



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmgev.de> · März 2003 · Nr. 296

Boom im sozialen Brennpunkt Slumverdachtsgebiete bieten mehr

„Prenzlauer Bronx“ de Luxe

Kommunen fahren Karussell

Anschlussförderung – Mieterschutz ohne Eigentümersubventionierung

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ ORT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEITRITTSERKLÄRUNG

- Aufnahmegebühr¹ 5 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz² 54 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz³ 28 €

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 26,04 € 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. _____ PLZ _____ 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 · Telefon 216 80 01

INHALT

TITEL

- 4 „Prenzlauer Bronx“ de Luxe
Wohin steuert der Helmholtzplatz?
Michael Heimer
- 7 „Geschichte wird gemacht“
Eine Ausstellung schaut zurück auf 40 Jahre Kampf gegen die
Kahlschlagsanierung rund um das Kottbusser Tor
Christoph Villingner

THEMEN

- 8 Vom Traum zum Alptraum
Die Schuldenfalle Wohneigentum
Christian Linde
- 10 Kommunen fahren Karussell
Im Schwung der grenzenlosen Mietgeschäfte
Hermann Werle
- 12 „Wir können auch anders ...“
Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum in Kanada (Teil 1)
Volker Eick
- 14 Viele Kompromisse verderben den Brei
Konzept für ein „International Solar Center“ wurde zum
„Energieforum“ verwässert
Antje Grabenhorst
- 16 Ohne Arbeit keine Wohnung
– ohne Wohnung keine Arbeit
Christian Linde
- 18 Anschlussförderung
Mieterschutz ohne Eigentümersubventionierung

IMMOBILIENVERWERTUNGSBEILAGE

- 20 Tilo Stöhr verlangt mehr

BEZIRKSKORRESPONDENZ

- 21 WoKik e.V.
Ein Experiment, das Unterstützer sucht!

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 22 Abgeschlossenheitsbescheinigung bis Besuch

INFOBLATT

- 24 Mieterhöhung! Was tun? Tipps zur Überprüfung
von Mieterhöhungen nach §558 BGB und dem
Berliner Mietspiegel 2000

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Wegfall der Zehnjahres-Kündigungsfrist bei
Umwandlung in Wohnungseigentum
- 28 Mietfläche und Mietzins
- 29 Mieterhöhungen und Klagefrist
- 29 Grundlose Kündigung
- 30 Unwirksame Kautionsvereinbarung
- 30 Anforderungen an eine Heizkostenabrechnung
- 30 Duldungspflichten des Mieters

SERVICE UND KONTAKTE

- 31 Kontakte und Treffen
Vor-Ort-Büros

RECHTSBERATUNG

- 32 Unsere Beratungsstellen

IMPRESSUM

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 21 00 25-85 / 75 (Redaktion)
Telefax: 2 16 85 15

Bankverbindung:

Postbank Berlin
Konto-Nr. 830 71-109
BLZ 100 100 10

Redaktion:

Redaktionskonferenz
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Titel:

Collage: Achim Müller

Layout und Satz:

Connye Wolff

Redaktionsschluss:

14.1.2003

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein.

Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen. Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße)
10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15
www.bmgev.de

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr

(ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung: ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** (siehe hintere Umschlagseite) an, von denen die rollstuhlgerechten durch ♿ gekennzeichnet sind.

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

In eigener Sache

Eine wichtige Mitteilung am Anfang:

Unsere Internetseite hat eine neue Adresse: www.bmgev.de

Die alte Adresse www.bmgev.de steht nur noch übergangsweise zur Verfügung. Wer sie in seinen Favoriten oder Hyperlinks gelegt hat, möge sie bitte aktualisieren.

Da unsere Internetseite ständig erweitert und überarbeitet wird, kann sich ein Besuch immer wieder lohnen!

Ebenso wichtig ist die Ankündigung von zwei Veranstaltungen:

Wohnungsbauförderung und kein Anschluss – Folgen für Mieter und Vermieter

Ort: Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft,
Möckernstr. 92, 10963 Berlin

Zeit: Montag, den 7. 4. um 19 Uhr

Teilnehmer:

Dr. Reiner Tietzsche, Rechtsanwalt
Barbara Oesterheld, MdA, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Hans-Georg Lorenz, MdA, Fraktion der SPD
und andere

Zur Einstimmung in das Thema empfehlen wir den Artikel von Gerlinde Schermer und H.-G. Lorenz im letzten Heft „Wie weiter mit der Anschlussförderung?“ und den Beitrag der MieterEcho-Redaktion in diesem Heft auf Seite 18.

Privatisierungsstopp oder totaler Ausverkauf?

Ort: Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft,
Möckernstr. 92, 10963 Berlin

Zeit: Freitag, den 25. 4. um 19 Uhr

Teilnehmer:

Gerlinde Schermer, von 1991 bis '99 MdA, Fraktion der SPD
(sie schrieb im MieterEcho Nr. 295 über Privatisierung in Berlin)
Hermann Werle, MieterEcho
(er schrieb im MieterEcho Nr. 296 über Cross Border Leasing)
und andere

Berlin wird verkauft, und schon längst nicht mehr verschämt mit dem rechtfertigenden Hinweis auf die leere Haushaltskasse, sondern fröhlich und stolz und ein Schnäppchen nach dem anderen anpreisend. Man beginnt sich zu fragen, ob überhaupt noch etwas übrig ist. Ja, es gibt noch vieles zu retten, meint Gerlinde Schermer. Im letzten MieterEcho wurde hierzu ihr Beitrag „Privatisieren – Strangulieren“ veröffentlicht. (An dieser Stelle noch ein Hinweis: Der genannte Beitrag weist einen Tippfehler auf. Bezüglich des GASAG-Verkaufs muss es natürlich 818 Mio. statt Mrd. Euro heißen. Wir bitten um Entschuldigung.)

Wir hoffen bei beiden Veranstaltungen auf intensive Diskussionen und fundierte Ergebnisse.

Ein Wort noch in ganz eigener Sache: Wir bekommen häufig Beiträge von Lesern des MieterEchos und freuen uns jedes Mal darüber. Veröffentlichen können wir sie allerdings nicht, wenn wir nur eine kurze Mitteilung oder aber sehr umfangreiches und noch aufzuarbeitendes Material bekommen. Fertige oder nur geringfügig zu redigierende Texte erscheinen (fast) immer. Und davon wünschen wir uns noch viele mehr.

Ihre Berliner MieterGemeinschaft

„Prenzlauer Bronx“ de Luxe

Wohin steuert der Helmholtzplatz?

Michael Heimer

Michael Heimer wurde 1972 in Hamburg geboren und lebt seit 1992 in Berlin. Er ist Diplom-Sozialwissenschaftler (Themenschwerpunkte: Stadtsoziologie und Innenpolitik) und war viele Jahre in verschiedenen Stadtteilinitiativen in Prenzlauer Berg aktiv.

Der Helmholtzplatz „im“ Prenzlauer Berg ist ein „hipper“ Ort. Ein Ort im Wandel. Lifestyle-Magazine küren ihn zum Highlight und unbedingtem „Muss“ einer Kneipentour im Nordosten der Stadt: Coole Bars, aufgeregt-sympathische Menschen, urbaner Erlebnisraum für Macher von heute und Pioniere der Entwicklung von morgen.

Das freilich war nicht immer so: Bis vor wenigen Jahren diagnostizierten Experten hier Verfallserscheinungen und Abwertungstendenzen. Der Helmholtzplatz konterkarierte das Marketing-Bild vom Stadtbezirk Prenzlauer Berg als der Verkörperung des „Neuen Berlins“, jedenfalls was die Gründerzeitviertel anbelangt. Der Helmholtzplatz trotzte der Entwicklung des Nachbarkiezes Kollwitzplatz, wo Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse bereits früh in den 90er Jahren ihre grellen Blüten trieben. So hielt sich jenseits der „Demarkationslinie“ Danziger (damals noch: Dimitroff-) Straße ein Refugium für all diejenigen, die der rasanten ökonomischen und städtebaulichen Entwicklung nicht folgen konnten oder wollten.

Diese Konzentration von „Armen“, „Alten“ und „Andersdenkenden“ wurzelte noch in der

früheren DDR und einer quasi ostspezifischen Form von sozialer Segregation in innerstädtischen Altbauquartieren. Angesichts vergleichsweise erschwinglicher Mieten und der Vergabe bzw. „Inbesitznahme“ (plus späteren Legalisierung) leerstehender Wohnungen und Gewerberäume setzte sich dieser Trend über die Wende hinaus fort. Ergebnis waren eine veritable Kneipen- und Kulturszene mit zumindest einem Hauch von Dissidenz und (neben sich stetig vermehrenden Studenten) einem alles in allem in seiner Erscheinung und in seinem Verhalten eher „rustikalen“ Bewohnerertyp.

Verdacht der Verslumung ...

Schon machte der Ausdruck von der „Prenzlauer Bronx“ die Runde, so etwa im

Lokalteil einer auflagenstarken Berliner Tageszeitung. Sinnbildliches Beispiel: die Trinkerszene auf dem liebevoll „Helmi“ genannten Helmholtzplatz. Entgegen der Kritik von Experten vor Ort wollten Politiker, Sachverständige und Medienbeobachter auch in den späten 90er Jahren am Helmholtzplatz nur Abwertungs- und Verslumungstendenzen erkennen. Zu erwähnen ist hier insbesondere das Gutachten zur „Sozialorientierten Stadtentwicklung“ (sog. „Häußermann-Gutachten“) vom April 1998, das maßgeblich für die Implementierung des Berliner Quartiersmanagements war.

Dabei ist offenkundig, dass bereits zu diesem Zeitpunkt angesichts der umfangreichen Erneuerung der Bausubstanz, des Bevölkerungswandels und einer Veränderung der Gewerbestruktur zumindest von einem dualen Prozess der Auf- und Abwertung die Rede hätte sein und bei den Maßnahmen zur Quartiersentwicklung berücksichtigt werden müssen.

Bezirk und Multifunktionsträger S.T.E.R.N. GmbH – seit dem Frühjahr 1999 Sanierungsbeauftragter und Quartiersmanager für das Gebiet Helmholtzplatz zugleich – verfolgten indes eine andere Politik. Ihr Fokus lag und liegt auf Maßnahmen zur Gewerbeentwicklung, Wohnumfeldverbesserung und Gebietsattraktivierung. Davon zeugen medienwirksame Aktionen gegen Hundekot („Die Schliemannstraße ist Berlins Hundeklo“, sagte Heidrun Hiller vom Quartiersmanagement. „Vor allem Restaurantbesitzer und Geschäftsleute leiden darunter. So ein Haufen vor der Tür ist wenig geschäftsfördernd.“ – Berliner Zeitung vom 9.8.2002) oder beispielsweise die millionenschwere Sanierung und Parzellierung des Helmholtzplatzes mit der anschließenden Kampagne zur Ausgrenzung und Vertreibung der Trinker, Punks und Obdachlosen, die so gar nicht mehr



Im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz nahm die Gastronomie von 1992 bis 2002 um 193 % zu. Ein beliebtes Café ist das „Wohnzimmer“. Foto: MieterEcho



Der periodische Einzelhandel nahm von 1992 bis 2002 um 8 % zu.
Foto: MieterEcho

zur vorbestimmten Nutzung des „neuen Helmis“ passen wollten (vgl. hierzu auch MieterEcho Nr. 286 und Nr. 288).

... in exklusiver Wohnlage?

Mit derlei einseitigen Maßnahmen zur Gebietsstabilisierung ist ein Schutz des – v.a. ökonomisch – ressourcenschwächsten Bewohnerklientels nicht *nicht* vorgesehen, sondern mit der Fokussierung auf vermeintlich abwertungspräventive Maßnahmen wird eine weitere Aufwertung des Gebiets unmittelbar stimuliert. „Die Yuppies kommen“, titelt man in der Hauptstadtpresse (vgl. etwa Der Tagesspiegel vom 04.6.2002).

Dabei war die Stadterneuerung unter dem Druck von Bewohnerinitiativen und Kommunalparlament (BVV) bereits dahin getrieben worden, wenigstens ansatzweise Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken und mit Genehmigungsgeboten eine bauliche bzw. soziale Aufwertung zumindest im Luxusbereich einzudämmen. Doch am Helmholtzplatz finden sich heute Luxus-Lofts (z. B. 100

qm für 1279 Euro); auch ist es seit Jahren ein offenes Geheimnis, dass bei Neuvermietungen in zahlreichen Fällen mittels „freiwilliger“ Übereinkünfte zwischen Vermietern und Mietern, die für begehrten Wohnraum in attraktiver Lage auch gerne etwas tiefer in die Tasche greifen, die im Sanierungsgebiet geltenden Mietobergrenzen faktisch außer Kraft gesetzt werden.

Eine Untersuchung der Gewerbestruktur, ein lange Zeit unterbewertetes Thema in der Stadterneuerung, wäre in diesem Kontext nun von besonderem Interesse. Denn Veränderungen in der Gewerbestruktur sind zugleich als ein Indikator für veränderte Nachfragestrukturen und Lebensstile im Quartier wie auch als ein Motor der Gebietsentwicklung insgesamt zu begreifen.

Wo gewohnt wird, wird auch konsumiert

Laut Aussage des Gebietsbeauftragten für den Helmholtzplatz, Heinz Lochner, liegt dem Quartiersmanager und Sanierungsbeauftrag-

ten S.T.E.R.N. keinerlei Übersicht über die Gewerbeentwicklung aus jüngerer Zeit vor. Dies ist erstaunlich, denn die Förderung des Gewerbes liegt ausdrücklich in ihren Aufgabenstellungen und wird, nicht zuletzt seit der Einsetzung der S.T.E.R.N. als Quartiersmanager, aktiv betrieben.

Dahingegen wurde vom Autor im Spätsommer 2002 eine Untersuchung auf Grundlage der in den Jahren 1992 und 1998 von der Forschungsstelle für den Handel Berlin (FfH) und dem Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) erstellten Gewerbestudien für das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz durchgeführt. Da das Interesse aus stadtsoziologischer Perspektive ein anderes als das der Industrie- und Handelskammer ist, wurde die Gewerbeklassifizierung neu geordnet. Die vorliegenden Datensätze aus den Erhebungsjahren 1992, 1997 und 2002 wurden anhand der Kategorien ‚Handwerk‘, ‚Einzelhandel periodisch‘, ‚Einzelhandel aperiodisch‘, ‚Dienstleistungen‘ und ‚Gastronomie‘ systematisiert. Unter ‚periodischen‘ Bedarf fallen Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Obst-/Gemüseläden, Getränkeläden, Drogerien und Apotheken, unter ‚aperiodischen‘ Bedarf alle übrigen Non-Food-Waren. Schon bei der Zählung fiel als qualitatives Merkmal eine Konzentration von hochwertigen Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie im Kerngebiet rund um den Helmholtzplatz ins Auge, während die das Quartier eingrenzenden Straßen verstärkten Leerstand aufwiesen. Dieser Eindruck bestätigte sich in der Auswertung.

Die Zahl der Gewerbeeinheiten im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz hat sich von 438

Gewerbestruktur im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz 1992–2002

	1992 Anzahl	Anteil am Gewerbe insgesamt	1997 Anzahl - Veränderung zu 1992	Anteil am Gewerbe insgesamt	2002 Anzahl - Veränderung zu 1992	Anteil am Gewerbe insgesamt
Handwerk	81	18,50%	77 (-5%)	14,10%	71 (-12%)	11,40%
Einzelhandel – periodisch	60	13,70%	62 (+3%)	11,40%	65 (+8%)	10,40%
Einzelhandel – aperiodisch	174	39,70%	191 (+10%)	35,00%	159 (-9%)	25,50%
Dienstleistungen	70	16,00%	94 (+34%)	17,20%	173 (+147%)	27,80%
Gastronomie	53	12,10%	121 (+128%)	22,20%	155 (+193%)	24,90%
Gesamt	438	100,00%	545	100,00%	623	100,00%

Quelle: eigene Untersuchung und Berechnungen nach FfH 1992 und IfS 1998

Überblick: Entwicklung des Gewerbes in ausgewählten Straßen

		Lychener Str.	Schliemannstr.	Raumerstr.	Stargarder Str.	Prenzlauer Allee
Handwerk	1992	9	2	5	15	4
	1997	9	1	3	12	3
	2002	9	5	3	9	3
Einzelhandel – periodisch	1992	6	1	6	9	7
	1997	4	3	10	11	10
	2002	3	2	9	15	8
Einzelhandel – aperiodisch	1992	9	6	16	23	17
	1997	8	4	11	33	18
	2002	14	4	12	25	16
Dienstleistung	1992	3	2	3	14	3
	1997	12	2	9	14	6
	2002	15	11	10	25	18
Gastronomie	1992	5	3	0	8	8
	1997	17	4	7	17	6
	2002	28	5	13	21	5

Quelle: eigene Untersuchung und Berechnungen nach FfH 1992 und IfS 1998

(1992) über 545 (1997) auf 623 im Jahr 2002 erhöht. In absoluten Zahlen betrachtet ist das Handwerk rückläufig und sank in den Zeiträumen 1992 bis 1997 um 5 % und 1997 bis 2002 nochmals um 8 %. Dagegen stieg der periodische Einzelhandel von 60 Betrieben im Jahr 1992 auf 65 im Jahr 2002 kontinuierlich leicht an. Signifikant rückläufig der aperiodische Einzelhandel: nach einer Steigerung bis ins Jahr 1997 sank die Zahl der Läden seither um 17 % und liegt damit unter dem Niveau von 1992. Dies dürfte insbesondere auf die Konkurrenz durch Shopping-Center im Einzugsbereich zurückzuführen sein.

Angebot: Wein statt Wirsing

Astronomisch sind die Zuwächse für Dienstleistungen und Gastronomie. Während der Dienstleistungsbereich um rund 150 % zwischen 1992 und 2002 wuchs, verbuchte die Gastronomie gar einen Anstieg um annähernd 200 %. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn man sich die Gewichtung der Gewerbe vor Augen führt. Bis 1997 war der Einzelhandelssektor die dominierende Branche im Gebiet und machte rund die Hälfte aller Betriebe im Quartier aus. Inzwischen ist sein Anteil auf etwas mehr als ein Drittel gesunken, während Gastronomie und Dienstleistungen mit jeweils rund einem Viertel mehr als 50 % des Gewerbes ausmachen.

Dieser Zuwachs und die Verschiebung der Gewichtung sind jedoch nicht allein aus direkten Branchenwechseln abzuleiten („Cocktailbar übernimmt Kurzwarenladen“),

sondern ebenfalls aus Neubautätigkeit (oftmals sind regelrechte Dienstleistungskomplexe entstanden) und vor allem aus der Beseitigung von Leerstand, der vor allem im „LSD-Kiez“ (Lychener-Schliemann-Dunckerstraße) und hier insbesondere der Lychener Straße sehr hoch war.

Betrachtet man diese Entwicklung etwas eingehender, so führt der „Kneipenboom“ in einzelnen Untersuchungseinheiten (die Untersuchungen wurden straßenweise erhoben) zu Spitzenwerten von bis zu 40 % der jeweiligen Betriebe. Der Extremwert wurde mit 40,6 % in der Lychener Straße gemessen. In nur einer von 20 weiteren Straßen im Sanierungsgebiet sind mit 28 Bars und Restaurants 18,1 % aller Gastronomiebetriebe am Helmholtzplatz konzentriert (auf die Plätze folgen Raumerstraße und Pappelallee). Tendenz: steigend. Soeben wurde ein neuer Club („Hierher soll nicht nur der Elektro- oder Rockfreak kommen, sondern auch der Galerieschnösel, der sich ein Konzert anguckt“ – Mitbetreiber G. Hotz in der Berliner Zeitung vom 8.1.2003) mit Förderung des Quartiermanagements aus der Taufe gehoben.

Raum für unterschiedliche Lebensstile

Angesichts dieser Entwicklung ist eine Reduzierung der Nutzungsvielfalt bei partiell monostruktureller Nutzung durch gastronomische Einrichtungen zu konstatieren. Dabei gruppieren sich Einrichtungen mit vergleichsweise hochpreisigen Angeboten in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Helmholtz-

platz, ebenso Anwaltsbüros und Einzelhandelsgeschäfte, die von Angebot und Optik auf neue Lebensstilgruppen im Kiez schließen lassen. Die Attraktivität des Quartiers Helmholtzplatz als Wohn- und Erlebnisort ist hoch und wird den Gebrauchswert des Viertels wie auch das Mietniveau für Wohnraum und Gewerbe weiter verändern.

Noch kann am Helmholtzplatz von kleinteiligen Auf- und Abwertungsprozessen (oder zutreffender: von Aufwertung und Stagnation) gesprochen werden. Während in der Schliemannstraße in einem Haus mit maroder Bausubstanz eine Obdachloseninitiative Quartier bezogen hat, hält nur wenige fünfzig Meter weiter zwischen Luxusapartment und Cocktail-Lounge die Schickeria Hof.

Aber: Während das Schlürfen kühler Caipirinhas auf dem Kneipengestühl am Helmholtzplatz geradezu en vogue ist, kann der Verzehr lauwarmen Dosenbiers auf dem Helmi – vorausgesetzt man fällt ins polizeiliche Raster des „Störers“ – leicht zur unfreiwilligen Bekanntschaft mit der Direktionshundertschaft und im wahrsten Sinne des Wortes zum „Platzverweis“ führen.

Und stören tut derzeit alles, was die Atmosphäre für Quartiersmanager, Gewerbetreibende, Hausbesitzer, Touristen und Neubewohner am emporstrebenden Helmholtzplatz negativ beeinflussen könnte. Der Helmholtzplatz: ein domestizierter urbaner Erlebnisraum. Verdrängung ist das Wesen seines Wandels, Toleranz und ein zumindest gleichberechtigtes Nebeneinander sind dagegen Fremdworte.

„Geschichte wird gemacht“

Eine Ausstellung schaut zurück auf 40 Jahre Kampf gegen die Kahlschlagsanierung rund um das Kottbusser Tor

Christoph Villinger

Hinter brennenden Barrikaden mit Steinen in den Händen, als HausbesetzerInnen, als Musiker mit Gitarre oder als „Betroffene“ der staatlichen Kahlschlagsanierung – die Menschen rund um das Kottbusser Tor machten in den letzten 40 Jahren Berliner Stadtgeschichte. Doch jetzt finden sie ihre Pflastersteine und Lederjacken, ihre Plakate und Flugblätter zur Eröffnung eines Mieterladens auf einmal in einer Ausstellung hinter den Glasvitrinen des Kreuzberg-Museums wieder.

Die Räumlichkeiten des Museums in der Adalbertstraße sind überfüllt, als Anfang Februar die Ausstellung „Geschichte wird gemacht. Berlin am Kottbusser Tor“ eröffnet wird. Da stehen sie nun, die alten Straßenkämpfer und HausbesetzerInnen, die Galionsfigur des Widerstands der „Betroffenen“ gegen die Kahlschlagsanierung und späterer Baustadtrat von Kreuzberg, Werner Orlowsky, und Gert Möbius, Bruder von Rio Reiser, beieinander und schauen sich fragend an: Sind sie jetzt Besucher oder schon Teil der Ausstellung? Die Konflikte, als deren Träger sie bekannt wurden, haben heute keine Sprengkraft mehr. So singen die Frauen des autonomen Chors „Judiths Krise“ im 1. Stock ihre radikalen Lieder und gleichzeitig wirft der ehemalige Bürgermeister von Kreuzberg und jetzige Senator für Stadtentwicklung Peter Strieder (SPD) im 3. Stock mit großen Zahlen um sich: 6000 Wohnungen abgerissen, 5000 Wohnungen saniert und ebenfalls 5000 Wohnungen neu gebaut. Insgesamt 3 Mrd. DM steckte der Staat in den letzten 40 Jahren in Europas größtes Sanierungsgebiet.

„Leben zwischen Protestbewegungen und Stadtanierung“

Zur Entlassung des Gebiets aus der Stadtanierung gab es vor zwei Jahren 1 Mio. DM für den Quartiersfond zur freien Verfügung. Die BewohnerInnen entschieden, einen Teil des Gelds in diese Ausstellung über ihre „Heimat“ zu stecken. Besonders wichtig war dabei für Martin Düspohl, Leiter des Kreuzberg-Museums, dass „die Geschichte nicht aus der

Perspektive von Ausstellungsmachern dargestellt wird, sondern die BewohnerInnen selbst über ihr Leben zwischen Protestbewegungen und Stadtanierung erzählen“. Gleichzeitig fragten auswärtige BesucherInnen die MitarbeiterInnen des Museums immer wieder nach den Menschen und Ereignissen, die im kollektiven Gedächtnis der Republik rumoren: „Wo wohnte Rio Reiser in Kreuzberg?“ oder „Findet man bei euch auch etwas zum 1. Mai?“ Deshalb veröffentlichte der „Verein zur Erforschung der Geschichte Kreuzbergs“ im vergangenen Jahr einen Aufruf. „Über 60 junge und ältere Menschen, deutscher und nicht-deutscher Herkunft, meldeten sich“, erzählt Düspohl, die dann ehrenamtlich zur Realisierung der Ausstellung beitrugen. Mehr als ein Jahr haben sie gesammelt und recherchiert, Interviews geführt, fotografiert und Plakate eingescannt. Herausgekommen ist eine spannende Ausstellung über zwei Etagen. Schwerpunkt bildet im ersten Stock die „offizielle“ Geschichte des Stadtteils. Ein riesiges Architektur-Modell des Gebiets von 1981 füllt fast das ganze Stockwerk aus. Zu den Fotos der Fassaden von damals erzählen die BewohnerInnen der Häuser in Interviews von den Veränderungen. Ausführlich werden die verschiedenen Phasen der Kämpfe der BewohnerInnen gegen die staatliche Stadtanierung beleuchtet. Vom Kampf gegen das Autobahnkreuz auf dem Oranienplatz bis hin zu den verschiedenen Fraktionen von HausbesetzerInnen 1981 ist die ganze Bandbreite der Positionen zu finden und sachlich ausgewogen dargestellt. Doch je näher man an heute kommt, desto flacher wird die Geschichtsschreibung. Wollte jemand in



Foto: MieterEcho

Ausstellung über „Leben zwischen Protestbewegungen und Stadtanierung“

Kreuzberg ‚zurück in die Normalität‘? Ist das Quartiersmanagement die Quintessenz all dieser Kämpfe? War da nicht etwas ganz anders gemeint? Im zweiten Stock steht die Entwicklung von Rio Reiser und seinen Brüdern im Zentrum des Raums. Wie sie 1968 in der Oranienstraße mit „Hoffmanns Comic Theater“ begannen, später die Band „Ton Steine Scherben“ gründeten und 1971 zur Besetzung des „Georg-von-Rauch-Hauses“ am Mariannenplatz aufrufen. Mit „Agitprop“ versuchten sie den Arbeiterjugendlichen aus dem Kiez revolutionäres Bewusstsein zu verleihen. In einem schwarzen Kubus kann man zu Dias von revolutionären Bewegungen aus aller Welt

Hausbesetzungen als Jobwunder?

Foto: Wolfgang Krolow

veröffentlicht in „Instandbesetzer Bilderbuch“



Musik der „Scherben“ hören und von scheinbar besseren Zeiten träumen. Hinter einer Glasscheibe liegt die Totenmaske von Rio Reiser, der Kreuzberg 1975 genervt in Richtung Schleswig-Holstein verlies und dort 1996 starb.

Identitäten in der bunten Vielfalt des Quartiers

Das „Umbruch-Bildarchiv“ zeigt Fotos und Plakate der wechselvollen Geschichte des 1. Mai im Stadtteil. Selbst für autonome Ohren völlig korrekt heißt es im Text zur Vitrine mit den Pflastersteinen: „An den Plünderungen 1987 beteiligen sich auch ‚normale‘ Kreuzberger von der Oma bis zum türkischen Familienvater. Rund um die brennenden Barrikaden tobt ein kollektives Volksfest.“ Doch wer versteht dies heute noch? Mühsam versucht eine Museumsführerin einer polnischen Abiturientenklasse den Kreuzberger 1. Mai zu erklären.

Andere Schwierigkeiten bereitete den Ausstellungsmachern die Einbeziehung der überwiegend arabischstämmigen Bevölkerung in den Hochhäusern südlich des Kottbusser Tors. Dies gelang nur ansatzweise, berichtet die Museumsmitarbeiterin Ulrike Treziak. „Sie erzählen ganz andere Dinge, als wir erwarten.“ Mit blumigen Worten beschreiben sie die Pflanzen auf ihren Balkonen, die Sanierungsgeschichte interessiert sie überhaupt nicht. „Ihre Geschichten sind Ornamente, weniger Abbildungen ihres Lebens wie bei den Deutschen“, sagt Treziak. Doch schließlich hatte die Fotografin Isabella

Das Kreuzbergmuseum neben dem NKZ in der Adalbertstraße
Foto: MieterEcho



Die 80er Jahre am Kottbusser Damm
Foto: Wolfgang Krolow
veröffentlicht in „Instandbesetzer Bilderbuch“

Scheel die richtige Idee. Sie bot an, sie in ihren Wohnzimmern zu fotografieren, und voller Stolz über das Erreichte präsentierten sie sich vor der Kamera.

Überhaupt näherten sich viele der AusstellungsmacherInnen ihrem Wohngebiet mit dem Fotoapparat. Monatelang fotografierten Valerie Kroener und Lucas Nagel die Drogenszene am Kottbusser Tor. Andere fotografierten die Kneipen des Stadtteils, die Geschichte eines Selbsthilfehauses oder machten Panoramafotos. Wieder andere erzählen die Geschichte des Arbeitersportvereins „Lurich 02“.

So ist die Ausstellung voll mit den verschiedensten Annäherungen der BewohnerInnen an ihren Stadtteil. Die bunte Vielfalt des Quartiers steht scheinbar konfliktfrei nebeneinander. Durch das „Festhalten“ seiner eigenen Geschichte vergewissert man sich seiner selbst und stellt sich doch gleichzeitig ins Indianermuseum. Da die Stadtsanierung als zentraler Konflikt vorbei ist, werden die einst als „Anti-Berliner“ Bekämpften jetzt wieder eingemeindet. So betont Martin Düspohl, dass weder die Hausbesetzer noch der 1. Mai die bürgerliche Gesellschaft auf den Kopf stellen konnten. „Vielmehr“, so Düspohl, „transportierten sie urbürgerliche Ideale wie Verantwortung fürs Gemeinwesen und die Idee der Selbstorganisation zur gemeinsamen Interessenvertretung.“ Deshalb überrascht es auch nicht, dass die Ausstellung von den heutigen Konflikten so gut wie nichts erzählt. Zum Beispiel dem Ausverkauf der Häuser aus städtischem Besitz an private Hausbesitzer. Aber bei einem Ausstellungsrundgang kann man auf einem Video die Kreuzberger Band „MDK“ schon Anfang der 80er Jahre singen hören: „Was ist uns geblieben, außer zu kämpfen und zu lieben?“

Geöffnet ist die Ausstellung im Kreuzberg-Museum (Adalbertstraße 95a) mittwochs bis sonntags von 12 bis 18 Uhr.

Weitere Informationen unter www.kreuzbergmuseum.de

Vom Traum zum Alptraum

Die Schuldenfalle Wohneigentum

Christian Linde

Während die Zahl der Zwangsversteigerungen auf Rekordniveau steigt, endet der Wunsch vom Eigenheim immer häufiger in den Wartezimmern von Schuldnerberatungsstellen.

Was für zahlreiche Firmen täglich Realität wird, bleibt auch immer mehr privaten Haushalten nicht erspart: Die Pleite. Dabei nimmt der Anteil derer, die durch Bildung von Wohneigentum ursprünglich in eine sorgenfreie Zukunft blicken wollten, dramatisch zu. Nach Angaben der Argetra GmbH in Ratingen, dem Herausgeber des Versteigerungskalenders in Deutschland, hat sich der Umfang der Zwangsversteigerungen in den zurückliegenden sechs Jahren nahezu verdreifacht. Lag die Zahl 1996 noch bei 32.200, betrug der Anteil 1999 schon 53.219. Nach 57.600 im Jahr 2000 erreichte die Zahl der Immobilien, die bundesweit unter den Hammer kamen, im Jahr 2002 die Rekordhöhe von 87.820. Der Wert der Objekte belief sich auf rund 18 Mrd. Euro. Zwei Drittel der Immobilien waren Eigenheime und Eigentumswohnungen. Nach Einschätzung von Wienfried Auferbeck, Geschäftsführer der Argetra, ist das Ende der Fahnenstange damit jedoch noch nicht erreicht. „Im kommenden Jahr muss mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden“, prognostizierte Auferbeck.

Vor allem Haushalte in wirtschaftlich schwachen Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit sind von der Entwicklung betroffen. Zu den Spitzenreitern gehört neben Nordrhein-Westfalen, Bremen und Niedersachsen auch das Land Berlin. In der Hauptstadt, in der nach Schätzungen von Experten mindestens 150.000 Haushalte überschuldet, das heißt zahlungsunfähig sind, hat sich der Anteil in den

zurückliegenden zehn Jahren sogar mehr als verdreifacht. Insbesondere seit Mitte der 90er Jahre ist ein rasanter Anstieg zu verzeichnen. Nach Angaben des Statistischen Landesamts hat sich die Zahl von 1090 im Jahr 1994 auf 3126 im Jahr 2001 erhöht. Tendenz weiter steigend. Denn bis zum dritten Quartal 2002 (Stand 30. September, aktuellere Zahlen lagen bei Redaktionsschluss nicht vor) registrierte die Behörde bereits wieder 2620 Fälle von Zwangsverkäufen.

Aktuell sind im Versteigerungskalender der Firma Immobilien-Scout für die Region Berlin-Brandenburg mehr als 300 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zur Zwangsversteigerung ausgeschrieben.

Schuldenfalle ist vorprogrammiert

Die Ursachen, warum am Ende des Traums vom eigenen Heim immer häufiger der finanzielle Ruin steht, sind vielschichtig. Das Dilemma ist in zahlreichen Fällen bereits in der Kalkulation angelegt. Eine zu geringe Eigenkapitaldecke, Finanzierungsrisiken und zu enge Belastungsspielräume auf Grund zu geringer Einkommen zwingen nach dem Auslaufen der Fördermittel zur Aufnahme immer neuer Überbrückungskredite und Tilgungsdarlehen. „Treten unvorhersehbare Risiken wie Arbeitsplatzverlust, Krankheit oder Ehescheidung ein, ist das Ende endgültig besiegelt“, weiß Hans Gimmel von der Beratungsstelle „Neue Armut“. Seit Mitte der 90er Jahre ist der Schuldnerberater mit dem Wohneigentumsproblem konfrontiert. Inzwischen gehört jeder Zehnte seiner Klienten zu denjenigen, deren Schuldenberg auf dem Traum vom eigenen Heim gewachsen ist. „Ehe ein Schuldner den Weg zu uns findet, hat er oft eine Wegstrecke von 15 Jahren hinter sich, in denen der Betroffene versucht hat, etwas mit allen Mitteln zu retten, was nicht mehr zu retten ist. Unsere Hauptaufgabe besteht deshalb zunächst darin, den Traum von den eigenen vier Wänden zum Platzen zu bringen.“

Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik

Die Horrorszenarien in den Akten von Schuldnerberatern sind nicht zuletzt das Ergebnis einer Entwicklung, deren Anfänge bis in die 60er Jahre zurückreichen. Die Vorstellung der Politik, weg von der klassischen

Mieterstadt Berlin hin zur Eigentümerstadt nahm ihren Anfang bereits Mitte der 60er Jahre mit dem Beginn der Eigenheimförderung. Ab den 70er Jahren folgte die schrittweise Aufhebung der Mietpreisbindung und die Möglichkeit zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Dachausbauprogramm Mitte der 80er Jahre läutete endgültig den Wendepunkt in der Wohnungspolitik ein. Statt des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus rückte die Förderung des Wohneigentums durch Kreditvergabe immer mehr in den Mittelpunkt. Seit 1997 ist der soziale Wohnungsbau in der Hauptstadt Geschichte. Zusätzlich wurden die landeseigenen Wohnungsunternehmen angewiesen, Wohnungen aus dem Bestand an ehemalige Mieter oder Investoren zu verkaufen.

Höhepunkt der gesamten Entwicklung war die mit dem Mauerfall verbundene Vision von Berlin als Zentrum Europas. Diese trieb nicht nur die Immobilienpreise in astronomische Höhen, sondern lockte darüber hinaus mit lukrativen Steueranreizen Wohneigentum im „Umland“ zu bilden. Die offensiven Werbekampagnen der Bausparkassen verfehlten ihre Wirkung ebenfalls nicht und erzeugten auch bei den unteren Einkommensklassen einen regelrechten „Eigenheimwahn“. Angesteckt von der Idee, der Wechsel vom Mieter zum Eigentümer führe nicht nur zu mehr Wohnqualität, sondern auch zu sozialer Sicherheit, folgten viele Interessenten der Verlockung und suchten den Weg zu den Geldinstituten. Die Perspektive „Herr im eigenen Haus“, als Wohneigentümer unkündbar und im Alter von steigenden Mieten befreit zu sein, führte dazu selbst offensichtliche Risiken außer Acht zu lassen. „Den Traum vom eigenen Haus redeten sich viele willentlich schön. Gleichzeitig saßen in den Banken genügend Schönrechner, die den Interessenten die Entscheidung erleichtert haben“, sagt „Neue Armut“-Mitarbeiter Hans Gimmel.

Schrecken ohne Ende

Der Ausweg aus der Schuldenfalle bleibt den meisten jedoch verschlossen. Denn nach einer Zwangsversteigerung sitzen die Betroffenen auf Grund der Verluste durch den allgemeinen Preisverfall der Immobilien auf einem Schuldenberg in sechsstelliger Höhe. „Wegen des übersättigten Immobilienmarkts werden durchschnittlich gerade einmal 40 % des Verkehrswerts erzielt“, so eine Rechtspflegerin

des Amtsgerichtes Köpenick. Die existierenden Hilfeangebote können mit der steigenden Nachfrage nicht mehr Schritt halten. Schon heute liegen die Wartezeiten bei etwa einem Jahr. Mit der Kürzungspolitik des Berliner Senats setzt sich neben der Schließung von Einrichtungen auch im kommenden Jahr der Personalabbau weiter fort. Allein die „Neue Armut“ in Neukölln verliert 30 % ihrer Mitarbeiter. Auch im Bezirk Treptow-Köpenick, dem Spitzenreiter in der Hitliste der Zwangsversteigerungen, müssen die Schuldnerberater mit einer Reduzierung von rund 30 % rechnen. Damit sind die Hilfesuchenden gezwungen, nach anderen, schnelleren Wegen Ausschau zu halten. „Diese Situation wird gnadenlos von Geschäftemachern der übelsten Sorte zum eigenen Vorteil umgemünzt, die die verzweifelte Situation von überschuldeten Menschen ausnutzen“, beklagt die Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung (LAG SIB) in Berlin. Die gewerblichen Anbieter ködern ihre Kunden mit reißerischen Inseraten in Tageszeitungen und Illustrierten insbesondere mit dem Versprechen einer schnellen Abwicklung. Häufig beziehen diese ihre Informationen vereinzelt sogar aus dem Schuldnerregister, um potenzielle Kunden direkt anzusprechen. Kommt eine vertragliche Vereinbarung zu Stande, führt dies zu einer weiteren Verschärfung der wirtschaftlichen Situation der Betroffenen. Claus Richter von der Landesarbeitsgemeinschaft prognostiziert: „Die unvermeidliche Folge ist, dass die Schulden nicht abnehmen, sondern sogar noch zunehmen und bald der Gerichtsvollzieher erneut vor der Tür steht.“



Kommunen fahren Karussell

Im Schwung der grenzenlosen Mietgeschäfte

Hermann Werle



Foto: Jochen Hippler

Beim CBL wird unbedarften Menschen sehr leicht schwindelig. Es wird hin und her gemietet, große Geldmengen werden von A nach B und wieder zurück transferiert und zum Schluss sollen alle einen Vorteil davon haben. Anscheinend wurde hier eine Art Perpetuum mobile entwickelt, zumindest wenn man den Ausführungen der CBL-Befürworter Glauben schenkt. Leider tut dies eine wachsende Anzahl von Stadtverordneten, die versuchen mit Hilfe einer Karussellfahrt ihre Haushaltslücken zu schließen – etwa 150 Leasing-Verträge wurden seit 1995 in der Bundesrepublik abgeschlossen.

Wer, wie, was?

Die Geschäftsidee des *Cross-Border-Leasing* – zu deutsch in etwa: grenzüberschreitendes Mietgeschäft – ist auf das US-amerikanische Steuerrecht zurückzuführen: Seit Mitte der 90er Jahre haben US-Unternehmen die Möglichkeit mit Auslandsinvestitionen in kurzer Zeit erhebliche steuerliche Vorteile erzielen zu können. Investitionsmöglichkeiten bieten sich in den Niederlanden, der Schweiz oder eben in Deutschland, wo zahlreiche Kommunen nach jedem Strohalm greifen, der ihre Haushaltssituation entspannen könnte. An einem Aufkauf städtischer Einrichtungen haben die Investoren wenig Interesse, denn dies würde den Unterhalt und damit Kosten sowie die volle Verantwortung z.B. der städtischen Müllentsorgung nach sich ziehen. Und Geld lässt sich schließlich mit der Möglichkeit eines langfristigen Leasing-Vertrags viel einfacher und vor allem frei von Risiken verdienen.

Die einen nennen es „Scheingeschäft“, die anderen „Nullsummenspiel“, „Schmierkomödie“ oder „transatlantischen Steuerbetrug“. Andere halten „Karussellgeschäft“ für die treffendste Bezeichnung. Letzteres stimmt insofern, dass bei diesen Geschäften über den Atlantik hinweg große Geldströme zirkulieren, bevor sie die klingenden Kassen privater Unternehmen füllen. Vom *Cross-Border-Leasing*, kurz CBL genannt, ist hier die Rede.

„Langfristig“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Vertragslaufzeiten von bis zu hundert Jahren festgelegt werden. Nach dieser Zeit geht der Leasinggegenstand endgültig in den Besitz des Investors über, was geltendes US-Recht und formale Voraussetzung des Vertrags ist.

Für die Abwicklung des anvisierten Geschäfts gründet der Investor zunächst einen Trust. Über den Trust schließt der Investor mit der Kommune den Leasing-Vertrag ab. Im gleichen Moment mietet die Kommune mit einem parallel abgeschlossenen Rückmietvertrag die Anlage wieder an und bleibt dadurch weiterhin Betreiberin. Dieser Rückmietvertrag gilt lediglich für rund 25 Jahre. Danach besteht die Option, die Anlage wieder zurückzukaufen.

Nach US-Recht ist das US-Unternehmen Eigentümerin der Anlage und kann diese entsprechend bilanzieren und abschreiben, nach deutschem Recht bleibt die Kommune Eigentümerin und dementsprechend im Grundbuch eingetragen.

Die Leasingsumme für die Gesamtmietzeit zahlt der Investor sofort und auf einen Schlag, wodurch er gewaltige Steuerersparnisse erzielt. Einen Bruchteil dieses Steuervorteils – drei bis fünf Prozent – bekommt die Kommune überwiesen, dies ist der so genannte „Netto-Barwertvorteil“, auf den es die Stadtkämmerer abgesehen haben. Die Differenz zum „Brutto-Barwertvorteil“ haben zuvor schon die diversen in das Geschäft involvierten Banken, Anwaltskanzleien und Arrangeure abgesahnt. Zu letzteren gehören u.a. die Deutsche Bank, Daimler Chrysler Capital Services und die debis. Diese Gesellschaften sind nicht nur Vermittler,

sie statten die US-Unternehmen auch mit Krediten aus und verdienen somit mehrfach an dem Geschäft. Da diese Form des Leasing ganz offensichtlich keinen realwirtschaftlichen Sinn macht, wird es von der obersten Steuerbehörde der USA seit 1999 als Scheingeschäft und Gestaltungsmissbrauch beurteilt.

Erst lesen, dann leasen!

Um den Barwertvorteil für die Kommune zu erlangen, gilt es ein hochkompliziertes und viele hundert Seiten starkes Vertragswerk zu unterzeichnen, welches von Finanz- und Steuerjongleuren ausgearbeitet wurde. Häufig werden die Verträge den Stadträten gänzlich vorenthalten oder es kursieren lediglich kurze Zusammenfassungen. In juristischer Fachsprache und auf Englisch verfasst, ist der Inhalt für viele Stadtkämmerer anscheinend auch bei deren vollständiger Lektüre nicht zu verstehen. Für eine komplette Übersetzung mangelt es sicherlich nicht an finanzieller Ausstattung, sondern vielmehr am Willen der Verantwortlichen für Transparenz zu sorgen. Denn so mancher Haken lauert im Detail, so dass selbst Befürworter wie die Düsseldorfer Beratungsgesellschaft *Due Finance* darauf hinweist, dass das vermeintlich leicht verdiente Geld das Entgelt für Bindungen und Risiken darstellt, die für viele Jahre eingegangen werden.

Für Abgeordnete, bei denen sich bei den drei Buchstaben CBL nicht von vornherein die Nackenhaare sträuben, sollte also als Regel Nummer eins gelten: Verträge im Original besorgen und von fachkundigen Menschen begutachten lassen. Regel Nummer zwei: Erst lesen, dann leasen!

Dass dieser Grundsatz eine Selbstverständlichkeit sein sollte, sagt eigentlich bereits der „gesunde Menschenverstand“, aber in einem Interview des ARD-Magazins *Monitor* vom 23. Januar belehrt uns Frank Scheurell, Stadtrat von Wittenberg, eines Besseren: „Es ist ja nicht so, dass ich auf jemanden zugehe, um mit ihm in vertragliche Bindungen über 25 Jahre zu gehen, und davon ausgehe, dass der andere mich dann über den Tisch zieht. Also auch im privaten Leben würde ich einen Vertrag, auch wenn ich ihn nicht bis ins Detail gelesen habe, unterschreiben.“



„Cash für Kämmerer – Entsorger profitieren vom Steuer-Deal beim US-Leasing“
aus: Entsorga-Magazin, 9/1999, Due Finance Wirtschaftsberatung GmbH

Zu Risiken und Nebenwirkungen

Weiterhin viel Glück möchte man dem Stadtrat für seine privaten Geschäfte wünschen, aus den Geschicken der Stadt sollte er sich allerdings schleunigst zurückziehen. Denn was ihm glatt entgangen ist, könnte die Wittenberger teuer zu stehen kommen. Bei einem Unglücks- oder Verlustfall bezüglich des Klärsystems hat die Stadt nämlich die Rendite des Investors zu gewährleisten, was bis zu 42 Mio. Euro kosten könnte, wie Monitor recherchierte. Dieser Betrag würde den Barwertvorteil von ca. 6,8 Mio. Euro weit übersteigen.

Neben Schadensersatzpflichten dieser Art bestehen eine ganze Reihe von Risiken, die den erworbenen Barwert-Vorteil in einen gewaltigen Cross-Border-Nachteil verwandeln können.

Dazu gehört die Möglichkeit der Veränderung des US-Steuerrechts. Nach Meinung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbands ist aus US-amerikanischer Sicht eine „gesetzgeberische Korrektur der Cross-Border-Leasing-Praktiken mit dem Argument denkbar, Bürger eines anderen Staates kämen unberechtigt zu Steuervorteilen, die zu Lasten der amerikanischen Steuerzahler gingen. Das Risiko der Änderung der Steuergesetzgebung auf deutscher wie auf US-Seite besteht für die Kommune bis zum Vertragsabschluss.“ Außerdem verweist der Prüfungsverband auf das Risiko der Einführung einer US-Quellensteuer, die auf die Mietzahlungen der Stadt aufgeschlagen werden würde sowie die Gefahr der

Hohe Transaktionskosten bei Cross-Border-Leasing bereits im Vorfeld:

- Deutsche Rechtsanwälte
- US-Rechtsanwälte
- Finanzberater
- Wertgutachten
- Banken
- Arrangeure

Insolvenz einer der beteiligten Banken, wo die Leasingsumme des US-Unternehmens geparkt ist.

Durch die Langfristigkeit der Verträge erscheint es sehr unwahrscheinlich, dass eine Kommune unbeschadet aus den Vereinbarungen herauskommt. Ganz sicher ist jedoch, dass die Städte mit den Investoren lange Bindungen eingehen und damit Eigenständigkeit einbüßen. Da die betreffenden Anlagen im vertraglich vereinbarten Umfang zu betreiben sind, können zukünftige infrastrukturelle Notwendigkeiten blockiert werden und ökologische wie ökonomische Nachteile mit sich bringen. Denn wer könnte heute verlässliche Angaben darüber machen, wie hoch das Müll- oder Abwasseraufkommen oder die

Auslastung des Öffentlichen Nahverkehrs in 20 Jahren ist? Gerade in diesen Bereichen wird aber die Mehrzahl der Geschäfte abgeschlossen, da sich die Sache erst bei großen und langlebigen Anlagewerten von über 100 Mio. Euro lohnt.

Straßen- und U-Bahnen, Trinkwassernetze, Kläranlagen, Abwasserkanäle und Müllverbrennungsanlagen, also Einrichtungen von zentraler Bedeutung für die städtische Infrastruktur, werden zu Spielbällen globaler Finanzakrobatik. Die Spielregeln werden von Banken und Investoren diktiert, wobei Letztere im eigentlichen Sinne des Wortes keine sind, da sie ja gerade keinen müden Dollar in die Sache investieren.

Die Kommunen haben also unterm Strich für

das gesamte Vertragsrisiko gerade zu stehen. Umso erstaunlicher ist es, dass weder Bundes- noch Landesministerien Interesse an dem heiklen Thema zeigen: Dies obliege dem Zuständigkeitsbereich der kommunalen Verwaltungen, ist die vorherrschende Meinung. Lediglich das bayerische Innenministerium vertritt die Ansicht, dass in der Öffentlichkeit ein verheerendes Bild entstünde, „wenn Kommunen auf Steuertricks hart an der Grenze der Legalität zurückgreifen und gleichzeitig von den Bürgern, die ohnehin viele Steuern zahlen müssen, Ehrlichkeit und hundertprozentige Gesetzestreue verlangt wird.“

Absturz ins Jammertal

Eine Gewinn- und Verlust-Rechnung im eigentlichen Sinne erübrigt sich beim CBL. Vielmehr lässt sich eine Gewinner- und Verlierer-Bilanz aufstellen: Gewinner sind die steuersparenden US-Unternehmen und ihre vorgelagerten Trusts, deutsche und US-Banken, die sich ihre Arbeit als Arrangeure, Kreditgeber und Transferdienstleister bestens honorieren lassen sowie die vielen Finanzberatungsunternehmen, Anwaltskanzleien und Stadtbedienstete, für die hier und da sicherlich auch etwas abspringen dürfte. Verlierer sind auf der anderen Seite die Steuerzahler diesseits und jenseits des Atlantiks.

Die Stadt Aachen hat bereits die Verhandlungen im Vorfeld eines US-Leasings teuer zu bezahlen. Ohne dass es zu einem Vertragsabschluss kam, hat die Stadt allein für die bisherigen „Leistungen“ der Banken, Anwälte und Berater einige Millionen Euro zu berappen.

Die Folgen für die vielen CBL-Kommunen von München bis Rostock sind wegen der langen Laufzeiten heute noch nicht abzusehen. Die kurze Freude des Barwertvorteils kann in zehn oder zwanzig Jahren zu einem Absturz ins Jammertal werden. Inzwischen organisiert sich in einigen Städten und Regionen der erste Protest gegen die CBL-Geschäfte. In Kulmbach konnte ein Leasing verhindert werden und in Nordrhein-Westfalen gründeten Bürger und Bürgerinnen aus verschiedenen Städten die „Arbeitsgemeinschaft gegen den Ausverkauf von kommunalem Vermögen“.

In Berlin wird bislang die „konventionelle“ Privatisierung bevorzugt, doch Cross-Border-Leasing ist auch in Senatskreisen kein Fremdwort. Und es sollte doch stark verwundern, ließen Berlins Stadtfürsten diesen Krug an sich vorbeiziehen.

Für sachdienliche Hinweise bedankt sich die Redaktion des MieterEcho bereits im Voraus.

„Wir können auch anders ...“

Der Kampf um bezahlbaren Wohnraum in Kanada (Teil 1)

Volker Eick

In dem sehenswerten Dokumentarfilm „Bowling for Columbine“ geht dessen Autor, Michael Moore, der Frage nach, warum sich signifikant mehr US-Amerikaner gegenseitig mit Schusswaffen umbringen, als dies andere Zeitgenossen in anderen Ländern tun, die etwa vergleichbare Waffengesetze und eine vergleichbare Zahl von Waffen in Privathaushalten haben. Lassen wir einmal beiseite, dass der Film – und das ist ihm in der Tat verschiedentlich angetragen, wenn nicht gar vorgeworfen worden – vorhandenen Anti-Amerikanismus unbedarfter europäischer Kinobesucher aufs Trefflichste bedient. Doch in dem Bemühen, aus vergleichender Perspektive das Massenmorden zu erklären – zwischen 10.000 und 19.000 Menschen jährlich haben sich in den vergangenen zehn Jahren gegenseitig in den USA erschossen –, wird aus dem nördlichen Nachbarstaat Kanada ein Paradies.

Dass die Versorgung mit Wohnraum, insbesondere mit sozialem Wohnraum, nicht dem Markt überlassen werden kann, zeigt sich deutlich durch die Betrachtung der Wohnsituationen in anderen Ländern bzw. Großstädten. Nachdem bereits im letzten MieterEcho die Missstände des Wohnungsmarkts in Dublin geschildert wurden, geht der Blick nun über den Atlantik nach Kanada.

Ob er denn nicht wenigstens einmal einen Slum zu sehen bekommen könne, fragt Michael Moore in der Stadt Toronto sein Gegenüber aus der Stadtverwaltung und zeigt sodann Bilder einer backsteingebauten Sozialwohnungsbausiedlung mit großem Innenhof, Spielplatz und Spielgeräten, die im Vergleich zu Neukölln als luxuriöse Ausstattung gelten dürfen. Aber, ist das die soziale Wirklichkeit der Wohnungsverorgung in Kanada?

Aufstieg und Niedergang des sozialen Wohnungsbaus

Das Jahr 1964 wird allgemein als das entscheidende Jahr für den Aufstieg des sozialen Wohnungsbaus in Kanada angesehen, denn die damals verabschiedeten *National Housing Act Amendments* gelten „als der Wendepunkt der kanadischen Wohnungsbaugeschichte“, wie dies Albert Rose, einer der renommiertesten Kenner des kanadischen Wohnungsmarkts und Professor an der *University of Toronto*, formulierte, weil sie „faktisch die meisten sozialen Leistungen des bis dahin geltenden Nationalen Wohnungsbaugesetzes neu schrieben“ und mit einem Bauboom verbunden waren. Entsprechend stieg die Zahl von Sozialwohnungen von 12.000 Einheiten im Jahr 1964 auf über 600.000 im Jahr 1993, was dem Bau von jährlich etwa 20.000 Wohneinheiten entsprach. Angesichts von Bevölkerungswachstum und zunehmender Migration in einer prosperierenden Nationalökonomie – bei gleichzeitig steigender Einkommensungleichheit auf dem Arbeitsmarkt aber – war selbst das offensichtlich kein hinreichendes Wachstum in diesem Woh-

nungsmarktsegment, das wie kein anderes gerade einkommensärmeren Bevölkerungsschichten Unterkunft verschaffen sollte. Daher blieb die Frage der Wohnraumversorgung virulent und war über die Jahre stetiges Thema der Auseinandersetzung; nicht zuletzt in Hinblick auf die Frage, wer für die Kosten des sozialen Wohnungsbaus aufkommen sollte. Noch 1973 wurde unter dem damaligen Premierminister, Pierre Trudeau, Wohnen als „soziales Recht“ betrachtet: „Jeden Bürger unseres Landes in jedem Landesteil mit gutem Wohnraum zu vernünftigen Kosten“ zu versorgen, „muss unsere Aufgabe, unsere Verpflichtung und unser Ziel sein“, hieß es damals. Und selbst 1985 war noch davon die Rede, dass die Prinzipien der nationalen Wohnraumversorgung darauf gründeten, „landesweit allen Kanadiern angemessene Unterkunft zu bezahlbaren Preisen“ zu ermöglichen. Hintergrund für diese Verlautbarungen und Beschwörungsformeln war die Tatsache, dass insbesondere bezahlbarer Wohnraum Mangelware blieb.

Rückzug des Nationalstaats

Paul Martin, damals noch konservativer Oppositionsführer, sprach entsprechend von einer „wachsenden Wohnungsverorgungskrise“, die durch den Mangel an bezahlbarem Wohnraum den „Kreislauf der Armut“ noch verstärkt würde, während die – 1990 noch sozialdemokratische – Regierung „dasitzt und nichts tut“.

Im Jahr 1991 ging dann unter Finanzminister Paul Martin die konservative Regierung aus

den Nationalwahlen siegreich hervor und trat u.a. mit dem Versprechen an, die Wohnungskrise zu beseitigen. Und tatsächlich handelte sie, indem sie eine Verfassungsänderung vorbereitete: „Die Nationalregierung Kanadas akzeptiert das Interesse der Provinzregierungen an juristischer Eigenständigkeit“ und sei daher bereit, sich aus den Bereichen „Wohnraumversorgung, Kommunal- und Stadtpolitik, Tourismus, Naherholung, Forstwirtschaft und Bergbau“ zurückziehen. Mit diesem Schachzug, den kanadischen Provinzen mehr Rechte einzuräumen, löste die Nationalregierung zwar nicht die Wohnungsfrage, schuf jedoch die Voraussetzungen dafür, dass sich der Nationalstaat aus dem sozialen Wohnungsbau zurückziehen konnte.

Der 1993 verabschiedete Bundeshaushalt schuf entsprechende Tatsachen: Beginnend mit dem darauf folgenden Jahr wurde der Bau sämtlicher Sozialwohnungen eingestellt und die Herauslösung von 175.000 Einheiten aus dem Bestand von etwa 600.000 Einheiten vorbereitet. Parallel wurde der Sozial- und Wohnungshaushalt weiter gekürzt, 1996 etwa wurde das Sparziel auf 7,4 Mrd. kanadische Dollar (4,5 Mrd. Euro) bis zum Jahre 2001 festgelegt, den Provinzen wurden nur noch so genannte *Block Grants* zugestanden, ein fixiertes Budget, aus dem sie alle sozialen Leistungen zu finanzieren hatten. Auch die Verantwortung für Sozialwohnungen wurde an sie übertragen, während parallel die Nationalregierung begann, sämtliche Subventionen für den Wohnungsbau auslaufen zu lassen.

Der aktuelle kanadische Wohnungsmarkt

Wie strukturiert sich der kanadische Wohnungsmarkt heute? Um sich ein aktuelles Bild zu machen, ist ein Blick in andere Länder – Michael Moore hat das in seinem Film sehr schön gezeigt – instruktiv: Kanada befindet sich Anfang des 21. Jahrhunderts unter den Ländern, die den sozialen Wohnungsbau und -bestand nahezu vollständig abgeschafft haben.

Während etwa in der Bundesrepublik der Eigentumsanteil am Wohnungsmarkt 41 % beträgt, sind es in Kanada 94 %. Der Mietwohnanteil liegt dort bei 5 %, in Deutschland bei 59 %, von denen derzeit noch 15 % zum sozialen Wohnungsbau gehören. Anders in Kanada, wo Sozialwohnungen das Gros eben jener 5 % Mietwohnungen ausmacht; 1 % des Wohnungsmarkts werden durch Kooperativen und Genossenschaften abgedeckt.

Dieser Trend hat im Ergebnis zu einer extremen Polarisierung auf dem Wohnungsmarkt geführt, den der an der *University of Toronto* lehrende David Hulchanski als „Dualismus der Diskriminierung“ bezeichnet. Etwa 80 % des gesamten Wohnungsmarkts entfielen demnach auf Eigentümer, Mieter in den hochpreisigen Segmenten des Mietwohnungsmarkts und einige BewohnerInnen von Sozialwohnungen, die von Kooperativen betrieben werden.

Auf nationalstaatlicher Ebene wird hier der Wohnungsbau mit Steuervergünstigungen und Subventionen in Höhe von 5 % der Baukosten sowie niedrigen Versicherungsquoten vorangetrieben. In der Provinz Ontario erhalten beispielsweise die Käufer von Baugrund eine Steuervergünstigung und für Hausbesitzer wurde die zu entrichtende Eigentumssteuer um ein Drittel gekürzt.

Der zweite Teil des Wohnungsmarkts, die verbleibenden 20 %, besteht aus MieterInnen von Wohnungen des unteren Preissegments

im privaten Wohnungsmarkt, wenigen Niedrigverdienern mit Eigentum, die vor allem in den ländlichen Regionen Kanadas wohnen, und den verbliebenen Sozialwohnungs-nutzern.

Während die National- wie die Provinzregierung im ersten Teilsegment weiterhin eine Rolle spielen und auch aus Sicht der Bauindustrie dieser Wohnungsmarkt funktioniert, spielen im zweiten Bereich nicht mehr Subventionen und Anreize eine Rolle, sondern das, was Hulchanski „Stereotypen über die Armen“ nennt: In dem Maße wie die Armen für ihre Lage selbst verantwortlich gemacht werden, in dem Maße wird sich auch der Druck auf sie verschärfen. Seit 1993 hat sich der Nationalstaat dieser Verantwortung vollständig entledigt, die Provinz Ontario beispielsweise folgte 1995. Seit 1996 muss vom Ende des sozialen Wohnungsbaus gesprochen werden.

Proteste und offensive Kampagnen

Diese Veränderungen sind jedoch nicht ohne Protest und Widerstand geblieben. Sie gehen dabei nicht unwesentlich auf eine starke Bewegung von Wohnungskooperativen zurück, die in Kanada seit Ende der 1960er Jahre existieren und eine starke Lobbystruktur haben aufbauen können. Ihnen gelang es zwischen 1968 und 2000, etwa 90.000 Wohneinheiten und damit 1 % des gesamten Wohnungsbestands zu errichten und auch selbst zu verwalten. Ihnen wird zugeschrieben, soziale Wohnraumversorgung ohne abwertende Stigmata der armen Bevölkerung gegenüber und vor allem bezahlbar zu ermöglichen. Sie gelten zudem als Beweis dafür, dass, wie es Hulchanski formuliert, „auch der durchschnittliche Kanadier seine Wohnungsangelegenheiten demokratisch und ohne Bevormundung regeln kann.“ Nicht zuletzt stellen die Kooperativen auch eine effektive Lobbyorganisation für diejenigen dar, die sich

lediglich auf den benachteiligten und benachteiligenden Teil des Wohnungsmarkts beziehen können, und sie sind zudem eine entscheidende Unterstützung für die Wohnungslosen.

Mit dem Rückzug der Nationalregierung aus der Verantwortung für den Wohnungsbau, gerieten sie jedoch unter Druck, denn ihr wohnungspolitischer Erfolg ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass sie bisher von der Nationalregierung finanziell wie rechtlich gefördert wurden. Damit ist auch belegt, dass selbst eine starke Organisation im Bereich Wohnraumversorgung, zumindest in kapitalistischen Wohnungsmärkten, auf staatliche Unterstützung angewiesen bleibt.

Die *Co-operative Housing Federation of Canada* (CHF), sie vertritt auf Bundesebene die Interessen der Kooperativen, begann 1996, also als die Bundesregierung ankündigte sich vollständig aus dem sozialen Wohnungsbau zurückziehen zu wollen, ihren Protest zu organisieren. Die Mitglieder fürchteten um ihren Einfluss bei allen Wohnungsfragen, die sie bisher weitgehend selbstbestimmt treffen konnten und erste Vereinbarungen zwischen einigen Provinzen und den Bundesbehörden 1997 bestätigten sie in ihren Befürchtungen, denn von nun an bestimmten die Provinzen sowohl über die Kooperativen- und andere *Non-profit Housing-Programme*. Statt die Verantwortung für Wohnungsfragen an die Provinzen und *Territories* zu übergeben, bestand die CHF auf der Verantwortung des Nationalstaats. Die CHF forderte zu diesem Zweck die Bildung einer unabhängigen Agentur. Diese sollte als nicht-staatliches Gremium nicht nur weiterhin alle Angelegenheiten des nationalen Kooperativen-Wohnungsbauprogramms auf Bundesebene verwalten, sondern die CHF auch an diesem Gremium beteiligen.

Erste Erfolge

Eine breit angelegte Kampagne in den Provinzen *British Columbia*, *Alberta*, *Manitoba*, *Ontario* und auf den *Prince Edward Islands* (PEI) brachte 1998 dann den ersten Durchbruch: *British Columbia* legte sich in den Verhandlungen mit der Zentralregierung darauf fest, das die Kooperativen betreffende Wohnungsbauprogramm nicht zum Gegenstand von Verhandlungen zu machen. Noch im selben Jahr folgte *Ontario* und 1999 setzte sich die Kampagne auch in *Alberta*, *British Columbia* und den PEI durch. Die Bundesregierung musste so auch in diesen Provinzen auf eine Durchsetzung ihres *Devolution Program*, also auf die Übertragung aller Verantwortung an die unteren staatlichen

Bezahlbarer Wohnraum bleibt Mangelware

Foto: Volker Eick





Kampf um Wohnraum nach dem Ende des sozialen Wohnungsbaus

Foto: Volker Eick

Ebenen, verzichten – jedenfalls soweit es sich um die wohnungspolitischen Programme für Kooperativen handelte. Im Namen von Premierminister Jean Cretien war der zuständige Minister, David Collenette, zudem gezwungen, allen Provinzen und *Territories*, die eine entsprechende Vereinbarung mit der Zentralregierung schon geschlossen hatten, das Angebot zu machen, dass die Vereinbarungen annulliert werden könnten.

Parallel hatte die CHF weiter an der Entwicklung einer Agentur gearbeitet und Ende 2000 willigte die Regierung ein, Verhandlungen über eine solche Agentur aufzunehmen, wenn sich an diesen Verhandlungen auch die Provinzen beteiligen würden, die bereits Vereinbarungen mit der Zentralregierung unterzeichnet hätten. Diese willigten ein, so dass am 5.12.2000 die erste Runde der so genannten Bundes-Provinz-Kooperativen-Arbeitsgruppe zusammenkam, die seitdem in regelmäßigen Abständen tagt. Tatsächlich stellte sich in den Verhandlungen heraus, dass der Vorschlag der Kooperativen-Vertreter zur Grundlage für die Gespräche gemacht werden konnte, während gleichzeitig die Bundesregierung ein Gutachten zur Implementierung einer solchen Agentur in Auftrag gab. Beide Papiere wurden seitdem intensiv diskutiert, und am 17.12.2002 stimmte der zuständige Minister, David Collenette, der Einrichtung einer solchen Agentur grundsätzlich zu: Noch im Jahr 2003 soll sie ihre Arbeit aufnehmen.

In einer der nächsten Ausgaben des MieterEchos wird über die aktuellen Entwicklungen in Kanada berichtet werden, die Red. ■

Viele Kompromisse verderben den Brei

Konzept für ein „International Solar Center“ wurde zum „Energieforum“ verwässert

Antje Grabenhorst

Im Frühjahr soll das „Energieforum Berlin im Zentrum Zukunftsenergien/ International Solar Center“ vis-a-vis vom Ostbahnhof fertig werden. Hinter dem sperrigen Namen steckt die Geschichte vom langsamen Verdrängen der ursprünglichen Idee eines „International Solar Center“ und seiner GründerInnen.

Berlin hat in punkto „erneuerbare Energien“ eine lange Geschichte. Gerade die Sonnenenergie hat es vielen Forschern und Praktikern im kühlen Berlin angetan. Das Berliner Solaranlagen-Kataster zählt mittlerweile 2753 Anlagen.

Nach dem Mauerfall und der Hauptstadt-Entscheidung wollten die Sonnenfreunde Nägel mit Köpfen machen. Sie entwickelten das Konzept für ein internationales Solarzentrum. Nach außen sollte das Gebäude „die Nutzung der Sonnenenergie sowohl in aktiver als auch in passiver Weise vorbildhaft demonstrieren“, schrieben sie. Drinnen wollten sie forschen, produzieren, ausbilden, beraten, tagen und internationale Wissenschafts- und Geschäftskontakte ausbauen. Kulturprojekte, ein solarer Spiel- und Erlebnispark und eine Mietstation für Solarmobile und Solarboote sollten Besucher locken und mit Solarenergie vertraut machen. Damit wollten sie das „Solarzeitalter“ endgültig einläuten und klimaschädliche Energietechnik so alt aussehen lassen wie sie ist. Ihnen war klar, dass ein solches Bauprojekt ein ausgeklügeltes teures Energiekonzept bräuchte. Die eingesparten Energiekosten sollten aber die hohen Anfangskosten später ausgleichen.

„International Solar Center“ wird Teil des Koalitionsvertrags

1993 gründeten die Initiatoren den „International Solar Center Berlin e.V.“ 1994/95 konzentrierte sich ihre Standortsuche auf das ehemalige Gaswerksgelände zwischen Ostbahnhof und Spree in Berlin-Friedrichshain. Ihre Verhandlungen mit Politikern zeigten

Erfolge. 1996 schrieben CDU und SPD die Errichtung des „International Solar Center“ in ihre Koalitionsvereinbarung für den Berliner Senat. Der ehemalige saarländische Umweltminister und jetzige Europaparlamentarier Jo Leinen (SPD) wurde im Oktober 1996 Geschäftsführer der künftigen Betreibergesellschaft „Solar Center GmbH“.

Mitglieder des „International Solar Center Berlin e.V.“ bereiteten den Förderantrag über 40 Mio. DM aus dem Fördertopf Gemeinschaftsaufbau Ost vor. Projektträger und Fördermittelverwalter wurde der Bezirk Friedrichshain mit seiner umstrittenen Baustadträtin Martina Albinus-Kloss (für die PDS).

Die Baufirma OPUS, Tochterfirma der damals finanzschwachen Baufirma Wayss & Freytag und der Architekt Helmut Jahn begannen mit der Planung. Wayss & Freytag straukelte, damit waren im Herbst 1998 OPUS und Helmut Jahn draußen. Als neuer Projektentwickler erschien der ehemalige Berliner Schulsenator Walter Rasch (FDP) mit der ebenfalls finanzschwachen Baufirma Hanseatica. Da sein Bruder, Wolf Rasch, Geschäftsführer des „Forums für Zukunftsenergien e.V.“ ist, befürchteten Arno Paulus von „Solarpolis“ – er bietet sonnenenergieangetriebene Schifffahrten an – und andere, dass dessen Einfluss das Gesamtkonzept verwässern könnte. Immerhin sitzen in diesem Verband das „Deutsche Atomforum“ und der „Gesamtverband des Deutschen Brennstoff- und Mineralölhandels“. 1999 half ein Ableger des New Yorker Bankenkonsortiums JP Morgan & Partners der Hanseatica mit viel Geld wieder auf die Beine. Europas öffentlich geförderte Bauprojekte gelten an der Wallstreet schließlich als sichere Anlage.

Eine Fragestunde im Abgeordnetenhaus

Nach den Berliner Abgeordnetenhaus-Wahlen 1999 versprachen CDU und SPD im neuen Koalitionsvertrag: „Wir wollen Berlin zur ‚Solarhauptstadt‘ entwickeln, um einen Beitrag zur CO₂-Minderung zu leisten und gleichzeitig zukunftssichere Arbeitsplätze zu schaffen.“

Trotzdem wollte Freke Over (PDS), Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses und Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz, den Gerüchten um die Verflachung des ursprünglichen Konzepts nachgehen. Am 24. Februar 2000 stellte er dazu eine mündliche Anfrage an Berlins Senator für Stadtentwicklung. „Herr Strieder,“ fragte er „auf Ihrer Pressekonferenz im Januar (...) haben Sie u.a. angekündigt, dass ein internationales Solarzentrum in Berlin entstehen soll. Ist Ihnen bekannt, dass der Projektentwickler Hanseatica dieses auch schon zum damaligen Zeitpunkt überhaupt nicht mehr in Erwägung gezogen hat, sondern ein ‚Zentrum für Zukunftsenergien‘ anstrebt?“ Peter Strieder (SPD) bekannte, „dass der Investor Hanseatica das Solarzentrum unter dem Namen ‚Zentrum für Zukunftsenergien‘ in der internen Planung hatte“. Es bleibe aber dabei, „dass ein Solarzentrum gebaut“ werde und dies „auch im Namen zum Ausdruck“ komme. Freke Over äußerte auch Bedenken, die Hanseatica werde „dieses Zentrum für Zukunftsenergien errichten und dort 40 Mio. Fördermittel versenken (...), damit dann das Forum für Zukunftsenergien mit solch solventen Mitgliedern wie der RWE und Siemens dort einziehen kann“ und fragte, ob Senator Strieder „das dann wirklich noch für ein internationales Solarzentrum“ halte, „das regenerative Energien“ fördere? Peter Strieder bezeichnete es als „Fortschritt, dass nicht ‚Bastelbuden‘ versuchen ein Solarzentrum auf die Beine zu stellen, sondern große Firmen wie RWE oder Siemens.“

„Energieforum“, der Trick mit der Internet-Adresse

Beim verregneten Baustart, am 15. Juni 2000, hatte das Projekt bereits einen Doppelnamen: „Zentrum für Zukunftsenergien/ International Solar Center“. Die ursprünglichen Initiatoren vom „International Solar Center e.V.“ hatten bereits nichts mehr zu sagen. Auch die eigentliche Betreibergesellschaft, die „Solar Center GmbH“ war von der „Hanseatica“ ausgebootet worden. Nach der Feier erzählte der Hanseatica-Geschäftsführer Rasch, dass immer noch ein Investor gesucht würde. Seine

Geschäftspartnerin, die Peabody Real Estate Partners L. P., Teil des Bankhauses JP Morgan & Partners bürge erst mal mit 20 Mio. DM. Beim Richtfest am 17. 5. 2001 tauchte „Energieforum“ als dritter Name auf und es regnete wieder. Berlins damaliger Regierender Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU) sorgte mit einem subtilen Fehltritt für Gelächter. Er versuchte gegen Protokoll und Programm vor Umweltminister Trittin (B 90 / Die Grünen) ans Rednerpult zu kommen.

Sylvia Schultz, seinerzeit bei der Hanseatica zuständig für Projektmanagement und Marketing, bezeichnete die Diskussion um den Namen als „Glaubenskrieg unter den Sonnenkindern“. Am liebsten wäre ihr der Name „Energieforum“, der bezeichne auch die Internet-Adresse „www.energieforum-berlin.de“. Sie wisse, „dass das ein Trick ist“, aber er scheine „zu funktionieren“.

Wer wird hier gefördert?

Zum Richtfest war schließlich ein Investor gefunden: die R+V-Versicherung, einst genossenschaftlich organisiert, nun eine Aktiengesellschaft. Von den 54 Mio. Euro Investitionssumme stammen 23 Mio. aus dem Fördertopf Gemeinschaftsaufbau Ost, einer Mischförderung von EU, Bund und Land Berlin. 31 Mio. Euro investierte die R+V-Beteiligungsgesellschaft als Eigentümerin. Somit sind zwei Drittel der 18.500 Quadratmeter öffentlich gefördert, entsprechend förderfähig müssen die Mieter sein. Die Bedingungen erfüllen Existenzgründer bzw. Betriebe mit maximal 250 Mitarbeitern.

Die Netto-Kalt-Miete pro Quadratmeter beträgt 10,27 Euro, hinzu kommen 2,60 Euro Betriebskosten sowie 30 Cent Heizkostenvorauszahlung und Mehrwertsteuer. Diese Konditionen gelten acht Jahre ab Einzug. Existenzgründer und ambitionierte „Bastelbuden“ aus dem Bereich Sonnenenergie werden sich bei 15 Euro Warmmiete den Einzug kaum leisten, zumal es in Berlin billigere Flächen gibt.

Das „Forum für Zukunftsenergien“ bezog schon 2001 das alte Pförtnerhaus. Als das MieterEcho dort nach dem „International Solar Center“ fragte, erklärte Frau Rasch verwundert: „der Name sagt mir jetzt nix.“ Auch die Berliner Niederlassung der Panasonic Deutschland GmbH weiß nicht so recht, warum sie demnächst ihr Büro am Stralauer Platz aufschlagen. Sie hätten einfach neue Büroräume gesucht.

Für hausinterne Aufklärung sorgt vielleicht bald der Berlin-Brandenburger Landesverband der „Deutschen Gesellschaft für Sonnen-

energie“. Sie werden dort ihre Solarschule betreiben.

Im vierten Stock sitzt bereits die Rechtsanwaltskanzlei für Umweltfragen Gaßner, Groth, Siederer & Kollegen, die am Berliner Energieeinspargesetz mitgewirkt haben. Weitere Mieter sind z.B. Dr. Valentin Energiesoftware und die Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft e.V.

Fossile Energie als Zukunftenergie?

Mit Sonnen-Kollektoren, Photovoltaik, Energiepfehlen und einer Abluft-Wärmepumpe spart das Gebäude über 70 % an Heizenergie ein. Unklar ist, wie die Bewag es geschafft hat, ausgerechnet diesen Gebäudekomplex als Abnehmer für fossil erzeugte Fernwärme zu akquirieren. Dr. Gotthard Schulte-Tiggas von „Eurosolar Berlin-Brandenburg“ meint dazu, ein Solarzentrum müsse „die Ablösung der fossilen Energien durch erneuerbare Energien vermitteln und glaubwürdig demonstrieren.“ Nur ein sehr geringer Anteil des Stromverbrauchs komme jetzt aus einer Solarstromanlage. Richtungsweisender sind für ihn die Parlaments- und Regierungsgebäude am Spreebogen wo „80 % der Wärmeerzeugung und des Stroms durch erneuerbare Energie“ erbracht werden.

Jo Leinen bedauert, dass der Gebäudekomplex durch die Fernwärme seinen Demonstrationscharakter verloren habe. Zu dem Namen „Energieforum Berlin im Zentrum Zukunfts-

*Auch das „Deutsche Atomforum“ ist Mitglied des „Forums für Zukunftsenergien“
Foto: MieterEcho*





Die ersten Mieter haben das noch nicht fertiggestellte Energieforum bereits bezogen
Foto: MieterEcho

Ohne Arbeit keine Wohnung

– ohne Wohnung keine Arbeit

Christian Linde

Zwei Drittel aller in Einrichtungen untergebrachten Wohnungslosen sind ohne Betreuung. Während eine Studie die Reintegrationsmöglichkeiten Wohnungsloser in den Arbeits- und Wohnungsmarkt positiv einschätzt, hält die Sozialsenatorin das Papier jedoch unter Verschluss.

energien/International Solar Center“ meint er: „Umgekehrt wär’s besser gewesen.“ Sie hätten damals „ja etwas Einzigartiges gewollt“ und „das Energieforum“ müsse „sich erst beweisen“.

Die Architektin Astrid Schneider, Vorsitzende des „International Solar Center e.V.“, meint „die Berliner Politik und der Investor“ hätten „einen falschen Weg beschritten, als sie Ende der 90er Jahre auf das ‚Forum für Zukunftsenergien‘ und die konventionelle Energiewirtschaft als Zugpferde für das Projekt setzten und es in ‚Zentrum Zukunftsenergien/Internationales Solarzentrum‘ umbenannten. Sie versprachen sich davon Geld, Wirtschaftskraft und einen größeren Erfolg des Projekts durch das Anlocken potenter Unternehmen. Ein konsequentes Setzen auf die erneuerbaren Energien und die dazugehörigen Firmen, Forschungsinstitute und Vereine wäre viel erfolgversprechender für das Gesamtprojekt gewesen. Die Solar- und Windenergiebranchen sind in den vergangenen Jahren stark gewachsen und haben daher dauernden Erweiterungsbedarf. Unser ursprüngliches Konzept eines Informations- und Dienstleistungszentrums für erneuerbare Energien bleibt jedoch weiterhin Zugpferd des Projekts. Wir ermutigen Firmen und Vereine aus der Solarbranche einzuziehen.“

Bleibt zu hoffen, dass die Anbieter von regenerativen Energien sich dort durchsetzen und eine internationale Ausstrahlung erzielen. Damit würden sowohl Atomanlagen als auch Kriege für Öl überflüssig. Andernfalls wäre zu fragen, ob hier nicht doch öffentliche Fördermittel „versenkt“ wurden.

Freddy U. ist ohne Wohnung. Nach Arbeitslosigkeit, einem wachsenden Schuldenberg, der Trennung von seiner Freundin und schließlich dem Verlust der eigenen vier Wände, verbrachte er zunächst mehrere Monate auf der Straße, ehe er ein Zimmer in einem Übergangwohnheim bezogen hat. Obwohl er immer noch gesundheitliche Probleme infolge jahrelangen Drogenmissbrauchs hat, will der gelernte Computerfachmann wieder einer Beschäftigung nachgehen. Doch das Arbeitsamt kann den 37jährigen nicht vermitteln. Auf dem Arbeitsmarkt haben nur die eine Chance, die den herkömmlichen Erfordernissen gerecht werden können. Außerdem ist die Zahl der Konkurrenten hoch.

Nach Angaben des Landesarbeitsamts sind in der Hauptstadt derzeit 305.705 Menschen als arbeitssuchend gemeldet (Stand Januar 2003). Dies bedeutet eine weitere Steigerung im Vergleich zum Vorjahresmonat (242.702). Sozialhilfe wird von 265.271 Menschen bezogen (Stichtag 31.12.2001, letzter Erhebungsstand des Statistischen Landesamts). Die strukturell ausgegrenzten Gruppen auf dem Arbeitsmarkt trifft die Entwicklung besonders hart. Ob Frauen, Behinderte, Migranten, Langzeitarbeitslose oder Sozialhilfeempfänger, neben Geschlecht und Mobilität entscheiden Ausbildungs- und Qualifizierungsgrad, Alter, sozialer Status und die Dauer der Erwerbslosigkeit über die Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Praktisch chancenlos sind dabei die sozialhilfebeziehenden Langzeitarbeitslosen. Und am Ende dieser Schlange stehen – auch hier – Wohnungslose wie Freddy U.

Keine Orientierung in Richtung Arbeitsmarkt

Zwar sieht das Bundessozialhilfegesetz die Berücksichtigung von Wiedereingliederungshilfen für die Betroffenen vor. Doch entgegen

der offiziellen Darstellung, wonach rund drei Viertel sämtlicher Bewohner von kommunalen und gewerblichen Unterbringungen sowie Einrichtungen freier Träger der Wohlfahrts- pflege als „irgendwie“ betreut gelten, findet dies in der Praxis faktisch jedoch nur in den Einrichtungen mit qualifizierter Betreuung statt. Ursache hierfür ist der zu hohe Betreuungsschlüssel in den so genannten niedrigschwelligen Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe sowie die mangelnde Fachkenntnis des Personals über die Problemlagen einer sich wandelnden Wohnungslosen Klientel. Zwar sehen die vom Berliner Senat formulierten „Leitlinien zum Obdachlosenrahmenplan“ vor, dass für die derzeit in Berlin rund 6000 sozialhilfe- oder ordnungsrechtlich untergebrachten wohnungslosen Personen Ausbildung und Arbeit „fundamentale und unerlässliche Voraussetzungen zur Reintegration sind und der Aspekt der beruflichen Wiedereingliederung einzelfallabhängig und einzelfallbezogen beachtet und planerisch berücksichtigt werden muss“. Allerdings erhalten nach Angaben der Arbeitsverwaltung lediglich knapp 1900 Personen qualifizierte Betreuung. Das heißt, bei über zwei Drittel aller offiziell registrierten Wohnungslosen findet entgegen der Absichtserklärung des Senats keine arbeitsmarktorientierte Beratung statt. „Ohne gezielte Programme und Betreuungsmaßnahmen haben Wohnungslose allein schon auf Grund ihrer Wohnungslosigkeit fast keine Chance, in einen herkömmlichen Arbeitsprozess reintegriert zu werden“, weiß Uwe Traulsen vom gemeinnützigen Verein Amos, der als einer von nur acht Projekten seit 1993 auch Beschäftigungsfelder für Wohnungslose erschließt. Dabei liegt der Bedarf angesichts der von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG) in Bielefeld geschätzten 20.000 Wohnungsnotfälle in Berlin wesent-

licher höher. „Maßnahmen für Sozialhilfebezieher in Zusammenhang mit Unterbringung gibt es dennoch nicht“, bestätigt ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales.

Zwei Drittel der Wohnungslosen sind arbeitswillig

Und dies, obwohl eine im Auftrag der Behörde erstellte „Planungsstudie zur Vorbereitung und Einschätzung von beruflichen (Re-)Integrationsmaßnahmen“ Erstaunliches ergeben hat. Danach sind die häufig als „arbeits-scheu“ und „Säufer“ stigmatisierten Wohnungs- und Obdachlosen in einem hohen Maße „arbeitsfähig“ bzw. „arbeitswillig“.

In der von der Gesellschaft für interdisziplinäre Sozialforschung in Anwendung mbH (Inter-sofa) erstellten Studie wurden insgesamt 760 Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen zu den Voraussetzungen einer möglichen Teilnahme an beruflichen (Re-)Integrationsmaßnahmen befragt. Danach wünschen sich 67 % der Befragten eine feste Arbeitsstelle, wollen sich beruflich orientieren oder streben eine Qualifizierung an. Die qualifikatorischen Voraussetzungen der Wohnungslosen entsprechen in etwa dem gesellschaftlichen Durchschnitt. Die Wissenschaftler haben in ihrer Untersuchung drei Zielgruppenprofile ermittelt, die sich in der Dauer der Arbeits- und Wohnungslosigkeit unterscheiden. Erstens: Überwiegend ältere, von langer Erwerbs- und Wohnungslosigkeit betroffene Personen, die trotz Motivation kaum noch in normalitätsorientierte Arbeitsverhältnisse zu reintegrieren sind (35 %). Zweitens: Langzeitarbeitslose mit kurzzeitiger Wohnungslosigkeit, die häufig auf Grund von Alkohol- und Drogenproblemen ihre Arbeit verloren haben, aber hochmotiviert mit einer positiven Prognose versehen werden (37 %). Und Drittens: Vor allem junge Erwachsene, die von kurzer Arbeits- und Wohnungslosigkeit betroffen sind (28 %).

Interventionen im Lebensbereich Wohnen ...

Zentrales Ergebnis der Studie ist, dass der Arbeitsplatzverlust wesentlicher Auslöser für die Wohnungslosigkeit ist und mit zunehmender Dauer der Erwerbslosigkeit eine ungünstigere gesundheitliche und psychosoziale Verfassung einhergeht. „Beschäftigungs- und Qualifizierungsangebote haben daher für beide Personengruppen eine präventive Funktion. Für die Gruppe von Wohnungslosigkeit Bedrohter zur Verhin-



Es fehlen immer noch alternative Entlohnungsmodelle für SozialhilfeempfängerInnen

Foto: Claudine Güldner

derung des Wohnungsverlusts und für die Gruppe der Wohnungslosen zur Vermeidung weiterer Deprivation während der Wohnungslosigkeit“, so die Wissenschaftler.

Erforderlich sei ein mehrschwelliges Angebot, das sich an den Voraussetzungen der Betroffenen orientiert. Bei Drogenproblemen müsse im Vordergrund die Abhängigkeitsbewältigung stehen, an die sich das Angebot von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten anschließen müsse. Sind Menschen nicht mehr in der Lage, einer regelmäßigen Beschäftigung nachzugehen, seien niedrigschwellige Arbeitsmöglichkeiten erforderlich, die Sinn stiften, Initiative anregen und Zutrauen entwickeln.

Ausgehend von der Tatsache, dass 93 % der befragten erwerbsfähigen Wohnungslosen auch ohne Arbeit sind, kann eine soziale Intervention im Lebensbereich Wohnen nicht losgelöst geplant werden vom Bereich Arbeit. Zu den weiteren Erfolgskriterien rechnen die Macher der Studie die Beteiligung aller relevanten Akteure einschließlich der Betrof-

fenen, mehrstufige, kleinteilige Angebote inklusive Betreuung, die über die Dauer der herkömmlichen Maßnahmen von 12 Monaten hinaus gehen. Ebenso sei ein hohes Maß an Mitbestimmung und Selbstorganisation der Betroffenen unabdingbar. Kritisiert wird, dass bei kaum einem der bestehenden Arbeitsprojekte für Wohnungslose schulische oder berufliche Qualifizierungsabschlüsse möglich sind. Die bisher im Rahmen der Hilfe zur Arbeit (HzA) existierenden Arbeitsfelder wie Malereibetriebe oder Umzugshilfen sowie Tätigkeiten als Hausmeister oder in Schwimmbädern, Schulen und auf Friedhöfen müssten auf Grund der Tatsache, dass Wohnungslose häufig den Anforderungen des ersten Arbeitsmarkts nicht entsprechen, gegebenenfalls auf der Grundlage detaillierter Marktanalysen erweitert werden. Außerdem seien alternative Entlohnungsmodelle notwendig. Der Sozialhilfeempfängerstatus, der den meisten Teilnehmern kaum einen Zuverdienst ermöglichen müsse durch eine attraktivere Bezahlung ersetzt werden.

„Echt Cool“? – Zimmer in einem Obdachlosenheim

Foto: Claudine Güldner



... können nicht unabhängig vom Bereich Arbeit geplant werden

Zusammenfassend stellt die Studie fest, dass die Unterbringungsart wohnungsloser Menschen entscheidend für die Chancen der Reintegration in den Arbeitsprozess ist. Dies deckt sich mit der Einschätzung von Experten. „Das Absinken während der Wohnungslosigkeit ist katastrophal. Zur Untätigkeit verurteilt, verschlechtert sich der Zustand der Menschen dramatisch“, sagt Rainer Krebs vom Diakonischen Werk. „Notwendig ist eine Vernetzung von Arbeitsmarktintegration und Wohnungsmarktintegration“, fordert Krebs. Denn auch der Wiedereinzug in eine eigene Wohnung gestaltet sich für viele Betroffene schwierig. Akzeptieren doch die meisten Vermieter Wohnungslose in der Regel nur bei entsprechender individueller Betreuung. Selbst im vom Senat mit den ehemals städtischen Wohnungsunternehmen im Rahmen des so genannten Geschützten Marktsegments vereinbarten Vorhalts von 1350 Wohnungen pro Jahr gelingt eine Wohnungsvermittlung auf Grund der Unterversorgung und restriktiver Zugangshürden immer seltener (siehe MieterEcho Nr. 293).

Als ein mögliches Instrument zur weiteren Konkretisierung der in der Studie erarbeiteten Vorschläge sieht Liane Schenk, Autorin des Papiers, Expertenrunden, in denen sich Vertreter aus Verwaltung, Politik und freien Trägern der Wohnungslosenhilfe zusammenfinden.

Zwar existiert in der Senatsverwaltung eine interne „Arbeitsgruppe“ zum Thema Arbeit und Wohnungslose, die an den Ergebnissen der Studie anknüpfen soll. Doch während der Senat der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit oberste Priorität einräumt, liegen Ergebnisse bislang noch immer nicht vor. Mehr noch: Auch die Nachfolgerin von Gabriele Schöttler (SPD), Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner, hält die Studie bis zum heutigen Tag unter Verschluss.

Die Sozialpolitiker der PDS, die zu Oppositionszeiten vehement die Veröffentlichung gefordert hatten, tun sich heute schwer mit dem Papier. Bei einem kürzlich im Abgeordnetenhaus von der PDS veranstalteten „Werkstattgespräch“ zur Situation Wohnungsloser in Berlin hatte die sozialpolitische Sprecherin der Partei, Steffi Schulze, einen angekündigten Vortrag mit dem Titel „Befunde aus dem Giftschrank der Sozialverwaltung – Einzelaspekte zu den Reintegrationsmöglichkeiten wohnungsloser Menschen in den Arbeitsmarkt anhand der Intersofia-Studie“ kurzerhand aus der Pressemitteilung gestrichen. ■

Anschlussförderung

Mieterschutz ohne Eigentümersubventionierung

Leserbrief

Sehr geehrte Damen und Herren der Berliner MieterGemeinschaft,

trotz des sehr plausiblen Artikels bezüglich des Skandals der Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau erwarte ich nun von einer Mieterorganisation, deren Mitglied ich seit Jahren bin, die wirksame Vertretung aller sozial schwachen Mieter – ohne Wenn und Aber. Das vom Berliner Senat am 11. Februar beschlossene „Maßnahmeprogramm zum Mieterschutz nach Wegfall der Anschlussförderung“ ist eine absolute Lachnummer, wenn's nicht so traurig wäre!

Der Sozialmieter soll (nach Sarrazin) bei entsprechenden Mieterhöhungen nach 15-jähriger auslaufender Förderung „sozial abgeduldet“ in das Problem „reinwachsen“: Fünf Jahre differenzierte, jährlich abgesenkte Beihilfen, gestaffelte Umzugshilfe zwischen 1500 und 3500 Euro – na fabelhaft! Ganz allein der Druck umziehen zu müssen, ist schon unsozial.

Ich möchte Ihnen einmal meinen Fall schildern: Die von mir seit Februar 1997 als Erstmieter bezogene Sozialneubauwohnung in Pankow sollte für mich als Noch-Arbeitslosenhilfebezieher und ab 2006 Kleinrentner quasi die „Endstation“ sein, nachdem ich meine von 1944 bis einschließlich Januar 1997 (also mehr

Sehr geehrter Herr Paulsen,

vielen Dank für Ihr Schreiben. Ihren Feststellungen ist nichts hinzuzufügen und Ihre Einschätzungen, insbesondere die des „Maßnahmeprogramms zum Mieterschutz“ als Lachnummer, teilen wir. Gestatten Sie aber bitte, bevor wir auf Ihren konkreten Vorschlag eingehen, noch einige Anmerkungen zum Komplex Wohnungsbau(anschluss)förderung in Berlin.

Die Entscheidung für den Ausstieg aus der Anschlussförderung hat im Berliner Kontext historische Dimension. Sie stellt einen Bruch mit einer Politik dar, die einen über alle Parteien reichenden wohnungswirtschaftlichen Komplex mit finanziellen Mitteln versorgt hat. In diesem verfilzten Universum bilden die Wohnungsbauunternehmer das Gravitations-

als 52 Jahre!) noch von den Eltern angemietete Wohnung in Berlin-Friedrichsfelde wegen der aus den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Alt-BRD-Neuvermieters (seit 1995) resultierenden überdimensionalen Mieterhöhung aufzugeben gezwungen war. Sollte ich das Alter erreichen, müsste ich also zwischen 2012 und 2016, dann als über 70-jähriger, zwangsweise umziehen: eine unglaubliche Zumutung!

Da es vielen anderen sozial schwachen Mietern ebenso ergehen dürfte, bin ich sehr gespannt, was der Berliner MieterGemeinschaft im nächsten MieterEcho dazu einfällt.

Bis jetzt habe ich nur vom Hauptgeschäftsführer Vetter die Forderungen nach Härtefallregelungen vernommen, die diesen Namen auch wirklich verdienen und nicht nur Alibi-funktionen haben sollen, z.B. Durchsetzung von Altersschutzgarantien!

Mit freundlichen Grüßen
Rolf Paulsen*

PS: Alte und kranke Menschen müssen in ihren Mietwohnungen bei entsprechenden nicht-limitierten Ausgleichszahlungen verbleiben dürfen. Sollte diese Forderung nicht von der BerlinerMieterGemeinschaft erhoben werden, trete ich zum 1.1.2004 in den BMV über!

*) Name von der Redaktion geändert

zentrum, die von hochkarätigen Regionalpolitikern, allen voran den Bausenatoren, umkreist werden. Das Amt des Bausenators funktioniert in Berlin als Plattform, von der der Übergang in die wesentlich höherdotierte und politisch einflussreichere Sphäre der Wohnungswirtschaft bisher noch jedes Mal reibungslos vonstatten ging. Nicht nur Herr Klemann (CDU) schaffte den Sprung an die Spitze der GEHAG, auch sein Vorgänger Nagel (SPD) fand sofort nach dem Verlust des Senatorenpostens in der Wohnungswirtschaft bei Anno August Jagdfeld und seiner FUNDUS Gruppe ein finanziell gut gepolstertes Plätzchen. Und die beiden taten es damit nur ihren Vorgängern gleich. Es gibt kaum einen Bausenator, der nach seinem Ausscheiden aus dem Amt nicht, seine Bezüge erheblich steigend, zur Wohnungswirtschaft gewechselt wäre (siehe auch MieterEcho Nr. 265).

Von diesen zukünftigen Wohnungswirtschaftlern wurde es immer als politische Aufgabe angesehen, den Wohnungsbauunternehmen möglichst viele öffentliche Mittel zu überlassen. Gefördert wurde dabei nicht eigentlich der Wohnungsbau, sondern die Wohnungsbaumafia. Offiziell wahrgenommen und sehr viel behutsamer ausgedrückt wurde das in einem Bericht der Bauverwaltung über den Kostenvergleich zwischen Hamburger und Berliner Förderung: „Solange die höheren Baukosten automatisch zu höheren Einnahmen aller Beteiligten führen – Bauherren erhalten höhere Förderung, Architekten höhere Honorare, prüfende Instanzen höhere Verwaltungsleistungen –, fehlt für eine nennende Kosteneinsparung die treibende Kraft.“

So wunderschön sanft formuliert werden kann die Erklärung, warum eine Grund- und Anschlussförderung in die wirtschaftliche Katastrophe führt.

Das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) beispielsweise, 1972 gebaut und dreißig Jahre lang gefördert in einer Höhe, die ein Vielfaches der Baukosten ausmacht, erfreut sich heute einer Verschuldung von 86 Mio. Euro. Man muss bedenken, dass die Objekte, für die jetzt die Anschlussförderung beschlossen werden sollten, bereits die komplette 15-jährige Grundförderung erhalten haben. Nach ihrem Auslaufen soll es nun einer weiteren Förderung bedürfen, um Mieten zu ermöglichen, die sich im Rahmen des Mietspiegel halten. Im Klartext: Mieten, die nicht höher sind als die des ungeforderten Wohnungsbaus.

Herr Strieder, der nächste Anwärter auf eine verantwortungsvolle Position in der Wohnungswirtschaft, folgte der Berliner Tradition als er im Sommer letzten Jahres die Anschlussförderung durch das Abgeordnetenhaus winken wollte. Und er legte noch zu, indem diesmal gleich zehn Förderjahrgänge (1987 – 1997) in einem Paket zusammengeschürt wurden und nicht wie sonst üblich „nur“ fünf. Auch die PDS war dafür.

Doch da passierte etwas für Berliner Verhältnisse Ungeheuerliches. Es gab Protest aus den Reihen der Abgeordneten der Regierungskoalition. Nicht von der PDS, sondern vor allem von den im Donnerstagskreis vereinigten Linken in der SPD. Doch dabei blieb es nicht, etwas noch Ungeheuerlicheres geschah: der Sparzwang schlug zurück. Während dieser bisher nur Vorwand war, Berliner Tafelsilber zu verschleudern und sozialen Einrichtungen die Mittel zu kürzen, geriet plötzlich und zum ersten Mal nachhaltig der Filz ins Fadenkreuz des Finanzsenators.

Herr Strieder tat, was er und andere politisch Verantwortliche z.Zt. immer tun um die eigene

Position zu stützen: Er berief eine Expertenkommission ein. Welche Art Expertentum die Kommission in ihrer Gesamtheit verkörperte, mag Herr Strieder erklären.

Den verabschiedeten Kommissionsempfehlungen stimmten zu:

Ingeborg Esser, Mitglied der Geschäftsführung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen), Dr. Günter Haber, Bundesverband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen, Hans-Georg Oelmann, Steuerberater, gern zitierter Experte für Steuererleichterungen für Immobilienbesitzer, Vorstandsmitglied des Vereins „Freunde der Nationalgalerie“ und Herr Hans-Jörg Spiller, MdB, SPD-Fraktion.

Dagegen stimmten:

Prof. Dr. Klaus Zimmermann (Vorsitz), Präsident des DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung), Franziska Eichstädt-Bohlig, MdB, Bündnis 90/Die Grünen und Prof. Dr. Lutz Kruschwitz, FU Berlin.

Der Vorschlag, den die Grundeigentümmehrheit als Expertenmeinung zu verkaufen suchte, sah statt der pauschalen Anschlussförderung individuelle öffentlich rechtliche Verträge mit den Eigentümern vor. Förderkürzungen sollten durch Verzicht auf Eigenkapitalverzinsungen (die bei der Ermittlung der Kostenmiete eine allenfalls marginale Rolle spielen) und maximal durchsetzbare Mietsteigerungen erreicht werden. Außerdem wurde eine Art von Umschuldung in die Diskussion gebracht und stark anzweifelbare Berechnungen für staatliche Mitteleinsparungen angefügt.

Dieser Vorschlag der Wohnungswirtschaft wurde am 17.12. letzten Jahres einer Anhörung durch die SPD-Fraktion unterzogen. Herr Winkler, Vorstandsvorsitzender der Berliner Baugenossenschaft, drohte mit Klage falls die Anschlussförderung ausbliebe oder kein, wie vorgeschlagen, lukrativer Ersatz gewährt würde. Der von Ihnen genannte Hauptgeschäftsführer Herr Vetter äußerte sich ebenfalls zu Gunsten des von Herrn Strieder favorisierten Vorschlags der Grundeigentümerfraktion der Expertenkommission. Von der PDS kam keine Kritik.

Der Rest ist bekannt, die SPD-Fraktion – inzwischen durch die intensive Arbeit des Donnerstagskreises aufgeklärt – war dennoch nicht zu überzeugen: Anschlussförderung sowie Kommissionsvorschlag wurden abgelehnt. Nun schloss sich auch die PDS an.

Die Härtefallregelung ist ein Witz in vielerlei Hinsicht. Ein zynischer Witz ist sie in Hinblick auf die Unterstützung der Mieter bei der Suche

nach einer neuen Wohnung, beim Umzug und vor allem in Hinblick auf das Angebot entsprechender Mieterberatung. Für die Mieterberatung hat der Senat nicht die Quartiersmanager oder die existierenden Mieterberatungsgesellschaften, sondern die Investitionsbank Berlin (IBB) zuständig gemacht. Die IBB als organisatorisches Gerüst der Wohnungsbauförderung und zuverlässiger Partner der Wohnungsunternehmen will – weil sie solche Beratung selbst nicht leisten kann – einen entsprechenden Auftrag vergeben. Die Bewerber für die „Mieterberatung“ im Auftrage der IBB sind die eigentümerberatenden Stadt-sanierungsgesellschaften BSM und STERN (Tochterunternehmen der Bankgesellschaft) sowie der Berliner Mieterverein mit Hauptgeschäftsführer Vetter.

Mit ihrem völlig unzureichenden Inhalt schürt die Härtefallregelung die Ängste der Mieter, um sie zu Gunsten der Wohnungsbauunternehmen zu funktionalisieren. Diese Rechnung darf nicht aufgehen. Das MieterEcho sieht im Moment großen Bedarf jeder Panikmache entgegenzuwirken. Es muss zunächst ein Überblick gewonnen werden über das, was geschieht. Deshalb fordern wir alle betroffenen Mitglieder auf über drohende Mieterhöhungen zu informieren.

Vor allem aber ist unbedingt eine genaue Prüfung erforderlich, ob die betroffenen Unternehmen tatsächlich den Schutz des Wohnungsbindungsgesetzes weiterhin genießen können, oder ob es nicht Möglichkeiten gibt, die Wohnungen in den Rechtskreis des BGB und damit des Vergleichsmietensystems zu überführen. Sollte dies tatsächlich und gegen jede sachliche und politische Logik nicht möglich sein, ist die Frage nach der ebenfalls noch nicht ausreichend geklärten Neuberechnung der Kostenmieten als Grundlage für Mieterhöhungen zu stellen.

Wir hoffen, erste Ergebnisse auf einer Diskussionsveranstaltung am 7.4. um 19.00 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92, 10963 Berlin vorstellen zu können.

Die Teilnahme haben zugesagt
Dr. Rainer Tietzsch, Rechtsanwalt,
Barbara Oesterheld, MdA für Bündnis 90/Die Grünen,
Hans-Georg Lorenz, MdA für SPD

Wir würden uns freuen, auch Sie begrüßen zu können und gemeinsam über weitere Vorgehensweisen und Forderungen zu beraten.

Tilo Stöhr verlangt mehr

Es musste ja so kommen. Dem Hauseigentümer mit dem schweißfüßigen Humor und dem Laden mit billiger Unterhaltungselektronik, Tilo Stöhr, ist jetzt vom Gericht der Schlussakt eines Lehrstücks über Betriebskostenabrechnungen geliefert worden. Das Studium ist allen Mietern zu empfehlen, es hilft Geld zu sparen.

Begonnen hatte es vor zwei Jahren: „Es ist ein beliebtes Gesellschaftsspiel der Mieter, die Betriebskostenrechnungen anzugreifen. Aus zeitlichen Gründen werde ich ihren Fragenkatalog weder schriftlich noch mündlich beantworten“, teilte der geschäftstüchtige Erwerber von Plattenbauten Tilo Stöhr seinen Mietern mit, die sich lediglich nach den Ursachen für die enormen Sprünge in ihren Betriebskostenabrechnungen erkundigen wollten. Für ihn Grund, sie kommunistischer Neigungen zu verdächtigen und ihnen die Auswanderung nach Kuba, wo man private Käufer von Wohnanlagen noch immer als unerwünschte Personen behandelt, zu empfehlen. Dem MieterEcho enthüllte er wiederholt seine Neigung zu mentalem Exhibitionismus, nannte die Berichterstattung „debile Artikel geistiger Mittelständler“ und verkündete, dass die Mitgliedsbeiträge der Berliner Mietergemeinschaft „für Mieter weggeworfenes Geld“ seien.

Irrtum. Ganz großer Irrtum. Für ihn ging es um eine Menge Geld, und er hat es auch zum größten Teil bekommen, nur eben nicht von den Mitgliedern der Berliner Mietergemeinschaft. Die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 1999 und 2000 erinnerten in ihrem Realitätsgehalt an die Werbung des Herrn Stöhr, allerdings waren sie entschieden origineller. Allein für die Wartung der Heizungs- und Lüftungsanlage stellte er den Mietern 357.480 DM in Rechnung. Diesen Betrag teilte er – offenbar traute er sich doch nicht so ganz – in fünf Jahresraten von jeweils 35.425 DM für Heizung und 27.173 DM für Lüftung auf. Geduldig erklärte der Richter ihm, was viele Mitglieder der Berliner Mietergemeinschaft wissen: Betriebskosten können nur in dem Jahr umgelegt werden, in dem sie entstehen. Das kreative Aufteilen auf verschiedene Jahre ist lächerlich und lässt Zweifel an der Berechtigung der Umlage aufkommen.

Die von Herrn Stöhr erworbene Wohnanlage wurde 1974 gebaut, gehört also weder zum alten Eisen noch ist sie ganz neu. Sowohl Heizungs- als auch Lüftungsanlage stammen aus dieser Zeit und waren seither ununterbrochen in Betrieb. Die Kosten für „Wartung“

der Lüftungsanlage sind für erstmalige Arbeiten seit dem Hausbau entstanden. Für das Gericht stellte es kein Problem dar anzuerkennen, dass es sich um Instandsetzungsarbeiten handele, da nach einem derart langen Zeitraum natürlich vorwiegend Mängel beseitigt werden müssen. Gleiches gilt für die Kosten der „Wartung“ der Heizungsanlage. Auch hier wurden erstmalig nach 25 Jahren derartige Arbeiten ausgeführt. Es ist offenkundig, dass eine Heizungsanlage nach solch langer Zeit völlig verdrückt ist und einer grundlegenden Sanierung bedarf. Herr Stöhr hatte zwar eingewandt, dass es sich hier um regelmäßige Wartungskosten handele, musste jedoch zugeben, dass die streitgegenständlichen Wartungsarbeiten darin bestanden, die gesamte Heizungsanlage auszubauen, im Hof durchzuspülen und danach wieder einzubauen. Ganz sicher sind das Arbeiten, die nicht regelmäßig entstehen. Vielleicht – könnte man an dieser Stelle entschuldigend sagen – hat sich Herr Stöhr getäuscht. Schließlich war die Wohnanlage erst seit der Wende seinem Erwerbsstreben zugänglich und er konnte glauben, sie sei stets so „gewartet“ worden.

Irrtum, wiederum ein Irrtum, wie man gleich erkennen kann. Herr Stöhr hat die Mieter ganz bewusst getäuscht. Für das Haus wurde vom Bezirksamt eine Ausnahmegenehmigung zur Befreiung von verbrauchsabhängiger Erfassung der Heizkosten erteilt. Diese Befreiung galt bis zum 30.9.1999. Hintergrund war, dass die Heizanlage nicht die technischen Voraussetzungen für eine verbrauchsabhängige Erfassung erfüllte und der entsprechende Einbau mit enormen Kosten verbunden gewesen wäre.

Plötzlich, ohne dass irgendwelche Modernisierungsmaßnahmen angekündigt worden waren, hatten sich die technischen Gegebenheiten für die verbrauchsabhängige Erfassung im Sommer 1999 wunderbarerweise kurz vor dem Auslaufen der Sondergenehmigung wie von selbst eingestellt. Herr Stöhr jedenfalls konnte im ganzen Prozess keine plausible Erklärung dafür finden, aus welchem Grunde die Heizungsanlage justament eine verbrauchsabhängige Erfassung zuließ, während vorher ein Befreiungstatbestand gegeben war und Herr Stöhr nach seinen eigenen beschwörenden Darstellungen keinerlei zusätzliche Maßnahmen außer Wartungsarbeiten hatte ausführen lassen. Es muss sich um ein Wunder handeln oder um Täuschung.

Angesichts dessen wiegen die restlichen Verfehlungen in der Stöhrschen Betriebskostenabrechnung leicht. Für die Aufzugsanlage des Hauses besteht ein Vollwartungsvertrag. Wie bekannt, werden davon auch Instandsetzungsarbeiten erfasst, die keine Betriebskosten darstellen und folglich nicht auf die Mieter umlegbar sind. Trotz Aufforderung wurde ein entsprechender Abschlag (gemäß Rechtsprechung des LG Berlin 20 %, des LG Hamburg 35 %) nicht vorgenommen. Hieraus ergibt sich ein zu unrecht auf die Mieter umgelegter Gesamtbetrag von mindestens 6.419,18 DM pro Jahr.

Bei der Heizkostenabrechnung 1999 wurde entgegen der Vorschrift des § 12 der Heizkostenverordnung kein Abzug in Höhe von 15 % bei den Kosten für Warmwasser vorgenommen.


Und schließlich: Die beanstandeten Positionen tauchen – Herr Stöhr zeigt Traditionsbewusstsein – auch in der Abrechnung 2001 wieder auf, denn „Tilo Stöhr bietet mehr“ ... an Betriebskosten!

AG Umwandlung

TILO STÖHR bietet mehr. und Richter Sparmann urteilt:

Der ungewöhnlich günstige Einkauf... Handeln wie im Orient ist uns nicht fremd!

Wer sich Tilo Stöhrs Angebote und Preise jenseits jeder Gebührenordnung am Arsch vorbegehen lässt, verstößt gegen die Gesetze der Vernunft!



Nach dem Urteil seiner Kollegen sollte Richter Sparmann ergänzen:
 ... Angebote und Preise ... **sowie Betriebskosten** ... jenseits jeder Gebührenordnung ... Quelle: Eigenwerbung Tilo Stöhr

WoKiK e.V.

Ein Experiment, das Unterstützer sucht!

Es ist ungewöhnlich, dass in Zeiten der Individualisierung, des Eigenheimbaus und einer zunehmenden sozialen Kälte, Menschen ein Haus gemeinsam instand setzen und darin gemeinsam wohnen wollen, um sich solidarisch zu unterstützen und im Stadtbezirk dem Abbau von Kultur- und Jugendprojekten durch Eigeninitiative etwas entgegenzusetzen.



WoKiK e.V.
Wohnen und Kultur in Köpenick

Vor drei Jahren traf sich eine kleine Gruppe von Köpenickern, aber auch „Stadtmenschen“ verschiedenen Alters, um ihre Idee von einem selbstbestimmten Leben und von gemeinsam entwickelten und gelebten Kulturprojekten zu konkretisieren. Sie gründeten, um dieser Idee eine zeitgeistliche Form zu geben, einen Verein – WoKiK e. V. – „Wohnen und Kultur in Köpenick“. Viele Diskussionen sind seither gelaufen, viele neue Interessenten wurden geworben, viele Projekte und Kämpfe mit der Treuhand gefochten und verloren – egal, diese kleine Gruppe, bestehend aus manchmal fast 30, manchmal weniger als zehn Menschen, gab nicht auf. Was uns fehlte, war ein enger Kontakt zu anderen Projekten und Menschen, die ein ähnliches Vorhaben in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt haben. Dabei war uns klar, dass sich unser Projekt dadurch auszeichnet, dass wir eine Verbindung von gemeinsamen Wohnen und Engagement für kulturelle Entwicklungen auf der Kiezebene anstreben, unser Wohnumfeld in unsere kulturellen Vorhaben einbeziehen möchten und damit auch Verantwortung für das Leben im unmittelbaren Kiez übernehmen möchten. So arbeiteten wir in unserem kleinen Kreis und versuchten, das Projekt endlich gemeinsam zu beleben.

Ein wichtiger Gedanke, der den Mitgliedern am Herzen liegt, ist der: Es ist unmenschlich und absolut unakzeptabel, dass alte Menschen, vom Kapital „als nicht mehr verwertbar“ angesehen und in Altenheimen oder Senioren-

residenzen diskriminiert werden, indem sie vor der werbedominierten, schillernden und effektiven Gesellschaft weggeschlossen werden. Wir meinen, dass insbesondere alte Menschen das Recht haben, gebraucht zu werden und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. So können sie ihre Lebenserfahrungen besonders an die Jüngeren weitergeben und den Mitbewohnern oft in vielen Dingen eine große Hilfe sein. Ein anderes Ziel ist es, ein Beispiel zu geben, dass Häuser vor dem „Missbrauch“ durch Mietwucher und Spekulantentum oder Kapitalabschreibung „gerettet“ und ohne die Einmischung durch Verwaltungen wesentlich besser belebt werden können.

Nach vielen Versuchen, ein Objekt zu finden, mussten wir jetzt ein zur Vermietung angebotenes Fabrikgebäude wieder aufgeben – der Mietpreis war einfach zu hoch – die sozial Schwächeren hätten wir ausschließen müssen. Dabei hat vor allem eine Rolle gespielt, dass das Land für derartige Projekte keine Fördermittel mehr zur Verfügung stellt, wir also unser Vorhaben aus eigener Kraft entwickeln müssen. Diese neuen Voraussetzungen lösten wiederum eine Auseinandersetzung um das Wesentliche aus: Ist unser Anspruch, sich solidarisch über verschiedene Generationen zu unterstützen, zu hoch, ein kindischer Traum in der Zeit der Gewinnmaximierung, Individualisierung, der Verwertung von allem und jedem?

Hält das Band uns noch zusammen? Wie hat sich jeder verändert?

Genau in dieser Phase lasen wir einen Artikel im Berliner Mietrecht über das Modell des

Was WoKiK bedeutet in 12 Punkten:

- Gemeinsam mit Jüngeren und Älteren, Familien, Kindern und Singles ein Haus bewohnen.
- Eine Wohnung nach individuellen Bedürfnissen gestalten.
- In einer Gemeinschaft Hilfe, Nachbarschaft und Geborgenheit erleben.
- Räume für Entspannung und Ruhe gemeinsam nutzen.
- Sportliche, handwerkliche und kulturelle Aktivitäten gemeinsam tun.
- Einen Platz für Kinder schaffen.
- Respekt und Achtung vor den Bedürfnissen und Wünschen des anderen aufbringen.
- Das Miteinander üben und Konflikte untereinander gemeinsam regeln.
- Die Regeln der Gemeinschaft achten.
- Raum schaffen, in dem sich Kreativität entfalten und Kunst entstehen kann.
- Künstler in das Projekt einladen, mit oder für uns zu gestalten.
- Menschen aus dem Wohnumfeld in unser Projekt einladen und an unserer Lebensform teilhaben lassen.

Freiburger Mietshäuser Syndikats – eine Finanzierungsidee genau solcher Projekte, wie wir sie vorhaben. Die mittlerweile geknüpften Kontakte nach Freiburg, die uns freundlicherweise sofort Material zuschickten, der Kontakt zu einem Berliner Projekt, das sich zu realisierbaren Konditionen finanziert, haben uns Mut gemacht noch nicht aufzugeben, sondern weiter nach Möglichkeiten zu suchen.

Um unsere Ziele zu erreichen und eine stärkere Gemeinschaft zu werden, suchen wir:

- Mitstreiter, die Lust haben, bei einem solchen Projekt mitzumachen, die vielleicht mit uns zusammen wohnen wollen und ihre Erfahrung und ihre Kraft mit einbringen möchten.
- Unterstützer, die mit einem finanziellen Beitrag helfen, dass ein derartiges Projekt entstehen kann.
- Kulturinteressierte und Kunstschaffende, die mit uns zusammen den Gedanken der Verbindung von Wohnen und Kultur vertreten und mit ihren Aktivitäten die Öffentlichkeit auf uns aufmerksam machen können.

Jeder ist uns willkommen!

Kontaktmöglichkeiten:

Anrufen: Annette Piayda Tel. 657 52 16 oder Wolfgang Schnell Tel. 751 43 79
E-Mail: wasfrifra@t-online.de oder winzker@gmx.net
Internet: www.wokik.de
Treffen: Jeden 2. Dienstag im Monat, 20 Uhr, Alte Möbelfabrik, Karlstraße 12, Köpenick

Das Stichwortverzeichnis „Mietrechtliche Tipps und Infos von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft www.bmgev.de nachzulesen ist, wird zur Zeit überarbeitet und ergänzt.

Das MieterEcho wird dieses Verzeichnis mit Ausnahme der in den Infoschriften erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlichen. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eines der formalen Erfordernisse bei der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung. Sie wird von der zuständigen Verwaltungsbehörde ausgestellt. Seit der Entscheidung des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe vom 30.6.1992, in der festgelegt wurde, dass Wohnungen in bestehenden Gebäuden auch dann in sich abgeschlossen sein können, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts des jeweiligen Bundeslandes entsprechen und auch weiter DIN-Normen nicht erfüllt sein müssen, sind die Anforderungen sehr niedrig. Man kann davon ausgehen, dass die Abgeschlossenheit einer Wohnung immer dann bescheinigt wird, wenn sie tatsächlich von anderen Teilen des Hauses getrennt ist und über einen eigenen Eingang sowie die Einrichtungen, die zur Führung eines Haushalts nötig sind (Wasser-, Stromversorgung, Abfluss, WC) verfügt. Im Zweifelsfall gilt eine Wohnung mit Außentoilette als nicht abgeschlossen.

Abstandszahlung

Bei entspanntem Wohnungsmarkt – und so wird er heute in Berlin bezeichnet – sind Abstandszahlungen zum Glück seltener. Vor einigen Jahren wurden sie häufig von Vormietern aber auch von Verwaltern u.a. für die bloße Überlassung von Mietwohnungen gefordert. Das ist seit dem 1.9.1993 nach § 4a des Wohnungsvermittlungsgesetzes für alle Wohnungsarten verboten. Ablösungsverträge hingegen, d. h. die entgeltliche Übernahme

von Möbeln und Einrichtungsgegenständen des Vormieters sind grundsätzlich wirksam. Unwirksam sind derartige Kaufverträge nur, wenn der Preis für die Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert steht. Schwierig dürfte trotz der neuen Rechtslage der Beweis für eine Preisüberhöhung sein. Sie sollten daher immer eine Liste der übernommenen Möbelstücke und Einrichtungsgegenstände anfertigen und den Zustand möglichst durch Zeugen bestätigen lassen. Auch Umzugskosten darf sich der ausziehende Mieter vom neuen Mieter in nachgewiesener Höhe erstatten lassen. Beträge, die Sie dem ausziehenden Mieter oder dem Vermieter zu Unrecht gezahlt haben, können Sie zurückfordern, der Anspruch verjährt in vier Jahren nach der Zahlung. Sollten Sie mit einer derartigen Situation konfrontiert sein, würden wir gerne informiert werden. Mitgliedern empfehlen wir den unverzüglichen Besuch einer Beratungsstelle.

Erläuternde Urteile: „Liegt der Preis mehr als 50 % über dem Wert des Kaufgegenstands, ist die Vereinbarung insoweit unzulässig und unwirksam. Beispiel: Der Ablösebetrag beträgt 15.000 DM. Das verkaufte Mobiliar ist 2000 DM wert. Dazu kommt eine ‚Toleranzgrenze‘ von 50 %, so dass der Wohnungssuchende 3000 DM zahlen müsste. Die restlichen 12.000 DM dagegen nicht. Hat er schon gezahlt, kann er diesen Betrag zurückfordern, vier Jahre lang (BGH VIII ZR 212/96; WM 97, 380).“

„Werden von einem Nachmieter Abstandszahlungen verlangt, die 50 % über dem Gebrauchswert liegen, so sind diese nichtig. Als Gebrauchswert ist jedoch nicht der niedrige Verkehrswert, der durch einen Verkauf nach Trennung der Einrichtung zu erzielen wäre, sondern der Wert der Möbel in der Wohnung heranzuziehen (OLG Düsseldorf VIII ZR 212/96).“

Abwesenheit

Der Mieter einer Wohnung ist zwar zur Zahlung der Miete verpflichtet, aber nicht dazu, die Wohnung auch zu bewohnen. Abwesenheit stellt selbstverständlich keinen Verstoß gegen den Mietvertrag dar. Allerdings müssen eventuell mietvertraglich begründete Verpflichtungen eingehalten werden wie z.B. die Reinigung des Treppenhauses u.ä. Zu den Obhutspflichten des Mieters gehört, Zutritt zu

der Wohnung zum Zwecke der Abwendung von Schäden durch Hinterlegung von Schlüsseln bei Nachbarn, Bekannten usw. zu ermöglichen; ebenso Schäden wie z.B. Einfrieren von Wasserrohren durch abgestellte Heizung zu vermeiden.

Angehörige des Mieters

Das Mietrecht spricht in vielen Zusammenhängen von „Angehörigen“, doch bezieht es sich dabei nicht auf einen einheitlichen Begriff. „Feste Lebensgemeinschaften“ wie Ehe und Familie sind durch ein dauerhaftes Zusammenleben charakterisiert. Daneben werden im Mietrecht auch Lebensgemeinschaften anerkannt, bei denen die Partner „einen auf Dauer angelegten Haushalt führen“. Gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften können durch Eintragung in weiten Bereichen der Ehe gleichgestellt werden. Neben der festen Lebensgemeinschaft kennt das Mietrecht „Angehörige des Haushalts“. Damit sind Personen gemeint, die dauerhaft bei dem Mieter im Haushalt leben, z.B. Pflegekinder und Kinder des Lebenspartners. Die Rechtsprechung zählt zu den Familienangehörigen Eltern und ihre Kinder, Großeltern, Geschwister und Verschwägerter. Die Mieter sind berechtigt ihre nächsten Familienangehörigen in die Wohnung aufzunehmen. So hat z.B. das Gericht die Berechtigung einer Mieterin anerkannt ihre Tochter und ihr Enkelkind in die Wohnung mit aufzunehmen, obgleich sie selbst überwiegend auf Mallorca lebt. Selbstverständlich darf der Lebenspartner bzw. die Lebenspartnerin in die Wohnung aufgenommen werden. Die so Aufgenommenen haben eigenen Ansprüche gegen den Vermieter. Dazu gehört: gefahrloses Begehen der Zugänge, des Treppenhauses usw.

Familienangehörige, die beim Tode des Mieters zum Hausstand gehören, treten in die Rechte und Pflichten des Mieters ein.

Angehörige des Vermieters

Familienangehörige des Vermieters spielen zwar innerhalb des Mietverhältnisses keine Rolle, aber sie bedrohen es in seiner Gesamtheit. Sie können nämlich den Grund für eine Eigenbedarfskündigung liefern. Verwandte in gerader Linie z.B. Eltern oder Kinder und auch Enkel gehören ebenso wie die Geschwister zu den Familienangehörigen, zu deren Gunsten gekündigt werden kann. In der

Regel ist der Schwager des Vermieters kein Familienangehöriger, desgleichen Neffen und Nichten. Als Familienangehörige gelten auch nicht die geschiedenen Ehegatten und die Cousins und Cousinen. Gleiches gilt für die Eltern des Lebenspartners/der Lebenspartnerin. Unter besonderen Umständen, nämlich dann, wenn ein besonders enger Kontakt, aus dem sich eine moralische Verpflichtung ergeben kann, zu erkennen ist, rechnet die Rechtsprechung jedoch entfernte Verwandte wie Nichten und Neffen zu den Familienangehörigen, zu deren Gunsten die Mieter vertrieben werden können.

Aufrechnung

Grundsätzlich kann der Mieter eigene Forderungen, z.B. Schadensersatz, mit der Mietforderung des Vermieters aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. In den meisten Mietverträgen finden sich allerdings Aufrechnungsverbote oder drastische Einschränkungen. Generelle Aufrechnungsverbote ohne jede Einschränkungen sind unwirksam. Gültig sind Klauseln, die dem Mieter nur das Aufrechnen gegen rechtskräftig festgestellte oder unbestrittene Forderungen gestatten. Jedoch kann dadurch dem Mieter nicht das Recht zur Aufrechnung im Falle von Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüchen verweigert werden.

B

Bagatellschäden

Grundsätzlich verpflichtet das Gesetz den Vermieter zur Instandhaltung der Wohnung. Häufig finden sich aber im Mietvertrag Klauseln, nach denen der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen oder Bagatellreparaturen trägt. Nicht alle solche Klauseln sind gültig. Das Gesetz über die allgemeinen Geschäftsbedingungen stellt Zumutbarkeitsregeln auf. Denen zufolge entfallen Mietvertragsklauseln ersatzlos, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Die Höhe der einzelnen Bagatellreparaturen darf 50 bzw. 75 Euro nicht übersteigen und im Mietvertrag muss eine Höchstgrenze, ca. 150 bis 200 Euro, für den Fall, dass sich die Bagatellreparaturen häufen, genannt werden. Ohne derartige Begrenzung ist die Klausel unwirksam! Bagatellreparaturen dürfen zudem nur Teile betreffen, die dem direkten Zugriff des Mieter ausgesetzt sind. Wer in der

Vergangenheit zur Kasse gebeten wurde, sollte überprüfen lassen, ob nicht das eine oder andere zurückzufordern ist. Gegebenenfalls empfiehlt sich der Besuch einer Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft.

Balkon

Grundsätzlich bleibt den Mietern überlassen, wie sie den Balkon nutzen möchten.

Sie können darauf Wäsche trocknen, Kaffee trinken oder Parties feiern – bis zur üblichen Belästigungsschwelle selbstredend, d.h. sofern nicht die Rechte des Eigentümers oder der Nachbarn beeinträchtigt werden. Damit ist allerdings bereits vorausgesetzt, dass der Balkon überhaupt benutzbar ist, also einen bestimmten Wohnwert hat. Den hat ein Balkon nicht immer, z.B. dann nicht, wenn er an einer verkehrsreichen Straße liegt. Bei freifinanzierten Wohnungen ist die Berechnung vom Wohnwert abhängig. Als Höchstgrenze setzen die Gerichte 50 % der Balkonfläche an, in der Regel werden aber nur 25 % in Rechnung gestellt, immer Benutzbarkeit vorausgesetzt. Für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus schreibt die II. Berechnungsverordnung, § 44 (2) vor: Gehören zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden. Gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzte Freisitze (Balkone, Terrassen etc.) zählen nicht zur Wohnfläche.

Barrierefreiheit

Für behinderte Mieter hat die Mietrechtsreform die Änderung gebracht, dass sie die Zustimmung des Vermieters zu einem behindertengerechten Umbau der Wohnung auf eigene Kosten verlangen können. Der Vermieter kann eine zusätzliche Sicherheit für eventuelle spätere Rückbaukosten fordern (§ 544 a BGB). Diese zusätzliche Sicherheitsleistung muss wie die Kautionsleistung unabhängig vom Vermögen des Vermieters getrennt angelegt werden.

Besenrein

Wie die Wohnung beim Auszug zu übergeben ist, wird durch die gültigen Bestimmungen des Mietvertrags festgelegt. Gibt es solche Bestimmungen nicht und das ist inzwischen sehr selten geworden, dann braucht sich der

Mieter um die Renovierung keine Gedanken zu machen. Bei den älteren noch aus der DDR stammenden Verträgen ist ganz allgemein der Fall, dass im Mietvertrag nichts über Schönheitsreparaturen oder malermäßiger Instandsetzung vermerkt ist. In all solchen Fällen reicht es, die Wohnung ausgeräumt und ausgefegt zu übergeben. Aber auch Klauseln wie:

- die Wohnung ist besenrein zurückzugeben,
 - der Mieter muss den ursprünglichen Zustand wiederherstellen,
 - die Räume sind in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben oder
 - die Mietsache ist in dem Zustand wie übernommen zurückzugeben,
- verpflichten nicht zu Schönheitsreparaturen sondern nur zur „besenreinen“ Übergabe.

Besuch

Die Mieter sind natürlich berechtigt, Besuche in beliebiger Zahl, Häufigkeit und Dauer zu empfangen, ohne dass dies dem Vermieter gegenüber angezeigt werden oder dieser den Besuch etwa erst genehmigen muss. Der Besuch beinhaltet jedoch, im Gegensatz zur Untermiete und der Daueraufnahme, immer eine begrenzte Verweildauer. Höchstgrenzen lassen sich jedoch nicht von vornherein bestimmen, sondern hängen von den Umständen des Einzelfalls ab.

Im Übrigen kommt es auf die Moralvorstellungen des Vermieters oder anderer Bewohner des Hauses grundsätzlich nicht an. Klauseln über das Besuchsrecht der Mieter im Mietvertrag, sind nur wirksam, wenn dadurch berechnete Belange des Vermieters geschützt werden und das grundrechtlich geschützte Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit der Mieter nicht beeinträchtigt wird.

Die Mieter haften für das Verhalten der sie Besuchenden in entsprechender Anwendung des § 278 BGB wie für eigenes Verhalten. Sie sind dem Vermieter daher dann, wenn der Besuch z.B. die Mieträume oder das Treppenhaus in vorwerfbarer Weise beschädigt, dem Vermieter gegenüber zum Ersatz verpflichtet, als hätten sie selbst die Schäden verursacht.

Umgekehrt sind Besucher in den besonderen vertraglichen Schutzbereich des Mietverhältnisses einbezogen. Das ist z.B. dann von Bedeutung, wenn sie wegen der Mangelhaftigkeit der Mietsache einen Schaden erleiden. Die Besucher haben dann die gleichen Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter wie die Mieter selbst. ■

Mieterhöhung! Was tun?



TIPPS zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2000

Der § 558 BGB (früher § 2 MHG) in seiner ab 1. September 2001 geltenden Fassung gestattet es dem Vermieter, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung im bestehenden Mietverhältnis zu verlangen. Diese Möglichkeit der Mieterhöhung besteht für alle nicht preisgebundenen Wohnungen. **Aber: Nicht jedes Mieterhöhungsverlangen, das Ihnen unter Berufung auf § 558 BGB zugeht, muss auch wirksam sein. Mit diesem Infoblatt wollen wir Ihnen wichtige Hinweise zur Überprüfung einer solchen Mieterhöhung geben. Dazu benötigen Sie den Berliner Mietspiegel 2000, der in mehreren Tageszeitungen als Beilage erschienen war. Er ist ebenfalls kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.**

Das zum 1. September 2001 in Kraft getretene neue Mietrecht gilt uneingeschränkt für alle ab diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträge. Es gilt grundsätzlich auch für alle zuvor schon bestehenden Mietverhältnisse, ist aber für diese durch Übergangsregelungen teilweise bzw. zeitweilig in seiner Wirksamkeit eingeschränkt.

Dieses Infoblatt dient Ihrer Information und Orientierung, es soll und kann jedoch keine anwaltliche Beratung ersetzen! Unseren Mitgliedern empfehlen wir, unverzüglich nach Zugang eines Mieterhöhungsverlangens eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen. Bitte bringen Sie alle erforderlichen Unterlagen mit, wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, neue Mieterhöhung; evt. andere Unterlagen, z. B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen; und vergessen Sie nicht den Nachweis der Mitgliedschaft.

Wenn Ihnen eine Mieterhöhung ins Haus flattert ...

Geht Ihnen ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB zu, prüfen sie bitte in aller Ruhe, ob Sie der Mieterhöhung zustimmen müssen. Denn Mieterhöhungen nach diesem Paragraphen bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Sie sollten dabei folgende Fragen klären:

- 1) Entspricht das Erhöhungsverlangen den Formerfordernissen?
- 2) Ist die Sperrfrist seit der letzten Erhöhung (oder dem Mietbeginn) eingehalten worden?
- 3) Wird die Kappungsgrenze eingehalten?
- 4) Übersteigt die neue Miete die ortsübliche Vergleichsmiete?
- 5) Hat der Vermieter für Modernisierungsmaßnahmen öffentliche Mittel in Anspruch genommen?

Für diese Prüfung haben Sie mindestens zwei Monate Zeit – genauer: den Rest des Monats, in dem Ihnen das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist, und die beiden folgenden Monate. Denn der Vermieter darf die Zahlung der erhöhten Miete erst ab dem Anfang des dritten Kalendermonats nach Zustellung des Erhöhungsschreibens verlangen (§ 558 b, Abs. 1 BGB).

Sonderkündigungsrecht

Im Rahmen der eben dargelegten Überlegungsfrist müssen Sie auch prüfen, ob Sie von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Verlangt nämlich der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, haben die Mieter/innen ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens.

Die Kündigung gilt dann für das Ende des übernächsten Monats, und die Mieterhöhung tritt nicht ein (§ 561 BGB).

Gründlich prüfen!

1) Formale Anforderungen an das Mieterhöhungsverlangen

- Der Vermieter muss Ihnen sein Mieterhöhungsverlangen in Textform mitteilen.

Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift und das Mieterhöhungsverlangen kann auch per Fax oder E-Mail übersandt werden.

- Das Mieterhöhungsverlangen ist nur wirksam, wenn es

- von allen Vermietern abgegeben wird,
- in Textform erklärt und die Erklärung deren

ausgedruckte Namen trägt (aber: Bevollmächtigung Dritter ist möglich!),

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

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

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

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

Ist ein Verwalter oder anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieterin beigefügt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (d.h. maximal bis zum Ablauf von zwei Wochen) wegen Fehlens der Vollmacht schriftlich zurückweisen.

2) Sperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst dann verlangen, wenn Ihre Miete

zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist.

Das Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mieterhöhung zugehen.

Beispiel: Ihre Miete wurde das letzte Mal zum 1.9.00 gemäß § 2 MHG erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 1.9.01 zugehen.

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

Aber Achtung! Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierung (§ 559 BGB, früher § 3 MHG) oder wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB, früher § 4 MHG) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt.

Sperrfrist nach Neu- oder Wiedervermietung

Wohnen Sie weniger als ein Jahr in einer Wohnung, darf Ihnen der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB erst nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses zustellen.

Fälligkeit der neuen Miete

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

Beispiel: Ist das Mieterhöhungsverlangen unter Einhaltung der Sperrfrist am 10.9.01 zugegangen, ist die neue Miete Anfang Dezember fällig (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmonats plus zwei Monate).

3) Kappungsgrenze 20%

Der Vermieter muss bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB die Kappungsgrenze beachten, d.h. er darf die Miete innerhalb von drei Jahren um maximal 20% erhöhen (Voraussetzung: Ihre Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete – s. dort).

Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 559-560 BGB – also Erhöhungen wegen Modernisierungumlagen bzw. gestiegener Betriebskosten – bei der Berechnung der Kappungsgrenze nicht berücksichtigt.

Ausgangsmiete

Der Berechnung der Kappungsgrenze wird die Ausgangsmiete zu Grunde gelegt.

Als Ausgangsmiete wird die Miete bezeichnet, die Sie vor drei Jahren gezahlt haben, und zwar von dem Zeitpunkt an zurückgerechnet, an dem die Mieterhöhung wirksam wird. Beispiel: Die neue Miete soll zum 1.11.01 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die am

1.11. 98 gezahlt worden ist. Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten im gesonderten Umlageverfahren mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden und jährliche Abrechnungen der Betriebskosten erfolgen, haben die Mietvertragsparteien eine Nettokaltmiete vereinbart. Sind die Betriebskosten in der Miete enthalten, haben sie eine Bruttokaltmiete vereinbart.

Diese jeweils vereinbarte Miete stellt die Ausgangsmiete dar.

Sie errechnen die Kappungsgrenze – also den Betrag, auf den Ihre Miete maximal erhöht werden darf – wie folgt: Ausgangsmiete plus 20%.

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

Übergangsregelung: Bisher galt eine 30-%ige Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach § 2 MHG. Bei Mieterhöhungsverlangen im ab dem 1. 9. 2001 gilt die 20-%ige Kappungsgrenze.

4) Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine weitere Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar.

In seinem Mieterhöhungsverlangen in Textform muss der Vermieter begründen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Dabei kann er vor allem Bezug nehmen auf einen Mietspiegel, auf ein Sachverständigengutachten oder auf drei vergleichbare Wohnungen.

Mietspiegel

Der „Berliner Mietspiegel 2000“ ist in mehreren Tageszeitungen als Beilage erschienen. Er ist auch kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich (siehe z. B. auch MieterEcho Nr. 288).

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

Er gilt nicht für

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

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

Wohnungs- und Mietenstruktur in den beiden Teilen Berlins.

Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den Umgang mit den veröffentlichten Mietspiegelwertetabellen, den dazu gehörigen Orientierungshilfen und den Sondermerkmalen.

Begründung der Mieterhöhung

Beim Bezug auf den Mietspiegel muss der Vermieter ein Mietspiegelfeld benennen. Für die formale Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens reicht es aus, wenn er sich auf einen Wert innerhalb der Spanne bezieht.

Im Mietspiegel finden Sie sowohl Leerfelder als auch Felder mit Sternchen (* oder **). Bezieht sich der Vermieter auf ein Leerfeld, ist das Erhöhungsverlangen nicht begründet und damit unwirksam (Leerfeld im Mietspiegel: siehe weiter unten).

Die Bezugnahme auf ein Feld mit Sternchen, also mit bedingter Aussagekraft, reicht dagegen zur Begründung aus, berührt also nicht die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

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

Das richtige Mietspiegelfeld

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

- Baualter
- Wohnfläche
- Wohnlage
- Ausstattung

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

Zur Wohnlage

Die Wohnlage lässt sich im Groben aus den Wohnlagekarten ersehen, die im Mietspiegel enthalten sind. Die genaue Zuordnung ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis, das zum Mietspiegel gehört, ihm aber nicht beigefügt ist. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (Tel. 90123737) erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und der Geschäftsstelle.

Im Straßenverzeichnis sind Straßen, in denen eine sehr hohe Lärmbelastung ermittelt wurde, durch einen Stern (*) gezeichnet. Dies betrifft aber nur Hauptverkehrsstraßen und Lärm von Straßenverkehr, nicht aber Nebenstraßen bzw. andere vorfahrtsberechtigten Straßen und auch nicht den Lärm von Schienenwegen. Die Kennzeichnung mit einem * ist also kein ausschließlicher Hinweis für erhebliche Lärmbelastung – die Lärmbelastung anderswo durch „Schienenlärm“ kann z. B. eben so hoch sein wie die Lärmbelastung durch Straßenverkehr in den Straßen mit *. Deshalb ist diese Kennzeichnung nur als Orientierung zu verstehen.

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

Abschläge

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

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

0,38 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Außentoilette. Der Abschlag erfolgt je nach Baualter und Wohnungsgröße von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1 oder 3.

0,17 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1.

0,24 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt von den Beträgen der Spalte 3.

0,34 Euro für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Innentoilette und mit Sammelheizung oder Bad. Der Abschlag erfolgt hier von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 5 oder 6.

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

0,20 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949), ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Außentoilette. Der Abschlag erfolgt auch hier je nach Baualter und Wohnungsgröße von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1 oder 4.

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

Leerfelder im Mietspiegel

Steht kein Wert in dem für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeld, so hat es bei der

Aufstellung des Mietspiegels nicht genügend Vergleichswohnungen in dieser Kategorie gegeben. Ein Zurückgreifen auf Nachbarfelder ist nicht zulässig. Hier kommen für den Vermieter die beiden anderen, neben dem Mietspiegel bestehenden Begründungsmöglichkeiten für die Erhöhung nach § 558 BGB in Betracht: der Bezug auf ein Sachverständigengutachten oder auf drei vergleichbare Wohnungen. In solchen Fällen sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Die Spannen im Mietspiegelfeld

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

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

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

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

Spanneneinordnung

a) Sondermerkmale

Sie müssen zunächst feststellen, welche Sondermerkmale auf Ihre Wohnung zutreffen.

Die Untersuchung des Mietengefüges bei Erstellung des Mietspiegels hat ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist, woraus sich eine höhere – bzw. in einem Fall eine niedrigere – ortsübliche Vergleichsmiete für solchen Wohnraum ergibt. Die ermittelten Sondermerkmale und die Höhe der Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden in einer gesonderten Tabelle einheitlich für ganz Berlin erfasst.

Diese Sondermerkmale sind in der Tabelle näher definiert. Wir führen hier nur die Merkmalsbegriffe und die entsprechenden zulässigen Zuz- bzw. Abschläge in Euro pro Quadratmeter und Monat an:

moderne Einbauküche	+ 0,10
modernes Bad	+ 0,21
hochwertiger Bodenbelag	+ 0,22
Wohnung im Erdgeschoss	– 0,08
Gartennutzung	+ 0,11

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

b) Zusätzlichen Merkmale

Nun muss ermittelt werden, welche zusätzlichen Merkmale auf Ihre Wohnung zutreffen und sich wohnwertmindernd oder wohnwerterhöhend auswirken.

Jeder der beiden Mietspiegeltabellen sind zwei „Orientierungshilfen für die Spanneneinordnung“ beigelegt.

Für die östlichen Bezirke und West-Staaken sind das die Orientierungshilfe bei Altbauwohnungen, bezugsfertig bis 1949, und die Orientierungshilfe bei Neubauwohnungen, bezugsfertig ab 1950 bis 2.10.90, und so genannte Wendewohnungen;

für die westlichen Bezirke ohne West-Staaken sind das die Orientierungshilfe bei Altbauwohnungen, bezugsfertig bis 1949, und die Orientierungshilfe bei Neubauwohnungen, bezugsfertig 1950 bis 30.9.1999.

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

Mit diesen Orientierungshilfen werden die zu berücksichtigenden zusätzlichen Merkmale bezeichnet. Benutzen Sie die für Ihre Wohnung zutreffende Orientierungshilfe. Die Spanneneinordnung selbst erfolgt überall gleich.

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

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

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

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

Jetzt müssen Sie auch die Sondermerkmale (falls vorhanden), die auf Ihre Wohnung zutreffen, in Ihre Prüfung beim Ausfüllen der Orientierungshilfe einbeziehen: Denn beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale sind ähnliche Merkmale in den Orientierungshilfen nicht anzukreuzen, so dass sie auch nicht in die Berechnung eingehen (Näheres siehe oben unter „Sondermerkmale“).

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

Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalsgruppe, ist ein Abzug von

25% des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen.

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

Beispiel: In drei Merkmalsgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalsgruppen mit überwiegend wohnwerterhöhenden Merkmalen in der Berechnung. Das sind $2 \times 25\% = 50\%$ des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenoberwert. Damit liegt die nach dem Mietspiegel maximal zulässige Miete in der Mitte der Spanne zwischen dem Mittelwert und dem oberen Wert des Mietspiegelfelds.

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

Zulässige Miethöhe

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

Mietspiegelwert und Nettokaltmiete

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

Mietspiegelwert und Bruttokaltmiete

Verlangt der Vermieter bei vereinbarter Bruttokaltmiete eine höhere Miete nach § 558 BGB unter Berufung auf den Mietspiegel, muss er in seinem Erhöhungsverlangen die Bruttokaltmiete in Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten aufschlüsseln, so dass Sie selbst überprüfen können, ob die verlangte Miete nach dem Mietspiegel zulässig ist – denn die in ihm angegebenen Werte beziehen sich auf die Nettokaltmiete. Die neue Bruttokaltmiete ergibt sich dann aus der ermittelten ortsüblichen Nettokaltmiete zuzüglich der Betriebskostenpauschalen, die mit der Mietspiegelerhebung durch GEWOS erhoben werden. Das bedeutet: die Erhebung von Betriebskosten ist nur gemäß Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung zulässig und nur, soweit sie unter Beachtung der Grundsätze einer ordentlichen Bewirtschaftung entstanden sind (§ 560 Abs. 5 BGB).

5) Modernisierung mit öffentlichen Mitteln

Hat Ihr Vermieter mit öffentlichen Mitteln modernisiert, muss er das im Mieterhöhungsverlangen nicht ausdrücklich mitteilen. Er muss es aber bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigt haben, die dadurch niedriger ausfällt (§ 559 a BGB). Liegt bei Ihnen ein solcher Fall vor – lassen Sie sich beraten!

Worauf sie noch zu achten haben: Was begrenzt mehr – Kappungsgrenze oder Mietspiegel?

Die erhöhte Miete darf weder die Kappungsgrenze noch den Mietspiegelwert übersteigen. Liegt die erhöhte Miete unter beiden Werten oder erreicht sie den niedrigeren der beiden Werte, müssen Sie der Erhöhung zustimmen.

Liegt die vom Vermieter geforderte Miete sowohl über der Kappungsgrenze als auch über dem Mietspiegelwert, hat der Vermieter nur Anspruch auf Mieterhöhung bis zum niedrigeren Wert. Maßgebend ist also immer der niedrigere Mieterhöhungsbetrag im Vergleich zwischen Kappungsgrenzwert und Mietspiegelwert.

Beispiel: Der Vermieter fordert 20 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze gestattet aber nur 14 Euro, und nach Mietspiegel sind 15 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 14 Euro.

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

Überlegungsfrist

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

Wenn Sie einer Mieterhöhung erst einmal zugestimmt haben, gilt die neue Miete als vereinbart. Also: Vor jeder Entscheidung erst gründlich prüfen, die Zeit dazu ist Ihnen gegeben!

Zustimmen oder nicht?

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

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

Hier kommt eine Teilzustimmung in Frage, die Sie durch die nur teilweise Zahlung der Mieterhöhung – nämlich in der Höhe, in der sie berechtigt ist – zu erkennen geben. Dann sollten Sie allerdings den Vermieter über die Zusammensetzung der Miete schriftlich vor Ablauf der Überlegungsfrist unterrichten. Wie auch immer: Lassen Sie sich zuvor beraten!

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

Achtung! Mängel in der Wohnung, die behebbare sind, berechtigen laut Rechtsprechung nicht dazu, die Zustimmung zu versagen.

Vermieterklage auf Zustimmung

Stimmen Sie einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht oder nur teilweise zu, so muss der Vermieter – will er auf seiner Erhöhung, auch in vollem Umfang, bestehen – nach Ablauf Ihrer Überlegungsfrist innerhalb der darauffolgenden drei Monate Klage auf Zustimmung erheben.

Versäumt der Vermieter die Klagefrist, kann er aus dieser Erhöhung keine weiteren Rechte ableiten – sie ist unwirksam.

Eine Falle: die „vereinbarte Mieterhöhung“

Der § 557 Abs. 1 BGB erlaubt neben der gesetzlichen auch eine vereinbarte Mieterhöhung. Dieser Paragraph ist eine Mieterfalle, in die Sie nicht hineintappen sollten: Eine solche Mieterhöhung sollten Sie – und das hängt vom jeweiligen Einzelfall ab – nur nach reiflicher Überlegung vereinbaren. Holen Sie Rechtsrat ein!

Sonderfälle: Staffel- und Indexmietverträge

Bei einer Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB wie auch nach Modernisierung ausgeschlossen. Die Miete muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben und die Steigerungen oder die jeweils zu zahlende Miete müssen betragsmäßig ausgewiesen sein.

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

Beim Indexmietvertrag gilt: Die Miethöhe wird durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt, sie muss aber jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen, nicht aber nach Modernisierung – wenn der Vermieter sie nicht zu vertreten hat.

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

Wegfall der Zehnjahres-Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum

Die in Berlin auf Grund von § 564 b Absatz 2 Nr. 3 Satz 2 BGB (alte Fassung) erlassene Rechtsverordnung (Sozialklausel-Verordnung), nach der eine auf Eigenbedarf gestützte Kündigung frühestens zehn Jahre nach der erstmaligen Veräußerung einer umgewandelten Eigentumswohnung ausgesprochen werden darf, ist für Kündigungen ab dem 1. September 2000 außer Kraft.

Landgericht Berlin, Urteil vom 23. August 2002 – 65 S 244/01 –

Die von den Mietern gemietete Wohnung war am 27.9.1991 in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft worden. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis am 23.4.1999 und am 11.5.2000 wegen Eigenbedarfs. Das Amtsgericht hatte die Klage des Vermieters auf Räumung mit dem Hinweis abgewiesen, dass die Kündigung auf Grund der Vorschrift des Sozialklauselgesetzes in Verbindung mit der oben genannten Sozialklausel-Verordnung unwirksam sei. Noch während des Rechtsstreits kündigte der Vermieter am 23.4.2002 erneut und verlangte vom Mieter zukünftige Räumung.

Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts bestätigt und die Berufung des Vermieters zurückgewiesen.

Es führt in seinen Entscheidungsgründen aus, dass die Kündigungen vom 23.4.1999 und vom 11.5.2000 das Mietverhältnis der Parteien nicht beenden konnten, weil diese die Kündigungssperrfrist des § 564 b Absatz 2 Nr. 2 BGB (alte Fassung) in Verbindung mit der Sozialklausel-Verordnung (in der Fassung vom 25.9.1990) nicht berücksichtigt hätten, so dass vor dem 27.9.2001 wegen der zehnjährigen Kündigungssperrfrist keine Kündigung erfolgen könne.

Das Landgericht setzt sich im Anschluss daran damit auseinander, ob die Sperrfristregelung der Sozialklausel-Verordnung verfassungsgemäß sei oder nicht. Es gelangt zum Ergebnis, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der oben genannten Verordnung die Sozialklausel-Verordnung verfassungsgemäß gewesen sei. Dem Gesetzgeber sei bei der Schaffung von Gesetzen (und Verordnungen) zur Inhaltsbestimmung des Eigentums ein weites Ermessen zuzubilligen. Ziel des Gesetzes sei die Eindämmung der zum damaligen Zeitpunkt stark anwachsenden „Umwandlungswelle“ und der Schutz der Mieter umgewandelter Eigentumswohnungen vor dem Verlust ihrer Wohnungen gewesen. Aus diesem Grunde sei die Sozialklausel-Verordnung zum

Zeitpunkt des Inkrafttretens von der Eigentumsbindung des Artikels 14 Absatz 2 Grundgesetz gedeckt gewesen.

Die Sozialklausel-Verordnung sei aber in Anlehnung an das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin vom 13.6.2002 mit Wirkung zum 1.9.2000 außer Kraft getreten. In diesem Urteil hatte das Oberverwaltungsgericht Berlin festgestellt, dass die Grundlage für die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung, nämlich eine Mangellage bei der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Mietzinsen, nicht mehr vorliege. Das Oberverwaltungsgericht Berlin hatte in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich die Entspannung des Wohnungsmarkts unter anderem auch daraus ergebe, dass der Abriss von Wohnraum (Plattenbauten) staatlich gefördert werde. Das Landgericht Berlin schloss sich der Ansicht des Oberverwaltungsgerichts Berlin an.

Für die Beurteilung der Verfassungswidrigkeit der Sozialklausel-Verordnung ab dem 1.9.2000 komme es auch nicht darauf an, ob möglicherweise in einigen Teilen der Gemeinde (gemeint sind die Bezirke) weiterhin eine mangelhafte Versorgung mit angemessenen Wohnraum vorliege. Es vertrat die Ansicht, dass der Ordnungsgeber in diesem Falle gehalten sei, diese Bezirke genau zu ermitteln, was jedoch nicht erfolgt sei. Das Oberverwaltungsgericht Berlin hat die Unwirksamkeit der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung allerdings auf den 1.9.2000 beschränkt, und zwar mit der zutreffenden Begründung, dass der Ordnungsgeber bei der sich abzeichnenden nachhaltigen Entspannung des Wohnungsmarkts zur Prüfung der Marktlage verpflichtet gewesen sei. Dieser Verpflichtung sei er in Form der Wohnungsmarktanalyse der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom August 2000 nachgekommen.

Die Kündigungen vom 23.4.1999 und vom 11.5.2000 sind damit noch vor dem „Außerkräfttreten“ der Sozialklausel-Verordnung ausgesprochen worden, waren daher unwirksam und haben das Mietverhältnis nicht beendet.

Für die noch während des laufenden Rechtsstreits am 23.4.2002 ausgesprochene Kündigung war die Widerspruchsfrist zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung noch nicht abgelaufen. Der vom Vermieter geltend gemachte Anspruch auf künftige Räumung der Wohnung war daher nicht begründet. Das Gericht wies darauf hin, dass allein die Tatsache, dass der Mieter zu der Kündigung vom 23.4.2002 noch keine Stellung bezogen hätten, keine Besorgnis der nicht rechtzeitigen Räumung der Wohnung begründe. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Mieter nach Prüfung der Rechtslage die Wohnung aufgibt.

Abgedruckt in: Das Grundeigentum 2002, Seite 1431 ff.

Nach dem Inhalt der Vorschrift des § 564 b BGB (alte Fassung), der jetzt in § 577 a BGB (neue Fassung) integriert wurde, ist die Kündigung einer Wohnung durch den Erwerber wegen Eigenbedarfs frühestens drei Jahre nach der (erstmaligen) Veräußerung der umgewandelten Wohnung möglich. Auf Grund des Sozialklauselgesetzes vom 22.4.1993 konnte die Landesregierung durch Verordnung Gebiete bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Das Land Berlin hat am 11.5.1993 von der Ermächtigung Gebrauch gemacht und Berlin zu einem Gebiet bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten gilt eine zehnjährige Kündigungssperrfrist.

Die Bestimmung des Sozialklauselgesetzes wurde mit einigen Veränderungen nunmehr in die neue Fassung des § 577 a BGB übernommen. Eine neue Sozialklausel-Verordnung hat der Berliner Ordnungsgeber (bislang) nicht erlassen.

Mietfläche und Mietzins

Auch dann, wenn die im Mietvertrag angegebene Mietfläche erheblich von der tatsächlichen Mietfläche abweicht, ist der Mieter nur dann zur Minderung des vereinbarten Mietzinses berechtigt, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung zum vertraglich vorausgesetzten Gebrauch gerade durch die geringe Wohnfläche beeinträchtigt ist. Für die Verringerung der Gebrauchstauglichkeit ist der Mieter darlegungs- und beweispflichtig. Ist dem Mieter die Flächenabweichung bei der Besichtigung der Wohnung nicht aufgefallen, so spricht vieles dafür, dass die abstrakte Wohnfläche bei der Anmietung der Wohnung keine entscheidende Rolle gespielt hat. Amtsgericht Mitte, Urteil vom 25. November 2002 – 20 C 399/02 –

Im Mietvertrag war die Größe der Wohnung mit „ca. 84,61 qm“ angegeben. Die Mieterin behauptete unter Vorlage einer Wohnflächenberechnung nach Maßgabe der Zweiten Berechnungsverordnung, dass die tatsächliche Wohnfläche der von ihr bewohnten Wohnung nur 69,22 qm betrage und damit um 18,5 % unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liege. Die Mieterin vertrat die Ansicht, auf Grund der Flächenabweichung schulde sie eine geringere als die vertraglich vereinbarte Miete.



Mit der Klage begehrt sie die Erstattung des (auf die abweichenden Quadratmeter berechneten) zu viel gezahlten Mietzinses.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangt in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Mieterin die zu einer Überzahlung führende Minderung des Mietzinses nicht schlüssig dargetan habe. Die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag sei eine bloße Beschaffenheitsangabe und keine verbindliche Zusicherung einer Eigenschaft durch den Vermieter gewesen. Bei der Auslegung des Mietvertrags sei insbesondere zu berücksichtigen, dass sich im allgemeinen Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Art der Berechnung verbinde und die juristische Frage der maßgeblichen Grundlage für eine Flächenberechnung nicht abschließend geklärt sei.

Das Amtsgericht wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass ein bei Wohnflächenabweichungen zur Minderung führender Mangel der Mietsache nur dann vorliege, wenn die Flächendifferenz erheblich und die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung gerade durch die geringe Wohnfläche beeinträchtigt sei. Selbst für den Fall, dass die von der Mieterin vorgetragene Flächendifferenz von 15 qm zutreffe (und damit erheblich sei), bleibe die Mieterin für eine damit einhergehende (erhebliche) Gebrauchsbefähigung darlegungs- und beweispflichtig. Nach Ansicht des Amtsgerichts ergibt sich die Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit nicht aus der Flächenabweichung selbst. Denn in den meisten Fällen sei dem Mieter die Flächenabweichung nicht einmal aufgefallen. Solange der Mieter nicht ein ganz konkretes Angebot hinsichtlich der erforderlichen Wohnfläche angibt, wird sich der Gebrauchswert eher zu allerletzt an der abstrakten Quadratmeterzahl des Mietvertrags bemessen lassen. Für diejenigen Mieter, die das Mietobjekt vor Vertragsschluss besichtigt und danach ihre Entscheidung getroffen hätten, trete die Quadratmeterzahl einer Wohnung in ihrer Bedeutung hinter den anderen Eindrücken vom künftigen Mietobjekt zurück. Eine schematische Betrachtungsweise verbiete sich bereits deshalb, weil das Ausmaß der Gebrauchsbefähigung nicht von der abstrakten Wohnungsgröße sondern von einer Vielzahl von Einzelfaktoren abhängt, wie z.B. der Größe und Zuschnitt einzelner Räume und der Möglichkeit, bestimmte Möbel aufstellen zu können.

Auch die Behauptung der Klägerin, sie hätte gerne eine größere Küche gehabt, ließ das Amtsgericht nicht gelten, da der Mieterin die Größe der Küche bei Vertragsschluss bekannt gewesen sei. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass die Klägerin den Mietvertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn die Küche ihren Vorstellungen nicht entsprochen hätte. Es wies im Übrigen darauf hin, dass die aus dem Kauf-

und Werkvertragsrecht bekannten Entscheidungen, auf die die Mieterin sich bezogen hatte, nicht auf das Mietrecht zu übertragen seien. Auch wenn beim Kauf einer Wohnung die flächenmäßige Abweichung einen Mangel darstelle, müsse dies nicht ohne weiteres auch für einen Mietvertrag gelten. Denn anders als bei einem Kaufgegenstand stünden bei einem Mietvertrag die Lage, die Ausstattung und die Raumaufteilung der Wohnung im Vordergrund.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Alwin Schroeder

Mieterhöhungen und Klagefrist

Im MieterEcho Nr. 293, Seite 30 hatten wir ein Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg (Urteil vom 20. Juni 2001 – 5 C 603/00) veröffentlicht. In diesem Urteil war die Klage eines Vermieters auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung wegen Versäumung der Klagefrist abgewiesen worden, weil die rechtzeitig anhängig gemachte Klage dem Mieter vom Gericht erst mit einer Verzögerung von drei Monaten zugestellt wurde. Die Verzögerung hatte ihre Ursache darin, dass das Gericht den Gerichtskostenvorschuss nicht einziehen konnte, weil die Postbank Geld für andere Geldinstitute nicht mehr eingezogen hatte. Der Vermieter hatte von sich aus nicht beim Gericht nachgefragt. Dieser Umstand führte nach Ansicht des Amtsgerichts zu einem Mitverschulden des Vermieters an der verspäteten Zustellung, da sich die klagende Partei (hier der Vermieter) um den Fortgang des Verfahrens bemühen müsse und nicht untätig bleiben dürfe.

Das Landgericht Berlin hat die Entscheidung des Amtsgerichts aufgehoben und den Mieter zur Zustimmung verurteilt.

Es führte in seinen Urteilsgründen aus, dass der Vermieter (als klagende Partei) zwar verpflichtet ist, alles Zumutbare zu unternehmen, um die Voraussetzungen für eine alsbaldige Zustellung zu treffen. Es würde jedoch in der Praxis jedenfalls dann übertriebene Anforderungen an den Kläger stellen, wenn ihm bei einem Zeitraum von etwa zwei Monaten zwischen Klageeinreichung und gerichtlicher Zahlungsaufforderung zum Vorwurf gemacht würde, nicht vorher bei Gericht nachgefragt zu haben, wieso eine Zustellung noch nicht erfolgt ist. Das Gericht führte weiter aus, dass auch den Mietern bekannt ist, dass nach dem mittlerweile üblichen Lauf der Dinge auf Grund der Überlastung des richterlichen und nichtrichterlichen Personals zeitnahe Erledigungen bei Gericht nicht der Regel entsprechen. Dieser Umstand dürfe auch bei der Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange des Mieters (der beklagten Partei) bei einer zwar erst

nach Fristablauf aber doch demnächst erfolgten Zustellung der Klage nicht außer Ansatz bleiben.

Landgericht Berlin, Urteil vom 15. November 2001 – 62 S 263/01 –

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Burkhard Draeger

Grundlose Kündigung

Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis fristlos, ohne dass die Kündigung berechtigt ist, hat der Mieter Anspruch auf Erstattung der ihm durch die Einschaltung eines Anwalts entstehenden Kosten.

Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 26. November 2002 – 220 C 181/02 –

Der Mieter hatte die Miete wegen mehrerer Wasserschäden gemindert. Der Vermieter hatte gegenüber dem Mieter eine fristlose Kündigung wegen des durch die Mietminderung bedingten Mietzinsrückstands ausgesprochen. Daraufhin schaltete der Mieter einen Rechtsanwalt ein, der ein an den Vermieter gerichtetes Schreiben verfasste, in dem die Kündigung als ungerechtfertigt zurückgewiesen wurde. Mit der Klage verlangte der Mieter die Erstattung der ihm durch die Beauftragung des Rechtsanwalts entstandenen Kosten.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass der Vermieter mit der grundlosen Kündigung seine Vertragspflichten schuldhaft verletzt hatte. Ein Vermieter aber, der einem Mieter von Wohnräumen das Mietverhältnis ohne Grund kündigt, ist wegen positiver Vertragsverletzung zum Schadensersatz verpflichtet.

Im vorliegenden Falle sei die Kündigung unwirksam gewesen, weil der Mieter auf Grund von drei beträchtlichen Wassereintritten zur Minderung des Mietzinses berechtigt gewesen war. Das Verhalten des Vermieters (nämlich die unberechtigte Kündigung) sei auch schuldhaft gewesen, da der Vermieter die Mängel gekannt habe. Unbeachtlich sei, dass die Höhe der vom Mieter geltend gemachten Mietminderung nicht 30 % sondern lediglich 25 % der Bruttokaltmiete ausgemacht habe. Der Irrtum des Mieters über die Höhe der (im Ergebnis nur vom Gericht festzusetzenden) Mietminderung sei bei substantiierten Minderungsgründen nicht schuldhaft, so dass aus diesem Grunde ein Verzug mit der Zahlung des Mietzinses nicht vorgelegen habe.

Durch die zur Abwehr der fristlosen Kündigung erfolgte Beauftragung eines Rechtsanwalts sei dem Mieter ein Schaden in Höhe der Rechtsanwalts-Gebühren entstanden. Diesen Schaden habe der Vermieter zu ersetzen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Michael Weßels

Unwirksame Kautionsvereinbarung

Eine Kautionsvereinbarung ist unwirksam, wenn sie den Mieter verpflichtet, die Mietkaution zu Beginn des Mietvertrags zu zahlen. Der Mieter ist in diesem Fall berechtigt vom Vermieter die Rückzahlung der Kautionsvereinbarung zu verlangen. Amtsgericht Charlottenburg, Urteil vom 7. Juni 2002 – 232 C 14/02 –

In dem zwischen der Mieterin und der Vermieterin geschlossenen Mietvertrag war unter anderem vereinbart, dass die Mieter verpflichtet sein sollen, eine Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten zu zahlen. In der Anlage zum Mietvertrag heißt es wörtlich: „der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags eine Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten ...“ Die Mieterin leistete die Kautionsvereinbarung durch Verpfändung eines Sparbuchs. Nach Beendigung des Mietvertrags machte die Vermieterin Ansprüche wegen nicht ordnungsgemäß ausgeführter Schönheitsreparaturen geltend und nahm schließlich das Kautionskonto in Anspruch. Die Mieterin verlangte die Auszahlung des Kautionsbetrags.

Das Amtsgericht hat der Klage der Mieterin auf Erstattung des Kautionsbetrags stattgegeben. Ein Anspruch der Vermieterin, den auf das Kautionskonto gezahlten Betrag behalten zu dürfen, hatte es abgelehnt. Etwasige Gegenansprüche der Vermieterin standen nach Ansicht des Amtsgerichts den Rückzahlungsanspruch der Mieterin nicht entgegen. Dies folgte nach Ansicht des Amtsgerichts bereits daraus, dass die entsprechende vertragliche Vereinbarung gemäß den §§ 550 b BGB (alte Fassung) i. V. mit § 9 AGBG (alte Fassung) unwirksam sei. Nach dem Inhalt der gesetzlichen Vorschrift sei der Mieter berechtigt, eine Kautionsvereinbarung in drei monatlichen Teilleistungen zu erbringen. Die Vereinbarung in der Anlage zum Mietvertrag verpflichtete die Mieterin jedoch dazu, die Kautionsvereinbarung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu erbringen. Da es sich bei der Vertragsklausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen und nicht um eine individuell ausgehandelte Vereinbarung gehandelt habe, sei sie insgesamt unwirksam.

Das Amtsgericht wies in seinem Urteil darauf hin, dass sich an der Unwirksamkeit der Kautionsvereinbarung auch dann nichts ändere, wenn an Stelle der (vereinbarten) Barzahlung tatsächlich ein Sparbuch verpfändet worden sei. Die Rechtsfolge der Unwirksamkeit der Kautionsvereinbarung sei, dass sich der Vermieter aus der Kautionsvereinbarung auch dann nicht befriedigen dürfe, wenn er Ansprüche gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis habe. Das Amtsgericht stellte in seiner Urteilsbegründung vorsorglich klar, dass der Mieterin wegen der zwischenzeitlichen Auflösung des

Kautionskontos durch die Vermieterin ein Zahlungsanspruch und nicht etwa ein Anspruch auf Rückgabe des Sparbuchs zustehe.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Anmerkung:

Die Frage, ob eine wegen Verstoßes gegen die Teilzahlungsmöglichkeit unwirksame Kautionsvereinbarung zu einem Erstattungsanspruch des Mieters (sowie zu einem Aufrechnungsverbot des Vermieters) führt, ist in der gegenwärtigen landgerichtlichen Rechtsprechung umstritten. Gegen das Urteil hatte der Vermieter Berufung eingelegt, diese jedoch nach einem rechtlichen Hinweis des Landgerichts Berlin (Zivilkammer 61) zurückgenommen. Die Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin hat jedoch bereits entschieden, dass ein Verstoß gegen die oben genannte Teilzahlungsmöglichkeit nicht zur Unwirksamkeit der Kautionsvereinbarung im Ganzen führt, sondern dem Mieter lediglich berechtigt, die Mietsicherheit in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten.

Anforderungen an eine Heizkostenabrechnung

Eine Heizkostenabrechnung ist nicht nachvollziehbar und damit nicht fällig, wenn der Endbestand des noch vorhandenen Heizöls vom Vermieter geschätzt wurde und die Grundlage der Schätzung nicht mitgeteilt wird. Unbeachtlich ist, dass sich eventuelle Differenzen zwischen dem geschätzten und dem tatsächlichen Heizölbestand in der nächsten Heizkostenabrechnung ausgleichen können.

Amtsgericht Tempelhof Kreuzberg, Urteil vom 9. September 2002 – 20 C 204/02 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter eine Nachzahlung auf Grund einer Heizkostenabrechnung für eine Ölzentralheizung. Der Verbrauch an Heizöl wurde durch die Differenz von Anfangs- und Endbestand ermittelt, wobei der Endbestand vom Vermieter geschätzt wurde. Der Vermieter weigerte sich auch auf ausdrückliche Aufforderung des Mieters die Grundlage seiner Schätzung anzugeben.

Das Amtsgericht hat die Zahlungsklage des Vermieters abgewiesen.

Es wies in seinen Urteilsgründen darauf hin, dass die Heizkostenabrechnung nicht nachvollziehbar und damit noch nicht fällig sei. Grundsätzlich sei der Vermieter dann berechtigt, den Endbestand des noch vorhandenen Heizöls zu schätzen, wenn eine andere messgenaue Ermittlung nicht

möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar sei. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Schätzung des Endbestands bereits deshalb nicht vorliegen dürften, weil unbestritten am Heizöltank ein Pegel vorhanden sei, der als Maßstab für den Endbestand herangezogen werden könne.

Unabhängig davon hat das Amtsgericht die Klage bereits deshalb abgewiesen, weil der Vermieter den Mietern nicht erklärt hatte, auf welcher Grundlage seine Schätzung erfolgt sei. Eine willkürliche Schätzung sei auch dann nicht zulässig, wenn ein möglicher Fehler in der Schätzung durch die Abrechnung im Folgejahr ausgeglichen werde. Insoweit gab das Amtsgericht dem Einwand der Mieter recht, dass sich dieser Fehler fortsetzen könne, wenn im Folgejahr erneut willkürlich und möglicherweise falsch geschätzt werde.

Mitgeteilt von

Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Duldungspflichten des Mieters

Der Mieter ist nicht zur Duldung eines Anschlusses seiner Wohnung an eine Gaszentralheizung verpflichtet, wenn diese bereits mit einer Gasetagenheizung ausgestattet ist. Das gilt auch dann, wenn die Gasetagenheizung vom Mieter selbst mit Einverständnis des Vermieters eingebaut wurde und der Mieter mit dem Vermieter hierüber eine Modernisierungsvereinbarung getroffen hat.

Der Mieter ist nicht verpflichtet, den Austausch eines Gasherds durch einen Elektroherd zu dulden. Landgericht Berlin, Urteil vom 26. September 2002 – 67 S 84/02 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Duldung des Anschlusses an eine im Haus vorhandene Gaszentralheizung und der damit verbundenen Arbeiten zur Demontage der vorhandenen Gasetagenheizung. Zugleich wollte er die vorhandene Gasleitung kappen und den Gasherd durch einen Elektroherd ersetzen.

Mit der Klage verlangte der Vermieter die Duldung der oben genannten Maßnahmen. Das Amtsgericht hatte den Mieter antragsgemäß verurteilt. Das Landgericht Berlin hob die Entscheidung des Amtsgerichts auf und wies die Klage des Vermieters auf Duldung der Maßnahmen zurück.

Es vertrat in seinem Urteil die Ansicht, der Mieter müsse den Anschluss an die Zentralheizung weder als Instandsetzungsmaßnahme gemäß § 541 a BGB (alte Fassung) noch als Moder-

nisierungsmaßnahme gemäß § 541 b BGB (alte Fassung) dulden. Der vom Vermieter vorgesehene Anschluss sei weder zur Erhaltung der Mieträume erforderlich, noch führe er zu einer Verbesserung der gemieteten Räume oder zur Einsparung von Heizenergie.

Zu den Erhaltungsarbeiten gehörten sowohl Instandsetzungsmaßnahmen als auch sonstige Instandhaltungen, die nicht als Modernisierung gemäß § 541 b (alte Fassung) anzusehen seien. Die in der streitgegenständlichen Wohnung vorhandene Gasetagenheizung war unstrittig in einem funktionstüchtigen Zustand. Aus diesem Grunde ging das Gericht davon aus, dass die vom Vermieter verlangte Duldung nicht als Erhaltungsmaßnahme im oben genannten Sinne anzusehen sei. Das Landgericht wies darauf hin, dass die vom Vermieter behaupteten Probleme im Zusammenhang mit der Dichtigkeit der Gasleitung zum einen bis zur mündlichen Verhandlung behoben waren, zum anderen der vom Vermieter angeforderte Anschluss an die Gaszentralheizung zur Beseitigung dieses Mangels nicht erforderlich war.

Der Vermieterin stand auch kein Anspruch auf Duldung der Maßnahme als Modernisierung im Sinne des § 541 b BGB (alte Fassung) zu. Das Landgericht wies darauf hin, dass der beabsichtigte Anschluss der Wohnung der Mieter an die Gaszentralheizung keine Verbesserung der gemieteten Räume im Sinne des § 541 b Absatz 1 Satz 1 BGB (alte Fassung) darstelle. Maßnahmen zur Verbesserung der Räume seien bauliche Veränderungen, die den objektiven Gebrauchs- und Substanzwert der Räume

erhöhen können. Der Beurteilungsmaßstab orientiere sich zwar nicht an der Wertung des derzeitigen Mieters, sondern an objektiven Kriterien und der allgemeinen Verkehrsschauung. Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls gelangte das Landgericht jedoch zu dem Ergebnis, dass die von der Vermieterin beabsichtigte Maßnahme (Einbau einer Gaszentralheizung an Stelle einer Gasetagenheizung) nicht zur Verbesserung des Wohnwerts führe, weil sich der Gebrauchswert einer Wohnung nicht dadurch erhöhe, dass die Wärme zentral im Keller erzeugt werde. Nur vorsorglich wies das Landgericht Berlin darauf hin, dass auch im Mietspiegel Wohnungen mit Gasetagenheizung und mit Zentralheizungen als äquivalent angesehen werden. Das Argument des Vermieters, die größere Dimensionierung einer Gastherme im Keller würde gegenüber der vorhandenen Gasetagenheizung zu einer Einsparung von Heizenergie führen, ließ das Gericht nicht gelten. Es wies darauf hin, dass abgesehen von der insoweit fehlenden Wärmebedarfsberechnung durch den Vermieter die Höhe des Verbrauchs bei einer Gasetagenheizung im Wesentlichen ausschließlich von dem Verhalten des Benutzers abhängt.

Abschließend wies das Landgericht darauf hin, dass darüber hinaus die zwischen den Parteien geschlossene Vereinbarung über die Durchführung einer Mietermodernisierung einem Duldungsanspruch des Vermieters entgegenstehe. Denn nach dem Inhalt dieser Vereinbarung habe sich der Rechtsvorgänger des Vermieters verpflichtet, für zehn Jahre auf weitere Mo-

dernisierungsmaßnahmen in der Wohnung des Mieters zu verzichten bzw. diese nur mit Zustimmung des Mieters durchzuführen. Schließlich ergab sich für das Landgericht Berlin auch kein Gesichtspunkt, aus dem der Mieter verpflichtet wäre, den Austausch des vorhandenen Gasherds gegen einen Elektroherd zu dulden. Soweit der Vermieter in der ersten Instanz vorgetragen hatte, die vorhandene Gasleitung sei marode und die Reparatur der Gasleitung überschreite die Obergrenze, ist dieser Sachvortrag bereits dadurch hinfällig geworden, dass die Erneuerung der Gasleitung zwischenzeitlich erfolgt ist. Auch eine Wertverbesserung wurde verneint. Bei dem vorhandenen Gasherd handelte es sich um einen vierflammigen Herd mit Backofen. Der Vermieter hatte zum Elektroherd nichts vorgetragen, sondern selbst die Gleichwertigkeit der Kochgelegenheit eingeräumt.



Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Anmerkung: Siehe auch AG Pankow/Weißensee, Urteil vom 2. Februar 2001 – 8 C 455/00, „Einbau einer Zentralheizung anstelle einer Gasetagenheizung“, veröffentlicht im MieterEcho Nr. 284, die Red.

KONTAKTE UND TREFFEN

Sozialberatung:

Informationsabende mit Beratung zu den Themen Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc. finden jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr (wenn dieser Tag auf einen Feiertag fällt, wird der Termin um eine Woche verschoben)

in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft Möckernstraße 92, 10963 Berlin, statt.

Die Beratung ist auch für Nicht-Mitglieder offen. Nächste Termine: 3. April, 8. Mai und 5. Juni.

Arbeitsgruppe Umwandlung:

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

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

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

Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter www.mieter-gegen-scientology.de

VOR-ORT-BÜROS

Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft
Keine Rechtsberatung!
(Rechtsberatung siehe hintere Umschlagseite)

Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎
☐ Louis-Lewin-Straße,
☎ 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

Pankow

Jeden 1. und 3. Dienstag im Monat 18 bis 20 Uhr, Wolfshagenerstraße 72, Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☎ Pankow (Trotz Sanierung geöffnet)

Prenzlauer Berg

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

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, ☒ Storchenhof 142, 256

■ Köpenick

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

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

■ Kreuzberg

Montag 19 bis 20 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☒ Gneisenastraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr,
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße,
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße, ☒ Yorckstraße
tercuman bulunmaktadır

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

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.
☒ Kottbusser Tor, ☒ 129
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

■ 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, Ecke 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 Nachbarschaftladen „eiele“,
☒ 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
Trotz Sanierung geöffnet

■ Prenzlauer Berg

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

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

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

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

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

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

■ Schöneberg

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

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorfsstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,
☒ Nollendorfsplatz

■ Spandau

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

■ Steglitz

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

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

■ Tempelhof

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

■ Tiergarten

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

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Kölln 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 Stadtmission, ☒,
☒ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☒ 255

■ Wilmersdorf

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

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den 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.