



MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · Oktober 2002 · Nr. 293

Abriss und Umwandlung

Marchwitzstraße

Marchwitzstraße

25-33

Wohnungswirtschaft schlägt Stadtplanung
Umwandlung führt zu Verdrängung
Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt

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

- Aufnahmegebühr¹ 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz² 53,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz³ 27,68 €

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin

- Aufnahmegebühr¹ 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz² 48,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz³ 22,68 €

Für Hausgemeinschaften

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

- Aufnahmegebühr¹ 5,00 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz² im ersten Jahr je Mitglied 48,50 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz³ im ersten Jahr je Mitglied 22,68 €

¹ Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

² 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.

³ 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.

Sozialberatung:

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft Möckernstraße 92, 10963 Berlin, statt.
Die Beratung ist auch für Nicht-Mitglieder offen.

Anti-Scientology-Initiative:

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

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 215 90 99.

VOR-ORT-BÜROS

Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft. Keine Rechtsberatung!

(Rechtsberatung siehe Seite 32)

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 20 Uhr,
Wolfshagenerstraße 72,
Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☉ Pankow

Prenzlauer Berg

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

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 Wohnungswirtschaft schlägt Stadtplanung
- S. 6 Umwandlung führt zu Verdrängung
- S. 7 Bruchlandung eines Immobilienprofis
- S. 9 Bürgerbeteiligung ist machbar, Herr und Frau Nachbar!
- S. 11 Stadtplanung oder Monopoly?
- S. 13 Strategischer Rohstoff Erdgas
- S. 16 Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt
- S. 18 Widerspruch in sich: Gesetzgebung zu Wohngeld und Existenzminimum
- S. 20 Betriebskostenumfrage: Erste Hochrechnungen

Immobilienverwertungsbeilage
- S. 21 TECO 2. Akt

Bezirkskorrespondenz
- S. 24 Tagebuch einer Sanierung
- S. 27 Jahre Party – Mieterladen
- S. 28 Recht und Rechtsprechung

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

Titel: Collage Achim Müller

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 10. 09. 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.

Liebe Leserinnen und Leser,

die Mietwohnung hat es nicht leicht heutzutage. Entweder wird sie abgerissen oder umgewandelt.

Mit dem Programm Stadtumbau Ost werden von 2002 bis 2009 insgesamt über zwei Milliarden Euro Bundes- und Landesmittel für die Stadterneuerung in den östlichen Bundesländern zur Verfügung gestellt. Es sollen nicht nur städtische Quartiere aufgewertet, sondern auch leerstehende und langfristig nicht mehr benötigte Wohngebäude abgerissen werden. Das große Mietwohnungsvernichtungsprogramm Stadtumbau Ost, das parallel zur überdimensionierten Eigenheimförderung läuft, kommt nun auch in Berlin zum Zuge. Der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn gebührt die Ehre, als erste und bisher einzige Gesellschaft ihre Bestände der Abrissbirne zu widmen. Johannes Touché beschäftigt sich mit den Geschehnissen in Marzahn und den Perspektiven des Plattenbaus.

Verdrängung als Folge der Umwandlung ist ein Dauerthema für die Mieterorganisationen ebenso wie für die Mieterberatungsgesellschaften. Ulli Lautenschlägers Botschaft wird es dennoch schwer haben, der Marktideologie Vernunft entgegenzusetzen.

So ganz lukrativ ist das Geschäft mit dem Wohnungshandel und der Umwandlung zur Zeit nicht mehr. Die WCM des Herrn Ehlerding scheint nach ihrem Höhenflug in Turbulenzen zu geraten. Eine Bruchlandung droht. Darüber freut sich (nicht nur) Hermann Werle.

Die Vivico, die Immobilienverwertungsgesellschaft der Bahn, gerät gleich doppelt ins Blickfeld. Zum Gleisdreieck äußert sich Matthias Bauer und über das RAW-Gelände an der Warschauer Straße berichtet Hermann Werle.

Sozialhilfeempfänger stoßen im Falle eines beabsichtigten Wohnungswechsels bei den Behörden auf taube Ohren, denn die Kautions wird nicht mehr vom Sozialamt übernommen, wie Christian Linde berichtet.

Das Wohngeld verspricht mehr als es hält: Cornelia Köster bemerkt die Widersprüche in der Gesetzgebung zum steuerfreien Existenzminimum und zum Wohngeld. Joachim Oellerich ist immer noch mit TECO zugange. Erfahrungsberichte lassen wenig Gutes von dieser Gesellschaft vermuten.

Den Leidensweg einer von Sanierung betroffenen Mieterin schildert Christiane Kunow: Sie führte während der Bauzeit ein Tagebuch, das auszugsweise in diesem Heft wiedergegeben wird. Es veranschaulicht, wie sehr Mieter und Mieterinnen der Dynamik einer Baustelle ausgeliefert sein können.

Zu guter Letzt möchten wir Sie noch zum 13-jährigen Bestehen des Mieterladens in der Kreuzigerstraße 23 in Friedrichshain einladen.

Bis demnächst.

Ihr
MieterEcho

Wohnungswirtschaft schlägt Stadtplanung

Johannes Touché

Der Imbissmann in der Fußgängerzone hinter dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf konnte sich nicht zurückhalten: „Sie kommen aus dem Westen, oder?“ Nichts für ungut, aber wenn dem so sei, müsse er mit seinen Ausführungen eben ganz von vorne anfangen: „Was hier in Marzahn los ist, versteht ein Westler nicht auf Anhieb!“ Er sollte Recht behalten. Auch auf der Pressekonferenz im Bezirksamt, die wenig später begann, hatten alle einen Wissensvorsprung. Man kannte sich. Nur einige Spezialisten schienen sich für das Thema der Veranstaltung wirklich zu interessieren – es ging um den „Stadtumbau Ost“.

Das milliardenschwere Bundesprogramm, das die „Stärkung der Städte in den Neuen Ländern als Wohn- und Wirtschaftsstandorte“ zum Ziel hat, kommt allmählich in Schwung. Die Ergebnisse eines Wettbewerbs um die besten Konzepte, für den das Bundesbauministerium im vergangenen Jahr fast 16 Mio. DM bereitgestellt hatte, wurden am 5. September in Potsdam vorgestellt und bewertet. Es wurden der erste, zweite und dritte Preis verteilt; in Berlin war Marzahn-Hellersdorf der Gewinner. Es ist nicht zufällig der einzige Bezirk, der mit einem nennenswerten Bevölkerungsrückgang zu kämpfen hat: Dass der „Stadtumbau Ost“ nicht wirklich einen Um-, sondern vielmehr einen Rückbau der ostdeutschen Städte zum Ziel hat, ist allen Beteiligten klar. Dennoch bedankte sich das Bezirksamt artig: „Die Wettbewerbsauszeichnung ist für uns ein wichtiger Impuls für die Zukunfts- und Lebensfähigkeit unseres Bezirkes“, ließ der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Heinrich Niemann, der

Presse mitteilen. Doch inzwischen erwägt seine Behörde, die Ehrung wieder zurückzugeben. In einem geharnischten Brief an Stadtentwicklungssenator Peter Strieder beschwerte sich Bezirksbürgermeister Uwe Klett über die „bisher nie da gewesene Arroganz“ der Senatsverwaltung, die zu einer „ungezügelter Pressekampagne“ gegen die Großsiedlung Marzahn geführt habe. Wenn sich ein erfahrener Politiker wie Klett von der Arroganz Strieders überraschen lässt, muss schon etwas ganz besonderes vorgefallen sein.

Verunsicherung

Der Grund für die Aufregung waren Presseberichte, in denen wenige Tage nach der Preisverleihung der Abriss von 2300 bis 2800 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Marzahn angekündigt wurde, allesamt unsaniert, aber zu mehr als der Hälfte bewohnt. Eine böse Überraschung

für die betroffenen Mieter, denen Reporter der Morgenpost die Nachricht gleich selbst überbrachten – nicht ohne sich in der anschließenden Reportage über deren „riesige Bäuche in Unterhemden“ zu mokieren und die Verwahrlosung des „Abrissgebiets“ aufs Anschaulichste herauszustreichen: „Kakerlaken im Schlafzimmer“, „Mehlwürmer in der Küche“, „Maden auf dem Balkon“. Wenn es um die Diskreditierung der Platte geht, ist der westdeutschen Presse kein Klischee zu dumm.

Auch das Bezirksamt erfuhr von der Abrissliste, die Strieder im Alleingang mit der WBG ausgehandelt hatte, erst aus den Zeitungen. Zwar ist in den verantwortlichen Gremien, in denen neben Vertretern des Senats und der Wohnungsbaugesellschaften auch solche des Bezirks sitzen, u. a. von „Rückbau“ gesprochen worden. Aber nur an der Marchwitzastraße wurde man konkret; die WBG hatte schon vor langem einen Abrissantrag für ein Hochhaus gestellt, das dort seit Jahren leer steht. Ein massenhafter Abriss aber, meint Stadtrat Niemann, sei nicht mit dem Bezirk abgestimmt und werde „von dem Wettbewerbsbeitrag nicht gedeckt“.

Tatsächlich sind im preisgekrönten Entwurf keine konkreten Abrissplanungen verzeichnet. Nur an wenigen Stellen wird die Möglichkeit eines „Teilrückbaus“ angedeutet, bei dem einzelne Stockwerke oder Gebäudeteile abgetragen werden. Das Hochhaus in der Marchwitzastraße, dessen Abriss das Bezirksamt in den nächsten Wochen genehmigen wird, ist auf dem Plan gar nicht zu finden. Niemand soll auf schlechte Gedanken kommen. Es gehörte zu den selbstverständlichen Übereinkünften der Planer des „Stadtumbau Ost“, bei Leerstand immer behutsame Maßnahmen wie Wohnungsumbau, Teilrückbau oder Wohnumfeldverbesserungen zu bevorzugen – sonst wächst die Verunsicherung und die Leute ziehen noch schneller weg.

Dummerweise ist eine solch behutsame Stadterneuerung aber erheblich teurer als der Abriss und so ermunterte die Staatssekretärin für Bauen und Wohnen, Ingeborg Junge-Reyer, schon im Juli die WBG Marzahn

Geplanter Abriss in der Marchwitzastraße 1-3

Foto: Redaktion MieterEcho



zu einer „radikaleren Herangehensweise“. Wie sie sich von der Morgenpost zitieren ließ, stehe beim „Teiltrückbau die geringe Anzahl abgerissener Wohnungen in keinem Verhältnis zu den hohen Kosten“. Die WBG soll abreißen – und basta! Strieder widersprach seiner Staatssekretärin nicht. Es geht um viel Geld: Um in den Genuss der Bundesmittel zu kommen, muss das Land Berlin den „Stadtumbau Ost“ zur Hälfte kofinanzieren. Die Finanzpolitiker suchen nun nach Wegen, sich so schnell und billig wie möglich aus der Affäre zu ziehen. „Aber wenn wir nicht ein Konzept machen, an dem sich die Financer reiben müssen, dann haben wir schon verloren“, meint Bezirksbürgermeister Klett.

„Aufwertung“ und Marktberreinigung

Es wird nicht nur mit den Finanzern Reibungen geben: Im „Stadtumbau Ost“ sind so unterschiedliche Interessen vereint, dass Streit vorprogrammiert ist.

Einerseits hat das Programm die anspruchsvolle Aufgabe, umsichtig und behutsam ein nie da gewesenes Phänomen der Stadtentwicklung – die fortschreitende Schrumpfung – stadtplanerisch zu organisieren. „Aufwertung vom Rückbau betroffener Städte“ heißt dieses Ziel in der Programmbeschreibung, die das Bundesbauministerium vor Beginn des Wettbewerbs herausgegeben hat. Ob dabei an eine Aufwertung im Sinne von Luxus-sanierungen und Eigentums-umwandlung, an Verbesserungen der Infrastruktur oder an fantasievolle Zwischen- und Nachnutzungen gedacht war, ließ das Ministerium offen.

Andererseits geht es um die angestrebte „Reduzierung des Angebotsüberhangs an Wohnraum“, die schlicht den wirtschaftlichen Interessen der Wohnungsbaugesellschaften dient. Diese haben sich mit den hektischen Sanierungen der vergangenen Jahrzehnte fast in die Pleite geritten und sehen nun in einer konsequenten „Marktberreinigung“ ihre letzte Chance: Je mehr Wohnraum vernichtet wird, so das nachvollziehbare Kalkül, desto leichter finden sich Mieter für die verbleibenden Wohnungen, die dann dementsprechend teuer vermietet werden können. Dabei werden sich die Unternehmen weder um die strategischen Erwägungen der Stadtplaner noch um die Sorgen der Anwohner viel scheren. Im Gegenteil: Je größer die Angst in den noch unsanierten Häusern, von einem Tag auf den anderen in irgendwelchen Abrisslisten aufzutauchen, desto leichter

kann man sie ‚leerziehen‘; desto mehr Nachdruck erhält auch die Forderung nach noch mehr Abrissen – bis der Wohnungsmarkt tatsächlich eng genug ist, dass man auf ihm wieder Gewinne erwirtschaften kann. Ähnliche Hoffnungen hegt auch die Bauindustrie: Sie würde zuerst an den Abrissen verdienen und könnte bei einem erneut steigendem Bedarf endlich wieder mit Bauaufträgen rechnen.

Die Aufgabe der Landespolitik wäre es nun, zwischen der Logik der Wohnungs- und Bauwirtschaft und den stadtplanerischen Notwendigkeiten zu vermitteln. In Berlin gab es hoffnungsvolle Ansätze. Die Stadt ist zwar keine Boomtown, aber mit Städten wie Wittenberge oder Schwedt, die seit 1990 fast die Hälfte ihrer Einwohnerschaft verloren haben, kann man sie nicht vergleichen. Strieder erwirkte darum eine Sonderregelung: Der Großteil der Mittel des „Stadtumbau Ost“ soll nicht in Abrisse, sondern in eine städtebauliche Weiterentwicklung investiert werden. In Lichtenberg und Friedrichshain etwa, wo mehrere Viertel für das Bundesprogramm vorgeschlagen wurden, verschwinden nur ein paar öffentlichen Gebäude und Industrieruinen; der Rest der Planungen besteht aus Lückenschlüssen, Straßenverbindungen und Parkanlagen. Nahezu alle Projekte stammen aus mittlerweile abgewickelten Stadtentwicklungsprogrammen älteren Datums wie „Urban II“, die vom Senat aus Finanzierungsgründen eingestellt worden sind. Auch diese Projekte sind nicht unumstritten: Viele BewohnerInnen oder Gewerbetreibende der betroffenen Viertel werden ihre Zweifel haben, ob etwa die „Erneuerung der Pfarrstraße nach historischem Vorbild“ oder der „Rückbau der Gewerbeschuppen zwischen Matkovsky- und Haasestraße“ wirklich vordringlich für ihren „Wohn- und Wirtschaftsstandort“ sind. Aber im Gegensatz zu den jüngsten Abrissplänen für Marzahn kann man hier eine Stadtentwicklungspolitik erkennen, die auf eine Verbesserung der städtischen Strukturen abzielt – und nicht nur auf ihre Ausdünnung.

„Stärkung der Innenstädte“ und Zerstörung der Platte

Bei den Planungen in Lichtenberg ist offenbar weder „Rückbau“ noch „Marktberreinigung“ das Thema. Hier geht es um das dritte und letzte offizielle Ziel des „Stadtumbau Ost“: die „Stärkung der Innenstädte“. Mit ihr will das Bundesbauministerium auf die massenhafte Stadtfucht rea-

gieren, die seit 1990 die ostdeutschen Stadtkommunen regelrecht ausbluten lässt und zur Zersiedlung ganzer Landstriche führt. Statt neuer Einfamilienhaussiedlungen im Umland sollen in den Zentren der Städte hochwertige Wohngebiete entstehen, die auch wohlhabendere Schichten anziehen. In schrumpfenden Städten wie Leipzig oder Halle, wo die Innenstädte tatsächlich vom flächendeckenden Verfall bedroht sind, mag eine solche Strategie richtig sein. Aber in Berlin erfreuen sich die Gründerzeitviertel des Zentrums großer Beliebtheit und stehen unter wachsendem Aufwertungsdruck. Hier herrscht eher Wohnungsknappheit. In Berlin sind es die Plattenbausiedlungen, die eine aktive Förderung benötigen. Stattdessen bahnt sich nun folgendes Szenario an: Die Einfamilienhaussiedlungen im Speckgürtel wachsen weiter (angesichts der enormen Eigenheimförderungen und der unentschlossenen Verkehrspolitik besteht kaum Hoffnung, dass sich hier etwas ändert). Die innerstädtischen Gründerzeitviertel werden weiter aufgewertet. Und die Plattenbausiedlungen übernehmen die „Reduzierung des Angebotsüberhangs“ und werden der Willkür der Wohnungsbaunternehmen ausgeliefert.

Zugegeben: In Marzahn ist der Leerstand zur Zeit vergleichsweise hoch; der Stadtteil ist aus der Mode. Aber das galt auch für Kreuzberg 36, bevor es nach Jahrzehnten des Verfalls in den 70ern und 80ern wiederentdeckt wurde. Hätte man damals nur auf die hohen Leerstandsquoten, die Verarmung der Bevölkerung und die enormen Instandsetzungskosten geachtet, die die altertümlichen – seinerzeit als hässlich und unpraktisch verschrienen – Gebäude verursachten, wäre von den Gründerzeitvierteln kaum etwas übrig geblieben. Aber es gab Stadtplaner, Politiker und Kulturschaffende, die den Wert der gewachsenen sozialen Strukturen und die Schönheit und Angemessenheit der Architektur erkannten. Auch bei den Plattenbausiedlungen wird es noch dazu kommen: Schon jetzt beginnt ein Teil der kulturellen Avantgarde, sich für die Ästhetik der Platte zu interessieren. Die Platte hat Potential, und auch die Bewohner sind nicht so unzufrieden, wie uns die Berliner Stadtentwickler glauben machen wollen. Als ich dem Imbissmann erklärte, welcher traurige Anlass mich nach Marzahn geführt hatte, meinte er: „In Prenzlauer Berg kriege ich Beklemmungen, ich brauche diese Weite. Das geht hier vielen so. So was hängt einfach davon ab, wo man aufgewachsen ist.“

Umwandlung führt zu Verdrängung

Ulli Lautenschläger

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Zuge von umfassenden Modernisierungen hat in den letzten Jahren in den Sanierungs- und Erhaltungsgebieten in Prenzlauer Berg ähnlich wie in Mitte und in Friedrichshain erheblich zugenommen. Daher hatte der Sanierungsbeirat die Mieterberatung Prenzlauer Berg beauftragt, die Folgen für die Mieter zu untersuchen. Diese Erhebung wurde im Herbst 2001 durchgeführt und anschließend im Sanierungsbeirat diskutiert. Die Untersuchung zeigt deutlich, dass die Umwandlung dazu führt, dass der Großteil der Bewohner seine angestammte Wohnung aufgibt.

Bereits seit Längerem hatten die sozialen Folgen der Umwandlung die Betroffenenvertretungen und die Mieterberatung in Prenzlauer Berg beschäftigt. Immer wieder wurden wir mit Umwandlungshäusern konfrontiert, in denen nach der Sanierung kaum noch ein Mieter wohnte, der auch schon vorher dort gelebt hatte. Dabei läuft die Mietervertreibung zumeist nach dem gleichen Schema ab: Die Häuser werden zunächst rechtlich in Einzeleigentum aufgeteilt. Die jeweiligen Wohnungen – einschließlich beabsichtigter Modernisierungsmaßnahmen – werden dann mit einer festgelegten Modernisierungsplanung verkauft, bevor mit den Mietern über die Modernisierung überhaupt geredet wird. Bei der Ankündigung der Modernisierung werden dann die Mieter damit konfrontiert, dass diese Planung nicht mehr verhandelbar sei, da ihre Wohnung mitsamt dieser Planung bereits verkauft sei. Manchmal existiert auf den Plänen diese Wohnung auch gar nicht mehr in ihrer dem Mieter vertrauten Gestalt, da sie z.B. mit der Nachbarwohnung zusammengelegt wurde. Dem Mieter wird folgerichtig vom Umwandler nahegelegt, doch besser auszuziehen.

Die Mieterberatung hat Ergebnisse der Modernisierung von insgesamt 73 Häusern aus den Sanierungsgebieten miteinander verglichen. Diese Häuser wurden umfangreich saniert und zwischen Anfang 1999 und Sommer 2001 fertiggestellt. Alle Häuser wurden freifinanziert modernisiert, also ohne die Inanspruchnahme des öffentlichen Förderungsprogramms „Soziale Stadterneuerung“. Die Mieterberatung hat eine genaue Kenntnis von diesen Häusern, da sie im Rahmen eines Sozialplanverfahrens die

Mieter beraten hat. Von diesen 73 Häusern mit insgesamt über 1500 Wohnungen wurden 34 im Zuge der Sanierung umgewandelt, 39 nicht. Diese beiden Gruppen wurden miteinander verglichen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Leerstand zu Beginn der Mieterberatung betrug bei den in Eigentum umgewandelten Häusern 38%, bei den nicht umgewandelten lag er bei 27%. Nach der Sanierung wohnten in den umgewandelten Häusern nur noch 33% der Altmieten, in den nicht umgewandelten Häusern waren nach Sanierung immerhin noch 70% der zu Beginn der Beratung vorhandenen Mieter geblieben, also mehr als doppelt so viele. Wie gravierend der Leerzug in den umgewandelten Häusern war, zeigt sich auch darin, dass aus einem Viertel der umgewandelten Häuser alle Mieter oder alle bis auf einen fortgezogen waren.

Kostspielige Sanierungen lassen sich besser verkaufen

Wesentliche Gründe für die hohe Verdrängung von Mietern aus Umwandlungshäusern liegen in der Finanzierungsstruktur dieser Bauvorhaben. Da der Verkauf der Wohnungen aus finanziellen Gründen möglichst frühzeitig geschehen muss, erfolgt der Vertrieb und Verkauf der meisten Wohnungen bereits, bevor die Modernisierungsmaßnahmen mit den Mietern abgestimmt werden. Daher ist der Spielraum für Änderungen der Grundrisse oder der Ausstattung nur noch minimal. Denn der Verkäufer hat sich durch den Kaufvertrag bereits festgelegt, genau diese Maßnahmen

Ulli Lautenschläger, 46 Jahre, war 1981 bis 1989 Mieterberater für den Verein SO 36. Danach stellv. Koordinator des Sanierungsträgers S.T.E.R.N. GmbH in Tiergarten. Seit 1993 ist er Geschäftsführer der Mieterberatung Prenzlauer Berg gGmbH.

durchzuführen. Könnte er diese Zusagen nicht einhalten, weil der Mieter z.B. nicht bereit ist, seine Zwei-Zimmer-Wohnung durch Zusammenlegung in einer Fünf-Zimmer-Wohnung aufgehen zu lassen, müsste er den Kaufvertrag mit erheblichen finanziellen Verlusten rückabwickeln. Daher besteht ein enormer Druck, dass der Mieter auszieht.

Anstatt an Bedarf und an der Zahlungsfähigkeit der Bewohner wird die Planung zumeist an den Vorlieben der Käufer orientiert, deren Kaufmotiv zumeist die mögliche Steuerersparnis ist. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich bei den Käufern nicht um Selbstnutzer, sondern um gutverdienende Kapitalanleger, die nicht beabsichtigen, selber in die Wohnungen zu ziehen. Trotzdem werden ihre Vorstellungen vom Wohnen – oder das was die Vertreter von Eigentumswohnungen dafür halten – und die steuerlichen Interessen an hohen abschreibungsfähigen Kosten zur Richtschnur der Planung. So entstehen dann Balkone an Hinterhäusern, die nie einen Sonnenstrahl abbekommen, was aber natürlich auf den Verkaufsprospekten nicht zu sehen ist. Manchmal werden gut geschnittene und preiswerte Zwei-Zimmer-Wohnungen zusammengelegt, weil die Käufer lieber eine große als zwei kleine Wohnung erwerben. Aber auch das umgekehrte Vorgehen ist bekannt. Da werden aus gut geschnittenen familien-gerechten Vier-Zimmer-Wohnungen drei kleinere Wohnungen geplant, weil der Vertrieb gerade zu viele große Wohnungen im Angebot hat. So die wörtliche Begründung für solch eine Maßnahme. „Hochwertiger Teppichboden“ wird auf Holzdielen gelegt, weil dies im Verkaufsprospekt besser aussieht. Neue Einbauküchen gelten manchem Umwandler als angemessenem Standard, egal ob der Mieter der Wohnung bereits selber eine hat. Nach Möglichkeit Aufzüge werden eingebaut, damit die Wohnungen als hochwertig gelten. Für Preise um 2000 Euro/qm erwarten die Anleger natürlich auch eine hochwertige Ausstattung, unabhängig davon, ob die Einkommensverhältnisse der Bewohner später eine entsprechende Miete zulassen. Belegungsbindungen des Bezirksamts für Wohnungen werden bei den Anlegern

dagegen meist nicht so geschätzt. Daher lehnen die meisten Umwandler das Angebot des Bezirksamts ab, die Mieter mit Umsetzwohnungen für die Bauzeit oder auch auf Dauer zu versorgen, wenn der Eigentümer im Gegenzug Belegungsrechte einräumt. Ohne die Chance, für die Bauzeit eine akzeptable Ausweichwohnung zu erhalten, geben viele Mieter ihre Wohnung auf, obwohl sie rechtlich die Modernisierungsmaßnahmen gar nicht im geplanten Umfang dulden müssten. Mit Druck und Geldangeboten wird dies oft unterstützt.

Sonderfall Erhaltungsgebiete

Da die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch in anderen Großstädten wie München, Frankfurt oder Hamburg bereits seit langem ein Problem darstellt, wurde 1998 auf Initiative von Hamburg erstmals eine gesetzliche Grundlage ins Baugesetzbuch aufgenommen, die Umwandlung einzuschränken. Für Erhaltungsgebiete besteht seitdem die Möglichkeit, einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung einzuführen. Dann darf nur umgewandelt werden, wenn das Stadtplanungsausschuss einer solchen Umwandlung zustimmt. Allerdings sieht das Gesetz auch Ausnahmen vor, wenn sich ein Eigentümer z.B. verpflichtet, nur an seine Mieter die Wohnungen zu verkaufen. In Berlin können die Bezirke allerdings solch einen Genehmigungsvorbehalt nicht selber einführen, sondern dies kann nur durch eine Verordnung des Senats geschehen. Die Senatskoalition aus SPD und PDS hat in ihrer Koalitionsvereinbarung festgelegt, die rechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches zu nutzen. Der Genehmigungsvorbehalt des §172 Baugesetzbuch soll demnach durch den Erlass einer Senatsverordnung eingeführt werden.

Allerdings hat die zuständige Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Frau Ingeborg Junge-Reyer entgegen der Koalitionsvereinbarung vor kurzem in der Pankower Stadterneuerungszeitschrift „Vor Ort“ erklärt, dass solch eine Rechtsverordnung kein geeignetes Instrument darstelle, Wohnungs- und Teileigentum sozialorientiert zu steuern und dass der Erwerb von Wohneigentum im Bestand auch zur langfristigen Bindung von bisherigen Mietern in den Gebieten sinnvoll sei. Bleibt nur zu fragen, ob Frau Junge-Reyer die Umwandlungspraxis in den Sanierungs- und Erhaltungsgebieten in Prenzlauer Berg, Mitte und Friedrichshain vielleicht überhaupt nicht kennt. ■

Bruchlandung eines Immobilienprofis

Hermann Werle

Immer häufiger orientiert sich der Wert einer Wohnung nicht an dem Grundbedürfnis des Wohnens, sondern wird zum Spielball an den Börsen. Immobilien-Aktiengesellschaften stoßen in die Lücke, die die städtischen Wohnungsbaugesellschaften hinterlassen, wenn sie von Politikern fahrlässig verschachert werden. Eine Armada von Unternehmen hat sich auf die Eroberung des kommunalen Wohnungssegments spezialisiert. Einer der führenden Strategen und „Börsenliebling“ dieses Geschäfts konnte den Hals nicht voll genug kriegen und schlug unsanft auf dem harten Boden der Börse auf: Karl Ehlerding.

An die täglichen Konkurse und Insolvenzen, die den Verlust tausendervon Arbeitsplätzen nach sich ziehen, müssen wir uns derzeit gewöhnen. Titel wie „Insolvenzrekord in Deutschland“ (FAZ 12.09.02) oder „Keine Hoffnung mehr für Mobilcom“ (Tagesspiegel 13.09.02) ließen sich beliebig aufzählen und prägen die Wirtschaftsseiten der Tageszeitungen. Kaum eine Branche bleibt von den Hiobsbotschaften ausgenommen. Eine der wenigen Sparten, die vom großen Sterben allerdings bislang verschont blieb und einen „Lichtblick im Tal der Tränen“ darstellt – möchte man dem Wirtschaftskurier Vertrauen schenken – ist die der Immobilien-Aktiengesellschaften. „Wer der Hausse an den Börsen nicht traute und auf die vermeintlich langweiligen Immobilien-Aktiengesellschaften setzte, der hat im nachhinein Recht behalten: In der auf die Spekulationsblase folgenden Talfahrt haben sich die Werte rund um die Immobilie besser gehalten als selbst Standardaktien“, führt das Wirtschaftsblatt aus. Hinzugefügt wird jedoch eine kleine Einschränkung: „Die Kurse haben gegenüber Jahresbeginn nur wenig nachgegeben – mit Ausnahme des Kurses der WCM Grundbesitz- und Beteiligungs-AG, Frankfurt, der nach einem – allerdings später revidierten – Analystenbericht gewaltig abrutschte.“

Schlaflose Nächte

Ob revidiert oder nicht – und das sollte die Redaktion einer Wirtschaftszeitung wissen – spielt keine Rolle, entscheidend ist die Wirkung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Analysen, d.h. Einschätzungen über Unternehmensstrategien und den resultierenden Wert einer Aktie gehören zum

Geschäft und zwar in dem Sinne, dass sie nicht zwingend die Realitäten beschreiben als vielmehr Realitäten schaffen sollen.

In diesem Zusammenhang interessiert uns aber nicht der mangelnde Sachverstand des Wirtschaftskuriers, sondern die im MDAX notierte WCM. Die hatte sich vor nicht allzu langer Zeit angeschickt, die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW) zu kaufen, nachdem sie durch die Übernahme der Rinteln-Stadt-hagener Eisenbahn-AG (RSE) bereits Haupteigner der GEHAG GmbH geworden war. Karl Ehlerding, der durch die größte Einzelspende in der Geschichte der CDU für Aufmerksamkeit sorgte, steckt tief im Spendensumpf der Union. Doch wer glaubt, dieser Umstand hätte den Wert der WCM-Aktie beeinträchtigt, sieht sich getäuscht. Vielmehr hat sich der Lenker und Haupteaktionär der WCM ganz schlicht verspekuliert. Mit dem Kauf von Commerzbank-Aktien für angeblich 800 Mio. Euro setzte er auf schnelle Gewinne. Da die erhoffte Fusion mit einem anderen Geldinstitut jedoch nicht stattfand, blieb auch der Kurszuwachs der Aktie aus. Im Gegenteil, der Wert der Commerzbank-Aktie und damit auch das Vermögen des Herrn Ehlerding sowie die WCM-Papiere stürzten in den Keller. In wenigen Wochen fiel der WCM-Kurs von ca. elf auf knapp drei Euro. Ehlerdings private Schulden sollen sich auf 500 Mio. Euro belaufen. Ein Bruchteil dieser Summe ließe die meisten Menschen kein Auge zutun, denn des Kleinschuldners Leben ist recht schnell ruiniert. Den Großen hingegen wird's gegeben und die Financial Times Deutschland zitiert entsprechend einen Geschäftspartner des Finanzjongleurs mit den Worten:

„Bei 100.000 Euro mögen Sie schlaflose Nächte haben. Bei 500 Mio. Euro sind die schlaflosen Nächte Sache der Banken.“

Um die privaten Schulden zu verringern, ist Ehlerding bereit, sich von einem Teil seiner WCM-Anteile zu trennen. Um die Gesellschaft geschäftsfähig zu halten, verkaufte die WCM im Juli 80 % der GEHAG-Holding an die Hamburgische Landesbank, einer der WCM-Hausbanken.

Klemanns GEHAG Fonds?

Dies führt uns zu einem weiteren alten Bekannten. Ein guter Geschäftspartner und Juniorpartner Karl Ehlerdings ist Jürgen Klemann. Dieser geriet durch sein Geschäftsgeliehen ebenfalls in die Schlagzeilen. Der frühere Berliner Bausenator, der den GEHAG-Verkauf an die RSE/WCM in die Wege leitete, geriet kürzlich in den Strudel der Ermittlungen um die kriminellen Machenschaften der Berliner Polit- und Bankenbosse. Im Zusammenhang mit den Fondsgeschäften der Bankgesellschaft Berlin und ihrer Töchter steht der CDU-Politiker im Visier der Staatsanwaltschaft. Es besteht der Verdacht, dass der so genannte „GEHAG-Fonds 12“ auf Kosten der damals landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GEHAG gerettet wurde. Die Wohnungsbaugesellschaft soll eine der Fondsgesellschaft gehörende Immobilie für einen um 12 Mio. DM überhöhten Preis gekauft haben, um prominente Fondszeichner wie Landowsky und Buwitt nicht zur Kasse bitten zu müssen. Klemann entsandte seinerzeit in seiner Funktion als Bausenator Mitglieder in den Aufsichtsrat der GEHAG. Nach einer Durch-

suchung der Geschäftsräume der GEHAG im Mai diesen Jahres sah sich die Staatsanwaltschaft in ihrem Verdacht der Untreue bestätigt. Inzwischen wird gegen 59 bekannte Personen und 50 Unternehmen ermittelt. Mit Klagen oder gar Verurteilungen ist erfahrungsgemäß nicht zu rechnen. Der ehemalige Kanzler Kohl kann sich noch immer auf sein Ehrenwort berufen und gesetzeswidrig seine „edlen“ Spender in der Anonymität belassen. Und so wie Eberhard Diepgen kürzlich als Trauzeuge seinem Parteilfreund Klemann dienen durfte, würden sich diese Herren auch vor jedem Gericht gegenseitig ihren guten Leumund bezeugen, was dann ihre Unschuld oder Unwissenheit belegt.

Betroffene der kriminellen Geschäfte sind neben den Steuerzahlern und Beschäftigten



Verwaltungsgebäude der GEHAG, Mecklenburgische Straße 57 Foto: Redaktion MieterEcho

die Mieter und Mieterinnen der betroffenen Gesellschaften. GEHAG-Mieter mussten in den letzten vier Jahren drei Eigentümerwechsel hinnehmen und zuletzt eine heftige Mieterhöhung. Leidtragende sind des Weiteren die Mitglieder der Genossenschaft, die sich seit Jahren um den Kauf der Hufeisensiedlung bemüht. „Die denkmalgeschützte Anlage verkommt zum Spekulationsobjekt“, zitiert der Tagesspiegel ein Mitglied des Aufsichtsrates.

Zwar dürfte die WCM in absehbarer Zeit nicht mehr in der Lage sein, größere Wohnungsbestände wie die der GSW zu übernehmen, das Thema der Privatisierung von städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist dennoch nicht vom Senatorentisch. Vor dem nächsten Veräußerungsversuch sollten uns die Verantwortlichen des Senats

dann bitte erläutern, welche Absicherungen vorgesehen sind, wenn privatisierte Wohnungsbestände durch Spekulationsgeschäfte plötzlich wertlos werden. Haben wir dann Zustände wie in der Dortmunder Kielstraße zu erwarten, wo die Mieter und Mieterinnen nach und nach aus dem sogenannten „Horrorhaus“ auszogen, nachdem das Hochhaus verrottete und auf Grund nicht bezahlter Rechnungen der Eigentümer von der Versorgung abgeschnitten wurde. Oder soll das Verschachern weitergehen und irgendwelche Banken bedienen sich auf dem Wohnungs-Schnäppchenmarkt?

Zur Geschichte der GSW und der GEHAG siehe auch MieterEcho Nr. 279, die Red.

Bürgerbeteiligung ist machbar, Herr und Frau Nachbar!

Einfach ist es jedoch nicht

Hermann Werle

Workstation e. V. Berlin und der Verein RAW-Tempel rufen alle BürgerInnen auf, sich einzumischen. Wie wird das Brachgelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) „Franz Stenzer“ zukünftig genutzt werden? Auf die Planung für das Terrain nahe der Warschauer Brücke in Friedrichshain kann noch Einfluss genommen werden, so dass mehr als ein großflächiges Konsum- und Gewerbegebiet entstehen könnte.

Mit dem Aufkommen der Eisenbahn entstand 1867 das Reichsbahnausbesserungswerk an der Warschauer Brücke. Zum hundertjährigen Bestehen wurde es zu Ehren des bayrischen Eisenbahners und Reichstagsabgeordneten der Kommunistischen Partei 1967 in RAW-„Franz Stenzer“ umbenannt. Stenzer war 1933 von den Nazis festgenommen, nach Dachau verschleppt und dort am 22. August 1933 „auf der Flucht erschossen“ worden. Bis 1994 zählte das Werk noch über 1000 Beschäftigte, bevor im Rahmen der Deindustrialisierung der früheren DDR auch hier das Licht ausgeknipst wurde.

Aus der unmittelbaren Nachbarschaft des RAW entwickelte sich 1998 eine Initiative, die sich um die Nutzung der zehn Hektar großen Brachfläche bemühte. Verwalterin des Geländes ist die Vivico Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der Bahn AG. 1999 schloss die Vivico mit der Initiative, die sich als RAW-Tempel e.V. konstituiert hatte, einen Zwischennutzungsvertrag. Während die Bahn an einer möglichst rentablen Verwertung interessiert ist, das heißt Bereitstellung von Büro- und Gewerbefläche, setzt sich der Verein für eine bürgerInnennahe Nutzung ein, die kulturelle sowie politische Angebote und ein Programm für Kinder beinhalten soll. „Die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger sollen im Mittelpunkt stehen und aus vorhandenen Bedürfnissen ein Engagement für eine lebenswertere Stadt ermöglicht werden“, heißt es im Programm des RAW-Tempel e.V. Seit drei Jahren setzen sich rund 30 Gruppen durch ein buntes Angebot für die Umsetzung dieses Vorhabens ein.

Urbane Dichte mit Raum für Zwischennutzungen?

Der auf dem Gelände ansässige Workstation e.V. initiierte im Frühjahr 2001 einen Ideenaufruf, „um die Öffentlichkeit und besonders die Anwohner für die Entwicklung des RAW-Geländes in Friedrichshain zu interessieren.“ Bei neun Befragungen der Anwohner wurden etwa 1800 Anregungen für die Entwicklung des Areals gesammelt, die insbesondere Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Grün- und Freiflächen vorsahen. Diese Vorstellungen gingen ansatzweise in das städtebauliche Gutachterverfahren ein, bei dem es um die zukünftige Nutzung des Geländes an der Revaler Straße ging. Gewinner dieses Verfahrens wurde der Architekturprofessor

Kees Christiaanse, dessen Entwurf eine prozesshafte Entwicklung der Nutzung vorsieht. Es gibt also keine Kompletterplanung, sondern ein Konzept, welches Zwischennutzungen und Kulturprojekten Raum geben soll. Der RAW-Tempel e.V. begrüßt diese Einbeziehung ihrer Bestrebungen. Es gibt jedoch auch vehemente Kritik. Der UBI Mieterladen merkt an, dass der Plan wohl als Bebauungsplan vom Bezirk übernommen wird und „das übliche Beteiligungsverfahren natürlich laufen wird“, aber es wird nach bisherigen Erfahrungen kaum Einfluss auf die tatsächliche Bebauung haben. Des Weiteren soll die Bruttogeschossfläche doppelt so hoch wie bei den umliegenden Bauten liegen und damit wird es eine Verschattung der umliegenden Häuser geben. An der Warschauer



Gedenksteine auf dem RAW-Gelände

Foto: Hermann Werle



Ob aus städtebaulichem, industriehistorischem, kulturellem Interesse oder auch nur zum Kaffee trinken – ein Besuch lohnt sich in jedem Fall.

Mehr Informationen gibt es unter www.raw-ev.de sowie www.workstation-berlin.org oder vor Ort.

Jeden zweiten Dienstag wird zudem über den aktuellen Stand der städtebaulichen Planungen informiert und diskutiert – ab 18:30 Uhr in den Räumen von Workstation e.V. auf dem RAW-Gelände, Revaler Straße 99, Tor 1

Die nächsten Termine:
29. Oktober, 12. und
26. November, 10. Dezember

Straße und an der Modersohnstraße sollen auf den lukrativsten Flächen Hochhäuser entstehen. Bei der Planung hat allerdings niemand das Grundwasserproblem in Betracht gezogen. Schon jetzt stehen alle Fundamente im Bezirk im Wasser und verrotten. In den letzten zehn Jahren stieg der Grundwasserpegel um zwei Meter und liegt jetzt bei ca. 2,50 Meter.

Die negativen Auswirkungen werden sich nicht nur auf die Häusersubstanz, deren Fundamente im Wasser stehen, erstrecken, sondern auch auf die BewohnerInnen des Stadtteils: Ein Steigen der Mieten durch die „Aufwertung des Gebietes“ ist zu befürchten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt sich indes bürgernah. Am „Tag des offenen Denkmals 2002“ lobte die Senatsverwaltung den RAW-Tempel e.V.: „Erst 1999 wurde ein Teil des romantischen Geländes für die Öffentlichkeit zurückgewonnen. Der gemeinnützige RAW-Tempel e.V. entwickelt in derzeit drei der ältesten Gebäude ein lebendiges soziokulturelles Zentrum.“ An dieser Aussage wird sich der Senat zukünftig messen lassen, ob er es ernst meint mit den Interessen und der Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen dieser Stadt.



RAW-Gelände
Fotos: Hermann Werle

Stadtplanung oder Monopoly?

Der Rahmenvertrag Gleisdreieck kurz vor dem Abschluss

Stell Dir vor: Ein neuer Park mitten in Berlin, 35 Hektar groß, mit einer seit 1945 gewachsenen wilden Vegetation und mit großzügigen Freiflächen für Picknick, Sport, Kultur und zum Spaziergehen. Nicht nur ein Stadtteilpark für Anwohner, sondern ein wirklich hauptstädtischer Park. Teil eines grünen Netzes, Teil einer Kette von Parks, die die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Nach Süden führt der Weg im Grünen entlang der Bahntrassen bis zum Stadtrand. Nach Norden ist das Gleisdreieck über Fußgängerbrücken mit dem Wäldchen am Tempodrom und mit dem „Prachtgleis“, dem Park am Potsdamer Platz, verbunden. Von dort geht es weiter über das Lennédreieck, durch den Tiergarten, an Brandenburger Tor und Reichstag vorbei zum Humboldthafen, weiter entlang dem Spandauer Schifffahrtskanal. Das Regierungsviertel und der Potsdamer Platz werden so auf neue Weise mit der Stadt verbunden. Eine realisierbare Vision!



Matthias Bauer

Matthias Bauer, 46 Jahre, von Beruf Architekt, Vater von zwei Kindern. „Als Kind sah ich gelegentlich von oben, aus der U-Bahn auf das Gleisdreieck hinunter. Anfang der 80er Jahre entdeckte ich es zu Fuß. Als der geplante Park 1992 für die Baulogistik abgesagt wurde, fing ich an, mich in der Bürgerinitiative zu engagieren“.

Zur Realisierung dieser Vision wurde 1998 nach jahrelanger Diskussion ein neuer Flächennutzungsplan für das Gleisdreieck beschlossen. Der neue Flächennutzungsplan für das Gleisdreieck enthielt drei neue Bauflächen mit rund elf Hektar Fläche, der Rest sollte Grün werden. Endlich schien eine Lösung gefunden für den seit 1994 schwelenden Konflikt zwischen der Bahn als Grundstücksbesitzerin und dem Land Berlin. 1994 hatten die beiden vereinbart, dass das Land von der Bahn 16 Hektar auf dem Gleisdreieck bekommen sollte, um hier die ökologischen Ausgleichsflächen für den Potsdamer Platz zu realisieren. Im Gegenzug sollten der Bahn auf weiteren Flächen im Bereich des Gleisdreiecks Baurechte zugestanden werden. Strittig blieb jedoch: wie viel Baufläche.

Heute, im Herbst 2002, sind die Verhandlungen zwischen dem Land Berlin und der Vivico, der Immobilienverwertungsgesellschaft der Bahn, abgeschlossen. Der ausgehandelte Rahmenvertrag Gleisdreieck sieht nun statt drei fünf Bauflächen vor mit rund 21 Hektar. Also fast doppelt soviel wie 1998. Von den 21 Hektar liegen 17 Hektar im Bereich der Vivico, drei Hektar im Bereich des Postbahnhofs. Auf 1,3 Hektar wurde schon gebaut: das Parkhaus der Firma Debis für 1500 Autos.

Eine der beiden zusätzlichen Bauflächen liegt am westlichen Rand des Bahngeländes entlang der Flottwell- und der Dennewitz-

straße. Der gültige Flächennutzungsplan sieht hier Grün vor. An dieser Stelle sollte ursprünglich der ökologische Ausgleich zum Potsdamer Platz realisiert werden. Nun wird hier an die bauliche Fortsetzung der Potsdamer-Platz-Bebauung gedacht. Entlang der Flottwellstraße sollen bis zu 80 m hohe Gebäude ein „Pendant“ zum Potsdamer Platz bilden. Dabei war in den Umweltgutachten zum Potsdamer Platz der Erhalt der über das Bahngelände verlaufenden Frischluftschneise gefordert worden: „keine weiteren geometrischen Hindernisse in die Belüftungsbahn stellen“ und „eine qualitätvolle Parkanlage schaffen“, hieß es dort wörtlich. Nun werden zwar die geforderten 16 Hektar Ausgleichsflächen nachgewiesen – überwiegend auf für Bauzwecke nicht interessanten oder nicht geeigneten Flächen. Die qualitativen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich – insbesondere die stadtklimatische Funktion des Gleisdreiecks – werden jedoch völlig ignoriert und die Vernetzung mit den anderen Parks wird in Frage gestellt.

Historische Ladestraße soll weichen

Die zweite zusätzliche Baufläche liegt im Bereich der Ladestraße auf dem Anhalter Güterbahnhof an der Möckernstraße. Der Flächennutzungsplan sieht hier bisher einen Kulturstandort und Grün vor. Konkret war geplant, die Ladestraße als Ausstellungsfläche für das Museum auszubauen. Westlich und östlich sollte die Ladestraße von

Grünflächen flankiert werden. Laut Rahmenvertrag wird hier nun ein neues Baufeld mit Namen „Schwechtenpark“ entstehen. Dabei soll die vom Architekten des Anhalterbahnhofs, Franz Schwechten, vor rund 120 Jahren entworfene Ladestraße abgerissen werden. Ein Armutszeugnis für die Planer im Bezirk und Senat, dass sie mit dem Besonderheiten des Ortes nicht klarkommen und keine Lösung zur Rettung der Ladestraße gefunden haben. Anstatt das historisch bedeutsame Ensemble in eine neue Planung zu integrieren, wird einfach zum Radiergummi gegriffen, dem später die Abrissbirne folgen soll.

Wenn die Parlamentarier im Bezirk und Land demnächst diesem Vertrag zustimmen, hätte die Vivico die erste Runde im Monopoly um das Gleisdreieck gewonnen und zwar ‚haushoch‘.

In der zweiten Runde Monopoly wird es dann darum gehen, die gewonnenen Baurechte möglichst ‚haushoch‘ zu realisieren. Die Spielregeln für diese zweite Runde sind im Rahmenvertrag weitestgehend festgelegt: der 1999 aufgestellte – damals gestoppte Bebauungsplan – soll nun mit veränderten Inhalten weitergeführt werden. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird das Bebauungsplanverfahren in Teilbebauungspläne aufgeteilt werden. Erst zu diesem Zeitpunkt ist wieder Bürgerbeteiligung vorgesehen.



Birken am Gleisdreieck
Foto: Matthias Bauer

Bürgerbeteiligung mit wenig Auswirkungen

Die Beteiligung der Bürger an den Teilbebauungsplänen kann jedoch die grundsätzliche Aufteilung des Geländes in Bau- und in Freiflächen nicht mehr in Frage stellen. Auch die Größe der Baufelder und die Dichte sind schon im Vertrag festgelegt. Sollte an einzelnen Stellen die bauliche Dichte nicht erreicht werden, verpflichtet sich das Land Berlin, an anderer Stelle auf dem Gelände für Ausgleich zu sorgen – oder die Vivico finanziell zu entschädigen. Die Bürgerbeteiligung wird sich unter diesen Bedingungen nur noch auf die Ausgestaltung der Baufelder im Detail beziehen können, aber nicht mehr auf die Frage, ob überhaupt gebaut werden soll. Das Gesamtkonzept für die Aufteilung des knapp 60 Hektar großen Geländes in Bau- und in Freiflächen soll so ohne jede Bürgerbeteiligung durchgesetzt werden.

Die Übertragung der Flächen für den Park an das Land Berlin ist gekoppelt an den Fortgang der Bebauungsplanverfahren. Die Parkfläche Ost mit 9,5 Hektar auf dem Anhalter Güterbahnhof soll an das Land Berlin übergehen, wenn die erste Phase des Bebauungsplanverfahrens, also die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Gesamt-Bebauungsplan im Sinne des Vertrags abgeschlossen ist. „Wollt ihr die erste Fläche für den Park schon im Jahr 2003?“ Mit diesem Hinweis wird grundsätzliche Kritik (z.B. an der Aushebelung der Bürgerbeteiligung) abgezügelt werden. Die Parkfläche West mit 6,5 Hektar – also der Restpark auf dem Potsdamer Güterbahnhof – wird erst an das Land Berlin übergehen, wenn der Abwägungsbeschluss zum Teilbebauungsplan Flottwell- und Dennewitzstraße vorliegt. Geplant ist dies für das Jahr 2007.

Insgesamt bekommt das Land Berlin durch den Rahmenvertrag 25,6 Hektar Freifläche. 16 Hektar davon sind Ausgleichsflächen für den Potsdamer Platz, 5,6 Hektar sind Ausgleichsflächen für die Baufelder der Vivico, davon werden allerdings vier Hektar unzugänglich in Gleisinseln liegen, sollten die projektierten S-Bahnlinien S 21 und die Regionalbahn nach Potsdam gebaut werden. Anstelle der Laubenkolonie auf dem Potsdamer Güterbahnhof sollen vier Hektar Sportfläche angelegt werden. Die Sportflächen werden durch einen Grundstückstausch finanziert. Berlin gibt dafür ein landeseigenes Grundstück im Yorckdreieck an die Vivico. Dazu kommt noch eine Option auf ein Hektar Freifläche, die das Land als Ausgleichsfläche für Eingriffe auf Baustellen an anderer Stelle erwerben kann.

Einen Vorgeschmack auf die zweite Runde im Monopolspiel bietet die Diskussion um den Bau des neuen Headquartiers der Bahn AG, die im Bereich der Ladestraße auf dem Anhalter Güterbahnhof ein 120 m hohes Verwaltungsgebäude errichten will. Hier wird eine besondere Schwäche des ausgehandelten Rahmenvertrags sichtbar: Wenn in einem Baufeld die vereinbarte Dichte nicht erreicht wird, muss dies an anderer Stelle ausgeglichen werden. Nur für den umgekehrten Fall gibt es keine Absicherung. Für das Baufeld „Schwechtenpark“ ist sogar

ausdrücklich formuliert, dass eine Überschreitung des Maßes der Nutzung an dieser Stelle keinen Einfluss auf die anderen Baufelder haben darf. Die im Rahmenvertrag für dieses Baufeld vorgesehene Dichte (GFZ 1,5) würde durch diese Projekt jedoch vervielfacht werden.

Warum waren Land und Bezirk bisher so chancenlos?

1999 hatte der Bezirk auf Basis des Flächennutzungsplans einen Bebauungsplan aufgestellt, um die elf Hektar Baufläche und die Flächen für den Park planungsrechtlich abzusichern. Die Vivico (bzw. ihre Vorgängergesellschaft, die Eisenbahnmobilienmanagement) reagierte mit einem klaren „Nein“. Solange das Gleisdreieck „planfestgestelltes Bahngelände“ sei, habe der Bezirk kein Recht, das Gelände zu überplanen. Anstatt an seinen Planungszielen festzuhalten, stoppte der Bezirk das Bebauungsplanverfahren. In den anschließenden Verhandlungen setzte die Vivico dann fast alle ihre Ziele mit folgendem Druckmittel durch: Die Vivico wird beim Eisenbahnbundesamt erst dann den Antrag auf Aufhebung der Planfeststellung stellen, wenn Einvernehmen über die Bauflächen hergestellt ist. Solange jedoch die Planfeststellung gilt, gibt es keine kommunale Planungshoheit. Damit bemisst sich der

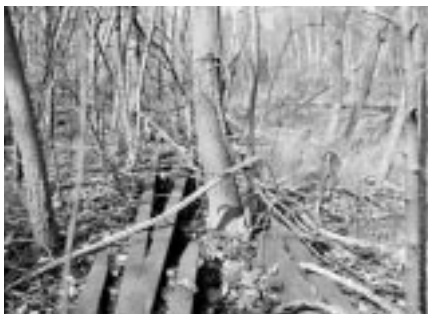
Quelle: AG Gleisdreieck



Wert der Grundstücke nach der Frage, ob sie nach Baugesetz nach § 34 als Innenbereich oder nach §35 als Außenbereich anzusehen sind. §34-Flächen sind Bauflächen, die je nach Standort zwischen 500 und 2000 Euro/qm wert sind. Dagegen sind §35-Flächen als Freiflächen nur 40 Euro/qm wert. So sind die drei Hektar an der Flottwell- und der Dennewitzstraße als Grünfläche vier Mio. Euro wert, als Baufläche aber 40 bis 60 Mio. Euro.

Einen Ausweg aus diesem Dilemma bietet das Gutachten, das Prof. Schäfer, Planungsrechtler an der TU Berlin und Moderator des Stadtforums, im Auftrag der Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck erstellt hat. Hauptinhalt: Wenn offensichtlich ist, dass die Flächen nicht mehr für Bahnbetrieb benötigt werden, kann auch der Bezirk beim Eisenbahnbundesamt den Antrag auf Aufhebung der Planfeststellung stellen. So erlangt er seine Planungshoheit, kann dann seine Planungsziele verfolgen, wobei natürlich auch die Interessen des Grundstücksbesitzers angemessen zu berücksichtigen sind. Dass dabei jedoch Flächen, die vorher in allen offiziellen Plänen als Grün definiert wurden, plötzlich zur Bauflächen werden, ist sehr unwahrscheinlich.

Das Gutachten wird inzwischen im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen geprüft, da das Thema bundesweite Bedeutung hat. Es ist zu hoffen, dass die Berliner Abgeordneten das Ergebnis dieser Prüfung abwarten, bevor sie über den Rahmenvertrag Gleisdreieck ab-



Ahorn am Gleisdreieck
Foto: Matthias Bauer

stimmen. Letztlich geht es um die Frage, ob Städte und Gemeinden auf brachliegenden Bahngeländen überhaupt eigene Stadtplanung betreiben können oder ob tatsächlich nur Monopoly gespielt wird.

Weitere Information im Netz:

www.berlin-gleisdreieck.de

Über den Newsletter kann man

z. B. aktuelle Termine für Führungen und Veranstaltungen erhalten.

Strategischer Rohstoff Erdgas

Hermann Werle

Im Ministererlaubnisverfahren zur Übernahme der Ruhrgas AG durch den E.ON Konzern bestätigte der Staatssekretär Alfred Tacke am 18. September seine Entscheidung vom 5. Juli 2002. Unter nun erhöhten Auflagen darf die Fusion stattfinden. Mit dieser Entscheidung orientiert sich das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie sowohl an den Interessen der deutschen Großindustrie als auch am Rahmen einer neuen europäischen Großraumpolitik. Durch die starke Importabhängigkeit Deutschlands und Europas im Bereich der Energieversorgung bedarf es zur Versorgungsabsicherung starker international agierender Konzerne und einer ebenso starken politischen Flankierung. Der so gepriesene „freie“ Wettbewerb tritt somit auf nationalstaatlicher Ebene in den Hintergrund.

Im Hörsaal des Wirtschaftsministeriums fand am 5. September eine weitere mündliche Verhandlung mit Vertretern des Ministeriums und der Erdgaswirtschaft statt. (Zur Vorgeschichte siehe MieterEcho Nr. 292, die Red.) In der ersten Reihe hatten die Energiebarone Burckhard Bergmann (Ruhrgas) und Ulrich Hartmann (E.ON) Platz genommen. Ihnen direkt gegenüber auf dem Podium sitzend, eröffnete Staatssekretär Tacke um 9.00 Uhr die Verhandlung, mit der die bemängelten Verfahrensfehler „geheilt“ werden sollten. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte unter anderem die Nicht-Anwesenheit Tackes bei der ersten Verhandlung beanstandet. Ob sich das Gericht und vor allem die klagenden Unternehmen mit diesem Verfahren und den erhöhten Auflagen zufrieden geben, ist zweifelhaft. Unzweifelhaft ist hingegen, dass mit der erneuten Ministererlaubnis die Ansicht, einer Anwältin eines kleineren im Gasgeschäft tätigen Unternehmens bestätigt wurde, die Verhandlung sei eine „Alibiveranstaltung“. Soll heißen, die Entscheidung Tackes war bereits im Vorhinein gefallen und mit der Verhandlung sollte lediglich der langwierige gerichtliche Klärungsprozess umgangen werden. Sollte das gelingen, sind negative Auswirkungen auf den Wettbewerb und damit auch auf die Preisbildung zu erwarten. Die Konkurrenz fürchtet deshalb im seit 1998 liberalisierten deutschen Gasmarkt zu kurz zu kommen, d. h. der Dominanz des entstehenden Megakonzerns E.ON/Ruhrgas machtlos gegenüber zu stehen und nur Krümel des großen Kuchens abzubekommen. Denn auch

die kleineren Gasunternehmen handeln nach der Maxime der Profitmaximierung und nicht, wie sie es gerne darstellen, im Sinne verbraucherfreundlicher Preise.

Zeit der Daseinsvorsorge vorbei

Die Versorgung der Bevölkerung mit leitungsgebundenen Gütern wie Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation oblag bislang der öffentlichen Daseinsvorsorge. Mit der Liberalisierung dieser Märkte setzte im internationalen Rahmen eine Welle von Übernahmen und Fusionen ein, die den europäischen Energiesektor grundlegend gewandelt haben. „Auf europäischer Ebene ist die weitere Expansion der Stromkonzerne in das Gas- und Wassergeschäft zu erwarten“, prognostiziert Florian Haslauer von der Unternehmensberatung A.T. Kearney, und er führt weiter aus: „In Deutschland wird das Rennen um die Stadtwerke weitergehen.“ Grundlage dieser Entwicklung bilden die Strom- und Gasrichtlinien der EU zur Bildung eines einheitlichen Energiebinnenmarktes. Diese sind für alle Mitglieds- und Bewerberstaaten bindend, wobei die Privatisierung der staatlichen und kommunalen Versorgungsunternehmen und Leitungsnetze oberste Priorität haben. Gerade für die VerbraucherInnen in den osteuropäischen Staaten, wo die Energie- und andere Konsumgüterpreise wesentlich schneller steigen als die Reallöhne oder Arbeitslosenbezüge, hat diese Entwicklung schwerwiegende soziale Konsequenzen. Zudem ist mit einem massiven Stellenabbau in der Energiewirtschaft zu rechnen, den Haslauer für die Bundesrepublik auf 20 % beziffert. Die

Deutsche Bank geht über derlei „Nebensächlichkeiten“ lapidar hinweg. Vorbei seien die Zeiten, „als die europäischen Länder aus Gründen der Daseinsvorsorge und aus Angst vor Versorgungsengpässen ihre Energiepolitik rein national definierten und auch praktizierten.“ Daseinsvorsorge ist nach Meinung der Banker also von Gestern und hat im liberalisierten Markt keinen Platz. Dies überrascht kaum, sind doch die großen Finanziere maßgeblich im Energiesektor aktiv. Sowohl die Deutsche Bank als auch die Allianz als größte deutsche Finanzgruppen halten nicht unbedeutende Anteile an Energiekonzernen und sind in deren Vorständen und Aufsichtsräten vertreten. So hält z.B. der Allianz-Konzern 11,7 % an der RWE AG und 10,6 % an der E.ON, in dessen Aufsichtsrat u.a. Klaus Liesen und Henning Schulte-Noelle von der Allianz sitzen. Klaus Liesen hat außerdem Posten in den Aufsichtsräten der Deutschen Bank, der Preussag AG, der Volkswagen AG etc. und ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Ruhrgas AG. Hier war Liesen lange Zeit der strategische Planer, der dem Erdgas auf dem deutschen Energiemarkt zum Durchbruch verhalf und nach Meinung der Tageszeitung Die Welt „der eigentliche Kreative in der Schöpfungsgeschichte des Energie-Giganten E.ON-Ruhrgas“ ist. Da Deutschland zunehmend von Erdgasimporten abhängig ist, hält Liesen es laut Der Welt für zwingend geboten, mit Investitionen über die deutschen Grenzen hinaus zu gehen und bereit zu sein, „in den Transitländern und gegebenenfalls in den Produktionsländern Geld einzusetzen und Projekte gemeinsam mit den Produzenten zu realisieren.“

Diese Zielrichtung entspricht den Planungen der Europäischen Union, die Versorgungslage Europas weniger anfällig für Krisen zu machen. Welche politische und geographische Reichweite die Vorstellungen deutscher und europäischer Strategen haben, soll im Folgenden erläutert werden.

Bedeutungsgewinn des Erdgas

Etwa 6 % der Weltbevölkerung lebt innerhalb der EU. Der Verbrauch an weltweit produzierter Energie liegt indes bei 16 %. Im Gegensatz zum Wasser müssen die Energieträger Öl und Gas in großen Mengen importiert werden. Erdöl wurde bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts zur strategischen Ressource der auf Öl basierenden Industrienationen. Als Grundstoff der Energiewirtschaft sowie der Chemie-, Kunststoff- und der Automobilindustrie war



Staatssekretär Alfred Tacke bei der Verhandlung im Wirtschaftsministerium am 5. September 2002

Foto: Hermann Werle

und ist das schwarze Gold Dreh- und Angelpunkt geopolitischer Strategien. Ohne Öl könnten nicht einmal die Kriege ums Öl geführt werden. Erdgas wurde hingegen als Nebenprodukt der Ölförderung lange Zeit einfach abgepackelt.

In Westeuropa änderte sich dies erst mit der Entdeckung der niederländischen Erdgasfelder Ende der 50er Jahre. Naturgas verdrängte seither das Stadt- oder Kokegas, welches aus Kohle hergestellt wurde. 1974 deckte Erdgas 5,4 % des Primärenergieverbrauchs in Westdeutschland ab. Ein Teil davon kam bereits aus der Sowjetunion. Auch in der DDR wuchs der Bedarf an Erdgas. Mit einem gewaltigen Aufwand und in Kooperation mit dem Rat für Gegenseitige Wirtschaftshilfe wurde 1974 damit begonnen, die Erdgasvorkommen in der Sowjetunion zu erschließen. Zwischen 1975 und 1979 wurde die sogenannte „Drushba-Trasse“ erbaut, über die die DDR mit Erdgas versorgt wurde.

Entscheidend für die Zunahme der Gasnachfrage war die Ölpreiskrise 1973, in deren Folge die westlichen Industrienationen versuchten, die Abhängigkeit vom Öl der OPEC-Staaten zu verringern. Trotz der Bestrebungen, durch effizientere Nutzung, Energieeinsparung und den Einsatz von Atomenergie und regenerativer Energiequellen unabhängiger von fossilen Energieträgern zu werden, ist 30 Jahre später festzustellen, dass nach wie vor fast 90 % des Energiebedarfs durch Öl, Gas und Kohle gedeckt werden und die Abhängigkeit der Industriestaaten auf Grund des absolut steigenden Energiebedarfs weiterhin zu-

nimmt. „Diese Abhängigkeit hat erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen: sie schlagen 1999 mit 240 Mrd. Euro zu Buche, was 6 % der Gesamteinfuhren und 1,2 % des BSPs entspricht“, wie das „Grünbuch“ der Kommission der Europäischen Gemeinschaft feststellt und deshalb vorschlägt, die Ausgewogenheit und Diversifizierung der verschiedenen Energiequellen (nach Energieträgern und geographischen Zonen) zu fördern sowie den Beitritt der Erzeugerländer zur WTO anzustreben. Der Rolle des Erdgases wird dabei ein hohes Gewicht beigemessen und bis zum Jahr 2020 mit einem Zuwachs von 60 % gegenüber dem heutigen Verbrauch gerechnet. So soll bis zum Jahr 2030 die Hälfte des Stroms innerhalb der EU aus Erdgas erzeugt und neue Regionen an das Erdgasnetz angeschlossen werden. Vorgesehen – oder auch schon fertig gestellt – sind Gaspipelines quer durch Europa von Norwegen bis Portugal und darüber hinaus zu den Quellen in Algerien, Russland, Iran und anderen Ländern am Kaspischen Meer. „Geopolitisch betrachtet stammen 45 % der Erdöleinfuhren aus dem Mittleren und Nahen Osten, 40 % der Erdgaseinfuhren aus Russland, wobei die EU noch nicht über ausreichende Möglichkeiten verfügt, auf dem Weltmarkt Einfluss zu nehmen“, resümiert das „Grünbuch“ und spekuliert dabei auf eine weltpolitische Rolle, die der Vormachtstellung der USA Paroli bieten kann. Vorgesehen sind Mindeststandards von Erdöl- und Gasvorräten und langfristige Lieferverträge, aber vor allem auch die engere Anbindung Russlands.



V. l. n. r.: Burckhard Bergmann, Vorsitzender der Ruhrgas AG und Ulrich Hartmann, Vorstandschef von E.ON
Foto: Hermann Werle

Die militärische Dimension

Auch in militärischen Überlegungen hat die Rohstoffsicherheit an Bedeutung gewonnen. Der an der Bundeswehruniversität in München lehrende Professor und Generalleutnant a.D. Jürgen Schnell fordert die Heranführung des militärischen Gewichts der Europäer an dasjenige der USA und damit entsprechende Ersterhöhungen. Erst dadurch könne Europa den ihm gebührenden Platz in der Welt einnehmen. Entsprechend seiner wirtschaftlichen Bedeutung „muss Europa von seiner ökonomischen Perspektive her seine Außen- und Sicherheitspolitik global ausrichten und fähig sein, in dieser Dimension seine ökonomischen Interessen wahrzunehmen und Einfluss auszuüben.“ Mit der Europäischen Sicherheits- und Verteidigungspolitik (ESVP), die nach übereinstimmender Ansicht beim Europäischen Rat in Köln am

3./4. Juni 1999 ins Leben getreten ist, befindet sich die EU auf dem Weg, ihren energiepolitischen Interessen auch militärisch Nachdruck zu verleihen. Ein Aspekt, der unter dem damaligen Verteidigungsminister Volker Rühle bereits 1992 in den Verteidigungspolitischen Richtlinien seinen Niederschlag fand. Demnach lässt „sich die deutsche Politik von vitalen Sicherheitsinteressen leiten“. Zu den vitalen Interessen gehört u.a. die „Aufrechterhaltung des freien Welthandels und des ungehinderten Zugangs zu Märkten und Rohstoffen in aller Welt im Rahmen einer gerechten Weltwirtschaftsordnung“. Das bedeutet, wie es dann im Fazit ausgeführt wird: „Unter den neuen sicherheitspolitischen Verhältnissen lässt sich Sicherheitspolitik weder inhaltlich noch geographisch eingrenzen. Sie muss risiko- und chancenorientiert angelegt sein, Initiative und Gestaltungskraft entwickeln

und Risikoursachen abbauen. Zukünftig muss aber politisches und militärisches Krisen- und Konfliktmanagement im erweiterten geographischen Umfeld eindeutig im Vordergrund unserer Maßnahmen zur Sicherheitsvorsorge stehen.“

Folgt man den Ausführungen der Deutschen Bank Research, sind diese Überlegungen reinste Demagogie und um dies zu untermalen, wird sogar Lenin herbeizitiert: „Die Epoche Lenins ist mit der EU-Erweiterung endgültig vorbei, für ihn war Kommunismus noch ‚Sowjetmacht plus Elektrifizierung des ganzen Landes‘ – die Altlasten in den Beitrittsländern sind das Erbe jener Zeit. Zu Beginn des neuen Jahrhunderts setzt sich allmählich die Erkenntnis durch, dass länderübergreifend befreite Energiemärkte besser geeignet sind, den Wohlstand der Bevölkerung und der Länder nachhaltig zu steigern.“

Man braucht kein Anhänger Lenins zu sein, man muss nur die Armutsberichte der Weltbank lesen oder die Folgen der Enron-Pléite zu betrachten, um zu erkennen, dass durch die Liberalisierung der Märkte die Verbraucher, ob in Deutschland, Russland oder Frankreich langfristig in die (Gas-)Röhre gucken werden.

Die E.ON – Ruhrgas Fusion erscheint zunächst als rein wirtschaftlicher Prozess, der kurzzeitig in den Wirtschaftsnachrichten Erwähnung findet. Die Implikationen zur internationalen Politik liegen jedoch sehr nahe und sollten gerade im sich anbahnenden – oder bereits begonnenem – Krieg um die Kontrolle der Öllagerstätten im Irak in seiner konfliktiven Dimension wahrgenommen werden.

Foto: Hermann Werle



Erdgasnachfrage								
a) absolut (in Mio. Tonnen Öleinheiten)								
Region	1965	1973	1980	1990	2000	2010	2020	2050
Westeuropa EU15 + CH + N	18	126	188	229	256	415	543	667
Mitteleuropa	18	40	60	66	59-69	105	85	120
UdSSR/GUS	107	204	326	572	594	600	613	849
b) relativ (in Prozent des Primärenergieverbrauches)								
Region	1965	1973	1980	1990	2000	2010	2020	2050
Westeuropa	2	10	14	16	20	26	30	35
Mitteleuropa	7	12	15	20	21	26	26	27
UdSSR/GUS	18	23	28	41	42	44	46	44

Quellen: nach Dr. Klaus Brendow

Ausgrenzung vom Wohnungsmarkt

Sozialämter verweigern die Übernahme von Mietkautionen

Christian Linde

Schenkt man den Worten von Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD) Glauben, dann stehen in Berlin derzeit mindestens 100.000 Wohnungen leer. Der Wohnungsmarkt ist „entspannt“, der Mieter hat die freie Wahl und selbst die Miethöhe ist verhandelbar. Doch der Traum von einem Tapetenwechsel rückt für viele Mieter trotzdem in weite Ferne. Zuerst für diejenigen, die auf den Bezug von Sozialhilfe angewiesen sind. Denn Sozialhilfeempfänger stoßen im Falle eines beabsichtigten Wohnungswechsels bei den Behörden auf taube Ohren. Ist dieser nämlich mit der Zahlung einer Mietkaution verbunden, sind die Sozialämter nicht mehr bereit, den fälligen Betrag zur Verfügung zu stellen. Und dies, obwohl das Bundessozialhilfegesetz nach Paragraph 15a die Kostenübernahme vorsieht.

Unmittelbar betroffen von dieser Maßnahme sind mindestens eine viertel Million Menschen der Berliner Mieterschaft. Denn laut Statistischem Landesamt liegt die Zahl der Sozialhilfebezieher derzeit bei 265.000, und nahezu ein Drittel von ihnen sind MigrantInnen. Die Ämter begründen ihr Vorgehen mit der „Leerstandssituation“ und fordern von ihren Klienten deshalb auf diejenigen Angebote auszuweichen, bei denen die Sicherheitsleistung – in der Regel drei Nettokaltmieten – vom Hauseigentümer nicht verlangt wird. Nachdem in der Vergangenheit vor allem Neukölln, Lichtenberg und Kreuzberg die Zahlung bereits verweigerten, haben sich nun die zuständigen „Fachbereichsleiter“ sämtlicher Bezirke mit dem Segen ihrer Sozialstadträte auf diese Praxis geeinigt.

Doch während Wohnungsinhaber bei einem negativen Bescheid zumindest in ihrer angestammten Behausung bleiben können, trifft diese Praxis Wohnungs- und Obdachlose besonders hart. „Wer ohne eigene vier Wände leben muss, ist dazu verurteilt, sein Leben weiter in einer Notübernachtung oder auf der Straße zu verbringen“, sagt Peter Zedler von der Beratungsstelle für Wohnungslose in der Levetzowstraße. Nachdem Betroffene gegenüber den Mitarbeitern der Einrichtung, die Wohnsitzlose bei der Erlangung von Wohnraum unterstützen, in den zurückliegenden Monaten zunehmend beklagt haben, dass ihre zuständigen Sach-

bearbeiter einen entsprechenden Antrag ablehnen, hat die Einrichtung der Caritas nun eine Befragung unter den städtischen Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt. Zwar gaben 18 der 21 Unternehmen an, grundsätzlich Wohnungen an Sozialhilfeempfänger zu vermieten. Auch existiere bei fast allen der befragten Unternehmen bei der Belegung keine Quotierung. Doch 71 Prozent der Vermieter verlangen bei der Anmietung einer Wohnung grundsätzlich eine Mietkaution. „Durch ihre Bewilligungspraxis schließen die Sozialämter wohnungssuchende Obdachlose vom Wohnungsmarkt aus“, kritisiert Peter Zedler.

Mogelpackung Geschütztes Marktsegment

Auch die Erlangung von Wohnraum über das so genannte Geschützte Marktsegment hat nur eine begrenzte Wirkung. Der Kooperationsvertrag, geschlossen 1993 im Auftrag des Berliner Senates zwischen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, den Bezirksämtern und den Städtischen Wohnungsunternehmen, verpflichtet diese, Wohnungen für die Vermietung an Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit unmittelbar bedrohte Menschen zur Verfügung zu stellen. Allerdings nur auf dem Papier. Denn während der im Jahr 2000 modifizierte Vertrag vorsieht, dass die Wohnungsunternehmen ein Kontingent von jährlich 1350 Wohnungen bereitstellen müssen (zwischen 1994 und 1999 waren es noch 2000), bleiben die Unternehmen weit hinter ihren Verpflichtungen zurück. So waren es im Jahr 2000 gerade einmal 476 Wohneinheiten und im vergangenen Jahr lediglich 845. Doch während der Stadtentwicklungssenator auf Grund des Leerstandes für die kommenden Jahre den Abriss von 7000 Wohnungen angekündigt hat (vgl. MieterEcho Nr. 292), begründen die städ-

Im Rahmen des Geschützten Marktsegments von den städtischen Wohnungsunternehmen zwischen 1994 und 2001 zur Verfügung gestellte Wohnungen:

1994: 1667	} Vertraglich vorgesehen waren in diesen Jahren 2000 Wohnungen.
1995: 1578	
1996: 1662	
1997: 1293	
1998: 1089	
1999: 539	
2000: 476	} Vertraglich vorgesehen waren in diesen Jahren 1350 Wohnungen.
2001: 845	

Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales

tischen Wohnungsunternehmen die geringe Zahl der zur Verfügung gestellten Wohnungen mit dem „geringen Bestand“ an entsprechenden Wohnraum. Die Folge: Inzwischen existieren für die Bewerber in den Bezirken lange Wartelisten. Gleichzeitig scheitern Vermittlungen an dem mangelnden Standard und dem katastrophalen Zustand der Wohnungen. Unterm Strich bleibt den Interessenten häufig nur die „Wahl“ in unattraktiver Stadtrandlage. „Die Unternehmen tragen ihre Probleme bei der allgemeinen Vermietbarkeit von Wohnraum in die Angebotspalette des Geschützten Marktsegments“, kritisiert die Arbeitsgemeinschaft Leben mit Obdachlosen, ein Zusammenschluss von rund 70 kirchlichen und sozialen Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Darüber hinaus gelten laut Auskunft der Senatssozialverwaltung in entscheidenden Punkten des Vertrages die gleichen Zugangshürden wie bei Vertragsabschlüssen auf dem freien Wohnungsmarkt. So können Vermieter nicht nur eine „Schufa“-Auskunft einholen und vom potenziellen Mieter eine Bestätigung über Mietschuldenfreiheit verlangen, sondern sind ebenfalls berechtigt, von den „Wohnungsnotfällen“ eine Mietkaution zu verlangen.

Urteil des OVG Lüneburg

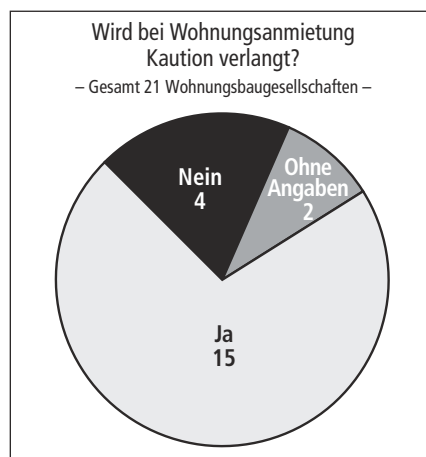
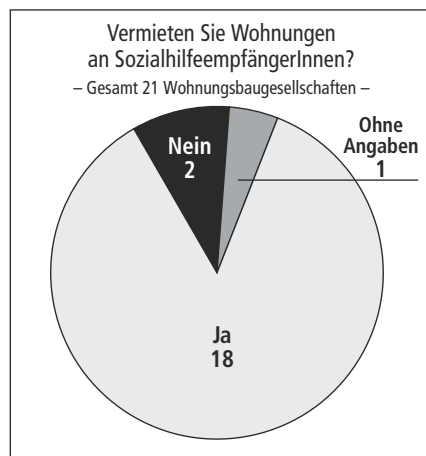
Der Caritasverband wirft den Sozialämtern Rechtsbruch vor. In einem Schreiben an die Sozialstadträte verlangt die Caritas eine Änderung der gegenwärtigen Praxis. Der Verband stützt sich auf das Obergericht in Lüneburg. In einem Urteil vom Februar 2000 hatte das Gericht die Klage einer Sozialbehörde abgewiesen, mit der diese die Weigerung einer entsprechenden Sicherheitsleistung durch-

setzen wollte. In ihrer Begründung stellte die Kammer fest, dass es zur zentralen Aufgabe der Sozialbehörde gehöre, dem Hilfeempfänger die Führung eines Lebens zu ermöglichen, das der Würde des Menschen entspricht. „Hierzu gehört es, der Gefahr der Ausgrenzung des Hilfebedürftigen aus der Gemeinschaft entgegenzuwirken. Er muss in die Lage versetzt sein, in der Umgebung von nicht Hilfeempfängern ähnlich wie diese zu leben, und deshalb ist sicherzustellen, dass er gegenüber der übrigen Wohnbevölkerung nicht aus dem Rahmen fällt“, so das Gericht. Diese Aufgabe könne jedoch nicht erfüllt werden, wenn ein Sozialhilfeempfänger nur solche Unterkünfte anmieten könne, die unabhängig von der Bestellung einer Mietsicherheit angeboten werden.

Hilfesusage ohne rechtsverbindliche Bedeutung

Auf dem Hintergrund des Urteils hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nun eine Ausnahmeregelung angekündigt. Sozialstadträtin Kerstin Bauer (PDS) versicherte vor dem Sozialausschuss, im „Einzelfall“ Hilfen prüfen zu lassen. „Allerdings handelt es sich lediglich um eine Absichtserklärung, die keinerlei rechtsverbindliche Bedeutung hat“, kritisiert Manuel Sahib, Fraktionsvorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen im Bezirksparlament. In einer Mitteilung verweist das Amt für Soziale Dienste denn auch darauf, dass es sich „nicht um eine Pflichtleistung handelt“. Die Bewilligung liegt demnach im Ermessen des Sozialhilfeträgers, der „in bestimmten Situationen Darlehen für Mietkautionen gewährt“. Außerdem besteht nach den Worten von Bauer nur dann Aussicht auf einen positiven Bescheid, wenn die Betroffenen nachweisen könnten, sich intensiv um kautionsfreien Wohnraum bemüht zu haben.

Doch in der privaten Wohnungswirtschaft dürften die Aussichten auf Erfolg gering sein. Während der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU), der rund die Hälfte der 2,8 Mio. Wohnungen in der Region verwaltet, davon ausgeht, „dass die meisten der privaten Anbieter Kautionen zur Bedingung eines Mietabschlusses voraussetzen“, blieben nur noch die Genossenschaften. „Dort zeichnet sich eine abweichende Tendenz ab. Zunehmend stufen Genossenschaften die zu erwerbenden Anteile ihrer Mitglieder als ausreichende Sicherheit ein, sodass auf eine Kaution verzichtet werden kann“, sagt Simone Hoffmann vom BBU-Landesverband. Ein schwacher Trost. „Denn Wohnungsinteressenten, die in der Lage sind

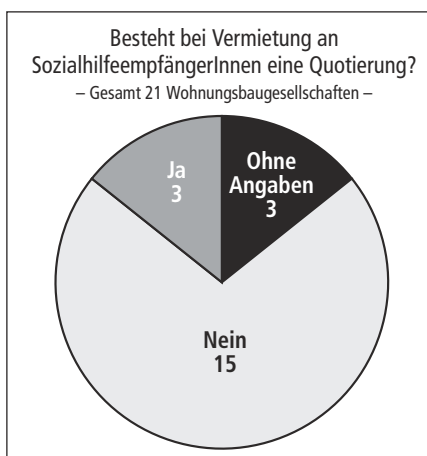


Genossenschaftsanteile zu erwerben, müssen nicht beim Sozialamt anstehen und um eine Mietkaution zu betteln“, räumt auch Simone Hoffmann ein.

Risikofaktor Bürgschaftsprinzip

Unterdessen hat die Finanzverwaltung in einer Stellungnahme gegenüber der Caritas klargestellt, dass im Zuge der Kürzungsmaßnahmen den Bezirken zukünftig unabhängig von deren internen Beschlüssen entsprechende Finanzmittel für die Übernahme von Mietkautionen nicht mehr zur Verfügung gestellt werden sollen. Statt dessen soll generell das Bürgschaftsprinzip gelten. Ob die Vermieterseite die Neuregelung akzeptieren wird, ist allerdings fraglich. Denn Bürgschaften könnten für Hauseigentümer teuer werden. So sieht das Bürgschaftsgesetz vor, dass „der Bürge die Befriedigung des Gläubigers verweigern kann, solange nicht der Gläubiger eine Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner ohne Erfolg versucht hat“. Das heißt im Klartext: Gerichtskosten, Anwalts-honorare und Verfahrenszeiten von über einem Jahr.

Quelle: Beratungsstelle Levetzowstraße, Caritasverband Berlin/Berliner Stadtmission – Soziale Dienste gGmbH



Widerspruch in sich: Gesetzgebung zu Wohngeld und Existenzminimum

Cornelia Köster

Seit 1995 gibt es den sog. „Existenzminimumbericht“. Er gibt Auskunft über die Bemessung des steuerfreien Existenzminimums. Dem Gesetzgeber wurde nämlich durch Beschluss vom 25. September 1992 vom Bundesverfassungsgericht auferlegt, dafür Sorge zu tragen, dass kein Steuerpflichtiger infolge der Besteuerung darauf angewiesen ist, seinen existenznotwendigen Bedarf durch Inanspruchnahme von Staatsleistungen zu sichern. Diese einleuchtende Forderung musste tatsächlich erst gerichtlich erstritten werden. Zuvor nämlich wurde munter selbst noch ein Einkommen besteuert, das unterhalb des Sozialhilfesatzes lag.

„Eine der Grundideen der sozialen Marktwirtschaft ist, die breite Bevölkerung am materiellen Wohlstand teilhaben zu lassen.“
Aus: „Datenreport 1999“, Bundeszentrale für politische Bildung

Das Verfassungsgericht hat 1998 noch einmal nachgebessert und festgelegt, dass die Grenze für das steuerfrei zu stellende Existenzminimum die sozialhilferechtlichen Sätze „über-, aber nicht unterschreiten darf“. Der Höhe des steuerverschonten Existenzminimums liegt also die Höhe des Sozialhilfeanspruchs zu Grunde. Dies birgt einen Widerspruch in sich: Im Sozialhilferecht zählt der „individuelle Bedarf“, der zwar durch Angemessenheit und „regionale Regelsätze“ begrenzt wird, sich aber nach „den jeweiligen tatsächlichen Aufwendungen“ richtet. Dadurch werden bei dem Sozialhilfeempfänger im Rahmen der „Richtlinien“ die tatsächlich anfallenden Aufwendungen (insbesondere die Wohnkosten) von der Sozialhilfe übernommen.

Das Steuerrecht hingegen operiert „in typisierender Form“, d.h. hier gibt es keinen Einzelfall, sondern nur die für alle Steuerpflichtigen geltenden Regeln.

Es muss eine Entscheidung darüber getroffen werden, wie dieser Ungleichheit beizukommen ist.

Die Bundesregierung erstellt alle zwei Jahre den „Existenzminimumbericht“, in dem das steuerfrei zu stellende Minimum exakt beziffert wird. Inzwischen gibt es vier

Existenzminimumberichte, zwei aus der Kohl- und zwei aus der Schröder-Zeit. Der letzte erschien im November 2001 und gibt die Zahlen für 2003 vor.

(Im Internet z.B. unter

<http://dip.bundestag.de/btd/14/077/1407765.pdf>
die Red.)

30 qm Wohnfläche für Geringverdiener ausreichend?

Betrachtet man im Vierten Existenzminimumbericht den Posten für Wohnkosten, so erscheinen zwei Dinge vollkommen ad absurdum geführt worden zu sein: erstens der Zweck des Wohngeldgesetzes und zweitens die Steuerfreiheit des Existenzminimums. Man glaubt es kaum, aber da steht tatsächlich, dass „für Alleinstehende eine Wohnung von 30 qm und für Verheiratete ohne Kinder eine Wohnung von 60 qm mit einfacher Ausstattung (ohne Sammelheizung und/oder ohne Bad) als angemessen angesehen“ wird. Ein Erwerbstätiger mit einem Einkommen unterhalb der Steuergrenze erhält nur 3/5 der sozialhilferechtlichen Größe (s. Kasten, S. 19 unten) zuerkannt. Und ohne sich zu fragen, wie viele Leute denn tatsächlich eine 30 qm-Wohnung bewohnen oder wie hoch denn die durchschnittlich von einer Person bewohnte Quadratmeterzahl und Miete in der Bundesrepublik ist, wird im Existenzminimumbericht darüber spekuliert, was denn diese paar Quadratmeter so kosten könnten: Die „maßgeblichen Quadratmetermieten“ werden aus der – nicht veröffentlichten – Wohngeldstatistik 1999 abgeleitet und stützen sich somit auf Mieten von Personen, die Wohngeld bekommen haben und folglich

nicht sehr hohe Mieten haben können. Der genannte Quadratmeterpreis für Wohnungen bis 40 qm beträgt angeblich 5,97 Euro bruttokalt (Laut Statistischem Bundesamt lag die Quadratmetermiete im April 1998 bei Kleinwohnungen bis 40 qm durchschnittlich bei 13,34 DM bzw. 6,82 Euro). Bei der Eheleute-Taxierung geht's sogar noch billiger, denn „für Wohnungen von 40 bis 60 qm Wohnfläche“ reichen 4,55 Euro/qm. Dazu werden – außerordentlich moderate – jährliche Mietsteigerungen von 1,5 % für 2000 und 2001 und von 2% für 2002 und 2003 hinzugezählt und so „die durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche“ errechnet, wie sie sich die Regierung im Jahr 2003 vorstellt: 6,40 Euro/qm bzw. 4,88 Euro/qm. Im Bericht werden nun die o.g. „angemessenen“ Wohnflächen von 30 qm bzw. 60 qm mit diesen Mietpreisen multipliziert. Das Ergebnis: Die monatlichen „zu berücksichtigenden“ Bruttokaltmieten für 2003 betragen 192 Euro (375,52 DM) für Alleinstehende und 293 Euro (573,06 DM) für Verheiratete.

Sagenhaft, was da einem Erwerbstätigen an angeblicher Mietzahlung vom Finanzamt im kommenden Jahr nicht streitig gemacht werden darf! Diese lächerlichen Beträge unterschreiten sogar noch bei weitem die mickrigen Höchstbeträge der Wohngeldtabelle 2002.

Zum Vergleich: In Berlin wird gemäß den „Ausführungsbestimmungen über die Gewährung von Hilfe zum Lebensunterhalt“ einem alleinstehenden Sozialhilfeempfänger derzeit eine Nettokaltmiete von 217,30 Euro (Altbau) und 222,41 Euro (Neubau ab 1950) im Westteil zugestanden,

Festsetzung

Der Bescheid ist nach § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO geändert.
Er ist nach § 165 Abs. 1 Satz 2 AO teilweise vorläufig.

	Einkommensteuer DM	Solidaritäts- zuschlag DM	Insgesamt DM
Festgesetzt werden	0,00	0,00	0,00
Abrechnung (Stichtag: 18.09.01)			
Abzurechnen sind	0,00	0,00	
Bereits getilgt	0,00	0,00	
Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	
Ausgleich durch Verrechnung	0,00	0,00	
Noch zu zahlen	0,00	0,00	0,00

Steuerfreies Jahreseinkommen: Bis 14.093 DM im Jahr 2001, bis 7235 Euro im Jahr 2002.

im Ostteil sind es 219,86 Euro bzw. 201,96 Euro. Der sich daraus ergebende Mittelwert beträgt 215,38 Euro. Werden zu dieser Nettokaltmiete noch 50,00 Euro (1,00 Euro/qm) kalte Betriebskosten hinzuge-rechnet, beträgt der hier anerkannte Bedarf zur Deckung der Wohnkosten 265,38 Euro bruttokalt. Der Existenzminimumbericht beziffert die notwendigen Aufwendungen für Wohnkosten jedoch mit nur 192,00 Euro. Geringverdienende scheinen also um 73,38 Euro geringere Wohnkosten zu haben, bzw. mit 72 % der Wohnkosten eines Sozialhilfeempfängers auszukommen! Begründet wird diese nicht mehr nachvollziehbare Unterschreitung der sozialhilferechtlichen Quadratmetergrößen und Wohnkosten damit, dass zur Ergänzung ja „Sozialleistungen, wie etwa Wohngeld“ zur Verfügung stünden.

Steuern zahlen oder Wohngeld beantragen?

Hier hat sich der Gesetzgeber ein wahres Kunststück geleistet: Das Verfassungsgericht entschied vor einem Jahrzehnt, dass „kein Steuerpflichtiger (...) infolge einer Besteuerung seines Einkommens darauf verwiesen“ werden darf, „seinen existenznotwendigen Bedarf durch Inanspruchnahme von Staatsleistungen zu decken“. Auch der Existenzminimumbericht bestätigt: „Soweit der Gesetzgeber jedoch im Sozialhilferecht den Mindestbedarf bestimmt hat, (...) darf das von der Einkommensteuer zu verschonende Existenzminimum diesen Betrag nicht unterschreiten.“ Soweit so gut. Jedoch nur wenige Absätze weiter führt der Existenzminimumbericht aus, es sei „dem Gesetzgeber (...) nicht verwehrt, sich bei der Bemessung des steuerfrei zu stellenden Betrags hinsichtlich der Wohnkosten an einem unteren Wert zu orientieren, wenn er zugleich zur ergänzenden Deckung des Bedarfs nach dem Einzelfall bemessene

Sozialleistungen, wie etwa Wohngeld, zur Verfügung stellt.“

Ja, was denn nun? Soll man von der „Inanspruchnahme von Staatsleistungen“ verschont bleiben oder soll man Sozialleistungen bzw. Staatsleistungen „zur ergänzenden Deckung“ aufgebürdet bekommen? Wohngeld ist unbestreitbar eine Staatsleistung; und gerade eine solche soll man laut Verfassungsgericht aber doch gerade nicht in Anspruch nehmen müssen, wenn gleichzeitig wenigstens das Existenzminimum vor dem Zugriff des Finanzamts geschützt wird. Und gleichzeitig praktiziert „der Gesetzgeber“ die Herabminderungsmöglichkeit bei den Wohnkosten hemmungslos weiter und versäumt es nicht, im Existenzminimumbericht scheinheiligst darauf zu verweisen, „dass Bezieher niedriger Einkommen zur Abdeckung ihrer Wohnkosten nach Maßgabe des Wohngeldgesetzes (WoGG) Anspruch auf Wohngeld haben“, allerdings nur: „soweit Höchstbeträge, die in Abhängigkeit von Haushaltsgröße, Ausstattung, Mietenstufe und Baualter festgelegt sind, nicht überschritten

Darf der Staat durch seine Steuergesetzgebung den Bürger dazu bringen, existenzbedroht eine Staatsleistung zu beantragen? Darf der Staat mich zwingen, zum Wohngeldantragsteller werden zu müssen? Was in der Praxis heißt: Ich muss mich mit den hanebüchen irrealen Mietobergrenzen auseinandersetzen und meine Einkommens- und Wohnumstände einer Behörde offen legen, die mich dann mit einem Witz von „Mietzuschuss“ abspeist – oder sogar mit der Nichtbewilligung von Wohngeld belästigt. Zugleich aber muss ich eine Miete zahlen, die in ihrer tatsächlichen Höhe im Wohngeldgesetz nicht berücksichtigt wird. Ich soll also zwischen den Fiktionen der Existenzminimumfestlegung einerseits und denen der Höchstbeträge im Wohngeldgesetz andererseits zerrieben werden? Und dabei steht doch nur eins fest: Die Mieten in Deutschland befinden sich nicht auf dem zwergenhaften Niveau, das sich Parlamentarier für die existenzminimierte Bevölkerung ausgedacht haben. Aber was will man auch von einer Regierung erwarten, die erst zwangsweise durch Verfassungsgerichtsbeschluss, dazu gebracht werden musste, Kleinverdienern das Existenzminimum steuerfrei zu stellen?

werden“. So viel Unverfrorenheit muss man erst mal haben! Wohlgermerkt, es spricht die Regierung, der parlamentarische Gesetzgeber, die gewählten Vertreter der deutschen Bevölkerung. Dasselbe Organ hat wissentlich und absichtlich mehr als ein Jahrzehnt lang die „Höchstbeträge“ im Wohngeldgesetz nicht den jedes Jahr fröhlich weiter steigenden Mieten angepasst.

Braucht es noch mehr Belege? Zu fordern ist deshalb: Dass beim Wohngeld wie im Existenzminimumbericht die Wohnkosten mindestens nach den sozialhilferechtlichen Wohnkosten-Kriterien ausgerichtet werden. Es besteht Regelungsbedarf! ■

Durchschnittliche Wohnflächen im Jahr 1998

1 Personen-Haushalte:

- a) in Mietwohnung: 57,2 qm (West: 58,7 qm, Ost: 50,7 qm)
- b) in Eigentumswohnung: 90,2 qm (West: 91,4 qm, Ost: 86,5 qm)
- c) mit Wohngeld: 48 qm (West) 46 qm (Ost)
- d) gesamt: 65,5 qm (West: 67,6 qm, Ost: 55,0 qm)

Nur etwa jeder Zehnte im Westen (11,9 %) bewohnte eine Kleinwohnung mit weniger als 40 qm, im Osten etwa jeder Fünfte (19,8 %).

2-Personen-Haushalte:

- a) in Mietwohnung: 72,4 qm (West: 75,4 qm, Ost: 70 qm)
- b) in Eigentumswohnung: 108,7 qm (West: 111,2 qm, Ost: 92,7 qm)
- c) mit Wohngeld: 63 qm (West) 59 qm (Ost)
- d) gesamt: 90 qm (West: 93,4 qm, Ost: 72,5 qm)

Alle Haushaltsgrößen:

Im April 1998 verfügte eine Person hierzulande durchschnittlich über 39,3 qm (West: 40,8 qm, Ost, 32,8 qm).

Durchschnittliche Mieten im Jahr 1998

- 1-Personen-Haushalte: 614 DM (West: 653 DM, Ost: 463 DM)
- 2-Personen-Haushalte: 772 DM (West: 833 DM, Ost: 593 DM).

Quelle: Wohngeldstatistik 1998, Datenreport 1999, Wohngeld- und Mietenbericht 1999 und Materialband zum Armuts- und Reichtumsbericht vom April 2001

Betriebskostenumfrage: Erste Hochrechnungen

Die Betriebskostenumfrage hat großes Interesse gefunden und wir danken allen, die sich daran beteiligt haben. Die Ergebnisse der Auswertung werden noch einige Zeit auf sich warten lassen. Zunächst mussten die Angaben Euro/DM-Werte pro Quadratmeter und Jahr vereinheitlicht werden. Mit diesen Werten werden wir im Folgenden stets operieren.

Für das Jahr 2000 haben sich folgende Durchschnittswerte herausgestellt:

Betriebskostenart	EURO/ qm x Jahr	EURO/ qm x Monat
Grundsteuer	1,97	0,16
Wasser	3,63	0,30
Abwasser	2,38	0,20
Niederschlagswasser	0,33	0,03
Aufzug	2,20	0,18
Straßenreinigung	0,44	0,04
Müllabfuhr	2,17	0,18
Hausreinigung	1,47	0,12
Ungezieferbekämpfung	0,18	0,01
Gartenpflege	0,75	0,06
Hausstrom	0,31	0,03
Schornsteinfeger	0,71	0,06
Versicherung	1,23	0,10
Hauswart	2,06	0,17
Kabel/TV/Antenne	0,76	0,06
Waschanlagen	0,10	0,01
Sonstige	0,31	0,03
Schnee-/Eisbeseitigung	0,32	0,03
Summe Betriebsk. kalt	15,50	1,29

Die Stichprobengröße beträgt ca. 250 Einsendungen. Allein die Tatsache, dass sich ausschließlich MieterEcho-Leser/innen beteiligt haben, stört zwar die Zufälligkeit erheblich, aber wir sind nicht um statistische Reinheit bemüht, sondern um Orientierungen und die werden durchaus deutlich. In diesem Heft wollen wir auf einige Auffälligkeiten aus der Umfrage eingehen und einige Fragen zu beantworten versuchen.

Ein **Verwalterwechsel** ist keine Grund für eine zu späte Vorlage der Betriebskostenabrechnung. Die Mietrechtsreform hat klare Regelungen gebracht. Der Abrechnungszeitraum muss grundsätzlich zwölf Monate betragen und ist konkret anzugeben. Die Abrechnung hat binnen der folgenden zwölf Monate zu erfolgen.

Von den Mietern der Greifswalder Str. 88 wurden die **Vollwartungsverträge für Aufzüge** angesprochen: sie sind vielen „ein Dorn im Auge“. Um ihn ein wenig stumpfer zu

machen, sei auf das Landgericht Hamburg verwiesen. Das schätzt den Instandhaltungskostenanteil auf 37 % der abgerechneten „Fahrstuhl-Wartungskosten“: 22 % Reparaturkostenanteil, 10 % Störungsbehebung und 5 % für die Lieferung von kleineren Ersatzteilen. Wartung, so die Hamburger Richter, ist das, was der Schadensvorbeugung und damit gewissermaßen der präventiven Instandhaltung und nicht dem eigentlichen Betrieb dient und folglich nicht als Betriebskosten abgerechnet werden kann.

Zum Fahrstuhl noch eine weitere Anmerkung: die Berliner Rechtsprechung befreit regelmäßig die Erdgeschossmieter von den Kosten.

Gartenpflege kann teuer werden, bis deutlich über 2,00 Euro, was aber immer voraussetzt, dass der Garten von den Mietern auch genutzt werden kann. Das scheint nicht überall der Fall zu sein und ist gegebenenfalls zurückzuweisen. Als Betriebskosten sind immer nur konkret anfallende Kosten abrechenbar. Die Position „Zusätzliche Gartenpflegemaßnahmen“ z. B. gehört erläutert oder noch besser entfernt.

Eigentlich sollten die Mieter immer auf **Mülltrennung** bestehen. Bei dieser Forderung können sie sich auf das „Prinzip der Wirtschaftlichkeit“ berufen und das ganz besonders in den Fällen, in denen für die Müllentsorgung 4,00 Euro und mehr in Rechnung gestellt werden.

Der Lohn für den **Hausmeister** ist nur eingeschränkt umlagefähig. Der Anteil für die Verwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben ist vorab herauszurechnen.

Die Position „**Sonstige Betriebskosten**“ scheint einigen Vermietern eine Alibi-position zu sein, um das, was sie nicht gerne selbst bezahlen möchten, auf die Mieter abzuwälzen. Das Gesetz sagt über die sonstigen Betriebskosten: „Das sind die in den Nummern 1 bis 16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.“ Es könnten zum Beispiel Kosten für Schwimmbad und Sauna im Haus sein. Auf jeden Fall aber muss der Vermieter stets genau angeben, für welche Kostenart er Geld verlangt. Fantasievolle Wartungen



Foto: Einsendung zusammen mit Fragebogen

gehören ebensowenig dazu wie „Schließanlage BSR“.

Die **Wasserkosten** machen den größten Anteil an den Betriebskosten aus und sorgen für die meisten Unstimmigkeiten. Bei verbrauchsabhängigen Wasserabrechnungen zeigt der Hauptwasserzähler häufig einen größeren Verbrauch an, als alle Wohnungswasserzähler im Haus zusammen. Die Differenz zwischen Hauptwasserzähler und denen in den Wohnungen wird anteilig auf die Mieter verteilt. Dieses Verfahren darf nach der Entscheidung des Landgerichts Braunschweig aber nur bis zu einer Differenz von 20 % angewandt werden. Ist sie höher, gehen die Richter von Fehlern im Messsystem aus und die Mieter haben nur den in ihren Wohnungen gemessenen Verbrauch zu bezahlen.

Die Mieter haben einen Anspruch auf **Auskunft über die entstandenen Kosten**. Solange dieser Anspruch nicht erfüllt wird, müssen die Betriebskosten nicht bezahlt werden. Zur Überprüfung der Nebenkosten- oder Heizkostenabrechnung können die Mieter von den Vermietern die Zusendung von Fotokopien der zu Grunde liegenden Belege und Rechnungen verlangen. Das entschied jetzt das Landgericht Duisburg (AZ 13 S 208/01). Das Gericht erklärte, der Mieter könne nicht einfach darauf verwiesen werden, er solle die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter, das heißt in dessen Büro oder bei dessen Verwaltung, selbst einsehen und prüfen.

Doch wie die Betriebskosten entstehen und welchen Einblickes es bedarf, d.h. welche Leistungen und welche entsprechenden Kosten umgelegt werden dürfen, ist noch längst nicht geklärt. Und damit werden wir uns im nächsten Heft beschäftigen. ■

TECO 2. Akt

Abgang TECO – Auftritt KOLJA POPPE IMMOBILIEN GmbH

Joachim Oellerich

„Jeder Mensch ist ein Künstler“, meinte Joseph Beuys, und Rafael Horzon ergänzt in diesem Sinne: „Wenn sich ein Möbelhändler als Künstler definieren kann, so kann sich auch ein Künstler als Möbelhändler bestimmen.“ Darüber kann man lange nachdenken. Es scheint, als hätten die Herren Jürgen Kirsten, Wolfgang Hüttemann, Kolja Poppe, Baron, Wolff und Co. zusammen mit Frau Barbara Pniower von TECO genau das getan. Nicht ohne Ergebnis, denn wenn sich ein Mensch als Künstler verstehen kann, ein Künstler als Möbelhändler, warum soll dann nicht auch jedermann ein Immobilienmakler sein? Was man braucht – Wohnungsangebote und Wohnungsnachfragen – findet sich schließlich in jeder Zeitung. Werden beide miteinander verknüpft, ist die Wohnungsvermittlung perfekt und der Immobilienmakler erschaffen. Zwei Monatsmieten Provision werden sich wohl auch noch kassieren lassen.

Das Prinzip TECO

Die Theorie klingt vielversprechend, die Praxis ist jämmerlich. Warum, leuchtet jedem, der schon einmal eine Wohnung gesucht hat, sofort ein. Die einschlägigen Zeitungen kauft man sich selbst, vor allem die am Wochenende mit den meisten Anzeigen, und möglichst früh am Sonntag oder bereits am Sonnabend, schaut man sie nach gewünschter Größe, Lage und Mietpreis durch. Man markiert die in Frage kommenden Objekte und beginnt zu telefonieren. Spätestens am Nachmittag ist man damit fertig, hat entweder nichts gefunden oder Besichtigungstermine vereinbart. Die Inserate mit späteren Kontaktmöglichkeiten merkt man sich vor. Würde sich ein Dritter in die Suche einschalten und einem die Angebote, mit denen man sich eben beschäftigt hat, noch einmal machen wollen, dann ergäbe das gar keinen Sinn. Es gibt überhaupt keinen Platz für einen Vermittler. Und ebenso unmittelbar präsentieren sich auch die Wohnungen dem

Zugriff der Interessenten. Die Anrufe gehen sofort ein und versorgen das Angebot spontan mit breiter Nachfrage. Gewiss, beide sind nicht immer wirklich ausgeglichen, oft bleibt ein Rest, hauptsächlich schwer vermittelbare Wohnungen, sehr viel seltener, einfach übersehene. Auch führt nicht jeder Besichtigungstermin zum Abschluss eines Mietvertrages. Aber dennoch: der Rest ist kläglich und stark problembehaftet.

Wenn die Sache selbst auch zwangsläufig zum Fiasko führen muss, werden sich die oben genannten Herrschaften gesagt haben, könnte doch aus der Idee Kapital zu schlagen sein. Man braucht dazu neben den Immobilieninseraten noch eine weitere Anzeige mit der man „Menschen, die gerne gepflegte Wohnungen besichtigen (auch branchenfremd), Tel. (030) 21 96 53 33“ sucht.

Eigentlich sollte es heißen: möglichst branchenfremd. Denn je branchenfremder, desto leichter kann man den Interessenten erklären: „Der Immobilienmarkt befindet sich im Aufwind, (...) der dynamische Wachstumstrend beschert dem Maklerberuf eine sichere Perspektive.“ Und dass man der sicheren Perspektive wegen die Branchenfremdheit durch eine Schulung zu überwinden hat, erscheint plausibel. Zumal diese Schulung nichts kostet. Gestellt werden muss nur eine Kautions (z.Zt. in der Regel 590 Euro), die aber bei der ersten erfolgreichen Vermittlung zurückbezahlt werden soll.

Damit ist das Geschäftsprinzip der Firma grundsätzlich erklärt. An Menschen, die – weil arbeitslos – um etwas zu verdienen, auch gepflegte Wohnungen besichtigen würden, ist kein Mangel. Folglich boomt das Schulungs-Kautionsgeschäft schon seit Jahren und leider noch immer wie der Neue Markt, jedoch wie dieser zu seinen besten Zeiten. Nach der Schulung kann die Tätigkeit der erfolgreichen Absolventen, die wir von nun an, dem Sprachgebrauch der Firma TECO folgend, „Partner“ nennen wollen, sofort beginnen und dazu werden sie mit

Terminen für Wohnungsbestandsaufnahmen und später mit Listen von Wohnungssuchenden ausgestattet.

Die Praxis der TECO

Jeweils an den Wochenenden werten studentische Hilfskräfte Zeitungsanzeigen aus und erstellen nach Angebot und Nachfrage getrennte Listen. Die Firma verspricht den Partnern, dass nur Wohnungssuchende auf die Listen kommen die bereit sind, zwei Monatsmieten Provision für eine erfolgreiche Vermittlung zu bezahlen. Vermietern, die ihre Wohnung noch nicht vermietet haben, bietet die Firma in den darauf folgenden Tagen eine kostenlose Vermittlung an und vereinbart Termine zur Wohnungsbesichtigung. Die Partner nehmen die Termine wahr und fertigen eine Bestandsaufnahme der Wohnung an. Danach erhalten sie auf Anforderung Listen von Wohnungssuchenden und können jetzt munter loszumakeln beginnen. Bei unseren einleitenden skeptisch stimmenden Überlegungen sind wir davon ausgegangen, dass der Vermittlungsversuch unternommen wird, wenn die Anzeigen erscheinen. Auf den TECO-Listen sind aber die neuesten Eintragungen im günstigsten Fall fast eine Woche alt und die ältesten mehrere Monate.

Die Überraschungen der Partner

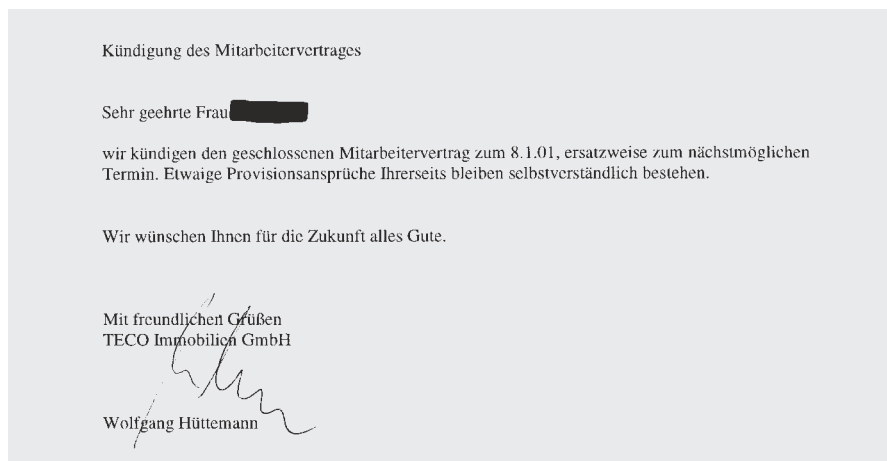
Partner, die nun engagiert dennoch mit diesem Material arbeiten wollen, erleben jetzt nur noch Überraschungen. Die Listen sind nicht nur antiquiert, und daher mit entsprechend vielen „Karteileichen“ versehen, sie sind auch nicht, wie versprochen, für einen bestimmten Bezirk erstellt, sondern kunterbunt zusammengewürfelt. An der gereizten Reaktion ihrer Gesprächspartner erkennen die Partner, dass dieses antiquierte, kunterbunte Zeug bereits an andere Partner gegangen ist, vermutlich sogar an alle. Die im nebenstehenden Erfahrungsbericht gezogene Bilanz, derzufolge von 164 aufgelisteten Mietinteres-

senten 26 überhaupt nur noch aktuell waren, ist kein Einzelfall. Dass es aber überhaupt noch 26 waren, könnte fast verwundern, wenn die Partner nicht erfahren würden, dass dieser Klientel aus den verschiedensten Gründen nur außerordentlich schwer passende Angebote gemacht werden könne. Angebote, die den Partnern jedenfalls gar nicht zur Verfügung stehen. Doch TECO hält weitere Überraschungen bereit. Partner, die vereinbarungsgemäß die zu löschenden Interessenten melden, finden sie auf den nächsten Listen unverändert wieder. Die Listen sind also nicht nur antiquiert, nicht nur kunterbunt zusammengestellt und quasi TECO-öffentlich, sondern durch die vielen erledigten Fälle bewusst ‚künstlich verschmutzt‘.

Derartiges Material ist, das leuchtet ein, zu vielem zu gebrauchen, vornehmlich auch zu sanitären Zwecken, aber nicht zum Vermitteln von Wohnungen.

TECO ist unverbesserlich

Partner, die derartige Probleme ansprechen, klären und lösen wollen, erleben eine weitere Überraschung wenn sie in ihrem Briefkasten plötzlich ein Schreiben mit folgendem Inhalt finden:



Die Kündigung ist selbstverständlich kein Grund für die Rückzahlung der Kautions und sie verdeutlicht nur den feinen Humor, über den die TECOisten inzwischen verfügen. Bei vielen Geschädigten hat sich nämlich der Eindruck herausgebildet, dass erfolgreiche Vermittlungen durch die Partner von der Firma TECO gar nicht gewollt sind. Dieser Eindruck mag nicht nur die Partner, sondern auch andere überraschen, ist aber durchaus plausibel. TECO legt in den Verträgen Wert auf die Klarstellung, dass die Partner nicht angestellt sind. Wenn sie bei TECO nicht angestellt sind, sind sie selbstständig und wenn sie selbstständig sind, brauchen sie

eine Gewerbeerlaubnis. Dieses Problem wird in den Gesprächen und in der Schulung – wenn überhaupt – nur sehr marginal behandelt. Wüssten die Interessenten nämlich, dass sie ein Gewerbe anmelden und führen müssten (die erforderliche Erlaubnis kostet ca. 530 Euro, die Anmeldung weitere 26 Euro) würde mit Sicherheit nur ein kleiner Teil von ihnen zu dem TECO-Abenteuer bereit sein. Würde jedoch andererseits eine Schar gewerbeloser TECO-Partner erfolgreich vermitteln, rief das sicherlich, die Gewerbeaufsicht und die im Berliner Ring deutscher Makler vertretene Konkurrenz, die sich bisher so seltsam zurückhaltend zeigt, auf den Plan.

Das austarierte TECO-System, das Jonglieren mit Zeitungsinserten, die Verwendung der Kautions als Einnahmen, würde bei den dann zu erwartenden groben Interventionen gewiss Schaden leiden. TECO braucht, um zu funktionieren (und es funktioniert schon sehr lange) Ruhe und Windstille. In letzter Zeit ist es damit nicht mehr so gut bestellt. Verschiedene Veröffentlichungen stören. Die Berichte im MieterEcho sind bekannt, werden über das Internet von vielen potentiellen Interessenten zur Kenntnis genommen und Kopien der Artikel verteilt der Verbraucherschutz.

Der sich in Schweigen hüllende Staatsanwalt Reusch ermittelt.

Kein Wunder also, dass es die Firma TECO gar nicht mehr gibt. Wer jetzt die immer noch regelmäßig in den Zeitungen erscheinende Nummer als „Mensch, der gerne gepflegte Wohnungen besichtigt“ anruft, hat und das ist die vorläufig letzte Überraschung, die nach einem der emsigsten TECOisten benannte Kolja Poppe Immobilien GmbH am Draht. Ansonsten aber geht alles weiter, wie gehabt.

Doch nicht mehr lange! Und das ist dann keine Überraschung.

Erfahrungen mit TECO

Hohe Ausgaben ohne Einnahmen

Regina Schuberth*

Mit großem Interesse habe ich Ihren Artikel über die TECO-Immobilien-Gesellschaft gelesen. Ich selber bin eine von den Betroffenen, die für TECO arbeitet und kann Ihre Erfahrungen bestätigen. Ich bin von Beruf Diplomingenieurin und habe durch die schlechte Auftragslage diesen Nebenjob angenommen. Jedoch musste ich nach zwei Wochen leider feststellen, dass eine Wohnungsvermittlung nach diesem System nie möglich sein wird. Daraufhin bat ich um einen Gesprächstermin mit Herrn Wolff von der TECO (zuständig für alle freien Mitarbeiter), der mir die Wohnungsvermittlung erklärte: „Sie müssen da etwas falsch machen“. Um meine Einlage von 590 Euro zu bekommen, bat ich um die Exklusivvermittlung der Wohnungen, die aber abgelehnt wurde mit der Begründung, dass das nur bei Eigentumsobjekten möglich wäre. Also versuchte ich erneut eine Wohnungsvermittlung zustande zu bringen. Trotz extrem hohen Telefonkosten (fast alle Vermieter und Interessenten geben ihre Handynummern an), Stress (Wettlauf mit der Zeit), genervten Mietinteressenten und Vermieter (die von verschiedenen TECO-Mitarbeitern auf das gleiche Objekt angesprochen wurden), hohem Zeitaufwand (An- und Abfahrtswege und Sichtung der TECO-Listen), habe ich bisher noch keine Wohnung vermitteln können.

Ich gehe davon aus, dass sich TECO über die „Schulungen“ finanziert, denn wenn je Schulung (zwei Mal in der Woche) sich nur acht Mitarbeiter bewerben, nimmt TECO eine Summe von über 37.000 Euro monatlich ein. Diese Schätzung kann man am unteren Bereich anordnen, denn es werden sich bestimmt mehr als 16 Interessenten wöchentlich auf TECO-Anzeigen bewerben.

Meine Einlage von 590 Euro habe ich mittlerweile abgeschrieben, aber ich bin nicht bereit, diesen Machenschaften der Firma zuzusehen und bin an einer Veröffentlichung dieser Abzocke interessiert.

Aus diesem Grunde kam mir Ihr Artikel sehr entgegen.

Keine Wohnungs- vermittlung möglich

Udo Breger*

Als ich am 25.10.01 in der Berliner Morgenpost auf eine Anzeige stieß, in der Menschen gesucht wurden, „die gerne gepflegte Wohnungen besichtigen“, dachte ich mir angesichts meiner bisherigen Tätigkeit als Projektsteuerer und Makler: klein aber oho – hier rufst du mal an.



Gleich am folgenden Tag empfing mich Herr Poppe – ein freundlicher Vierziger im „feinen Zwirn“ mit dem strahlenden Lächeln eines erfolgreichen Managers, erläuterte mir die Verfahrensweise und freute sich über meine beim Verständnis der Firmenphilosophie hilfreichen Vorkenntnisse. Diese Philosophie würde mir u. a. in einem für jeden neuen Mitarbeiter obligatorischen 6-Stunden-Seminar nahegebracht werden. Die Kosten von 980 DM würden nach der ersten Vermittlung zurückgezahlt werden.

Auf meine ausdrückliche Nachfrage hinsichtlich der Vermittlungschancen erklärte Herr Poppe, dass der Start mit der Bestandsaufnahme von zehn Wohnungen erfolgen würde. Diese würden mit dem umfangreichen Bestand an Wohnungsinteressenten abgeglichen und selektiert für jede Wohnung ausgedruckt. Auf nochmaliges Nachfragen gab Herr Poppe die daraus resultierende Vermietungschance mit drei bis fünf Vermietungen aus acht bis zehn aufgenommenen Wohnungen an, da die Selektion sehr detailliert erfolge. Die Provision von zwei Monatskaltmieten sei zu teilen.

In dem Seminar am 01.11.01 wurde zunächst ein Video gezeigt, welches das sensible Eingehen auf die speziellen

Wünsche des Mietinteressenten deutlich und plausibel demonstrierte. Dann folgte vor dem fachlichen Teil die Aufklärung über den Firmennamen TECO und die TECO-Philosophie: TE = tender (behutsam), CO = consulting (Beratung). Herr Jürgen Kirsten „erläuterte“ das Wohnungsvermittlungsgesetz (was sich darin erschöpfte, nicht vermittelbare Wohnungen zu beschreiben, die Provisionshöhe zu nennen, und eine Kopie mit fünf Antworten als Einwandbehandlung zu übergeben) und das neue

Mietrecht (nur oberflächlich: Kündigungsfristen, Mieterhöhungen, Modernisierung, Betriebskosten-Abrechnung, Eigenbedarf, Mietspiegel, II. BVO, DIN 283). Als Unterlagen erhielten wir eine Übersicht mit „Fachbegriffen zur Seminarvorbereitung“, ein Mustertelefongespräch und ein Abkürzungsverzeichnis. Den Abschluss bildete ein schriftlicher Test, bei dem auf drei Blättern Fragen bzgl. der Besichtigung von Wohnungen, warum Menschen umziehen und eine Wohnung mieten, zu beantworten waren. Zu der Eigenartigkeit dieses Tests passte, dass jeder seinen eigenen Test im Zuge eines mit allen geführten Gespräches bewertete und korrigierte.

Das Zertifikat „Immobilienmakler“ erhielt ich am 05.11.01 dazu ein Vertragsangebot und eine Liste mit elf aus Zeitungen herausgesuchten Adressen zur Wohnungsaufnahme.

Ich habe schriftlich versucht, Widersprüche im Vertragstext aufzulösen, Korrekturen vorzunehmen und Gedanken für eine effektive Zusammenarbeit einzubringen. Diese wurden von TECO teilweise falsch eingearbeitet bzw. kommentarlos ignoriert. So sah ich mich gezwungen, umfangreiche Korrekturen im Zuge einer nach langem Drängen erreichten mündlichen Verhandlung mit dem Geschäftsführer Herrn

Hüttemann nachzuschreiben. Zu diesem Zeitpunkt vermutete ich eher eine gewisse Unerfahrenheit bei Verträgen als dass ich Verdacht schöpfte.

Von den elf Adressen führten nur zwei zu Wohnungsaufnahmen, die übrigen konnten, weil vermietet, verkauft, selbst vermietet, fehlerhafte Daten etc., nicht bearbeitet werden. Die beiden aufgenommenen Wohnungen waren den von TECO gelieferten Interessenten nicht anzubieten (fehlende Hauptmerkmale, zu große Differenzen zu den Wünschen usw.). Damit begann am 18.11.01 ein Schriftverkehr, welcher inzwischen neben einem etwa 1 cm dicken Papierstapel, 67 Faxe und 6 SMS zur Thematik Zusammenarbeit, Qualität der Selektierung und Korrekturen von Wohnungs-Besuchsaufträgen einen nicht unerheblichen Umfang annahm. Insgesamt erhielt ich für 45 aufgenommene Wohnungen, von denen nur 28 mit TECO tatsächlich arbeiten wollten, aus dem TECO-PC 164 Adressen von Mietinteressenten. Davon waren nur 26 (15,8 %) überhaupt verwertbar.

Kurz vor Weihnachten bot ich TECO für ein klärendes Gespräch fünf Termine zwischen dem 21.12.01 und dem 04.01.02 an, worauf schon fast erwartungsgemäß nicht reagiert wurde. Bis 13.01.02 habe ich mit allen mir zur Verfügung stehenden Kommunikationsmitteln versucht, ein Gespräch mit dem Ziel einer effektiven Zusammenarbeit zu erreichen. Die TECO-Reaktion erfolgte in Form einer am 08.01.02 ausgesprochenen Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt ohne jegliche Begründung.

Aus den vorgenannten „Erlebnissen“ ist inzwischen ziemlich klar erkennbar, dass der Anzeige, den Vereinbarungen und Erklärungen zu Seminar, Gebühren und Rückzahlung eine völlig andere Bedeutung beizumessen ist. Die Einnahmen der Firma TECO dürften lediglich aus den Seminargebühren bestehen.

*Die Namen der Autoren sind von der Redaktion geändert.



KOLJA POPPE
IMMOBILIEN
Keithstrasse 14
10787 Berlin
Tel. (030) 21 96 53-0
Fax (030) 21 96 53-21

Tagebuch einer Sanierung

von Christiane Kunow

Im Sommer '96 zog ich mit meinem Sohn Philipp nach Pankow in eine Vier-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung war saniert, das Haus – Jugendstil übrigens – nicht. Wir hatten jetzt Wohn- und Arbeitszimmer, Balkon und Loggia und beide ein eigenes Zimmer. Zuerst wohnten wir glücklich vor uns hin, da der Hausbesitzer ein friedvoller Mensch war. Dann wurde im Februar '98 das Haus verkauft und es besuchten mich ein Mann und eine Frau: Sie von der neuen Hausverwaltung und er von der Immobiliengesellschaft, der das Haus jetzt gehörte. Man stellte fest, dass meine Wohnung ja in Ordnung wäre und die Bauarbeiten nur die anderen Wohnungen, Flur und Außenhaut des Hauses betreffen. „Kommando zurück“, hieß es 14 Tage später: „Zwischen Küche und Bad muss unbedingt ein Schornstein abgerissen werden!“ Der Geschäftsführer der Hausverwaltung und Mithausbesitzer versicherte mir, dass in drei bis neun Tagen alles vergessen sei und wenn ich die Türen schön abklebe, würden die anderen Zimmer natürlich nicht mitbetroffen. Darauf gab ich meine Unterschrift. Was ich mir dabei gedacht hatte? Ich weiß es nicht.

Juli '98 „Meine Wohnung“ ist von einem Ehepaar aus Westdeutschland gekauft worden und hat 396.000 DM gekostet. Sie haben viel Geld für eine „Katze im Sack“ ausgegeben. Alles wurde aus der Ferne geregelt.

Januar '99 Ich kenne jetzt auch den Bauleiter. Er versichert mir, dass ich nicht länger als einen Tag ohne Heizung sein werde. Ich bin stolz auf mich, weil ich mir dieses Versprechen schriftlich habe geben lassen. Am 7. März soll es nun endgültig mit den Bauarbeiten losgehen.

15.03.'99 Bis jetzt ist noch nichts passiert und es hat sich auch keiner bei uns angemeldet, aber es klingelt. Philipp lässt sechs Leute in die Wohnung und verzieht sich wieder in sein Zimmer. Ich bin im Nachthemd im Bad und wasche mir die Haare. In Flur und Küche ergießt sich die Bauleitung plus Anhang. Ich sitze verzweifelt auf dem Toilettendeckel und überlege, was ich jetzt machen soll. Wenn es ein Handbuch „Ratschläge im Umgang mit unangemeldeten Handwerkern“ gäbe, würde ich unter „Nachthemd“ nachschlagen. Ich drängele mich, nachdem mir Alternativen durch eigenes Überlegen nicht einfallen, in besagtem Hemd und mit nassen Haaren durch die Männeransammlung. Mein Gott, war mir das peinlich! Die Losung des Tages: „Morgen um 7.00 Uhr wird der Schornstein abgerissen!“

16.03.'99 Die erste Losung des heutigen Tages, ausgegeben um 9.30 Uhr, „Wir wissen noch nicht!“ Die zweite dann um

10.45 Uhr und konkreter: „Heute nicht mehr!“

Ich ziehe aus Verzweiflung los, um Frusteinkäufe zu machen. 12.30 Uhr ruft mich Philipp an, denn inzwischen wird die Speisekammerdecke abgerissen! Da freut sich mein Magen und aktiviert eine sprudelnde Magensaftfontäne!

Das Wohnzimmer ist nun zu einer Wohnküche mutiert. Der Küchenschrank im Ikeastil steht jetzt neben dem Büfett im Gründerstil. Beide sind nur leider nicht zu öffnen, weil der Küchentisch davor steht. Ganz vorne dann der Kühlschrank und darauf die Herdplatte, die uns die Hausverwaltung auf Zeit gesponsert hat.

17.03.'99 7.15 Uhr Bauleiter: „Heute geht's los!“ 14.30 Uhr Bauleiter: „Heute nicht mehr, morgen zwischen 7.00 und 8.00 Uhr.“

18.03.'99 7.30 Uhr Bauleiter: „Heute geht es noch los!“ 14.30 Uhr Bauleiter: „Heute nicht mehr, morgen um 7.00, garantiert!“

19.03.'99 7.00 Uhr Schornsteinabriss. Es ist entsetzlich! Alle Türen sind natürlich abgeklebt und doch geht der Staub durch alle Ritzen. Ich war mehr als deprimiert! 13.30 Uhr habe ich völlig verstört den Weg zur Arbeit angetreten, den Wohnungsschlüssel vertrauensvoll zurücklassend. Als ich abends nach Hause komme, ist keine Fliese mehr an Wand und Boden, die Wände zwischen Küche, Bad und Flur sind nicht mehr da.

20.03.'99 Ab 7.30 Uhr undefinierbare Geräusche. Männer auf der Loggia! Wie sind sie dort hingekommen? Doch schnell

bemerke ich, dass inzwischen die Gartenseite des Hauses eingerüstet ist und es nicht mit übermenschlichen Fähigkeiten zu tun hat, die Loggia zu erreichen. Der Schutt von Schornstein und Wänden, der auf der Loggia liegt, wird nach unten geworfen. Küche, Bad und Flur sind jetzt eins, da man ja die Wände rausgerissen hat. Die Toilette befindet sich nun mitten im Raum und hinter ihr steht noch ein kleines Stückchen Wand, etwa einen Meter hoch, weil an ihr der Spülkasten befestigt ist. Direkt dahinter ist das Küchenfenster zur Loggia. Und was ist auf der Loggia? Bauarbeiter! Die Toilette kann ich also nur kriechend erreichen und dann muss ich mich ducken, um unter einem Meter zu bleiben. Zum Waschbecken komme ich nur in voller Montur und so lässt es sich schlecht waschen. Ich könnte natürlich meinen Sohn fragen, wie das geht. Ich vergaß zu erwähnen, dass ein großes Loch entsteht, wenn ein großer Schornstein abgerissen wird. Dieses Loch gibt einem dann die Möglichkeit, bis in das Dach und nach unten bis in den Keller zu gucken und natürlich auch von oben zu mir nach unten. Und da sitze ich dann auf der Toilette, zusammengekauert, um die Einmeterwand nicht zu überragen. Muss ein toller Anblick von da oben sein! Neben mir ein Vulkan, das Schornsteinloch nach unten, der zwar keine Lava, aber dafür Staub und Dreck aus allen Wohnungen darunter ausspuckt. Dazwischen ich, frierend, da die Heizungen ja schon abgebaut sind und mich schämend, meine Blase nicht im Griff. Horror! In Wirklichkeit habe ich es bis zur Mittagspause meiner Bauarbeiter ausgehalten.

23.03.'99 Bauleiter Nr. 1 wird durch Nr. 2 ersetzt. Die Toilette und das Waschbecken werden bei mir aus- und eine Treppe höher auf einer Außentoilette wieder eingebaut. Jetzt habe ich das Problem mit dem Ducken nicht mehr. Man muss versuchen, alles positiv zu sehen! Es wird auch ein kleiner Warmwasserboiler angebracht.

25.03.'99 Ich frage Nr. 2, ob die Waschmaschine, die ich nun nicht mehr benutzen kann, vielleicht in eine der leerstehenden Wohnungen gestellt werden könne. Das klappt auch! Angeschlossen hat man sie allerdings nicht: Es fehlten einige Verbindungsstücke.

30.03.'99 Mein Heizaggregat wird demontiert. Hurra, jetzt ist die ganze Wohnung kalt!

Meine Körperhygiene spielt sich jetzt folgendermaßen ab: Wenn es abends im Haus ruhig ist, schlüpfte ich rauf auf die Außentoilette und wasche mich frierend, aber mit warmem Wasser. Danach fülle ich warmes Wasser in eine Schüssel um mich dann früh damit zu waschen. Am nächsten Morgen ist das Wasser zwar kalt, aber das Gefühl, dass es mal warm war, ist angenehm.

03.04.'99 Nachdem ich mehrmals nach dem verschollenen Hausmeister telefonisch gefahndet habe, kommen mit fünf Tagen Verspätung drei kleine elektrische Ersatzheizungen an. Immer noch gibt das Schornsteinloch uns die Sicht durch das ganze Haus frei. Durch dieses Loch könnten sich ganze Heerscharen von oben abseilen oder von unten mit der Leiter nach oben kommen und mich vierteilen oder zerstückeln und was es noch so für schreckliche Sachen gibt. Das Haus, der Dachboden und die Wohnungen unter mir sind unverschlossen. Wahrscheinlich können sich die bösen Buben Berlins nicht vorstellen, dass hier noch jemand wohnt und so bleibt mir das erspart. So vergehen die Tage. Wenn ich arbeite, gebe ich die Wohnungsschlüssel den Handwerkern.

11.04.'99 Es gibt jetzt wieder Küche, Flur und Bad, getrennt durch Gipswände. Das Loch im Fußboden ist zu. Man erinnere sich, dieses Loch gab es seit dem 19.03. Zum Abgewöhnen hat man mir den Blick in das Dach aber noch gelassen.

07.05.'99 Seit heute geht die Toilette, wir haben kaltes Wasser und in der Küche steht ein Herd. Jetzt gehen Attacken auf die anderen Zimmer los, die eigentlich verschont bleiben sollten. Der Elektriker hat ein Loch durch die Wand zum Wohnzimmer gebohrt. Zur Sicherheit, weil er später sonst nicht mehr an das Kabel in der Wand kommt. Der Klempner hat Heizungsleitungen durch den Fußboden nach unten verlegt.

11.05.'99 Heute startet der Großangriff auf das Wohnzimmer! Bauleiter Nr. 2 kommt: „Frau Kunow, wir haben eine Verstopfung im Schornstein!“ „Na und?“ „Das ist der Schornstein zwischen ihrem Bad und dem Wohnzimmer. Es gibt zwei Möglichkeiten: Die neuen Fliesen im Bad aufzuhacken oder ein Loch vom Wohnzimmer!“ Er war für das Loch im Wohnzimmer. An dieser Wand steht mein Riesengründerstilbüfett und davor die Küchenteile. „Wir helfen ihnen natürlich!“



Körnerstraße 4 vor der Sanierung

Bei soviel Freundlichkeit fließt auch Kruppstahl dahin. Jedenfalls der Kruppstahl, aus dem ich bin. Also fange ich an, das Büfett auszuräumen. Jeder, der so ein Monster kennt, weiß, dass das ererbte Geschirr dreier Generationen da hineinpasst.

Die Hausverwaltung war von Anfang an ganz scharf darauf, in allen Zimmern die Fußböden abzuschleifen. Ich war damit aber nicht einverstanden. Jetzt ist das Wohnzimmer inzwischen so ramponiert, dass ich meinen Widerstand für dieses Zimmer aufgegeben habe.

19.05.'99 Es gibt wieder warmes Wasser – nach 60 Tagen! Eigentlich müsste ich ein großes Fest geben!

22.05.-24.05.'99 Pfingsten. Die Hausverwaltung hat mir Kisten vor die Tür gestellt und ich räume nun das Wohnzimmer aus.

28.05.'99 Von der Verwaltung kommen zwei Männer, um mein Klavier vom Zimmer in den Flur zu stellen. Ich weiß, dass ein Klavier sehr schwer ist. Die anscheinend nicht. Sie versuchen, es an den Zierleisten anzuheben. Bei den Leisten hat es geklappt, aber das Klavier hat sich gesträubt.

03.06.'99 Heute hat es zum soundsovielten Mal in Philipps Zimmer durchgeregnet. Allerdings mit gesteigerter Qualität. Diesmal ist das Wasser an der Wand runter bis zum Fußboden gelaufen. Das liegt ganz einfach daran, dass das Dach über mir zum großen Teil aus Plastikfolie besteht, die nicht mit sehr viel Liebe angebracht wurde und es bahnt sich Fürchterliches an! Es werden Gerüstteile angeliefert.

18.06.'99 Der Außenputz wird abgeschla-



Wohnzimmer während der Sanierung

gen. Das Haus ist jetzt seit dem 20.03. zum Garten hin und seit dem 03.06. auch zur Straße eingerüstet.

28.06.'99 Über einen Monat lang hat man sich mit meinem Wohnzimmer beschäftigt. Jetzt ist es fertig.

30.06.'99 Ich habe eine Mieterhöhung wegen Modernisierung und Angleichung an den Mietspiegel zum 1. September bekommen. Ich bin einigermaßen empört und werde auf Anraten der Mietergemeinschaft nicht darauf reagieren.

06.07.'99 Plötzlich und unerwartet! Mit einem Presslufthammer wird der Balkon abgerissen.

02.08.'99 Vor dem Haus steht ein Kran, der Riesenträger auf den Dachboden über mir knallt. Es hört sich an, als würde das Haus jeden Moment einstürzen. Ansonsten ist man dabei, außen zu putzen.

Durch die Aktivitäten im Dach habe ich bereits Risse und Wasserflecke an den Zimmerdecken, auch im bereits renovierten Wohnzimmer.

19.08.'99 Im Briefkasten finde ich einen Brief von einem „Neuen“ in der Hausverwaltung. In ihm steht, dass die Bauarbeiten in meiner Wohnung am 30.08. weitergehen. Bis dahin müsste ich die drei Zimmer zur Straße räumen. Das sind das Wohnzimmer, mein Zimmer und mein Arbeitszimmer. Falls ich mich dagegenstellen sollte, droht man mir gerichtliche Maßnahmen an. Als ich mich etwas beruhigt habe, denke ich: „Das kann nur ein Irrtum sein! Der Mann ist neu, der kennt nicht die schriftlichen Absprachen!“

20.08.'99 Ich erkläre dem „Neuen“, dass das Wohnzimmer wegen der Bauschäden bereits renoviert sei und dass man versprochen hat, in den Zimmern ansonsten nichts zu machen und außerdem sei zur Zeit im Haus gar kein freier Raum für die Möbel. Immer wenn ich Luft hole, sagt er: „Sie haben bis zum Dreißigsten die Räume leer zu machen!“

01.10.'99 Die Verwaltung hätte das Problem ganz ruhig aussitzen können. Die Zerstörungen durch die Bauarbeiten haben die Sache zu ihren Gunsten erledigt. Nun bin ich, ganz ohne weitere Drohungen, damit einverstanden, dass die restlichen Zimmer saniert werden. Sie sind voller Risse und Wasserflecken und sogar Putz ist in meinem Zimmer von der Decke gefallen. Einen Raum für die Möbel gibt es immer noch nicht.

04.10.'99 Seit dem 30.03. haben wir keine Heizung. Heute wurde sie endlich fertig und die Hausverwaltung hat mich wegen meiner Nichtanerkennung der Mieterhöhung nicht verklagt. Soviel Glück an einem einzigen Tag!

13.10.'99 Der Termin zum Leeren der Zimmer ist wieder ausgefallen. Die Räume zum Unterstellen der Möbel sind immer noch nicht fertig. Das Haus ist weiterhin auf beiden Seiten eingerüstet. Es regnet noch regelmäßig durch, auch in der neuen Küche und dem Wohnzimmer. Im Dachgeschoss fehlt auf einer Seite die Hauswand. Dadurch fegt der Wind über meine Zimmerdecken und die Plastikfolien flattern geräuschvoll vor sich hin. Am Gerüst hängt eine Eisenkette, die dann noch eine weitere Klangfarbe dazu beisteuert.

18.10.'99 Bauleiter Nr. 3 war bei mir. Nr. 2 gibt es nicht mehr.

13.11.'99 Heute waren tatsächlich die Möbelträger da. Sie haben meine Sachen in eine Wohnung gebracht, die auch der Aufenthaltsraum der Trockenbauer ist. Ich bekomme keinen Schlüssel, da nur einer existiert. Na und?

18.11.'99 Jetzt ist auch das Dach über dem Flur offen. Bei Regen – und es regnet jetzt häufig – läuft ein Bächlein die Stufen runter und murmelt mir zu: „Du musst mich erst mal sehen, wenn es friert!“

01.12.'99 Die nächste Mieterhöhung ist im Briefkasten.

14.12.'99 Die beiden Zimmer sind fertig und die Möbel kommen zurück. Einen Monat und einen Tag lang hat das gedauert. In



Bad während der Sanierung

Philipps Zimmer läuft das Regenwasser die Wände runter. Es ist der letzte Raum, der noch nicht renoviert wurde.

21.12.'99 Die Hausverwaltung teilt mir mit, dass die Wohnungsbesitzer am 30.12.'99 ihre Wohnung besichtigen möchten.

30.12.'99 „Die Besitzer“ und ein Mann von der Verwaltung waren da. „Jetzt ist die Wohnung doch wunderschön!“ Ich konnte ihnen nicht vermitteln, dass sie vor der Sanierung genauso, wenn nicht schöner war. Damals hatte ich noch eine preiswerte Etagenheizung mit Zeituhr, eine Speisekammer, keine Gipswände und keine Risse im Stuck und in den Zimmerdecken. Na ja, dafür habe ich nun abgezogene Dielen in drei Zimmern.

08.02.'00 Über mir im Dachgeschoss weiterhin Baulärm. Neue Fenster sind zwar eingesetzt, aber noch nicht abgedichtet. Die Wände auf der Loggia sind durch herablaufendes Regenwasser dunkel marmoriert und die Feuchtigkeit ist jetzt schon durch die dicken Außenwände bis in die Küche gewandert. Das Problem ist die fehlende Sperrung in der neuen Terrasse über mir.

24.02.'00 Das Gerüst zur Straße wird abgebaut, das dort seit dem 03.06.'99 stand. Die Gartenseite ist noch eingerüstet.

01.03.'00 Jetzt haben wir Bauleiter Nr. 4.

13.04.'00 Ich habe eine Klage wegen Nichtanerkennung der Mieterhöhung bekommen.

05.05.'00 „Die Bauarbeiten im Objekt und in Ihrer Wohnung sind abgeschlossen.“ Das teilt mir die Wohnungsverwaltung mit, um mir klarzumachen, dass ich die Miete

gefälligst nicht mindern soll. In Wirklichkeit ist „das Objekt“ zum Garten hin noch eingerüstet, die Loggia noch nicht gestrichen, das Kinderzimmer noch nicht saniert, die Schäden durch den Dachausbau noch nicht beseitigt, die Türen müssen noch gestrichen werden, der Keller hat keine Tür, die Türen keine Klingeln, im Hausflur und über mir ist man noch am arbeiten. So sind sie!

17.05.'00 Das Gerüst wird abgebaut. Hurra! Gemindert wird meine Freude dadurch, dass Platten, die auf selbigem gelegen haben, jetzt in der Loggia stehen. Das Haus ist gestrichen, nur bei mir nicht, da alles nass ist. Bestimmt brauchen die Maler die Platten! War natürlich ein Irrtum. Die Gerüstbauer haben sich die Arbeit nur ein bisschen erleichtert. Zwölf Tage werden sie hier liegen, die Platten.

29.05.'00 Im Dach geht es immer noch kräftig zur Sache. Die neue Heizung hat Probleme, die Wohnungen warm zu bekommen.

31.05.'00 Eine neue Mieterhöhung ist da!

18.06.'00 Wir haben wieder Briefkästen und Klingeln. Es sind aber nicht mehr die Holzbretter mit den Jugendstilmessingklingeln, sondern welche, die aussehen wie die Lichtschalter direkt daneben. So kommt es öfter vor, dass mir jemand klingelnd ankündigt, dass er jetzt das Flurlicht anmachen wird.

26.06.'00 Die Gerichtsverhandlung geht mit einem Vergleich aus.

01.08.'00 Wieder ist eine Mieterhöhung im

Kasten! Die Hausverwaltung hat den Geschäftsführer gewechselt. Es ist der „Neue“.

31.08.'00 In Abständen wird über mir gearbeitet. Die Wasserflecken in den Zimmern sind überstrichen worden. Mit den Haarrissen in den Decken muss ich leben, sagt man. Im Hausflur wird auch noch nachgebessert. Zwei Bilder im Eingangsbereich hat man angefangen zu restaurieren. Sie werden nie fertig werden. Die Namen der hier arbeitenden Firmen haben sich inzwischen verändert.

23.09.'00 Nachdem wir kurzzeitig einen vierten Bauleiter hatten, gibt es jetzt Nr. 5.

06.10.'00 Ein Maler hat die Loggia begutachtet und festgestellt, dass sie zu nass zum Streichen ist.

19.10.'00 Es war wieder ein Maler da. Er wollte eine Bestätigung seiner Arbeiten in der Wohnung haben, da er kein Geld bekommen hat.

19.01.'01 Ein neues Jahr hat begonnen. Nacharbeiten an der Heizung werden angekündigt.

20.02.'01 Die Heizung in der Küche wird ausgetauscht.

28.08.'01 In der Art geht es weiter, auch mit den Mieterhöhungen. Jetzt habe ich eine zum 1. November. Die Miete beträgt dann 1525,35 DM.

11.01.'02 Ich ziehe aus. Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Ich aber schließe dieses unerfreuliche Kapitel in meinem Leben ab.

09.08.'02 Denkste! Ich bin immer noch mit dieser Hausverwaltung verbandet. Fast ein halbes Jahr ist seit meinem Auszug vergangen, aber meine Kautions habe ich noch nicht zurück. Die Betriebskostenabrechnungen einschließlich 1999 fehlen noch und es wird deutlich, dass dieses Jahr, es war das schlimmste Jahr der Sanierung, unter den Tisch fallen soll. Ich habe deshalb einen Brief an die Verwaltung geschrieben.

27.08.'02 Die Freigabe für die Kautions ist gekommen. 100 Euro behält man wegen der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnungen für 2000 und 2001 ein. Die Abrechnungen sollen im Laufe des Jahres kommen. Von 1999 ist wieder nicht die Rede.

Die Hausverwaltung heißt jetzt anders, sitzt woanders. Der Geschäftsführer ist geblieben und auch das Haus steht immer noch in Pankow in der Körnerstraße 4.



UBI KLIZ E. V.

Unabhängige Bürgerinitiative

Kommunikatives Leben in Zusammenarbeit e. V.

im



Kreutzigerstraße 23 – 10247 Berlin-Friedrichshain

Tel./Fax: 29 77 09 11

www.ubi-mieterladen.de

mieterladen@ubi-mieterladen.de

Herzliche Einladung zur Feier des 13-jährigen Bestehens des Mieterladens am Freitag, 29. November 2002 – 19 Uhr

Wir feiern auch elf Jahre Bänsch-Echo, die 101. Ausgabe.

Vernissage: Markus – Zeichnungen, Bilder und Skulpturen

Musik: DJ Markus und DJ Sabine (60er und 70er und alles was gefällt)

Lesung: Alfons Kujat aus seinem noch unveröffentlichtem Buch „Du nicht“

Tombola, Theater und weitere Überraschungen inklusive, wir arbeiten noch dran.

Schau doch mal vorbei und bring ruhig jemanden mit. Wir würden uns freuen.

Auf diesem Wege möchten wir auch auf eine weitere Veranstaltung aufmerksam machen:

Freitag, 25. Oktober 2002 – 19 Uhr

Vernissage „Ravensbrücker Portraits“

Ingrid Gutzmann mit Bildern und Biographien

Gezeigt werden erstmalig zwölf Portraits und Biographien ehemaliger Häftlingsfrauen des Frauenkonzentrationslagers Ravensbrück. Die Projektarbeit ist im Rahmen eines Praktikums in der Mahn- und Gedenkstätte Ravensbrück entstanden.

Die Ausstellung ist als Wanderausstellung für politische Bildungsarbeit in Schulen und anderen Einrichtungen konzipiert und kann gerne inklusive Begleitmaterial beim Mieterladen angefordert werden.

Wir bedanken uns für die Unterstützung bei der Realisierung der Ausstellungen bei: Rosa Luxemburg Stiftung, Gegen Vergessen – für Demokratie e. V. und Stiftung Mitarbeit.

Ganz liebe Grüße im Auftrag des Teams

Heike Weingarten

Mieterhöhung nach Modernisierung

Erklärt der Vermieter im Anschluss an eine Modernisierung eine Mieterhöhung gemäß § 3 MHG (nunmehr § 559 BGB) dann wird der auf diese Weise berechnete „Modernisierungszuschlag“ unselbständiger Bestandteil der Miete.

Verlangt der Vermieter im Anschluss an diese Mieterhöhung wegen Modernisierung eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 2 MHG (nunmehr § 558 BGB) dann ist der Vermieter nicht berechtigt, den sogenannten „Modernisierungszuschlag“ herauszurechnen, anschließend die verbleibende Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben und sodann den Modernisierungszuschlag wieder hinzuzurechnen.

AG Charlottenburg, Urteil vom 14. Mai 2002 – 214 C 519/01 –

Der Vermieter hatte im Sommer 2001 die Wohnung des Mieters modernisiert und nachfolgend mit Schreiben vom 30. August 2001 die Ausgangsmiete in Höhe von 406,75 DM wegen der durchgeführten Modernisierung um 76,45 DM erhöht. Über diese einseitige Mieterhöhung bestand zwischen Vermieter und Mieter kein Streit.

Im Zuge der Modernisierung wurde auch ein Abwasserrohr zum Anschluss der darüber liegenden Wohnung durch die Wohnung des Mieters geführt. Aus diesem Grunde minderte der Mieter die Miete monatlich um 20,00 DM. Der Vermieter war mit der Mietminderung einverstanden und hat dies mit Anwaltsschreiben bestätigen lassen.

Anschließend verlangte der Vermieter vom Mieter mit Schreiben vom 31. August 2001 die Zustimmung zur Erhöhung der Netto-Kaltmiete „von zur Zeit 386,75 DM um 77,20 DM auf 463,95 DM“ zuzüglich des Modernisierungszuschlages von 76,45 DM.

Der Vermieter begründete die Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel (Feld I 6).

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass die Klage zwar zulässig jedoch unbegründet sei. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, es könne dahin stehen, ob der Mieter überhaupt verpflichtet sei, aufgrund der Mieterhöhungserklärung vom 31. August 2001 einer Erhöhung der Miete zuzustimmen, denn mit dem Klageantrag werde eine erhöhte Miete nicht begehrt.

Die aktuelle Nettomiete betrage aufgrund der Mieterhöhung wegen der Modernisierung bereits 483,20 DM, so dass der mit dem Klageantrag (und dem Mieterhöhungsverlangen) beehrte Betrag von 463,95 DM unter dem bisherigen Mietzins liege.

Das Amtsgericht wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass der sogenannte „Modernisierungszuschlag“ in Höhe von 76,45 DM aufgrund der einseitigen Mieterhöhung des Vermieters unselbständiger Bestandteil der Netto-Kaltmiete geworden sei. Entgegen der Auffassung des Vermieters sei dieser „Modernisierungszuschlag“ nicht zur Ermittlung der Vergleichsmiete aus der Ausgangsmiete heraus zu rechnen und anschließend ermittelten Endmiete wieder hinzu zu rechnen. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus der Vorschrift des § 2 MHG (jetzt § 558 BGB). Dieser bestimme lediglich, dass Mieterhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG (jetzt §§ 559 bis 560 BGB) bei der Ermittlung der Jahresfrist und der Kappungsgrenze unbeachtlich sind, nicht jedoch, dass diese Mieterhöhungen bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herauszurechnen seien. Zwar war der Klagebegründung zu entnehmen, dass der Vermieter den „Modernisierungszuschlag“ zusätzlich zur Miete begehrt, in dem Klageantrag aber kam dies nicht zum Ausdruck.

Der Vermieter hatte darüber hinaus von der Netto-Kaltmiete vorab die vereinbarte Mietminderung in Höhe von 20,00 DM in Abzug gebracht. Er hatte die Ansicht vertreten, dass sich die Parteien dauerhaft auf eine Herabsetzung der Netto-Kaltmiete geeinigt hätten und diese „herabgesetzte“ Netto-Kaltmiete zur Ausgangsbasis seines Mieterhöhungsverlangens gemacht. Dem aber widersprach das Amtsgericht. Es wies darauf hin, dass ausweislich des anwaltlichen Schreibens sich die Parteien wegen des im kleinen Zimmer befindlichen Abwasserrohres auf eine „monatliche Mietminderung“ (nicht aber auf eine Herabsetzung der monatlichen Netto-Kaltmiete) in Höhe von 20,00 DM geeinigt hätten. Diese Formulierung sei eindeutig und lasse eine andere Auslegung nicht zu. An der rechtlichen Einordnung als Mietminderung ändere auch der Umstand nichts, dass das Abwasserrohr dauerhaft in der Wohnung verbleiben soll und es sich möglicherweise nur um einen optischen Mangel handelte.

Da der Vermieter mit seinem Klageantrag eine Erhöhung der Miete auf 463,95 DM verlangte (die Miete aber nach Modernisierung 476,75 DM betrug), hat das Gericht die Klage abgewiesen, denn ausschlaggebend für das Erhöhungsverlangen des Vermieters ist die verlangte Miete und nicht der Erhöhungsbetrag.

Mitgeteilt von
Rechtsanwältin Mechthild Kuby

Einordnung in den Mietspiegel

In der Merkmalgruppe 1 des Berliner Mietspiegels (1998) für die westlichen Bezirke ist ein Abzug für den Dielenfußboden und für ein nicht vorhandenes Handwaschbecken in der Innentoilette (laut Orientierungshilfe im Bad) dann nicht vorzunehmen, wenn das bereits angewandte Mietspiegelfeld Wohnungen betrifft, bei denen entweder eine „Sammelheizung oder ein Bad“ (hier eine Sammelheizung) vorhanden ist. Das Vorhandensein eines Kabelanschlusses ist auch dann ein wohnwerterhöhendes Merkmal, wenn vor dem Anschluss ein entsprechender Vertrag mit einem Dritten und entsprechender Kostentragungspflicht erforderlich ist. Ausreichend ist es, dass der Mieter die Möglichkeit der Nutzung des Kabelanschlusses hat.

Weist der Mietspiegel eine Netto-Kaltmiete aus, und ist zwischen den Parteien eine Bruttokaltmiete vereinbart, dann hat der Vermieter die Wahlmöglichkeit, ob er die tatsächlichen Betriebskosten oder aber die von der GEWOS ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten in seine Berechnung aufnimmt.

LG Berlin, Urteil vom 18. Juni 2001 – 67 S 517/00 –

Mitgeteilt von
Rechtsanwältin Carola Wallner-Unkrig

Betriebskosten und Gewerbe

In einem Mieterhöhungsverlangen wegen gesteigener Betriebskosten ist die Angabe eines falschen Ausgangsmietzinses unerheblich. Gegenstand der Erhöhungserklärung ist der Betriebskostenerhöhungsbetrag, der Ausgangsmietzins ist lediglich für die Berechnung von Bedeutung. Bei einer Mieterhöhung wegen gesteigener Betriebskosten ist der Vermieter verpflichtet, die Erhöhung zu berechnen und zu erläutern. Zur Erläuterung gehört

auch, dass etwa besonders anfallende Kosten für Gewerbe herauszurechnen sind oder aber darzulegen ist, aus welchen Gründen besondere Kosten nicht angefallen sind.

LG Berlin, Urteil vom 6. Dezember 2001 – 62. S. 278/01 –

Der Vermieter hatte vom Mieter die Zahlung eines Mietrückstandes verlangt. Dieser Mietrückstand war darauf zurückzuführen, dass der Vermieter dem Mieter eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten übermittelt hatte, die dieser für unwirksam hielt. In der streitgegenständlichen Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten hatte der Vermieter eine falsche Ausgangsmiete angegeben. Darüber hinaus befand sich in dem Wohnhaus ein Gewerbebetrieb, ohne dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung gesonderte Kosten für den Gewerbebetrieb in Abzug gebracht hatte.

Mit der Klage verlangte der Vermieter vom Mieter die Zahlung des Mietrückstandes aufgrund der oben genannten Betriebskostenerhöhung. Der Mieter vertrat die Ansicht, die Mieterhöhungserklärung sei bereits deshalb unwirksam, weil sie eine falsche Ausgangsmiete enthalte. Darüber hinaus habe der Vermieter es versäumt, bei den Kosten einen Vorwegabzug für den im Wohnhaus befindlichen Gewerbebetrieb durchzuführen. Der Vermieter vertrat die Ansicht, dass er die fehlende Erläuterung wegen des Gewerbebetriebes spätestens im Termin zur mündlichen Verhandlung vor Gericht nachgeholt habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es stellte jedoch klar, dass das Mieterhöhungsverlangen (wegen gestiegener Betriebskosten) nicht bereits deshalb unwirksam sei, weil der Vermieter einen falschen Ausgangsmietzins angegeben habe. Es wies darauf hin, dass Gegenstand der Erhöhungserklärung (der Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten) der Erhöhungsbetrag sei. Die Ausgangsmiete sei hier lediglich eine Frage der Berechnung.

Gleichwohl gelangte das Landgericht zu der Ansicht, dass die streitgegenständliche Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten unwirksam sei. Diese Unwirksamkeit beruhe darauf, dass in der Erhöhungserklärung die besonderen Betriebskosten für das Gewerbe weder gesondert erfasst wurden, noch in der Erläuterung zum

Ausdruck kam, dass solche besonderen Kosten nicht angefallen seien. Die bloße Ausgliederung der vom Gewerbebetrieb genutzten Flächenanteile beinhalte noch nicht eine Erfassung der gesondert für das Gewerbe angefallenen Kosten.

Diese Erläuterung konnte der Vermieter auch nicht im Schriftsatz bzw. vor Gericht in ausreichender Form nachholen. Anders als bei Betriebskostenabrechnungen (bei vereinbarter Netto-Kaltmiete mit Vorauszahlungen auf Betriebskosten) kann eine einseitige Erhöhungserklärung gemäß § 4 Absatz 2 MHG (jetzt § 560 BGB) nicht nachgebessert werden. Das Landgericht wies darauf hin, dass eine solche Erhöhungserklärung insgesamt wirksam sein müsse, damit Sie die gewünschten Rechtsfolgen, nämlich die Erhöhung der Miete, herbeiführen könne. Sei eine solche Erklärung unwirksam, müsse sie nachgeholt werden, was jedoch nur mit Wirkung für die Zukunft möglich sei. Die Klage auf Zahlung des geforderten Mietrückstandes wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Alexander Bredereck*

Anforderungen an eine Mieterhöhung

Ein durch einen Vertreter abgegebenes Mieterhöhungsverlangen muss die Person des Vertretenen und die Person des Unterzeichnenden erkennen lassen.

Die Unterschrift unter dem Mieterhöhungsverlangen muss alle gesetzlich notwendigen Inhalte abdecken. Das Beifügen der Berechnung und Erläuterung mittels einer nicht unterzeichneten Anlage reicht nicht aus.

AG Tempelhof Kreuzberg, Urteil vom 26. Juni 2002 – 2 C 451/01 –

Der Mieter hatte im Jahre 1979 von der Vermieterin, Frau Birke*, eine Zwei-Zimmer Wohnung gemietet. Mit Schreiben vom 29. Juni 2001 erhielt der Mieter ein Mieterhöhungsverlangen. Darin verlangte die Sensen Immobilien OHG* vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete. Dem Mieterhöhungsverlangen lag eine so genannte „Ermächtigungserklärung“ bei, mit welcher Frau Birke die Shakespeare GmbH* in Gründung ermächtigte, „den Mietern der Wiesenstraße 99* Mieterhöhungserklärungen zuzustellen, mithin sämtliche die Mietverhältnisse betreffenden

Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und diesbezüglich Untervollmachten zu erteilen“.

Darüber hinaus lag dem Mieterhöhungsverlangen eine Hausverwaltervollmacht der Shakespeare GmbH in Gründung bei, die auf die oben genannte Firma Sensen Immobilien OHG ausgestellt war.

Die Käuferin hatte mit der ehemaligen Mieterin Frau Birke am 20. März 2001 einen Grundstückskaufvertrag über das Grundstück Wiesenstraße 99 geschlossen; am 26. September 2001 wurde sie dann als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Der Mieter hat das Mieterhöhungsverlangen durch Schreiben vom 5. Juli 2001 wegen fehlender Hausverwaltervollmacht zurückgewiesen. Mit der Klage verlangt die (am 26. September 2001 eingetragene) Eigentümerin aufgrund der Erhöhungserklärung der Sensen Immobilien GmbH vom 29. Juni 2001 die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Miete.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in seinen Entscheidungsgründen darauf hin, dass der Mieter das Mieterhöhungsverlangen zu Recht in entsprechender Anwendung des § 174 BGB zurückgewiesen habe, weil eine ausreichende Hausverwaltervollmacht der Vermieterin auf die Firma Sensen Immobilien OHG nicht vorgelegen habe.

Das Amtsgericht stellte fest, dass die Vollmacht unwirksam war, weil sich weder das Vertretungsverhältnis noch die Person des Unterzeichnenden aus der Urkunde ergeben hätten, denn am Ende der Hausverwaltervollmacht befand sich lediglich ein nicht lesbarer Namenszug ohne Angabe der unterzeichnenden Person und des Vertretungsverhältnisses.

Das Gericht stellte fest, dass die Mieterhöhungserklärung darüber hinaus auch deshalb unwirksam war, weil die erforderliche Schriftform nicht gewahrt war. Die eigentliche Berechnung der geforderten neuen Miete war nicht in dem unterzeichnenden Mieterhöhungsverlangen, sondern in einer beigelegten und nicht unterzeichneten Anlage enthalten. Die Schriftform bezieht sich aber auf den gesamten Erklärungsinhalt des Erhöhungsverlangens, d. h. Absender und Adressat, Mitteilung der geforderten Miete,

deren Berechnung und Erläuterung sowie der Aufforderung, der Mieterhöhung zuzustimmen. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass die Unterschrift somit nicht den gesamten, gesetzlich erforderlichen Inhalt der Erklärung abgedeckt habe.

**) Namen von der Redaktion geändert*

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Berndt Hintzelmann*

Mieterhöhung und Klagefrist

Eine rechtzeitig beim Amtsgericht anhängig gemachte Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist wegen Versäumung der Klagefrist unwirksam, wenn sie zwar rechtzeitig beim Amtsgericht anhängig gemacht wird, die Zustellung jedoch mit einer Verzögerung von drei Monaten erfolgt. Die Vorschrift des § 270 Absatz 3 ZPO findet keine Anwendung, wenn die Verzögerung bei der Einziehung des Gerichtskostenvorschusses seine Ursache ausschließlich im Bereich des Gerichts hatte und der Kläger sich über einen Zeitraum von zwei Monaten nicht um die rechtzeitige Überweisung der Gerichtskosten bemüht.

AG Tempelhof Kreuzberg, Urteil vom 20. Juni 2001 – 5 C 603/00 –

Der Vermieter hatte eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung rechtzeitig vor Ablauf der Klagefrist zum 31. Dezember 2000 bei Gericht eingereicht. Die Klage wurde dem Mieter jedoch erst am 31. März 2001 zugestellt.

Das Gericht hat die Klage wegen Ablaufs der Klagefrist als unzulässig abgewiesen.

Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass sich der Vermieter nicht darauf berufen könne, dass die Klage rechtzeitig bei Gericht eingegangen sei. Eine Frist könne zwar gemäß § 270 Absatz 3 ZPO grundsätzlich dadurch gewahrt werden, dass der Kläger seine Ansprüche innerhalb der Frist bei Gericht anhängig mache, wenn „demnächst“ eine Zustellung an den Beklagten erfolge. Bei der Beurteilung der Frage, ob auch das Verstreichen einer längeren Frist dazu führe, dass die Klage „demnächst“ im Sinne dieser Vorschrift zugestellt werde, komme es grundsätzlich darauf an, ob die Verzögerung dem Kläger oder dem Gericht zuzurechnen sei.

Nach der Feststellung des Amtsgerichts war aus dem Akteninhalt ersichtlich, dass dem

Vermieter bei der Einzahlung des Kostenvorschusses kein Versehen unterlaufen ist, sondern dass der Gerichtskostenvorschuss vom Gericht nicht eingezogen werden konnte, da die Postbank das Geld für andere Geldinstitute nicht mehr eingezogen hat. Nach einhelliger Auffassung hindere auch eine längere Frist zwischen der Einreichung der Klage und der Zustellung an den Beklagten nicht eine Zustellung „demnächst“, da der Kläger auf die Verfahrensweise des Gerichts wenig Einfluss habe. Die oben genannten Grundsätze könnten jedoch nicht dazu führen, dass das Verfahren – wie hier – monatelang nicht betrieben werde, ohne dass sich der Prozessbevollmächtigte des Vermieters um den Fortgang der Sache kümmere. Das Gericht wies darauf hin, dass es sich um die Wahrung einer Ausschlussfrist gehandelt habe, so dass der Vermieter keinesfalls zwei Monate ungenutzt verstreichen lassen durfte, ohne sich zu erkundigen, ob der Gerichtskostenvorschuss eingegangen bzw. überwiesen worden sei. Dies folge unter anderem daraus, dass bei der Anwendung der Vorschrift des § 270 Absatz 3 ZPO nicht nur die Interessen der klagenden Partei sondern auch die der Gegenseite zu berücksichtigen sind und die Gegenseite nicht unbillig belastet werden dürfe. Die Zustellung der Klage am 31. März 2001 war daher nicht mehr „demnächst“, so dass die Klage vom Gericht als unzulässig abgewiesen wurde.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Burkhard Draeger*

Rechtzeitige Rückgabe der Mieträume

Der Vermieter hat bei der Rückgabe der Mietsache nach dem Ende der Mietzeit in der Weise mitzuwirken, dass er den Besitz entgegen nehmen muss. Die Schlüsselübergabe hat demzufolge in den gemieteten Räumen zu erfolgen, der Vermieter kann nicht verlangen, dass die Schlüssel zu ihm bzw. zur Hausverwaltung gebracht werden.

AG Spandau, Urteil vom 8. November 2001 – 7 C 394/01 –

Der Mieter kündigte das Mietverhältnis zum 31. August 2000. Anfang August 2000 sprach der Mieter den Hauswart an und bat ihn, mit der Hausverwaltung einen Termin zur

Wohnungsabnahme zu vereinbaren. Mitte August 2000 sprach der Mieter die Hausverwaltung direkt mit der Bitte um Vereinbarung eines Abnahmetermins an. Die Hausverwaltung versprach sich zu melden, tat dies jedoch nicht. Lediglich der Hauswart besah sich die Wohnung und legte dem Mieter die Ausführung diverser Schönheitsreparaturen nahe, die der Mieter auch ausführte. Anschließend nahm der Hauswart die Schönheitsreparaturen ab und erhielt vom Mieter einen Schlüssel. Weitere Bemühungen des Mieters im Monat September, mit der Hausverwaltung einen Termin zur Wohnungsrückgabe zu vereinbaren, verliefen ergebnislos. Erst Mitte Oktober 2000 kam es zu einer Wohnungsabnahme mit der Hausverwaltung, die nunmehr die Vornahme weiterer Schönheitsreparaturen forderte. Auch diese Schönheitsreparaturen wurden vom Mieter erledigt und die Wohnung am 13. November 2000 endgültig zurückgegeben.

Mit der Klage macht der Vermieter Ansprüche auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung gemäß § 556 BGB (alte Fassung) wegen der verzögerten Rückgabe der Mieträume sowie Schadenersatzansprüche wegen entgangenen Mietzinses auf Grund nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen geltend.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass dem Vermieter einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 556 BGB (alte Fassung) bereits deshalb nicht zustehe, weil der Vermieter bei der Entgegennahme der Mieträume die erforderliche Mitwirkung unterlassen habe. Grundsätzlich habe die Rückgabe der Mietsache nach dem Ende der Mietzeit vor Ort stattzufinden, das heißt der Vermieter müsse den Besitz entgegen nehmen und auf diese Weise an der Rückübertragung mitwirken. Daraus folge auch, dass die Schlüsselübergabe ebenfalls in den gemieteten Räumen zu erfolgen habe. Der Vermieter kann nach Ansicht des Amtsgerichts nicht verlangen, dass die Schlüssel zu ihm bzw. in die Hausverwaltung gebracht werden. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass anhand des vorliegenden Falles überhaupt nicht erkennbar sei, dass und wie der Vermieter oder die von ihm eingesetzte Hausverwaltung dieser Mitwirkungspflicht nachgekommen sein soll.

Der Vermieter hatte nicht bestritten, dass der Mieter am 16. August 2000 dem Hauswart einen Wohnungsschlüssel übergeben hatte. Das Amtsgericht wies die in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Hauswart grundsätzlich nicht zu einer Wohnungsabnahme oder zu irgendwelchen rechtlich verbindlichen Erklärungen in diesem Zusammenhang berechtigt sei (es sei denn, er ist im Besitz einer entsprechenden Vollmacht). Im vorliegenden Falle sei dem Vermieter jedoch bekannt gewesen, dass der Mieter den Besitz an der Wohnung aufgegeben hatte. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass dem Vermieter kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zustehen, wenn der Mieter unmissverständlich zu erkennen gegeben habe, dass er keine Besitzrechte an der Wohnung mehr geltend mache, die Wohnung geräumt sei und die ebenfalls noch erforderliche Schlüsselübergabe lediglich daran scheitere, dass der Vermieter den vereinbarten Rückgabetermin nicht einhalte. Das Gleiche gelte auch dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – der Vermieter aus unbekanntem Gründen am Rückgabetermin einfach nicht erscheint, obwohl die Wohnung geräumt und bereits ein Schlüssel übergeben wurde.

Der Mieter war auch nicht zur Zahlung irgendwelcher Schadensersatzansprüche wegen des durch die Vornahme der Schönheitsreparaturen entgangenen Mietzinses verpflichtet. Insoweit fehlte es nach Ansicht des Amtsgerichts bereits am Verschulden des Mieters. Erscheine von Seiten des Vermieters niemand zu einem vereinbarten Abgabetermin und könne der Mieter aus diesem Grunde die Schlüssel nicht los werden, dann sei dieser Umstand von den Mietern nicht zu vertreten. Aus dem gesamten Sachvortrag folge, dass die dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen längst bis zum Ende der Mietzeit hätten ausgeführt werden können, wenn die Hausverwaltung die Wohnung Mitte August besichtigt und auf die noch auszuführenden Arbeiten hingewiesen hätte. Aus diesem Grunde konnte der Vermieter für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses auch keinen Schadensersatz im Wege des entgangenen Mietzinses verlangen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Burkhard Draeger*

Wiederherstellung der Gasversorgung durch einstweilige Verfügung

Der Mieter ist berechtigt, vom Vermieter zu verlangen, dass dieser eine von der GASAG aus Sicherheitsgründen unterbrochene Gasversorgung wieder herstellt. Er muss sich nicht damit begnügen, dass an Stelle eines vorhandenen Gasherdes ein Elektroherd installiert wird.

Diesen Anspruch kann der Mieter durch einstweilige Verfügung im Eilverfahren durchsetzen.

**AG Mitte, Urteil vom
26. Juli 2001 -16 C1007/01 –**

Die Mieter hatten mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters im Jahre 1991 auf Grund einer schriftlichen Mietermodernisierungsvereinbarung eine Gasetagenheizung mit Warmwasserbereitung in ihrer Wohnung eingebaut und die Küche mit einem Gasherd ausgestattet. Am 19. Juni 2001 sperrte die GASAG die Gasversorgung im Hause wegen Undichtigkeiten der Gasleitungen. Die zweimalige schriftliche Aufforderung der Mieter an die Hausverwaltung, die Gasversorgung wieder herzustellen, hatte keinen Erfolg. Der Vermieter hatte zwischenzeitlich eine neue Gaszentralheizungsanlage einbauen lassen, die mit Genehmigung der GASAG in Betrieb war. Die Wohnung der Mieter wurde nicht angeschlossen.

Die Mieter begeherten im Wege der einstweiligen Verfügung die Wiederherstellung der Gasversorgung zu ihrer Wohnung. Sie vertraten die Auffassung, die Unterbrechung der Gasversorgung durch den Vermieter sei als Besitzstörung im Sinne des § 862 BGB zu bewerten. Auf die Gasversorgung zum Kochen, zur Warmwasserbereitung sowie zur Beheizung seien sie dringend angewiesen.

Der Vermieter vertrat die Ansicht, ein Instandsetzungsanspruch (für die alte Gasleitung) bestehe nicht, da den Antragstellern der umlagenfreie Anschluss an die Gaszentralheizungsanlage erfolglos angeboten worden sei. Entsprechendes gelte für ein Angebot, vorübergehend elektrische Kochplatten zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus berief sich der Vermieter auf ein Schreiben, in dem die Mieter aufgefordert wurden, den Austausch des Gasherdes gegen einen Elektroherd nebst Elektrozuleitungen und die Demontage der Gasanlage zu dulden.



Das Amtsgericht hat den Mietern Recht gegeben und dem Vermieter im Wege der einstweiligen Verfügung aufgegeben, die Gasversorgung wieder herzustellen. Es vertrat die Ansicht, die Mieter hätten gegen den Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung der Besitzstörung, da die (bisher) ungestörte Gasversorgung zum Wohnbesitz der Mieter gehört habe.

Die erforderliche Dringlichkeit für den Erlass einer einstweiligen Verfügung lag nach Ansicht des Amtsgerichts vor. Die Mieter hatten durch eidesstattliche Versicherung glaubhaft gemacht, auf die Gasversorgung zum Kochen und zur Warmwasserbereitung angewiesen zu sein. Die vom Vermieter angebotene Elektrokochplatte war nach Ansicht des Amtsgerichts keine ausreichende Alternative, welche die Mieter nach Treu und Glauben akzeptieren mussten.

Schließlich stellte das Amtsgericht klar, dass der Erlass der einstweiligen Verfügung auch nicht gegen das Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache verstoße. So genannte Leistungsverfügungen, die Ansprüche nicht nur vorläufig, sondern endgültig sicherstellen, kommen nach Ansicht des Amtsgerichts dann in Betracht, wenn der Antragsteller (der Mieter) auf die sofortige Erfüllung so dringend angewiesen ist, dass er ein ordentliches Verfahren nicht abwarten kann ohne unverhältnismäßig hohen oder gar irreparablen Schaden zu erleiden. Im Bereich der Grundversorgung eines Mieters mit Strom, Wasser und Gas sei anerkannt, dass eine Leistungsverfügung ausnahmsweise zulässig ist. Den Vermietern wurde daher aufgegeben, die Gasversorgung wiederherzustellen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

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
Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in
Hellersdorf e.V., ☒, ☒ Louis-Lewin-Straße,
☒ Louis-Lewin-Straße 154, 195, X 54

■ Hohenschönhausen

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

■ Köpenick

Montag 18 bis 20 Uhr,
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,
☒ Schöneeweide, 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.
☒ Gneisenastraße, 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,
Türk avukatımızada danışabilirsiniz
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.
☒ 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
Franz-Jacob-Straße 22, mittleres Punkthochhaus, Parterre
Mieterbeirat Anton Saefkow, ☒, ☒ Storkower Straße,
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257,
☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27

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,
Tucholskystraße 32/Auguststraße,
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☒ Oranienburger Straße, Hackescher Markt,
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☒ 1, 6, 13

■ Neukölln

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

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

■ Pankow

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

■ Prenzlauer Berg

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

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

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

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

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

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

■ Schöneberg

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

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
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,
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmision, ☒,
☒ 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 obenstehenden **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.