Vergangenheit vom Mieter akzeptierte falsche Angabe der Wohnungsgröße nichts.

Das Amtsgericht führte weiter aus, dass für die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens die sachliche Richtigkeit der dem Erhöhungsverlangen zur Begründung zugrunde gelegten Tatsachen grundsätzlich nicht erforderlich sei. Dieser Grundsatz gelte jedoch nur insoweit, als es sich um ein für den Mieter offensichtliches und aus eigener Kenntnis ohne weiteres korrigierbares Versehen des Vermieters handele. Maßgebliches Beurteilungskriterium sei daher, ob der Mieter anhand der ihm in dem Erhöhungsverlangen mitgeteilten notwendigen Daten in die Lage versetzt werde, nachzuprüfen, ob die verlangte Mieterhöhung gerechtfertigt sei. Erfülle ein Mieterhöhungsverlangen diese Anforderungen nicht, könne es die Zustimmungsfrist des § 2 Absatz 4 MHG nicht auslösen. Das habe zur Folge, dass eine Klage auf Zustimmung unzulässig sei.

Nach Ansicht des Amtsgerichts werde der Vermieter im Rechtsstreit auch nicht in unzulässiger Weise mit überzogenen verfahren-

# 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**,  
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 Uhr,  
Auguststr. 21, Hof, in der Comic-Bibliothek  
„Bei Renate“  
**Ab Mai voraussichtlich wieder**  
**Tucholskystaße 32, Ecke Augusstraße**  
(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 Bötzow-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,  
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,  
☐ Nollendorfsplatz

## ■ 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,  
**jeden 1. und 3. Dienstag im Monat**  
Bizezstraße 75, Ecke Herberf-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, ☏,  
☐ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☐ 255

## ■ Wilmersdorf

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

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

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied  
von auf Mietrecht spezialisierten  
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.