



# MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmgev.de> · Mai 2003 · Nr. 297

## Mietspiegel 2003 mit Schlagseite

Vermieter durch veränderte  
Spanneneinordnung begünstigt

Bundesweite Lobby für Gemeinwesenarbeit gegründet  
Hoppla-Hopp-Stadtplanung im Falkplatzkiez  
Pirat wehrt sich gegen Vertreibung  
Jenseits der Anschlussförderung

# 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

- Aufnahmegebühr<sup>1</sup> 5 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz<sup>2</sup> 54 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz<sup>3</sup> 28 €

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

<sup>2</sup> Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

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

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_ 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 Berliner Mietspiegel 2003  
Strieder stellt ‚Vermieter‘-Mietspiegel vor! – Gerhard Eichmann
- 5 Berliner Mietspiegeltabellen 2003
- 6 Einheitliche Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## INFOBLATT

- 7 Mieterhöhung: Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2003

## THEMEN

- 11 Letzte Hoffnung vor der Pleite des Neuen Kreuzberger Zentrums  
Alternative Szene darf den Betonriegel am Kottbusser Tor bewirtschaften – Christoph Villinger
- 13 Bundesweite Lobby für Gemeinwesenarbeit gegründet  
„Die politische Programmatik der Sozialen Stadt ist unser Kernbereich“ – Interview mit Frederick Groeger
- 14 Niemand wollte das Geschenk  
Hoppla-Hopp-Stadtplanung im Falkplatzkiez – Johannes Touché
- 16 Pirat wehrt sich gegen Vertreibung  
Bündnis von alternativen und linken Projekten widersetzt sich der herrschenden Stadtpolitik – Peter Nowak
- 17 Im Schatten des Kriegs  
Das soziale Sicherungssystem steht unter Beschuss  
Hermann Werle
- 18 „My Home is my Castle“  
Britische Armutsprogramme verfehlen ihr Ziel: Wesentliche Bevölkerungsteile bleiben unberücksichtigt – Elvira Vernes
- 20 Jenseits der Anschlussförderung  
Härtefallregelung vollkommen unzureichend – Joachim Oellerich
- 21 Wegfallende Anschlussförderung und ihre Opfer – Klaus Nolden

## BUCHREZENSION

- 22 „Colonia Corrupta“  
Buch von Werner Rügemer – Hermann Werle

## IMMOBILIENVERWERTUNGSBEILAGE

- 23 Wenn MieterInnen sich einig sind  
MieterInnen bei Suitbert Beulker blieben Frostbeulen erspart  
UBI KLIZ e.V./Mieterladen

## BEZIRKSKORRESPONDENZ

- 24 Village-Haus  
Solidarisches Zusammenleben im Alter für Lesben, Schwule und ihre Freundinnen und Freunde – Christian Hamm
- 25 Bevor es den Mieterladen gab  
Geschichte(n) von der Kreuzzigerstraße 23 – Heike Weingarten

## MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 26 Von Bürgschaft bis Eigentumswohnung

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Mietminderung und Kündigung
- 29 Mieterhöhung und öffentliche Förderung
- 29 Mieterhöhung wegen Umstellungen von Stadtgas auf Erdgas
- 30 Anforderungen an ein Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels
- 30 Kosten für die Übersendung von Rechnungskopien zur Betriebskostenabrechnung

## 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:

Foto: Knut Hildebrandt

### Layout und Satz:

Connye Wolff

### Redaktionsschluss:

08.04.2003

© 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**

### Achtung!

**Am Freitag, dem 02. und 30.05.2003 bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.**

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

Zwei mietenpolitische Ereignisse haben in den vergangenen Monaten die Öffentlichkeit intensiv beschäftigt: Der Wegfall der Anschlussförderung und das Inkrafttreten des neuen Mietspiegels.

Einerseits ist es Stadtentwicklungssenator Peter Strieder nicht gelungen mit der Weiterführung der Anschlussförderung seinen zukünftigen Wirkungsraum in der Wohnungswirtschaft finanziell auszulasten.

Andererseits hat Strieder gemeinschaftlich mit den Vermieterorganisationen im nun vorliegenden Mietspiegel die Spannen von bisher 2/3 bzw. 3/4 auf bis zu 4/5 ausgeweitet und damit die Mieterhöhungsmöglichkeiten kräftig gefördert. Die Wohnungswirtschaft wird es ihm, der sich noch unlängst als ‚Samariter der Mieter‘ in Szene zu setzen bemühte, danken.

Der ungeheure Anstieg der Mieten im Ostteil der Stadt sei – so wurde gesagt – auf die Modernisierungen zurückzuführen. Das ist nur zum Teil richtig. Die Mieterhöhungen sind auch zurückzuführen auf die passive Hinnahme der Modernisierungen. Die Gegenwehr tendierte gerade dort gegen Null, wo der Markt durch Abrisse gestützt werden soll. Die Folge ist, dass sich der Plattenbau statt sinkender Mieten kräftiger Mietpreisanstiege erfreut.

Die Berliner MieterGemeinschaft beteiligt sich mit ihren Aktiven und Anwälten an Hausversammlungen. Wenn Modernisierungen anstehen und Sie Hausversammlungen durchführen möchten und dabei Unterstützung brauchen, können Sie sich mit der Geschäftsstelle (Tel.: 215 90 99) in Verbindung setzen um kompetenten juristischen Rat anzufordern. Eine Selbstverständlichkeit sollte man meinen. Tatsächlich wird aber leider oft genug die Nähe zur bezirklichen Mieterberatung gesucht, die lediglich ihre eigenen Interessen vertritt. Der Mietspiegel gibt auch davon ein Abbild.

Das war schon lange geplant: Die Berliner Mietergemeinschaft wird das System der Beratung erweitern.

### Telefonische Kurzberatung

Ab 20.05.2003 bieten wir für unsere Mitglieder dreimal wöchentlich eine telefonische Kurzberatung an.

Telefonberatung kann man – auch zur eigenen Sicherheit - nur bei sehr allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen erhalten. Ein kurzes Telefonat kann ein Beratungsgespräch nicht ersetzen!

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Und: Fassen Sie sich im Interesse weiterer Rat suchender Mitglieder kurz. Das hilft auch, die Wartezeit für Sie zu begrenzen. Ebenfalls hilfreich kann es sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sein werden – seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Berater/innen Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweisen werden. Die Berater/innen werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür geben, welche Unterlagen Sie zur Beratung vorlegen müssen.

**Die Telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern 21 00 25 71 und 21 00 25 72 zu folgenden Zeiten**

**Dienstag 15 bis 17 Uhr**

**Donnerstag 15 bis 17 Uhr**

**Freitag 14 bis 16 Uhr**

**in Anspruch nehmen.**

Noch eine Bitte: Wenn Sie Anregungen zu unserem neuen telefonischen Service haben, würden wir uns freuen, davon zu hören.

**Ihre Berliner MieterGemeinschaft**

# Berliner Mietspiegel 2003

## Strieder stellt ‚Vermieter‘-Mietspiegel vor!

Gerhard Eichmann

**Die Verhandlungen zu einem einvernehmlichen Mietspiegel sind gescheitert: Die Vertreter der Mieterorganisationen Berliner Mietergemeinschaft e.V., Berliner Mieterverein e.V. und Mieterschutzbund Berlin e.V. hatten den Verhandlungstisch aus Protest verlassen müssen. Sie widersetzten sich damit geschlossen der Vermieterposition, durch Ausweitung der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen Mieterhöhungsspielräume zu ermöglichen, die der Marktentwicklung nicht entsprechen.**

Die durchschnittlichen Mietsteigerungen betragen in den zweieinhalb Jahren seit der letzten Mietspiegelerhebung im Westteil 1,8% und im Ostteil 10,9%. Der stärkere Mietanstieg im Osten ist überwiegend auf Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Bislang war eine 2/3-Spanne für West- und eine 3/4-Spanne für Ostberlin ausgewiesen worden. Das heißt, von den erhobenen Mietwerten wurden oben 1/6 und unten 1/6 bzw. jeweils 1/8 abgeschnitten, da nicht jede gezahlte Miete als ortsüblich anzusehen ist. Diese Methode zur Ausblendung von Ausreißermieten entspricht den Empfehlungen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln.

Am 27.03.2003 wurde nun der neue Mietspiegel, der für die nächsten zwei Jahre gelten soll, von Stadtentwicklungssenator Peter Strieder veröffentlicht. Im Verbund von Vermieterorganisationen und Senator werden im nun vorliegenden Mietspiegel die Spannen von bisher 2/3 bzw. 3/4 auf bis zu 4/5 ausgeweitet, d.h. oben und unten werden jeweils nur noch 1/10 der Mietwerte eliminiert. Die Spitzenwerte für die künstlich geschaffenen zusätzlichen Mieterhöhungsspielräume der

4/5-Spanne betragen 14,33% bzw. 0,93 Euro/qm im Westen und 27,02% bzw. 1,37 Euro/qm im Osten.

Offenbar möchte Strieder durch Unterstützung der Vermieterposition deren Unzufriedenheit mit der Sparpolitik des Senats im Zusammenhang mit der Einstellung der Anschlussförderung für die Wohnungswirtschaft kompensieren. Er gibt damit eine unstrittige Geschäftsgrundlage für die bisher einvernehmlichen Mietspiegelverhandlungen zu Gunsten der Vermieterverbände auf, da der nun vorliegende Mietspiegel nicht von den Mieterorganisationen anerkannt wird. Dies wirkt sich auf die rechtliche Qualität des Mietspiegels jedoch nicht aus, da gesetzlich nur eine Anerkennung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Senat erfolgen muss. Insofern ist der Berliner Mietspiegel 2003 ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des Mietrechtsreformgesetzes, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung erstellt wurde. Er ist damit ein überlegenes Beweismittel für die ortsübliche Vergleichsmiete.

**Der Mietspiegel als PDF: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/15re.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/15re.pdf)**

### Anmerkungen für die östlichen Bezirke:

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft

(\* = 15 – 29 Mietwerte,  
\*\* = 10 – 14 Mietwerte).

Spalte 7 ist auch für „Wendewohnungen“ anwendbar, die nach dem 02.10.1990 bezugsfertig wurden.

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,20 € unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugstauglichkeit „bis 1918“ Spalte 1 und bei Bezugstauglichkeit von „1919 bis 1949“ Spalte 3.

### Einheitliche Sondermerkmale für die östlichen und westlichen Bezirke

#### Zuschläge in Euro/qm monatlich

**Hochwertiger Bodenbelag** – Hierbei handelt es sich um einen hochwertigen Teppichboden (besser als Nadelstich) wie auch um einen Parkettboden o.Ä. Ebenso fallen hierunter hochwertige Fliesenböden. Wesentlich ist, dass der Bodenbelag sich in einem guten Zustand befindet und in der überwiegenden Zahl der Wohnräume vorhanden ist. +0,24

**Moderne Einbauküche** – Eine moderne Einbauküche ist ausgestattet mit Küchenschränken, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen sowie einem Einbaueherd.<sup>1</sup> + 0,34

**Modernes Bad** – Hierbei handelt es sich um ein Bad, dessen sämtliche Wände bis mindestens 1,40 m Höhe (Ost) bzw. 1,50 m (West) gefliest sind, über Bodenfliesen verfügt und eine Einbauwanne oder -dusche besitzt.<sup>1</sup> + 0,20

**Nutzbarer Dachgarten/Dachterasse** – Ein nutzbarer Dachgarten/Dachterasse muss eine Größe besitzen, die eine gleichzeitige Nutzung durch mehrere Personen erlaubt. +0,28

**Innenkamin** – Der Innenkamin muss eine Befuerung tatsächlich erlauben und fest in der Wand eingebaut sein. Nicht hierunter fallen Kaminöfen oder Elektro-kamine. +0,32

**Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler** +0,10

**Duschtasse von Badewanne getrennt** +0,12

<sup>1</sup> Diese Ausstattungsmerkmale müssen neuzeitlichem Standard entsprechen.

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannenoberwert überschritten werden.

### Anmerkungen für die westlichen Bezirke:

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte).

Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft

(\* = 15 – 29 Mietwerte,  
\*\* = 10 – 14 Mietwerte).

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,63 € unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten mit der schlechtesten Ausstattung; das ist bei Bezugstauglichkeit „bis 1918“ Spalte 1 und „1919 bis 1949“ Spalte 3.

**Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC)** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,46 € unter den Beträgen** der ausgewiesenen Spalten; das ist bei Bezugstauglichkeit „1950 bis 1955“ Spalte 5 und bei Bezugstauglichkeit „1956 bis 1964“ Spalte 6.



Unterschiedliche Wohnungs- und Mietpreisstrukturen führen zu immer noch getrennten Mietspiegeltabellen für Ost und West. Foto: Knut Hildebrandt

# Berliner Mietspiegeltabelle 2003 für die östlichen Bezirke und West-Staaken<sup>1</sup>

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.03.2002) · Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

Bezugsfertig		bis 1918		1919-1949		1950-1972		1973-02.10.1990 und „Wendwohnungen“	Freifinanzierte Wohnungen 03.10.1990-31.12.2001
Wohnfläche	Ausstattung	mit SH oder Bad, mit IWC 1	mit SH, Bad und IWC 2	mit SH oder Bad, mit IWC 3	mit SH, Bad und IWC 4	mit SH oder Bad, mit IWC 5	mit SH, Bad und IWC 6	mit SH, Bad und IWC 7	mit SH, Bad und IWC 8
	Wohnlage								
unter 40 qm	einfache Wohnlage A	<b>3,12**</b> 2,81-3,61	<b>5,24</b> 4,12-6,71	<b>3,22</b> 2,97-3,45	<b>5,13</b> 4,95-5,62	<b>3,38*</b> 3,02-3,74	<b>4,57</b> 4,16-5,28	<b>4,39</b> 3,60-5,66	
	mittlere Wohnlage B		<b>4,22*</b> 3,61-4,95		<b>4,37</b> 3,52-5,26	<b>3,37</b> 3,07-3,75	<b>4,62</b> 3,64-5,33	<b>5,06</b> 4,31-5,65	
	gute Wohnlage C				<b>5,09**</b> 4,73-5,18		<b>4,72*</b> 3,91-6,44	<b>4,57</b> 4,03-6,04	
40 bis unter 60 qm	einfache Wohnlage D	<b>2,98</b> 2,73-3,37	<b>5,06</b> 4,29-5,81	<b>3,11</b> 2,91-3,41	<b>4,15</b> 2,97-5,17	<b>3,13</b> 2,94-3,36	<b>4,17</b> 3,14-4,89	<b>4,06</b> 3,39-5,00	<b>7,64*</b> 6,49-8,66
	mittlere Wohnlage E	<b>3,03</b> 2,86-3,21	<b>4,40</b> 3,03-5,79	<b>3,09</b> 2,93-3,30	<b>4,08</b> 3,24-4,85	<b>3,49</b> 3,05-4,43	<b>4,35</b> 3,65-5,04	<b>4,45</b> 3,94-5,04	<b>7,58**</b> 5,72-8,81
	gute Wohnlage F	<b>3,09</b> 2,75-3,64	<b>4,95</b> 3,12-6,39	<b>3,14</b> 2,90-3,45	<b>4,36</b> 3,33-5,66	<b>3,61</b> 3,39-3,86	<b>4,11</b> 3,50-4,87	<b>4,38</b> 3,66-6,44	<b>7,77</b> 6,62-9,52
60 bis unter 90 qm	einfache Wohnlage G	<b>3,03</b> 2,73-3,37	<b>4,62</b> 3,26-6,14	<b>3,07</b> 2,90-3,29	<b>4,26</b> 3,63-5,10	<b>3,44</b> 2,90-4,96	<b>3,78</b> 3,29-4,81	<b>3,57</b> 3,17-4,10	<b>7,39</b> 5,95-8,75
	mittlere Wohnlage H	<b>3,00</b> 2,84-3,23	<b>4,64</b> 3,11-6,16	<b>3,00</b> 2,92-3,23	<b>4,28</b> 3,18-5,37	<b>3,34</b> 2,95-3,85	<b>4,32</b> 3,62-4,98	<b>4,09</b> 3,41-4,68	<b>7,39</b> 6,09-8,68
	gute Wohnlage I	<b>3,06</b> 2,79-3,36	<b>4,89</b> 3,08-6,65	<b>3,01</b> 2,84-3,29	<b>4,29</b> 3,23-5,62	<b>3,74</b> 3,49-4,09	<b>4,25</b> 3,63-4,91	<b>4,15</b> 3,51-4,87	<b>7,52</b> 6,31-8,44
90 qm und mehr	einfache Wohnlage J	<b>3,02</b> 2,62-3,37	<b>4,77</b> 3,28-6,51	<b>3,15**</b> 2,72-3,51	<b>3,99*</b> 2,96-5,58			<b>3,69</b> 2,40-4,86	<b>7,75*</b> 6,39-10,73
	mittlere Wohnlage K	<b>2,93</b> 2,58-3,30	<b>4,35</b> 2,95-6,14	<b>2,97*</b> 2,72-3,34	<b>4,56</b> 3,56-6,01	<b>4,34</b> 2,90-4,98	<b>3,82*</b> 3,61-5,02	<b>4,07</b> 3,52-4,55	<b>6,85</b> 5,64-7,81
	gute Wohnlage L	<b>2,94</b> 2,67-3,36	<b>4,52</b> 2,95-6,86	<b>2,98</b> 2,77-3,36	<b>4,77</b> 3,07-7,02			<b>4,14</b> 3,75-4,66	<b>7,94</b> 6,34-9,05

# Berliner Mietspiegeltabelle 2003 für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken)<sup>1</sup>

Bezugsfertig		bis 1918		1919-1949		1950-55	1956-1964	1965-1972	1973-1983	1984-1990	1991-31.12.2001
Wohnfläche	Ausstattung	mit Sammelheizung (SH) oder Bad, mit Innen-WC (IWC) 1	mit SH, Bad und IWC 2	mit SH oder Bad, mit IWC 3	mit SH, Bad und IWC 4	mit SH, Bad und IWC 5	mit SH, Bad und IWC 6	mit SH, Bad und IWC 7	mit SH, Bad und IWC 8	mit SH, Bad und IWC 9	mit SH, Bad und IWC 10
	Wohnlage										
unter 40 qm	einfache Wohnlage A		<b>5,10</b> 2,92-7,42		<b>4,34</b> 3,76-5,27	<b>3,91</b> 3,00-5,06	<b>3,64</b> 3,38-4,09	<b>5,22</b> 4,66-5,57			
	mittlere Wohnlage B		<b>5,27**</b> 3,10-6,71		<b>4,37</b> 2,99-5,29	<b>4,02</b> 3,31-4,64	<b>3,51</b> 2,60-4,56	<b>6,38**</b> 3,71-9,76			
	gute Wohnlage C		<b>5,71*</b> 4,84-7,47		<b>4,72*</b> 4,05-5,76	<b>4,45</b> 3,65-5,11	<b>5,21</b> 3,65-7,26	<b>6,47</b> 5,80-7,52			
40 bis unter 60 qm	einfache Wohnlage D	<b>3,12</b> 1,88-4,28	<b>4,62</b> 3,17-5,89	<b>3,38</b> 2,85-4,28	<b>4,03</b> 3,66-4,64	<b>3,67</b> 3,30-4,43	<b>3,75</b> 3,41-4,18	<b>4,60*</b> 3,08-5,66			<b>6,50*</b> 5,11-7,92
	mittlere Wohnlage E	<b>3,58**</b> 2,62-4,62	<b>4,48</b> 3,42-5,92	<b>3,22</b> 2,72-3,52	<b>3,79</b> 2,80-4,53	<b>3,74</b> 3,13-4,28	<b>4,09</b> 3,40-4,72	<b>6,06*</b> 4,63-7,08	<b>5,14**</b> 3,74-6,82		<b>7,97*</b> 6,41-9,51
	gute Wohnlage F	<b>3,72**</b> 2,23-6,16	<b>4,89</b> 3,71-5,92	<b>3,03**</b> 2,01-3,63	<b>4,07</b> 3,06-4,83	<b>4,10</b> 3,47-4,71	<b>4,76</b> 4,02-5,67	<b>6,61</b> 5,84-7,36	<b>6,85**</b> 4,70-9,17		<b>8,45*</b> 6,76-8,92
60 bis unter 90 qm	einfache Wohnlage G	<b>2,38</b> 1,36-2,82	<b>4,05</b> 2,77-5,56	<b>2,68</b> 2,19-2,94	<b>3,75</b> 3,44-4,21	<b>3,43</b> 2,84-4,41	<b>3,75</b> 3,22-4,55	<b>4,52</b> 2,85-5,65	<b>4,73*</b> 4,03-5,90	<b>6,55*</b> 5,57-7,79	<b>6,10</b> 5,11-7,91
	mittlere Wohnlage H	<b>2,83*</b> 2,02-3,86	<b>4,32</b> 3,25-5,57	<b>2,75*</b> 2,55-3,00	<b>3,79</b> 3,47-4,37	<b>3,75</b> 2,95-4,33	<b>3,40</b> 2,38-4,34	<b>4,69</b> 3,61-6,41	<b>6,17</b> 4,87-7,19	<b>7,40</b> 6,12-8,69	<b>7,77</b> 6,39-9,20
	gute Wohnlage I	<b>3,29**</b> 2,74-3,97	<b>4,60</b> 3,78-5,58	<b>3,26*</b> 2,26-4,29	<b>4,24</b> 3,87-4,77	<b>4,10</b> 3,61-4,62	<b>4,25</b> 3,62-4,93	<b>6,80</b> 5,85-7,68	<b>7,23*</b> 5,43-8,55	<b>8,13</b> 7,24-9,61	<b>8,16*</b> 7,11-9,39
90 qm und mehr	einfache Wohnlage J	<b>2,83*</b> 2,46-3,44	<b>3,67</b> 2,60-4,96		<b>3,80</b> 3,06-5,30			<b>4,21**</b> 2,82-5,62			<b>5,93*</b> 5,11-6,98
	mittlere Wohnlage K	<b>2,48</b> 1,94-2,90	<b>3,99</b> 3,06-5,21		<b>4,03</b> 3,63-4,79		<b>4,53*</b> 2,70-6,75	<b>4,99*</b> 4,08-6,41	<b>6,72**</b> 4,30-8,22	<b>7,21</b> 6,09-8,24	<b>7,60</b> 5,85-8,69
	gute Wohnlage L	<b>2,88</b> 2,71-3,31	<b>4,31</b> 3,69-5,52		<b>4,13</b> 3,76-4,70	<b>4,41</b> 3,70-5,36	<b>5,24*</b> 4,36-6,21	<b>5,64</b> 5,21-6,33	<b>7,18</b> 5,21-8,79	<b>7,64</b> 6,08-9,42	<b>8,04</b> 6,49-8,70

<sup>1</sup> Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

# Einheitliche Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

## für die östlichen und westlichen Bezirke

### Zusätzliche Merkmale

#### Wohnwertmindernde Merkmale (-)

##### Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- Kein oder nur kleines Handwaschbecken
- Bad/WC ohne Entlüftung
- Dielenfußboden im Bad
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- Frei stehende Wanne ohne Verblendung
- Wände nicht überwiegend gefliest

#### Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

- Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- Besondere Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, Badmöbel, Mehrstrahl Dusche)
- Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- Moderne Entlüftung bei innen liegendem Bad
- Zweites WC in der Wohnung
- Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

##### Merkmalgruppe 2: Küche

- Küche ohne Fenster oder ohne moderne Entlüftung
- Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- Keine Spüle
- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- Nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- Kochnische oder Pantry

- Komplette Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Fliesen, Terrazzo oder hochwertiger anderer Bodenbelag
- Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, moderner Herd mit vier Kochplatten und Backofen, Ceran-Kochfeld)
- Wandfliesen im Arbeitsbereich
- Anschluss für Geschirrspüler
- Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 qm Grundfläche)

(nur, wenn Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ nicht zutrifft)

##### Merkmalgruppe 3: Wohnung

- Einfachverglasung
- Wohnräume überwiegend schlecht belichtet/schlecht besont
- Nicht alle Wohnräume beheizbar
- Unzureichende Elektroinstallation
- Elektroinstallation überwiegend auf Putz
- Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz (nur im Neubau ab Baujahr 1950)
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder kein Abwasseranschluss für Waschmaschine vorhanden
- Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- Kein nutzbarer Balkon
- Wohnräume sind überwiegend niedriger als 2,40 m
- Kein Breitbandkabelanschluss oder keine Gemeinschaftssatelliten-Antennenanlage

- Moderne Isolierverglasung oder Schallschutzfenster
- Wohnräume überwiegend gut belichtet/gut besont
- Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss
- Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Waschmaschine vom Vermieter gestellt (in Bad oder Küche)
- Großer, geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten
- Fußbodenheizung
- Maisonettewohnung
- Verstärkte Elektrosteigeleitungen und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. FI-Schalter, Potenzialausgleich)
- Aufwendige Decken- und/oder Wandverkleidung in gutem Zustand (Täfelung, Stuck)
- Zusätzlicher Trittschallschutz
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- Rollläden

(nur, wenn Sondermerkmal „nutzbarer Dachgarten/nutzbare Dachterrasse“ nicht zutrifft)

##### Merkmalgruppe 4: Gebäude

- Treppenhaus/ Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Nur dem Mieter zugänglicher Abstellraum außerhalb der Wohnung, aber im Gebäude, nicht vorhanden
- Hauseingangstür nicht abschließbar
- Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks)
- Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Aufzug
- Keine moderne Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/ Installation vor 1984)

- Abschließbarer Fahrradabstellraum
- Zusätzliche Nutzräume außerhalb der Wohnung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
- Repräsentativer oder hochwertig sanierter Eingangsbereich/Teppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/ Wandbelag)
- Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. erneuerte Fassaden, Dächer, Strangsanierung)
- Concierge

##### Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit sehr hoher Lärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2003)
- Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- Ungepflegte und offene Müllstandsfläche

- Bevorzugte Citylage in guter Wohnlage
- Lage an einer besonders ruhigen Straße
- Villenartige Mehrfamilienhäuser, höchstens zwei Vollgeschosse
- Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück
- Neu gestaltete und abschließbare, bisher offene, Müllstandsfläche



# Mieterhöhung! Was tun?

## Tipps zur Überprüfung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB und dem Berliner Mietspiegel 2003

Der § 558 BGB (früher § 2 MHG) gestattet es dem Vermieter, unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete vom Mieter 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 2003, der in mehreren Tageszeitungen als Beilage erschienen war. Er ist auch kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.

Mietspiegel im Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

Der Berliner Mietspiegel 2003 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. (Näheres dazu unter „Mietspiegel“.)

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 wie Mietvertrag, Mieterhöhungserklärungen der letzten drei Jahre, neue Mieterhöhung und evtl. andere Unterlagen z.B. für selbst finanzierte oder öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen mit. 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 übernächsten Monats nach Zustellung des Erhöhungsschreibens verlangen.

### Sonderkündigungsrecht

Im Rahmen der eben dargelegten Überlegungsfrist können 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 wird, 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 (prozentual 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 ein anderer Bevollmächtigter erstmalig der Absender des Mieterhöhungsverlangens, muss eine Vollmacht des Vermieters/der Vermieter beigefügt sein. Fehlt die Vollmacht, wird die Mieterhöhung unwirksam, wenn Sie diese unverzüglich (d.h. maximal bis zum Ablauf von zehn Tagen) 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 Jahrs seit der letzten Mieterhöhung zugehen.

Beispiel: Ihre Miete wurde das letzte Mal zum 01.09.2002 gemäß § 558 BGB erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf Ihnen frühestens am 01.09.2003 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) oder wegen gesteigener Betriebskosten (§ 560 BGB) 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 Jahrs 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 10.04.2003 zugegangen, ist die neue Miete am 01.07.2003 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 – siehe dort).

Allerdings werden Mieterhöhungen nach den §§ 559-560 BGB – also Erhöhungen wegen Modernisierungumlagen bzw. gesteigener 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 01.07.2003 wirksam werden. Die Ausgangsmiete ist somit die Miete, die am 01.07.2000 gezahlt worden ist.

Wenn die für die Wohnung anfallenden Betriebskosten im gesonderten Umlageverfahren 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“.)

## **4) Ortsübliche Vergleichsmiete**

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

In seinem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter begründen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Er kann sein Erhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel 2003, einem Sachverständigengutachten oder mit mindestens drei Vergleichswohnungen begründen. Der Vermieter muss jedoch auch die Mietspiegelwerte mitteilen, wenn es für Ihre Wohnung ein zutreffendes Mietspiegelfeld gibt und dieses nicht mit Sternchen (\* oder \*\*) versehen ist. Der Berliner Mietspiegel 2003 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Erfolgen in diesem Falle keine Angaben zu den Ihrer Wohnung entsprechenden Mietspiegelwerten, ist die Erhöhungserklärung unwirksam (§ 558b BGB). Nur wenn Ihre Wohnung über Außentoilette verfügt oder das einschlägige Mietspiegelfeld mit Sternchen versehen ist, kann der Vermieter allein auf Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten Bezug nehmen.

### **Mietspiegel**

Der „Berliner Mietspiegel 2003“ ist in mehreren Tageszeitungen als Beilage erschienen. Er ist auch kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich.

Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 30.09.2001 bezugsfertig geworden sind.

Er gilt nicht für

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,

- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2002 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

Der Mietspiegel gilt für ganz Berlin, weist aber die Mietwerte, also die ortsübliche Vergleichsmiete, in getrennten Mietspiegelwertetabellen für die bisherigen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie die bisherigen 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, der dazu gehörigen Orientierungshilfe und den Sondermerkmalen (siehe Seiten 4-6).

### **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 (siehe „Leerfelder im Mietspiegel“).

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 genaue Zuordnung zur einfachen, mittleren oder guten Wohnlage ergibt sich aus dem Straßenverzeichnis. Die zutreffende Einordnung Ihres Wohnhauses können Sie bei Ihrem bezirklichen Wohnungsamt oder über das „Mietspiegeltelefon“ der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (Tel. 90 12 37 37) erfahren. Auskunft zur Wohnlage erhalten Sie auch in unseren Beratungsstellen und der Geschäftsstelle.

Im Straßenverzeichnis sind Straßen, in denen eine sehr hohe Lärmbelastung durch Straßen- und Fluglärm ermittelt wurde, durch einen Stern (\*) gezeichnet. Berücksichtigt wurden beim Straßenlärm in der Regel Hauptverkehrsstraßen sowie das Straßenbahnnetz. 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 65 dB(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:

0,63 Euro für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949) ohne Sammelheizung und ohne Bad, mit Innentoilette. Der Abschlag erfolgt von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1 oder Spalte 3.

0,46 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 Innentoilette. Der Abschlag erfolgt auch hier je nach Baualter und Wohnungsgröße von dem entsprechenden Betrag in der Spalte 1 oder 3.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnung wird am einfachsten wie folgt errechnet: Sie ermitteln zunächst die ortsübliche Ver-

gleichsmiete – wie wir es weiter unten darlegen – anhand eines ansonsten zutreffenden Mietspiegelfeldes in der Spalte mit schlechtester 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 mindestens 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 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 Zuschläge in Euro pro Quadratmeter und Monat an:

hochwertiger Bodenbelag	+0,24
moderne Einbauküche	+0,34
modernes Bad	+0,20
nutzbarer Dachgarten /-terrasse	+0,28
Innenkamin	+0,32
Kaltwasserzähler in der Wohnung	+0,10
Dusche von Badewanne getrennt	+0,12

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

### b) Zusätzlichen Merkmale

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

Den beiden Mietspiegeltabellen ist eine „Einheitliche Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ beigefügt.

Mit dieser Orientierungshilfe werden die zu berücksichtigenden zusätzlichen Merkmale bezeichnet, diese zusätzlichen Merkmale sind in fünf Merkmalsgruppen aufgeteilt:

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

Die fünf Merkmalgruppen gehen mit je 20% – positiv oder negativ – in die Berechnung des für Ihre Wohnung zutreffenden Mietspiegelwerts ein. Innerhalb einer Merkmalgruppe kann die Anzahl der positiven und negativen Merkmale gleich sein: Sie heben sich dann gegenseitig auf. Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwertmindernden Merkmale, ist ein Abzug von 20% des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenunterwert vorzunehmen. Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet. 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 zu berücksichtigen, so dass sie auch nicht in die Berechnung eingehen. (Näheres siehe unter „Sondermerkmale“.)

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20% des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt.

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

20% des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen.

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

Beispiel: In drei Merkmalgruppen überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale, in einer die wohnwertmindernden. Es verbleiben also zwei Merkmalgruppen mit überwiegend wohnwerterhöhenden Merkmalen in der Berechnung. Das sind  $2 \times 20\% = 40\%$  des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und Spannenoberwert.

Wie bei den Ausstattungskriterien der Mietspiegeltablette gilt auch hier: Haben Sie auf eigene Kosten etwas erstmalig geschaffen, das wohnwerterhöhend ist, z.B. den Boden des Bads 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 Spanneinordnung den für Sie zutreffenden Mietwert ermittelt, müssen Sie ggf. noch die Zuschläge für Sondermerkmale berücksichtigen. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung in Euro pro Quadratmeter und Monat.

### 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 die ortsübliche Vergleichsmiete in Gestalt einer Bruttokaltmiete bilden. Zu der ermittelten Nettokaltmiete müssen in den westlichen Bezirken folgende Betriebskostenpauschalen in Euro pro Quadratmeter und Monat hinzu gerechnet werden:

Bezugsfertig	Ausstattung	Durchschnitt: Euro/qm
Bis 1918	mit Bad oder SH, IWC	1,08
Bis 1918	mit Bad und SH, IWC	1,17
1919 – 1949	mit Bad oder SH, IWC	1,50
1919 – 1949	mit Bad und SH, IWC	1,53
1950 – 1955	mit Bad und SH, IWC	1,61
1956 – 1964	mit Bad und SH, IWC	1,65
1965 – 1972	mit Bad und SH, IWC	1,63
1973 – 1983	mit Bad und SH, IWC	1,62
1984 – 1990	mit Bad und SH, IWC	1,70
1991 – 2001	mit Bad und SH, IWC	1,46

Auf den Abdruck der Betriebskostenpauschalen für die östlichen Bezirke haben wir verzichtet, weil hier nur in Ausnahmefällen Bruttokaltmieten vereinbart sind.

## 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 (§ 559a 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 Kappungsgrenze und Mietspiegelwert.

Beispiel: Der Vermieter fordert 40 Euro Mieterhöhung. Die Kappungsgrenze gestattet aber nur 28 Euro, und nach Mietspiegel sind 30 Euro zulässig. Maßgebend ist hier die Kappungsgrenze mit dem niedrigeren Mieterhöhungsbetrag von 28 Euro.

Sie sollten hier eine Teilzustimmung bis zu diesem Betrag abgeben. (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 bzw. als die Kappungsgrenze, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird auf die jeweils zulässige Höhe begrenzt. Hier ist schriftlich zum Ablauf der Überlegungsfrist eine Teilzustimmung zu erklären. 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 Erhöhungsbetrags oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Achtung! Mängel in der Wohnung, die behebbar sind, berechtigen laut Rechtsprechung nicht dazu, die Zustimmung zu versagen. Aber lassen Sie sich zum „Wiederaufleben des Mietminderungsrechts“ beraten.

### 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 darauf folgenden 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 (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 und nach § 559 BGB (Modernisierung) ausgeschlossen. Der Mietzins muss jeweils ein Jahr unverändert bleiben und die Steigerungen oder die jeweils zu zahlende Miete müssen betragsmäßig ausgewiesen sein.

Beim Indexmietvertrag gilt: Die Miethöhe wird durch den Preisindex der Lebenshaltungskosten bestimmt, sie muss auch jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Erhöhungen nach § 558 sind ausgeschlossen, nicht aber nach § 559 BGB (Modernisierung) – wenn der Vermieter diese Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

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

# Letzte Hoffnung vor der Pleite des Neuen Kreuzberger Zentrums

## Alternative Szene darf den Betonriegel am Kottbusser Tor bewirtschaften

Christoph Villinger

**Stolz leuchtet ein „Anarcho-A“ aus Neonlichtröhren seit Mitte Februar auf dem Dach des Neuen Kreuzberger Zentrums (NKZ) am Kottbusser Tor in den Abendhimmel. Fast könnte man meinen, nach 30 Jahren ist die gegen die Erbauer des NKZ gerichtete Textzeile im Rauch-Haus-Song von Ton Steine Scherben „schmeißt doch endlich Schmidt und Press und Mosch aus Kreuzberg raus“ Wirklichkeit geworden. Doch die Lichtinstallation ist Teil eines neuen und wahrscheinlich letzten Versuchs der privaten Eigentümer des NKZ, ihr inzwischen in „Zentrum Kreuzberg/Kreuzberg Merkezi“ umbenanntes Haus wirtschaftlich auf eigene Beine zu stellen. Die Kreuzberger Alternativ-Szene erscheint als Rettungsanker gegen die spätestens im November 2004 drohende Insolvenz, wenn nach 30 Jahren die Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus auslaufen.**

Mit einem „Kaufhaus für ungewöhnliche Dinge“ in den 1200 Quadratmeter großen Räumen der „Möbel-Oase“ und früheren OBI-Baumarkts wollen Wolf Maack und Richard Stein die „landläufige Assoziationskette Kotti = Junkies = sozialer Brennpunkt durchbrechen und die positiven Aspekte dieses Orts als Eingangstor zum Kreativbezirk SO 36 aufzeigen und weiterentwickeln“. Ab 170 Euro kann man einen kleinen Stand mieten und dort Trendtaschen aus LKW-Planen, Edelramschen und andere „kuriose und unnütze Dinge für den Alltag“ verkaufen bzw. seine Dienste als Wahrsagerin oder Stadtführer anbieten. Einen Gang durch das geplante Kaufhaus beschreiben die Macher auf ihrer Internetseite so: „Zu den Klängen längst vergessen geglaubter Schlager bewegen sich unsere Gäste durch die bazarartig lebhaften Gässchen und unter schillernden Kronleuchtern hindurch und finden so schließlich auf die weitläufige Terrasse hinaus, wo plätschernde Brunnen mit wasserspeienden Kampfhundimitaten, Sitzgruppen mit geblühten Deckchen, ein Blick auf das Treiben am Kottbusser Tor und die Aussicht auf einen liebevoll zubereiteten Milchkaffee im hellen Sonnenlicht zum Verweilen einladen.“ Über 100 Interessenten bewarben sich für die etwa 40 Verkaufsstände, berichtet Maack. Schon im Juli wollen sie ihr Kaufhaus und die Kotti-Terrassen eröffnen.

### Trotz Subvention droht Konkurs

Bis dahin trifft man sich als Übergangslösung in der neuen Kneipe im Durchgang zur Dresdener Straße, benannt nach einem

früheren Mieter im NKZ: „Möbel Olfe“. Mitte Februar weihten sie die Kneipe mit einer Kunstaktion ein, in den Passagen und Kellern des NKZ nahmen sie die Pläne der Hartz-Kommission auf die Schippe. Die „Ich-Kreuzberg-AG“ lud zu „Amusement zu Discountpreisen“, die „Ich-Sehnsucht-AG“ verkaufte Urlaubsfotos aus aller Welt und bei der „Ich-

und-Du-AG“ lernte man „filmreif küssen“. Sogar die Bürgermeisterin Cornelia Reinauer (PDS) und Baustadtrat Franz Schulz (Bündnis 90/Die Grünen) waren erschienen und freuten sich, wie mit ein wenig Fantasie der ganze ansonsten trostlose Betonkomplex sich mit Leben füllte.

Doch über dem NKZ kreisen seit Jahren die Pleitegeier. Als ein typisches Spekulationsprojekt im westberliner sozialen Wohnungsbau wäre das NKZ mit seinen etwa 300 Wohnungen längst pleite, würde das Land Berlin die Mieten im Haus nicht mit jährlich etwa 2,5 Mio. Euro subventionieren. Dem Verkehrswert des Gebäudes in Höhe von etwa 13 Mio. Euro stehen im Grundbuch Schulden von ungefähr 45 Mio. Euro, vor allem bei der Investitionsbank Berlin (IBB), gegenüber. Offensichtlich tilgten die Kommanditisten in den letzten 30 Jahren mit keinem Cent die



Ein „Kaufhaus für ungewöhnliche Dinge“ soll auf der Fläche der ehemaligen „Möbel-Oase“ entstehen  
Foto: Knut Hildebrandt



„Möbel Olfe“ gab den Namen für die neue Kneipe im NKZ  
Foto: Knut Hildebrandt

Baukosten, denn exakt diese Summe wurde 1974 verbaut. Aber für jede eingelegte Mark bezahlten die Kommanditisten 2,01 DM weniger an Steuern, dazu kommen noch die jährlichen prozentualen Ausschüttungen auf ihre Einlage. So betragen für die Wohnungen die realen Kostenmieten bis zu 14 Euro/qm.

### Schutz der Sozialwohnungen

Trotz der Subventionen sind die Mieten so hoch, dass sie für kaum jemanden bezahlbar sind. „Die Mieten bewegen sich zwischen sechs und acht Euro“, berichtet die Gemeinwesenarbeiterin Neriman Kurt, „das können sich nur noch Sozialhilfeempfänger leisten“. So oder so gehe also das Geld aus der Staatskasse raus und lande letztlich bei den Eigentümern des Gebäudekomplexes. Fast 80% der Mieter im NKZ leben von Sozialhilfe bzw. ergänzender Sozialhilfe. „Deshalb haben viele der MieterInnen keinen Bezug zum Haus und machen sich auch wenig Gedanken um die

Zukunft“, sagt Kurt. Trotzdem fühlten sich gerade hier MigrantInnen und Frauen viel sicherer als anderswo. Von den Ideen mit dem Event-Kaufhaus hält sie wenig, „weil die Leute Geld und eine Arbeit, von der sie leben können, brauchen“. Auch Baustadtrat Schulz weiß um die Probleme. Auf einer öffentlichen Veranstaltung zur „Zukunft des Kottbusser Tors“ sprach er von einem „katastrophalen Bermuda-dreieck“. Doch er hofft weiter, dass es nicht zu einer Zwangsversteigerung des NKZ kommt, sondern die „Verschuldungsproblematik gelöst wird“. Dazu müsste man allerdings mindestens mal einen Blick ins Grundbuch werfen um das Ausmaß der Verschuldung referieren zu können. Und bei der IBB nachfragen, wo denn die Akten zu den Förderzusagen an die NKZ GmbH geblieben sind. Die seien nämlich verschwunden, berichtete Theo Winters von S.T.E.R.N. bei der Diskussion.

Normalerweise besteht für Kommanditisten eine Nachschusspflicht bis zur Höhe ihrer Einlage. „Diese Nachschusspflicht müsste in den

Verträgen stehen, doch gesehen habe ich noch keinen“, berichtet die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen im Abgeordnetenhaus, Barbara Oesterheld. Aber sie kann verstehen, warum niemand das NKZ in den Konkurs treiben will. Weniger weil irgendwelche „Kumpels geschützt werden sollen“, sondern weil bei einer Zwangsversteigerung nicht nur die Millionen der IBB weg wären und eventuelle Bürgschaften des Lands fällig würden. Außerdem würden dann die Sozialbindung und die Belegungsrechte des sozialen Wohnungsbaus wegfallen und ein neuer Besitzer könnte die Mieten zumindest in 20%-Schritten alle drei Jahre erhöhen. Dazu komme, dass das Haus „nicht für einen ‚Appel und Ei‘ an jemand verkauft werden soll“. Doch obwohl das Problem seit Jahren bekannt sei, kümmere sich niemand um Alternativen. Heute sei Berlin viel zu pleite, um über den Kauf des Hauses für einen Euro auch nur nachdenken zu können, so Oesterheld.

### MieterInnen brauchen Sicherheit

Noch hofft Monika Barthelmeß vom Mieterbeirat des NKZ und seit 27 Jahren dort wohnend, dass sich alles zum Guten wendet und der Senat doch noch einspringt. Gleichzeitig fordert sie aber, „dass klipp und klar gesagt wird, was Sache ist und keine falschen Hoffnungen gemacht werden.“ Ihre Wohnung im neunten Stock findet sie „wunderschön“ und genießt den Ausblick bis nach Gropiustadt und zum Fernsehturm.

Auch die vier Frauen im Anwohnertreff „Bizim Ev/Unser Haus“ wollen „die drohende Insolvenz nicht wahrhaben.“ Hier treffen sie sich „zum Tee trinken“ und helfen ihren türkischen MitbewohnerInnen beim Umgang mit den Behörden. Gemeinsam wollen sie auch dieses Jahr gegen die ihrer Meinung nach viel zu hohe Betriebskostenabrechnung vorgehen. Eine der drei türkischen Frauen, die seit sieben Jahren im NKZ wohnt, hat sich vor wenigen Tagen die Ausstellung über die Kämpfe gegen die Kahl-schlagsanierung der 70er Jahre im nahegelegenen Kreuzberg Museum angeschaut (siehe MieterEcho Nr. 296, die Red.).

„Falls die Politiker nichts machen und die Mieten dann ins Unbezahlbare steigen“, sagt sie und lacht dazu, „werden wir wohl auch unser Haus besetzen müssen wie damals das Georg-von-Rauch-Haus“.

Viele Treffpunkte bietet das Zentrum Kreuzberg/Kreuzberg Merkezi  
Foto: Knut Hildebrandt



Weitere Informationen unter  
[www.kaufhauskreuzberg.de](http://www.kaufhauskreuzberg.de) oder  
[www.kreuzbergmuseum.de](http://www.kreuzbergmuseum.de), die Red.

# Bundesweite Lobby für Gemeinwesenarbeit gegründet

## „Die politische Programmatik der Sozialen Stadt ist unser Kernbereich“

Interview mit Frederick Groeger, Stellvertretender Vorsitzender der „Bundesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit“

**ME:** In Gelnhausen ist kürzlich die Bundesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit (BAG) gegründet worden. Könnten Sie kurz skizzieren, was diese BAG darstellt und welche Ziele sie verfolgt?

**FG:** Die BAG ist ein bundesweites Netzwerk. Nach über zweijähriger Vorarbeit wurde die BAG als Verein im November 2002 gegründet. Sie knüpft an die vorhandenen regionalen, landes- und bundesweiten Strukturen im Bereich Soziale Brennpunkte, Gemeinwesenarbeit und Stadtteilarbeit an. Die BAG fördert dabei die Weiterentwicklung von regionalen Netzwerkstrukturen. Wir verstehen uns als fachpolitische Lobby für Gemeinwesenarbeit in einer sozialen Stadtentwicklung. Stadtteilinitiativen, sozialraumbezogene Netzwerke und Ansätze zur Bürgerbeteiligung und -aktivierung brauchen eine kompetente Vertretung auch auf Bundesebene.

**ME:** Wer arbeitet in der BAG? Es sieht ja so aus, als seien sowohl kleinere Träger ebenso engagiert wie die großen aus der Wohlfahrtsbranche z. B. die Caritas und die Diakonie. Das ist ja durchaus eine nicht unkomplizierte Mischung, insbesondere unter zunehmend konkurrenzen Bedingungen. Welche Potenziale sehen Sie in so einem Zusammengehen?

**FG:** Der Aufbau von Kooperationsstrukturen geschieht vor dem Hintergrund bereits bestehender Erfahrungen auf regionaler Ebene, wie auf der Landes- und Bundesebene. Nicht zuletzt die Arbeit am und im Programm Soziale Stadt hat gezeigt, wie wichtig es ist kontinuierlich den Dialog auch verschieden orientierter Gruppierungen zu suchen. Als Mitglieder hat die BAG vor allem Verbände und Vernetzungen von vor Ort arbeitenden Projekten und Initiativen. Die Zusammenarbeit mit den großen Trägern der freien Wohlfahrtspflege suchen wir u.a. in unserem Beirat. Gerade um Konkurrenzen abzubauen und überflüssige Parallelstrukturen zu vermeiden ist ein intensiver Dialog um Aufgaben und Zielsetzungen nötig.

**ME:** Es heißt in einer Presserklärung, die Gründung sei „eine schlüssige Reaktion auf

die aktuellen Entwicklungen zur Gestaltung der Sozialen Stadt“. Damit beziehen Sie sich auf das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt, das auch im MieterEcho schon häufiger Gegenstand der Diskussion gewesen ist. Was meinen Sie mit „schlüssige Reaktion“?

**FG:** Sowohl die Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt, als auch der Stadtumbau in Ost und West und die Prozesse der Lokalen Agenda 21 stellen die kommunalpolitisch Verantwortlichen und die Akteure der sozialen Arbeit in von Ausgrenzung bedrohten Stadtteilen vor neue Aufgaben. Wer die sozialraumorientierte Vernetzung der Akteure fordert oder die Beteiligung der Betroffenen gewährleisten will, spricht damit Grundprinzipien der Gemeinwesenarbeit an. Wir halten eine Profilierung der vorhandenen und bewährten Ansätze von Gemeinwesenarbeit, Nachbarschaftsentwicklung, stadtteilorientierter sozialer Arbeit, lokaler Partnerschaften und lokaler Beschäftigungsförderung zur Weiterentwicklung des Quartiers- und Stadtteilmanagements für unerlässlich.

**ME:** Ihr Vorstandskollege Hartmut Fritz spricht davon, die Kommunen müssten „das Prinzip Gemeinwesenarbeit zur Basis des gemeinsamen Handelns machen“. Ist denn aber nicht die Soziale Stadt gerade deshalb entstanden, weil offensichtlich die Gemeinwesenarbeit gescheitert ist oder sie gemessen an den, z.T. eigenen, Ansprüchen nicht den notwendigen Ertrag gebracht hat?

**FG:** Das sehe ich nicht so. Das Programm Soziale Stadt ist meines Erachtens entstanden, weil die vorhandenen und etablierten politischen Instrumente der Kommunen und des Staats offensichtlich zur Bewältigung der Probleme in benachteiligten Stadtteilen nicht mehr ausgereicht haben. Mit der Förderung nachbarschaftlicher Strukturen, der Vernetzung der lokalen Akteure und der Forderung nach Beteiligung der Stadtteilbewohner sind unter dem Label Quartiersmanagement (QM) viele Kernbereiche der Gemeinwesenarbeit wieder auf die politische Agenda gekommen, ohne dass dies im Einzelnen so genannt wurde.

Deshalb bringt uns auch der Streit um Etiketten und Urheberrechte nicht weiter. Die spezifische Kompetenz der Gemeinwesenarbeit ist weiterhin gefragt und deswegen ist eine Schärfung ihres Profils nötig, welches sicher in der Vergangenheit zu gering ausgeprägt war.

**ME:** Würden Sie also sagen, dass wir von einer Entwicklung – in Berlin etwa – von der Gemeinwesenarbeit über das Programm Behutsame Stadterneuerung zum QM sprechen sollten?

**FG:** So linear würde ich das nicht sehen wollen. In das QM gehen zwar auch die Erfahrungen der Behutsamen Stadterneuerung ein, aber da gibt es auch eine Menge Brüche. Die Problemlagen in den Stadtteilen haben sich verändert, z.T. haben sie sich erheblich verschärft und neue Ausgrenzungs- und Konfliktlinien haben sich gebildet. Wie eben angedeutet, wird manchmal vor lauter Neuem auch die bisherige Entwicklung vergessen und das Rad zum zweiten Mal erfunden.

**ME:** Wie würden Sie das in Hinblick auf die Frage, ob das QM Kind, Konkurrent oder Kopie der Behutsamen Stadterneuerung unter, sagen wir, neoliberal ausgerichteten Bedingungen ist, bewerten?

**FG:** Mir fällt es schwer dabei alles über einen Kamm zu scheren. Bundesweit zeigt sich, dass die konkrete Ausgestaltung, Arbeitsweise und Aufgabenstellung des QM doch sehr unterschiedlich ist. Die einzelnen Länder machen verschiedene Vorgaben und auch die kommunalen Spielräume sind sehr groß. Natürlich besteht in der derzeitigen Situation immer die Gefahr, dass durch Mitnahmeeffekte und Kürzungen in der sozialen Infrastruktur der Stadtteile unter dem Deckmantel des QM Alibistrukturen eingerichtet werden. Insgesamt ist aber der Aufbau von QM als Chance zu sehen, um lokale Kooperations- und Beteiligungsstrukturen aufzubauen, die den neoliberalen Bedingungen etwas entgegenzusetzen können.

**ME:** Die BAG macht sich zur Prämisse, dass „Entscheidungen über die Stadtteile in den Stadtteilen getroffen werden“ müssen. Das

hört sich gut an, aber Stadtteile, möglicherweise gerade die so genannten „benachteiligten Stadtquartiere“ sind doch sehr heterogen zusammengesetzt. Wie gehen Sie mit der Gefahr um, dass es zu neuen Ausgrenzungsprozessen kommen kann, dass sich z.B. die Interessen von neu hinzuziehenden Mittelschichtmietern und Eigentümern durchsetzen?

**FG:** Diese Gefahr besteht tatsächlich. Allerdings ist davon auszugehen, dass unter Bedingungen, bei denen nicht ‚moderiert‘ und interveniert wird, die sozialen Prozesse im Selbstlauf die meiste Ausgrenzung produzieren werden. Gerade in Projekten der Gemeinwesenarbeit wurden langjährige Erfahrungen zur Beteiligung und Aktivierung ausgegrenzter Bevölkerungsteile gemacht und gesammelt. In der Stärkung der Gemeinwesenarbeit liegt die Chance begründet, neuen Ausgrenzungsprozessen im Zuge der möglichen Aufwertung von benachteiligten Stadtquartieren zu begegnen. Voraussetzung dafür ist allerdings ein Ernstnehmen jeglicher Artikulation von Interessen von Stadtteilbewohnern. Unter nicht transparenten Bedingungen setzt sich der/die Stärkere am einfachsten durch. Grundsätzlich besteht natürlich immer die Gefahr einer innerstädtischen Problemverschiebung, wenn in einzelne Stadtquartiere isoliert interveniert wird. Konzepte zur sozialen Wohnraumversorgung sind auf gesamtstädtischer Ebene anzusetzen. Hier fehlen in vielen Kommunen die entsprechenden Ansätze.

**ME:** Wird man also von der BAG auch kritische politische Stellungnahmen zum Bund-Länder-Programm erwarten können, etwa wenn es um die Ausgrenzung von Randgruppen geht?

**FG:** Einfluss auf die Entwicklung der politischen Programmatik der Sozialen Stadt zu nehmen ist ein Kernbereich der Tätigkeit der BAG. Als neuer umfassender Politikansatz für integrierte Handlungskonzepte ist die Soziale Stadt ein wichtiges Feld, um die soziale Dimension der Stadtteilentwicklung voranzubringen. Die sich hier bietenden Möglichkeiten sollte man nicht unterschätzen. Für das Gelingen dieses Ansatzes ist es von elementarer Bedeutung, dass die angestrebten Aufwertungsentwicklungen nicht an den Interessen von armen und ausgegrenzten Bevölkerungsteilen vorbeigehen. Aktivierung ist keine Einbahnstraße: ohne sichtbare Verbesserung der Lebensbedingungen von Armen und von Ausgrenzung bedrohten oder betroffenen Bewohnern kann man von diesen auch kein Engagement erwarten.

**ME:** Herr Groeger, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

*Das Gespräch führte Volker Eick*

# Niemand wollte das Geschenk

## Hoppla-Hopp-Stadtplanung im Falkplatzkiez

Johannes Touché

**Dass bei kleineren städtebaulichen Planungen die betroffenen Bürger beteiligt gehören, versäumt kein trendbewusster Politiker zu behaupten. Aber Ordnung muss sein: Gerne lässt man sich seine Pläne von lokalen Vereinen, Sanierungsbeiräten oder Quartiersmanagements durch Befragungen und Planungsworkshops absegnen. Wenn sich aber AnwohnerInnen mit den Vorgaben nicht zufrieden geben, gelten sie schnell als Querulanten.**

Im Falkplatzkiez im Prenzlauer Berg wird gegenwärtig ein Konflikt ausgefochten, der die Rollen der Akteure des Städtebaus schön illustriert – und auch die Chancen, die gut organisiertes Querulanten-tum noch hat. Es geht um einen neuen Aldi-Markt am nördlichen Ende der Schwedter Straße, die seit dem Mauerbau stillgelegt ist und zur Zeit einem Feldweg ähnelt. Sie soll nach dem Willen der Stadtplaner zweispurig ausgebaut und mit der Kopenhagener und der Korsörer Straße verbunden werden. Drei stille Sackgassen werden zu Durchfahrtsstraßen, ein Park nebst Kinderbauernhof und Kletterfelsen von Verkehr umspült, der seit Jahren versprochene

Grünzug, der vom Pankower Bürgerpark bis zum Mauerpark reichen sollte, in der Mitte unterbrochen.

Baustadtrat Martin Federlein (CDU) weiß folgende Argumente auf seiner Seite: Erstens das Geld, das mit einem neuen Supermarkt in den Bezirk kommt. Zweitens das Geld, das Aldi zum Straßenbau beisteuert. Und drittens das Geld, das bei der Gelegenheit aus den Förder-töpfen fließt. Schließlich muss die Straße ja schön gestaltet, begrünt und mit Zebrastreifen bestückt werden – ein heiliges Anliegen sowohl des örtlichen Quartiersmanagements (QM) als auch seines Trägers, der Stadtentwicklungsgesellschaft S.T.E.R.N., die die

*Die eingezäunte Baustelle des Aldi-Markts in der Nähe der S-Bahn  
Foto: Knut Hildebrandt*





„Keine Autoflut im Gleimviertel“, fordert die Bürgerinitiative  
Foto: Knut Hildebrandt

Planungen gleich selbst übernimmt – und daran verdient.

### BürgerInnen-Beteiligung erst nach Abschluss der Planung

Bei all der Freude über das viele gesparte Geld vergaß man, dass auch der billigste Supermarkt nicht die Kaufkraft steigert und zunächst einmal andere Geschäfte verdrängt: Der erste Kiezladen hat bereits gekündigt. Man vergaß auch, dass die „Wiederherstellung des historischen Straßenverlaufs“, der sich Federlein verschrieben hat, angesichts des heutigen Verkehrsaufkommens ein naives Ideal ist. Breite, großzügig ausgebaute Straßen mögen vor hundert Jahren eine angemessene Stadtstruktur dargestellt haben, heute dienen sie vor allem dem Autoverkehr und sind für das städtische Leben meist eher schädlich. Vor allem aber vergaß man, dass auch eine aufwändige, von Land, Bund und EU üppig geförderte Straßengestaltung nicht automatisch eine Verbesserung darstellt. Denn die Anwohner interessieren sich nicht dafür, wie viel Geld der Bezirk spart. Sie wollen nicht in erster Linie eine ordentliche, sondern eine ruhige Straße, die man gefahrlos überqueren kann.

### AnwohnerInnen sind erbost

Offenbar waren auch die Stadtplaner nicht ganz von der Schlagkraft ihrer Argumente überzeugt. Aldi, Federlein und das QM gaben sich Mühe, die Sache so lange geheim zu halten, bis es für jeden Einwand zu spät war. Erst im November letzten Jahres, als Bauantrag

und Straßenplanung bereits in Sack und Tüten waren, ging es an die „Bürgerbeteiligung“. Eine turbulente Anwohnerversammlung löste einen regelrechten Proteststurm aus, eine Bürgerinitiative wurde gegründet, ein Anlieger kündigte rechtliche Schritte an. „Es sollte doch eine Überraschung werden“, sagt ein Aldi-Weihnachtsmann auf der Titelseite der Kiezzeitung Falkblatt. Er wirkt enttäuscht: Niemand wollte sein Geschenk.

### Auch Bezirksverordnetenversammlung fordert Überarbeitung

Beeindruckt von den Protesten beschloss die Bezirksverordnetenversammlung (BVV), wenigstens die Öffnung der beiden angrenzenden Sackgassen zu überprüfen und die Anwohner an der Gestaltung der Straße zu beteiligen. In ausführlichen Planungsgesprächen stritten sich Bürger und das Tiefbauamt einige Wochen um Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahnbreiten und Poller herum, bis der bezirkliche Bauausschuss die Sache kurzerhand an die BVV gab, damit nun endlich entschieden und gebaut werden könne. Dort versuchte Federlein, seine ursprünglichen Pläne kaum modifiziert durch die Abstimmung zu schmuggeln – und scheiterte. Der Beschluss wurde vertagt, die Pläne zur Überarbeitung zurückgegeben. Die Straße wird noch etwas auf sich warten lassen. Das hinderte Aldi nicht, schon einmal mit dem Bau seines Supermarkts zu beginnen. Dort waren ja keine Streitereien zu befürchten, hatte doch Federlein verkündet, es sei ihm „rechtlich gar nicht möglich gewesen, den Bauantrag abzulehnen“. Nach dem Baugesetz

kann auf einem unbeplanten Gewerbegrundstück jeder bauen, was er will – es sei denn, es handelt sich um „großflächigen Einzelhandel“ oder sonst etwas, das sich „nicht in die Umgebung einfügt“.

### Widerstand mit Erfolgsaussichten

Beides ist hier der Fall, argumentiert Rechtsanwältin Jaqueline Roewer, die die Aldi-Gegner vertritt. Erstens überschreitet der Bau die gesetzliche Grenze von 700 qm Verkaufsfläche, was im Bauantrag offenbar „übersehen“ wurde. Und zweitens ist das Gebiet nun einmal nicht von Einkaufspassagen und Tiefgaragen, sondern von Wohnbebauung, Sackgassen und Parks dominiert. Dies ist kaum die Art von Umgebung, in die ein Supermarkt sich „einfügt“. Selbst wenn nur die Hälfte der Kunden mit dem Auto kämen, würden nach den Berechnungen Roewers täglich mindestens 1200 Pkw die Schwedter Straße entlang donnern und die Kinder über den Zebrastreifen jagen.

### „Aldi baut auf eigene Gefahr“

Roewer stellte einen Eilantrag auf Baustopp. Die Chancen, damit durchzukommen, sind nicht schlecht: Der Fall liegt ähnlich wie in der Curtiusstraße in Lichterfelde, wo vor einigen Monaten ein Aldi-Markt verhindert werden konnte, nachdem bereits hunderttausende Euro investiert worden waren. Auch der Richter ist derselbe. In Lichterfelde hatte er drei Monate für den Bescheid gebraucht; wenn es diesmal genauso lange dauert, dürfte der Aldi-Markt schon fast fertig sein. Aber ein Gericht interessiert sich naturgemäß nicht dafür, wie weit irgendwelche Planungen schon umgesetzt sind. Es kommt nur auf ihre Rechtmäßigkeit an. „So ein Prozess kann auch auf Abriss hinauslaufen“, meint Roewer, „Aldi baut auf eigene Gefahr.“

Ein solcher Ausgang wäre in der Tat ein Desaster für die „Hoppla-Hopp-Stadtplaner“ des Bezirksamts Pankow. Es sollte ihnen eine Lehre sein: Kaum einen Kilometer nördlich, in der Esplanade in Pankow, kaufte Aldi unlängst drei Grundstücke mitsamt den darauf stehenden DDR-Diplomatenvillen, die einem weiteren Nahrungsmittel-Discounter geopfert werden sollen.

Es gibt dort auch schon eine Bürgerinitiative.

Informationen zur Bürgerinitiative  
Keine Aldi-Straße (KAS): [bv.vorstand@gleimviertel](mailto:bv.vorstand@gleimviertel)  
oder E-Mail an: [info.kas@gmx.de](mailto:info.kas@gmx.de)

# Pirat wehrt sich gegen Vertreibung

## Bündnis von alternativen und linken Projekten widersetzt sich der herrschenden Stadtpolitik

Peter Nowak

**„Endlich ist es so weit, nach New York und London – den Lieblingsmetropolen der Ausgeflippten, Beseelten und Kulturbeflissenen – hat nun auch Berlin seine Docklands“. Diese fast euphorische Schlagzeile aus einem aktuellen Werbeprospekt zeigt, dass der Hype um die Hauptstadt noch immer nicht vorbei ist. Wer vom Ostbahnhof über die Schillingbrücke nach Kreuzberg oder Mitte geht, erkennt schnell, dass es sich hierbei nicht um bloße Sprüche handelt. Ein Meer von Baukränen erinnert an den Potsdamer Platz Mitte der 90er Jahre. Tatsächlich soll am Ufer der Spree der Hauptstadtwahn noch einmal neue Blüten treiben. Spreecity soll das neue Eldorado der Kultur- und Medienelite heißen.**

„Berlin ist pleite“ wird jeder sozialen Einrichtung entgegengehalten, wenn ihr die Zuschüsse gekürzt werden. Doch beim Bau der Spreecity zwischen Jannowitzbrücke und Ostkreuz ist von Geldmangel keine Rede. Der Vergleich mit den Docklands, dem traurigen Überbleibsel der Thatcher-Ära in London, ist wohl angebracht. Doch die Werbetexter in ihren Zeitgeistmagazinen verschweigen wohlweislich: die Mieten sind dort fast unerschwinglich und das ist wohl auch der Grund für den permanenten Leerstand der Docklands.

### Bunte Mischung an der Spree

Die Ausgeflippten, Beseelten und Kulturbeflissenen jedenfalls brauchen keine neue Hochhausmeile mit Blick aufs Wasser. Im Gegenteil: Gerade an den Ufern der Spree und ihrer näheren Umgebung hatte bisher eine

bunte Mischung aus Alternativkultur und linken Projekten ihr Domizil, die durch die neue Entwicklung akut bedroht sind. Sie wollen diese Entwicklung allerdings nicht widerspruchslos hinnehmen. Vor einigen Monaten haben sie sich zum Projekte- und Initiativenrat (Pirat) zusammengeschlossen.

### Räumungsbedrohte Projekte

Dazu gehört die Wagenburg Schwarzer Kanal, die jahrelang an der Schillingbrücke ihr Domizil hatte. Obwohl sie vor einigen Monaten ein Ersatzgrundstück in unmittelbarer Nähe bezogen hat, ist ihre Zukunft weiterhin unklar. Denn die neuen Nachbarn fürchten eine Wertminderung ihrer Grundstücke und wollen die Wagenburgler auf juristischem Wege vertreiben (siehe MieterEcho Nr. 295). Auch das Hausprojekt Köpenicker Straße 137, das

Mitte Februar den 13. Jahrestag seiner Besetzung feierte, blickt in eine ungewisse Zukunft. Mehrere Versteigerungsversuche des Hauses sind bisher gescheitert, weil schlicht kein Investor den Ärger mit den Besetzern eingehen wollte. Doch mit der finanziellen Aufwertung der Gegend könnte sich das ändern. Schließlich werden in unmittelbarer Umgebung des Hauses schon Eigentumswohnungen mit Aussicht auf den Fluss angeboten. Auch Projekte wie der Kinderbauernhof in Kreuzberg, die ebenfalls am Pirat beteiligt sind, können von der Umwandlung der Gegend in ein Dienstleistungszentrum nur verlieren. Schon jetzt ist ihre Finanzierung immer nur für ein Jahr gesichert.

### Energischer Widerstand

„Wir haben gemerkt, dass wir nur gemeinsam überhaupt die Chance haben, gehört zu werden“, erklärt Martina Steinle vom Pirat. Mit einer großen Demonstration vom Oranienplatz zum Potsdamer Platz, an dem sich mehr als 1500 Menschen beteiligten, ist der Pirat erstmals berlinweit öffentlich in Erscheinung getreten. Doch die erste Aktion war es nicht. Schon am 24.01.2003 besetzten Aktivist\*innen des Pirat ein seit drei Jahren leerstehendes Haus im Stadtteil Friedrichshain, das allerdings nach wenigen Stunden wieder geräumt wurde. Die unterschiedlichen Projekte wollen auch nach der Demonstration weiter zusammenarbeiten und sich gegenseitig unterstützen. „Egal ob Häuser oder Wagenburgen geräumt werden sollen oder soziale Zentren aus Geldmangel schließen müssen, wir lassen uns nicht mehr spalten“, sagt eine Pirat-Sprecherin. Der Ernstfall könnte bald kommen. Das im Pirat vertretene Hausprojekt Rigaer Straße 94 ist akut räumungsbedroht (siehe MieterEcho Nr. 294). Die Zukunft wird zeigen, ob das begrüßenswerte Projekt einen dauerhaften Gegenpol gegen die herrschende Stadtpolitik setzen kann. Das wird auch davon abhängen, ob es gelingt, in das Bündnis neben den alternativen und subkulturellen Projekten auch die Mieter einzubeziehen, die in Mitte und Kreuzberg durch die Spreecity ebenfalls von Vertreibung bedroht sind. Die Entwicklung in den Stadtteilen Prenzlauer Berg und Mitte spricht dafür Bände.

Das ein solches Bündnis möglich ist, zeigte sich Ende vergangenen Jahres in Hamburg. Die Räumung der Wagenburg Bambule im Karolinenviertel führte zu wochenlangen Demonstrationen, an denen sich neben der Polit- und Kulturszene auch viele Mieter und Gewerbetreibende beteiligten.



Das Pirat-Mitglied Wagenburg Schwarzer Kanal kämpft für einen festen Platz  
Foto: Knut Hildebrandt



# Im Schatten des Kriegs

## Das soziale Sicherungssystem steht unter Beschuss

Hermann Werle

**Während auf internationalem Parkett Völker- und Menschenrecht mit Füßen getreten wird, forciert sich in Deutschland der Angriff auf den Sozialstaat. Unternehmerverbände und die rot-grüne Regierung blasen in das gleiche Horn: Das soziale Sicherungssystem der Bundesrepublik blockiere die wirtschaftliche Dynamik und müsse folglich abgebaut werden.**

Beherrschende Themen in den Medien sind der Krieg gegen den Irak mit seinen humanitären und ökologischen Folgen und die weltweiten Demonstrationen gegen diese Barbarei. Mitten in die Reihen der Friedensbewegung in Deutschland hat sich die rot-grüne Führungsriege platziert, die – fast ist es schon vergessen – gegen Jugoslawien und Afghanistan weniger Skrupel hatte, ihre und die Interessen der westlichen Verbündeten mit Waffengewalt durchzusetzen. Das halbherzige „Nein“ der Bundesregierung ist nicht einer neuartigen Humanität deutscher Außenpolitik geschuldet, sondern signalisiert lediglich die verschärften Widersprüche gegenüber dem Weltführungsanspruch der US-amerikanischen Eliten. Doch die Widersprüche verschärfen sich nicht nur im internationalen Bezugsrahmen. Durch das Kriegsgeschehen völlig in den Hintergrund gerutscht sind die massiven Angriffe auf das soziale Sicherungssystem in diesem Lande.

### Sparen bei den Armen

Es war noch keine Zeit die unappetitlichen Hartz-Pläne zu verdauen, da wirft die rot-grüne Koalition mit der Zustimmung von CDU und FDP den lohnabhängigen Menschen bereits die nächsten Kröten in den Hals. „Mut zur Veränderung“ bezeichnet Kanzler Schröder den Sozialabbau in seiner am 14.03.2003 gehaltenen Regierungserklärung, wobei „Alle Kräfte der Gesellschaft“ ihren Beitrag für die Ankurbelung der Wirtschaft zu leisten hätten. „Alle Kräfte“ sind nach Schröder Arbeitslose, Kranke und Rentner sowie die Beschäftigten aber keinesfalls die Unternehmen. Beifall erhielt der „Genosse der Bosse“ dementsprechend von den Unternehmerverbänden, die Schröder politischen Mut attestierten, da mit Gegnern innerhalb der eigenen Fraktion zu rechnen sei. Davon ist bislang nichts zu spüren – Widerworte scheinen innerhalb der Regie-

rungsparteien hart sanktioniert zu werden. Stärker sanktioniert soll auch das Heer der Arbeitslosen werden. Unabhängig von der Qualifizierung werden Arbeitslose zukünftig jede Arbeit an jedem Ort in der Bundesrepublik anzunehmen haben. Die Ablehnung einer Arbeit führt zu Sperrzeiten und Leistungskürzungen. Im Rahmen der Hartzschen Umstrukturierung der Arbeitsämter sind die Folgen und der eigentliche Sinn der Zwangsinstrumentarien bereits sichtbar geworden. Durch das Hartz-Konzept entstehen keine neuen Arbeitsplätze und somit sind der Vermittlung in den Arbeitsmarkt die gleichen engen Grenzen wie zuvor gesetzt. Clement, Gerster und Konsorten sind sich dessen wohl bewusst. Sie verfolgen in erster Linie auch nicht das Ziel der Senkung der Arbeitslosenzahlen, sondern wollen durch den massiven Druck auf die Arbeitslosen Kosten einsparen und Lohnkürzungen durchsetzen. „Das Einsparzauberswort heißt Sperrzeit“, fassen Angestellte der Bundesanstalt für Arbeit ihre Erfahrungen zusammen. „Konkret bedeutet das, jede mögliche und unmögliche Gelegenheit zur Verhängung einer Sperrzeit wird genutzt. Es werden Hitlisten eingerichtet, mit dem Ziel zu schauen, wer in welcher Zeit wie viele Sperrzeiten verhängt. In der Arbeitsvermittlung verschärft sich der Umgangston mit den Arbeitslosen, in der Leistungsabteilung brechen die Kolleginnen und Kollegen unter der Flut von Leistungseinstellungen und Sperrzeitbescheiden zusammen.“

### Reaktionärer Systemwechsel

Schröders Regierungserklärung enthielt noch weitere soziale Grausamkeiten. So soll der Kündigungsschutz gelockert, die Leistungen der Krankenkassen beschränkt, das Rentenniveau gesenkt und die Arbeitslosen- und Sozialhilfe zusammengelegt werden „und zwar



Soziale Kriegserklärung

te-w-grafik eb

einheitlich auf einer Höhe – auch das gilt es auszusprechen –, die in der Regel dem Niveau der Sozialhilfe entsprechen wird“, so der Kanzler. Selbst konservative Wirtschaftsexperten begreifen Schröders Kurs als härteren Eingriff in das Sozialsystem als all seiner Vorgänger. Als einen reaktionären Systemwechsel charakterisiert die ver.di-Bezirksleitung in Herne die eingeleiteten Reformen: „Das seit Monaten anhaltende, propagandistische Sperrfeuer der Unternehmerverbände und führender Vertreter aus CDU/CSU, FDP, aber auch aus Teilen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen markiert, unterstützt von einflussreichen Medienkonzernen, einen Strategiewechsel herrschender Eliten gegenüber den Gewerkschaften. Unsere Gegner wollen die Defensivposition der Gewerkschaften nutzen, um sie nachhaltig so in ihrer Durchsetzungsfähigkeit zu schwächen, dass ohne ernstzunehmenden Widerstand ein reaktionärer Systemwechsel gegen die abhängige Beschäftigten und die Erwerbslosen vollzogen werden kann. Es handelt sich historisch um den Versuch einer zweiten Restauration nach 1945. Das Sozialstaatsgebot des Grundgesetzes ist erheblich bedroht“.

Innenpolitische Themen haben schon im Vorfeld des Kriegs in der Öffentlichkeit an Bedeutung verloren und laut Umfragen hat der Konfrontationskurs zur USA der rot-grünen Regierung Stimmenzuwächse beschert. Den Schatten des Kriegs und die Empörung darüber wissen die SPD-Strategen vortrefflich für ihren Frontalangriff auf den Sozialstaat zu nutzen.

#### Abbildung aus:

isw-wirtschaftsinfo 35, März 2003  
Hg. isw-institut für sozial-ökologische  
wirtschaftsforschung e.V.  
Johann-von-Werth-Straße 3  
80639 München  
Tel.: 089-13 00 41  
E-Mail: isw\_muenchen@t-online.de  
<http://www.isw-muenchen.de>

# „My Home is my Castle“

## Britische Armutsprogramme verfehlen ihr Ziel: Wesentliche Bevölkerungsteile bleiben unberücksichtigt

Elvira Vernes

**In Westeuropa haben sich in der Stadtpolitik in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten sozialräumlich orientierte Ansätze durchgesetzt, die häufig unter der Überschrift Armutsbekämpfung daherkommen. Ob in Frankreich (*Contrat de Ville, Grand Projet Urbain*) oder im Großbritannien des *New Deal* unter Premierminister Tony Blair (*Neighbourhood Regeneration Programmes*), überall sind Programme aufgelegt worden, die sich auf die Quartiere konzentrieren, in denen nach Datenlage verhältnismäßig viele Arme, Arbeitslose, SozialhilfeempfängerInnen oder MigrantInnen konzentriert sind und/oder die eine schlechte Bausubstanz aufweisen. Vergleichsweise spät gibt es solche Projekte auch in der Bundesrepublik (*Quartiersmanagement, Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“*). Als besonders innovativ gilt es in diesen Projekten, dass sie städtebauliche Regeneration mit sozialen, ökonomischen, sicherheitspolitischen und kulturellen Fragestellungen und – neuerdings – mit Arbeitsverpflichtungen (*Workfare*) verknüpfen, um Ausgrenzungsprozesse (*Exclusion*) zu bekämpfen. Insbesondere in Großbritannien sind diese Programme in sehr ausdifferenzierter Weise entwickelt worden, wengleich ihre Grundannahmen und Wirkungen durchaus kritisch reflektiert und Fragen danach gestellt werden, ob Armut oder die Armen bekämpft werden sollen. Im Kern geht es dabei immer um arme Mieter.**

Vor wenigen Wochen hat nun der an der *York University* lehrende Roger Burrows im Auftrag der britischen „Joseph Rowntree Stiftung“ eine umfassende Studie vorgelegt, die sich aus der Perspektive von (armen) Hausbesitzern kritisch mit diesen Programmen auseinandersetzt. Ausgangspunkt der Studie ist die Beobachtung, dass in den aktuellen Projekten und Programmen keine Verbindung zwischen Armut und Hausbesitz gesehen wird. Offenbar, weil angenommen wird, dass Hausbesitz geradezu naturwüchsig vor Armut schützt und entsprechend Eigentum als Wunderwaffe ideologisiert worden ist. So lag 1945 die Eigentumsquote noch bei 40%, stieg 1981 auf 56% an und erreichte 2002 eine Quote von 68% aller Haushalte in Großbritannien. Dass aber, so die Studie, Eigentum keineswegs vor Armut schützt, haben ihre Untersuchungen herausgefunden, die seit zwanzig Jahren durchgeführt werden: 50% aller Armen in Großbritannien sind Hausbesitzer.

Auf Grundlage des *Poverty and Social Exclusion Survey* (PSE) kommt die Studie zu beeindruckenden Ergebnissen. Der PSE bemisst seit 1983 Armut nach verschiedenen Kriterien: So wird Ausgrenzung (*Exclusion*) unter den Aspekten Verarmung, fehlende adäquate Einkommensressourcen, Arbeits-

markt-beteiligung, fehlendem Zugang zu (sozialen) Dienstleistungsangeboten und sozialer Isolation betrachtet. So sind in Hinblick auf Dienstleistungen etwa 5% aller Haushalte von Wasserversorgung, Gas und Elektrizität abgeschnitten und haben keinen Telefonanschluss.

Gleichzeitig ist in regelmäßigen Befragungen ein Index erstellt worden, der die zur Bewältigung des Alltags von den Befragten

als notwendig erachteten Zugangsmöglichkeiten und Gegenstände auflistet. Insgesamt umfasst die Liste 54 Gegenstände und Aktivitäten. Dazu gehören „ein Bett für jeden“, „Heizung“, „zwei Essen am Tag“, „Möglichkeiten zum Schulbesuch“, aber auch „ein Urlaub im Jahr, der nicht zu Hause verbracht wird“, die Möglichkeit, „defektes Mobiliar ersetzen“ zu können, „CD-Spieler“ oder „Videorecorder“. Aus diesen Nennungen wurden dann die 35 ausgewählt, die von mehr als 50% der Befragten als unbedingt notwendig erachtet wurden. In einem zweiten Schritt wurde dann danach gefragt, ob diese notwendigen Dinge gewünscht bzw. nicht erreichbar bzw. bezahlbar waren. Deutlich wird insbesondere, dass auch soziale Gewohnheiten, Verpflichtungen und Interessen eine Rolle für die Befragten spielen.

Auf Grundlage dieser Daten ergibt sich zusammen mit der Einkommenssituation, wenn eine Person zwei dieser Dinge nicht zur Verfügung hat, der von der Stiftung entwickelte Armutsbegriff. Danach leben 25% der erwachsenen Bevölkerung in Armut, bewegen sich 2% in Armutsbereichen, sind 12% prinzipiell durch Armut gefährdet, während 61% (bisher) nicht von Armut betroffen sind.

### Eigentum schützt nicht vor Armut

Betrachtet man die Armutsraten in Hinblick auf Wohneigentum, dann sind zwar lediglich 15% der Hausbesitzer arm, allerdings sind zusätzlich 17% derjenigen als arm zu betrachten, die noch ihre Raten für Eigentum abzahlen müssen. Im privaten Mietwohnungsmarkt liegen die Daten entsprechend

*Wohnanlage in Brighton, Großbritannien  
Wohneigentum ist nicht zwangsläufig mit dem Fehlen von Armut verbunden  
Foto: Knut Hildebrandt*



## Notwendige Güter und Aktivitäten (Angaben in % aller befragten Erwachsenen)

	Gegenstand/Aktivität			
	notwendig	nicht notwendig	nicht gewollt	nicht möglich
Bett für jeden	95	4	0,2	1
Heizung	94	5	0,4	1
trockene Wohnung	93	6	3	6
Besuch von Freunden/Verwandten im Krankenhaus	92	7	8	3
zwei Essen am Tag	91	9	3	1
vom Arzt verschriebene Medikamente	90	9	5	1
Kühlschrank	89	11	1	0,1
täglich frisches Obst/Gemüse	86	13	7	4
warmer, regendichter Mantel	85	14	2	4
Ersetzen/Reparieren defekter elektrischer Geräte	85	14	6	12
Besuch von Freunden/Verwandten	84	15	3	2
Festtage feiern (z.B. Weihnachten)	83	16	2	2
Geld um Wohnung in angenehmen Zustand zu halten	82	17	2	14
Schulfeierlichkeiten besuchen (z.B. Sportfest)	81	17	33	2
Hochzeiten/Beerdigungen besuchen können	80	19	3	3
Fleisch, Fisch und vegetarisches Essen	79	19	4	3
Hausratversicherung	79	20	5	6
Hobby/Freizeitaktivität	78	20	12	7
Waschmaschine	76	22	3	1
Kinder von der Schule abholen können	75	23	36	2
Telefon	71	28	1	1
angemessene Kleidung für Vorstellungsgespräche	69	28	13	4
Gefriertruhe	68	30	3	2
Schränke in Wohn- und Schlafzimmer	67	31	2	3
10 Pfund* im Monat sparen	66	32	7	25
zwei Paar Allwetterschuhe	64	34	4	5
mit Freunden/Verwandten zusammen essen	64	34	10	6
etwas Geld persönlich, nicht für die Familie	59	39	3	13
Fernsehen	56	43	1	1
Fleisch/vegetarisches Essen einmal pro Woche	56	41	11	3
Geschenke für Freunde/Verwandte einmal pro Jahr	56	42	1	3
einmal im Jahr allein im Urlaub (nicht zu Hause)	55	43	14	18
Ersetzen von alten Möbeln	54	43	6	12
Wörterbuch	53	44	6	5
Kleidung für soziale Anlässe	51	46	4	4
neue, nicht gebrauchte Kleidung	48	49	4	5
Teilnahme an Gottesdiensten	42	55	65	1
Auto	38	59	12	10
Bus-/Zugfahrkarten zu Freunden/Verwandten	38	58	49	16
alle 14 Tage einen Abend ausgehen können	37	56	22	15
Morgenmantel	34	63	12	6
Tageszeitung	30	66	37	4
einmal im Monat im Restaurant essen	26	71	20	18
Mikrowellenofen	23	73	16	3
Wäschetrockner	20	75	33	7
alle 14 Tage in eine Kneipe gehen können	20	76	42	10
Videorecorder	19	78	7	2
Urlaub außerhalb von GB einmal pro Jahr	19	77	25	27
CD Player	12	84	19	7
Computer	11	85	42	15
Geschirrspülmaschine	7	88	57	11
Mobiltelefon	7	88	48	7
Internetzugang	6	89	54	16
Satellitenfernsehen	5	90	56	7

\*) 10 Britische Pfund entsprechen 14,45 Euro (April 2003), die Red.

bei über einem Drittel. Und im sozialen Wohnungsbau, der anders als in der Bundesrepublik lediglich an der Versorgung spezieller Zielgruppen orientiert ist, gelten mehr als 60% der Bevölkerung nach *New Deal* und „Drittem Weg“ der britischen Sozialdemokratie als arm.

In absoluten Zahlen betrachtet die Studie knapp 9,5 Mio. britische Bürger als arm, weil sie sich keine adäquaten Wohnbedingungen leisten können. Nahezu 8 Mio. Menschen können sich eine oder mehrere der in der Tabelle angegebenen Notwendigkeiten nicht leisten, die von mehr als 50% der Bevölkerung als notwendig betrachtet werden. Fast 7,5 Mio. Menschen müssen auf regelmäßige soziale Kontakte verzichten, die von der Mehrheit der Bevölkerung als notwendig erachtet werden, weil sie dafür keine finanziellen Mittel zur Verfügung haben. Besonders betroffen sind davon Kinder, denn 2 Mio. haben keinen Zugang zu als notwendig erachteten Lebensbedingungen. Noch Besorgnis erregender ist darüber hinaus, dass es für mehr als 4 Mio. Briten an angemessener täglicher Ernährung fehlt.

Etwa 17% der Haushalte leben in Wohnungen, die nicht angemessenen beheizbar, frei von Feuchtigkeit oder in einem annehmbaren Zustand sind. 13% der Haushalte fehlen Güter wie Kühlschränke, Telefone oder Kleiderschränke, können defekte Elektrogeräte nicht reparieren lassen und fast 14% sind nicht in der Lage, Freunde zu besuchen oder an Festlichkeiten wie Hochzeiten teilzunehmen. Über ein Viertel (28 %) der Haushalte leben nach eigener Wahrnehmung in finanzieller Unsicherheit, weil sie weder Geld sparen, noch Versicherungen abschließen können.

Dabei hat sich die soziale Lage der Bevölkerung über die vergangenen 20 Jahre deutlich verschlechtert: Fehlten 1983 noch 14% aller Haushalte drei oder mehr der als notwendig erachteten Güter und Möglichkeiten, waren es 1990 bereits 21% und im Jahre 1999 über 24%.

Insbesondere zeigen die Daten, dass Wohnungen und Häuser von Eigentümern nicht in spezifischen Gebieten konzentriert sind, so dass diese Haushalte in den entsprechenden Statistiken auch nicht als arme Quartiere auftauchen können, denen ansonsten in den vergangenen Jahren so viel Aufmerksamkeit gewidmet worden ist. Daraus ergeben sich spezifische regionale Differenzen, die von der Studie besonders herausgestellt werden: Während im Norden und Süden Englands, im Großraum London und in Schottland das Verhältnis von armen

Haushalten, die in Eigentum und in Mietwohnungen leben eher ausgeglichen bzw. der Anteil der armen Mieter höher ist, sind in den *Midlands* und in *Wales*, und dort vor allem in den eher ländlichen Regionen, die Verhältnisse umgekehrt.

Erstaunlich ist, dass mehr Familien mit Eigentum in Armut leben als Mieter, denn die Daten sprechen davon, dass 48% der armen Hausbesitzer Paare mit Kindern sind, während unter den armen Mietern der Anteil nur 26% beträgt. Alleinerziehende wohnen zu 25% zur Miete und zu 11% in Eigentum. Kinderlose Paare wohnen zu 19% zur Miete und zu 23% in Eigentum. 30% der armen Mieter leben allein, während dies im Eigentum nur 18% sind.<sup>1</sup> Ebenso erstaunlich auch, dass etwa 14% der armen Hauseigentümer Angehörige der *Black Community* oder anderer ethnischer Minderheiten sind, während unter den Mietern nur 8% ethnischen Minderheiten angehören. Zwar sind Hauseigentümer weniger von Arbeitslosigkeit betroffen, aber immerhin 32% der Hauseigentümer sind arbeitslos, während es in Mietwohnungen 68% sind. Dabei sind die Hauseigentümer im Durchschnitt älter als die Mieter.

Wenig überraschend schließt die Studie aus diesen Ergebnissen, dass es dringend notwendig ist, sich von dem Automatismus zu trennen, Wohneigentum sei zwangsläufig mit dem Fehlen von Armut verbunden und bedürfe daher keiner weiteren Beachtung. Mehr noch, viel stärker müsse in Forschung und Politik das Verhältnis von Wohneigentum und Armutsrisiken in den Blick genommen werden. Insbesondere müsse sich die Politik fragen lassen, ob eine Förderpolitik angemessen ist, die lediglich 8% aller Wohnfördermittel für arme Eigentümer zur Verfügung stellt, die aber mittlerweile über 50% aller Armen stellen. Insbesondere müsse auch die sozialräumliche Förderlogik überprüft werden, denn sie verfehle systematisch die armen Hauseigentümer. Noch grundsätzlicher betont die Studie abschließend, dass eine veränderte Förderpolitik und selbst die Beseitigung der Massenarbeitslosigkeit keinen Beitrag zur Verbesserung der Lebenslage der Bevölkerung leisten könne, wenn nicht auch angemessene und für ein selbständiges Leben notwendige Löhne gezahlt werden.

<sup>1</sup> Die zwei verglichenen Gruppen, arme Hausbesitzer und arme Mieter, bilden jeweils 100%.

#### Literatur:

- Burrows, Roger 2003: *Poverty and Homeownership in Contemporary Britain*. London: The Policy Press
- Walther, Uwe-Jens (Hrsg.) 2002: *Soziale Stadt- Zwischenbilanzen*. Opladen: Leske + Budrich

# Jenseits der Anschlussförderung

## Härtefallregelung vollkommen unzureichend

Joachim Oellerich

**Das Verwaltungsgericht hat zwei Eilanträge gegen die Einstellung der Anschlussförderung abgewiesen und die Erfolgsaussichten der dagegen eingelegten Beschwerden werden als minimal eingeschätzt. Wenn dieses Heft erscheint, dürften daher die am 27.03.2003 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlichten „Verwaltungsvorschriften über die Gewährung von Mietausgleich und Umzugskostenhilfe für vom Wegfall der Anschlussförderung betroffene Mieter im sozialen Wohnungsbau“ das Abgeordnetenhaus passiert haben. Veränderungen sind nicht mehr zu erwarten. Wir riskieren also wenig, wenn wir das komplizierte und spröde formulierte Werk als abgeschlossen behandeln. Sollte sich dennoch etwas geändert haben, bitten wir um Nachsicht.**

Das Land Berlin gewährt für Wohnungsinhaber in Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, bei denen bis zum 31.12.2004 die Grundförderung endet und für die keine Anschlussförderung bewilligt wird, Mietausgleich und Umzugskostenhilfe. Voraussetzung ist ein am letzten Tag der Grundförderung wirksamer Miet- oder Nutzungsvertrag für die Wohnung. Maßgebend sind die Einkommensverhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung. Die Ermittlung des anrechenbaren Gesamteinkommens erfolgt nach den Vorschriften der §§ 20–24 des WoFG und dieses Einkommen wird in das Verhältnis zu den maßgeblichen Einkommensgrenzen nach § 9, 2 WoFG gesetzt. In besonderen Härtefällen kann der ermittelte Einkommenssatz um 10% verringert werden. So u.a. „wenn ein Haushaltsmitglied das 70. Lebensjahr vollendet hat oder für einen Haushaltsangehörigen wegen wesentlicher gesundheitlicher Beeinträchtigung der mittelfristige Erhalt der bisherigen Wohnung notwendig ist, ein Wohnungsinhaber einen anerkannten Grad der Behinderung von wenigstens 80% hat oder eine anerkannte häusliche Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 des XI SGB vorliegt oder eine behindertengerechte Wohnung zweckbestimmt genutzt wird.“

### a. Der allgemeine Mietausgleich

Förderfähig ist die in der Mieterhöhungs-erklärung aus Anlass des Auslaufens der Grundförderung in der aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesene Wohnfläche für die Wohnung. „Bei der Berechnung des Mietausgleichs wird der Mietanteil be-

rücksichtigt, der zwischen der vom Wohnungsinhaber zu zahlenden Miete (ohne Kostenanteile für Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen) (...) zum Zeitpunkt der Antragstellung und der gezahlten Miete (...) im letzten Monat der Grundförderung liegt.“ Doch wird nicht die gesamte Mieterhöhung bis zur zu zahlenden Miete angerechnet, sondern nur bis zu einem Höchstbetrag. „Maßgeblich für die Bestimmung des Höchstbetrags sind der Berliner Mietspiegel 2003 und die dort enthaltenen Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete (...) mit einer Wohnfläche zwischen 60 bis unter 90 qm.“ Wenn die Höhe des anrechenbaren Haushaltseinkommens die maßgeblichen Einkommensgrenzen nicht überschreitet, beträgt der Mietausgleich 90% des berücksichtigungsfähigen Mietanteils. Berücksichtigungsfähig ist – siehe oben – die Differenz zwischen der alten Miete und dem Mittelwert des Mietspiegels. Übersteigt das anrechenbare Einkommen die maßgeblichen Einkommensgrenzen um bis zu 50%, so verringert sich der Mietausgleich nach komplizierter Berechnung entsprechend. Liegt das anrechenbare Einkommen darüber, entfällt der Mietausgleich gänzlich. Die Höhe des monatlichen Mietausgleichs wird jeweils nach Ablauf von 12 Monaten um 20% des Ursprungsbetrags reduziert. Liegt ein besonderer Härtefall (s.o.) vor, beträgt die Verringerung 12,5%.

### b. Zusätzlicher Mietausgleich

„Kündigt der Wohnungsinhaber, dessen Wohnung bis zum 30.06.2003 aus der Grundförderung fällt (...) wegen einer Mieterhöhung, die zu einer Miete über dem Höchst-

betrag (...) führt, wird auf Antrag ein zusätzlicher Mietausgleich gewährt.“ Die Kündigung muss praktisch sofort, mit kürzester ordentlicher Frist und auf jeden Fall vor dem 31.07.2003 erfolgen. Der zusätzliche Mietausgleich erfasst dann auch den Teil der Mieterhöhung, der über dem festgelegten Mietspiegelwert als Höchstbetrag liegt. Jedenfalls so lange der Vertrag dann noch läuft.

### c. Umzugskostenhilfe

Für die Gewährung von Umzugskostenhilfe bedarf es folgender Voraussetzungen: „Die Mieterhöhung muss im Zeitraum von zwölf Monaten ab Ende der Grundförderung den Betrag von 0,52 Euro/qm monatlich überschreiten oder die Miete muss nach der Mieterhöhung in

- einfacher Wohnlage  
über 4,91 Euro/qm monatlich,
- mittlerer Wohnlage  
über 5,17 Euro/qm monatlich,
- guter Wohnlage  
über 5,42 Euro/qm monatlich

liegen.“ Nach einem Jahr erhöhen sich die Beträge um 0,13 Euro/qm. Die Kündigung muss bis spätestens im 60. Monat nach Ende der Grundförderung erfolgen. Bei Härtefällen (s.o.) kann die Kündigung innerhalb von 96 Monaten ausgesprochen werden. Liegen diese Voraussetzungen vor, dann beträgt die Umzugskostenhilfe für Einpersonenhaushalte 1500 Euro und erhöht sich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person um 500 Euro; höchstens werden 3500 Euro gezahlt. Schließlich werden für außergewöhnliche Härtefälle Vorschriften, die über die bereits getroffenen Regelungen hinausgehen, von der Senatsverwaltung in Aussicht gestellt. Bei Redaktionsschluss lagen sie aber noch nicht vor.

Wenn man diese Regelungen bewerten will, gerät man unversehens in die Verteidigung des jahrelangen Skandals, der in dieser Stadt Wohnungsbauförderung genannt wurde. Und das allein zeigt die absurde Lage. Die Mieter sind, so treffend Barbara Oesterheld, von der „Wohnungsmafia als Geiseln genommen“ worden.

Eine Härtefallregelung, die den Namen wirklich verdient, müsste einen Ausgleich zwischen der gezahlten und der geforderten Miete herstellen. Doch genau das wäre die Fortsetzung der Förderung.

So entsteht eine Situation die auf der Diskussionsveranstaltung der Berliner Mieter-Gemeinschaft vom 07.04.2003 in einem Fall exemplarisch folgendermaßen entwickelt wurde: Noch zahlen die Mieter eines Hauses 4,60 Euro/qm. Der Mietspiegelwert liegt bei 7,40 Euro/qm. Wird die bereits in Aussicht

gestellte – aber noch nicht konkretisierte – Mieterhöhung bis zur Mietspiegelhöhe durchgeführt, würden die Mieter im ersten Jahr 90% der Differenz von 2,80 Euro, also 2,52 Euro, Ausgleich erhalten, hätten selbst eine Mieterhöhung von 6% hinzunehmen und müssten 4,88 Euro zahlen. Doch die in dem Haus bewilligte Kostenmiete beträgt 12,00 Euro. Würde die gefordert, bliebe den Mietern eine Mietbelastung von 9,48 Euro/qm nettokalt, die Mieterschaft wäre geschlossen ein Fall für die Umzugshilfe und die leerstehenden Wohnungen könnten in Eigentumswohnungen umgewandelt oder womöglich an Gewerbetreibende vermietet werden. Wenn das alles nicht geschehen wird, dann nur weil es der Markt z.Zt. nicht zulässt. In der betreffenden Gegend werden weder derart horrende Mieten zu realisieren noch Interessenten für Eigentumswohnungen zu finden sein. Aber das bedeutet, Mieter eines sozialen Wohnungsbaus, d.h. eines Wohnungsbaus der gegenüber dem Markt stärker absichern soll, sind mehr als alle anderen auf die Gunst dieses Markts angewiesen. Ein Stück aus dem Tollhaus.

Gänzlich ungewiss ist das Schicksal der Sozialhilfeempfänger. Wie sich bei Mieterhöhungen die Sozialämter verhalten, kann man nur mutmaßen und das Schlimmste befürchten. Von den 26.000 der insgesamt betroffenen Wohnungen gehören 13.000 den Steuerabschreibungsfonds. Sollten diese Gesellschaften in Konkurs gehen, hätte der Senat die Pflicht die Wohnungen zu übernehmen und die bisherige Mietpreisgestaltung beizubehalten. Das ist die Forderung von Barbara Oesterheld und der können wir uns nur anschließen. Im Besitz kommunaler Wohnungsbaugesellschaften befinden sich leider nur noch 7000 Wohnungen. Bei diesen Wohnungen muss sich der politische Einfluss darauf richten, jegliche Mieterhöhung zu unterlassen.

In diesem Jahr fallen ca. 2700 Wohnungen aus der Bindung. Bisher sind der Berliner Mietergemeinschaft nur wenige Fälle bekannt und es sind keine Mieterhöhungsankündigungen jenseits des Mietspiegels darunter. Doch wir bitten weiterhin um Mitteilung. Das Thema ist noch längst nicht beendet.

## Wegfallende Anschlussförderung und ihre Opfer

Klaus Nolden

Zu den Opfern der wegfallenden Anschlussförderung für tausende Sozialwohnungen in Berlin (siehe MieterEcho Nr. 296) gehören nicht nur Mieter, sondern auch Wohnungslose. Die konnten bisher wenigstens im bescheidenem Umfang bei Notfällen auf Wohnungen aus dem geschützten Marktsegment zurückgreifen, die durch städtische Gesellschaften zur Verfügung gestellt werden. Damit scheint nun Schluss zu sein. Angeblich wegen wegfallender Anschlussförderungen verfügen z.B. Bezirke wie Steglitz-Zehlendorf über keine einzige Wohnung für die Versorgung von Wohnungsnotfällen, obwohl städtische Vermieter mit großen Wohnungsbeständen im Bezirk präsent sind und insgesamt gar 100.000 Wohnungen in der Stadt leer stehen sollen.

Es erscheint höchst unwahrscheinlich, dass die von den Gesellschaften dem Marktsegment zur Verfügung gestellten Wohnungen allesamt in diesem oder nächsten Jahr vom Anschlussförderstopp betroffen sein sollen. Auch stellt sich die Frage, ob die Gesellschaften die Freigabe von Wohnungen fürs Marktsegment tatsächlich nur zurücknehmen, weil Ihnen die künftige Mietpreisgestaltung nicht

klar ist oder ob sie nicht doch den Anschlussförderstopp nutzen, um insgesamt die ungeliebte Nothilfe für Wohnungsnotfälle in Berlin abzuschaffen. Zwar laufen zwischen Wohnungswirtschaft und Senat Verhandlungen über neue Obergrenzen für zumutbare Mieten, die von den Sozialämtern dann zu akzeptieren wären; bis es aber zu einer Einigung kommt, dürften etliche Wohnungen, die dringend benötigt werden, weiter leer stehen.

Das geschützte Marktsegment sollte bisher die Bezirke in die Lage versetzen Menschen zu helfen, die nach einer Räumung, bei Umzugsaufforderung durch das Sozialamt, nach Haftentlassung oder Therapieende dringend eine Wohnung brauchen. Insgesamt sinkt aber die Bereitschaft an Sozialhilfeempfänger zu vermieten auch bei den städtischen Wohnungsgesellschaften, dramatisch. Schlechte Aussichten für die bisher schon 300.000 Hilfeempfänger und ihre Angehörigen in der Stadt, einen Mietvertrag zu „ergattern“. Auch deshalb hat die Funktionsfähigkeit des geschützten Marktsegments nachvollziehbare Bedeutung.

## „Colonia Corrupta“

*Buch von Werner Rügemer*

Hermann Werle

**Nicht nur Berlin ist von dichtem Filz durchzogen. Werner Rügemer, Philosoph und Publizist, vermittelt mit seinem Buch „Colonia Corrupta“ einen Blick hinter die Kulissen des Kölner Establishments.**



**Der Philosoph und Publizist Werner Rügemer, geboren 1941, lebt in Köln. Er ist Mitglied von Transparency International (TI), Business Crime Control (BCC) und dem Deutschen Schriftstellerverband (VS).**

Wie von der „Berliner Luft“ wissen die Berliner und Berlinerinnen auch so manches Lied von der heimischen Kungelwirtschaft zu singen. Ob Berlin allerdings auch die Hauptstadt der Korruption ist, könnte bei der Betrachtung der Kölner Zustände durchaus in Frage gestellt sein. Doch Rügemer geht es keineswegs darum, die Führungsrolle Berlins in Sachen undurchsichtiger Geschäfte anzufechten, sondern vielmehr am Beispiel der Domstadt den Netzwerkcharakter aufzuzeigen, der eben nicht nur in Köln oder Berlin, sondern in vielen Kommunen quer durch die Bundesrepublik Politik bestimmend geworden ist.

Viele Artikel des Autors, die bislang lediglich in kleineren Zeitungen erschienen waren, werden in dem Buch in aktualisierter Form zusammengefasst. Der Stich in das korrupte Nest war offensichtlich spürbar. Von der Öffentlichkeit zwar kaum wahrgenommen, fühlten sich einige doch soweit entblößt, dass sie Rügemer mit Klagen überzogen.

Nachdem sich über ein Jahr lang kein Verlag finden ließ, der sich den Texten hatte widmen wollen, verhilft nun dankenswerterweise der Verlag „Westfälisches Dampfboot“ einem breiteren Publikum zu neuen Einsichten. Wenngleich diese Erkenntnisse gar nicht so neu sind, wie die zwei letzten Kapitel des Buches anhand von Fällen aus den 20er Jahren und der NS-Zeit belegen. Die Selbstbedienungsmentalität ist keineswegs eine

Erscheinung erst seit der Kohl-Ära und „freies Wohnen“ zum Beispiel ist kein Privileg der derzeit regierenden Stadtfürsten. Schon in den 20er Jahren „erhielt der kaltschnäuzige Gehaltsjäger zu seinem Grundgehalt von 36.000 Mark jährlich 5250 Mark Orts- und Kinderzuschläge, 10.000 Mark Aufwandsentschädigung und noch sage und schreibe 43.000 Mark „Wohngeld“. Die Rede ist von dem damaligen Oberbürgermeister von Köln, Konrad Adenauer. „Schwarze Kassen“ und „Insidergeschäfte“ gehörten zu Adenauers Bereicherungsaktivitäten, die selbstredend auf

Kosten der Bevölkerung gingen. Kamen Details der dubiosen Geschäfte an die Öffentlichkeit, saß man es auch damals schon aus oder es wurden andere beschuldigt. „Wie sein politischer Enkel Helmut Kohl stellte Adenauer sich als Opfer dar, er spielte die verkörperte Unschuld.“ Auch diverse Bankhäuser hatten damals wie heute eine zentrale Rolle bei der Vermittlung von Geschäften oder der Geldwäsche. Die Kölner Traditionsbank Oppenheim ist nur ein Beispiel, welches Rügemer anführt. Adenauer verfügte ebenso über enge Kontakte zur Führung dieser Bank, wie der langjährige Kölner SPD-Oberstadtdirektor Ruschmeier. Dieser war in den 90er Jahren das entscheidende Bindeglied zwischen dem nordrhein-westfälischen SPD-Klüngel, der Bauwirtschaft, den Kapitalbeschaffern und den Medien. Ohne diese Vernetzung wären millionenschwere Bauvorhaben wie die völlig überdimensionierte Müllverbrennungsanlage oder die „Köln-Arena“ (angepriesen als „modernster Sport- und Show-Palast Europas“) nicht möglich gewesen. Rügemer beleuchtet minutiös die Hintergründe der Verstrickungen, verdeckter Subventionen und der diversen Posten in Vorständen und Aufsichtsräten des sozialdemokratischen Spitzenmanns, der sich der Rückendeckung sowohl des Regierungspräsidenten Franz-Josef Antwerpes als auch seines Parteifreunds Wolfgang Clement sicher sein konnte.

Die Versuche von Bürgerinitiativen, unsinnige Bauvorhaben zu stoppen und ein wenig Licht in die abgedunkelten Chefetagen fallen zu lassen, scheiterten nicht zuletzt an der Machtposition des „Medienmonopols Dumont“, dem ein extra Kapitel des Buches gewidmet ist. Die „Hofschrannen“ der auflagenstärksten Zeitungen der Stadt bemühten sich mehr als zehn Jahre lang, die Bevölkerung mit Nebelkerzen auf Nebenschauplätze zu leiten und die Hauptakteure der organisierten Kriminalität zu verschonen.

Erst im Jahr 2002 wurden die Praktiken des Kölner Filzes als der „größte Spendenskandal der SPD“ gewürdigt. Die Schäfchen waren zu diesem Zeitpunkt jedoch längst in trockenen Ställen untergebracht. In einem dieser Ställe darf sich Lothar



Ruschmeier seit 1998 über neue wohldotierte Führungsposten erfreuen. Die Oppenheim Bank, über die auch im MieterEcho mehrfach berichtet wurde, da sie den Gehag-Verkauf „erfolgreich“ managte und auch den Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft GSW in die Wege leitete, hat sich unter anderem auf die Privatisierung kommunaler Versorgungseinrichtungen spezialisiert und agiert – ähnlich wie die Bankgesellschaft in Berlin – mit geschlossenen, gewinngarantierenden Immobilienfonds. Auch der Verkauf der Kölner Wohnungsbaugesellschaft GAG-Immobilien geriet unter die Fittiche des Oppenheim-Instituts. „So darf sich also die ‚renommierte‘ Privatbank gegen ein Honorar von mindestens 3 Mio. Euro den besten Käufer aussuchen“, resümiert Rügemer in seinem Kapitel „Städtische Wohnungen als Renditeobjekt“. Wie der GSW-Verkauf in Berlin, stellt sich auch der GAG-Verkauf in Köln bisher als sperriges Geschäft dar. Der Kölner Stadtrat stoppte im Januar den Verkauf seiner Beteiligung, wobei es auch zu diesem Anlass Bestechungsversuche gegeben hat, um das gegenteilige Ergebnis zu erzielen.

Der von Rügemer vorgelegte Blick über die Berliner Filzgrenzen hinweg ist vielleicht ein kleiner Trost nach dem Motto ‚nicht nur in Berlin herrscht Filz und Korruption‘, aber darüber hinaus – und hier liegt die Stärke des Buchs – verdeutlicht er die Systematik der Plünderung von kommunalen und Landeskassen sowie das Zusammenwirken von Politik, Wirtschaft, Justiz und Medien, den Netzwerken der Korruption. Rügemer plädiert in seinem Schlusswort an die „viel beschworene Zivilgesellschaft“, die ihr Gestaltungsrecht einfordern und wahrnehmen müsse. Ohne Menschenrechtsbewegung, so Rügemer, sei der Kampf gegen die Korruption nicht möglich. Zudem sollten die Verantwortlichen zu Schadensersatz durch Vermögensentziehung und Unternehmenshaftung verpflichtet werden.

„Wer die Korruption nicht bekämpft, soll von menschlicher Würde, Rechtsstaat und Demokratie schweigen.“

**Werner Rügemer:**

„**Colonia Corrupta – Globalisierung, Privatisierung und Korruption im Schatten des Kölner Klüngels“;**  
**Westfälisches Dampfboot, Münster 2002.**  
**ISBN 3-89691-525-8; Preis: 15 Euro**

## Wenn MieterInnen sich einig sind

### MieterInnen bei Suitbert Beulker blieben Frostbeulen erspart

UBI KLiZ e.V./Mieterladen

**Am 16.01.2003 fand im Mieterladen eine Versammlung mit MieterInnen der Häuser Rigaer Straße 94, 95, 96 und Liebigstraße 14 statt. Die Häuser haben einen gemeinsamen Eigentümer, Dr. Suitbert Beulker, der in Friedrichshain schon lange kein unbeschriebenes Blatt mehr ist.**

Die oben genannten Häuser haben über den gemeinsamen Eigentümer auch einen gemeinsamen Wärmelieferanten: die WFM GmbH & Co. Die Firma informierte mit Schreiben vom 18.12.02 die MieterInnen, dass nach dem mit dem Eigentümer geschlossenen Wärmelieferungsvertrag mit einer Frist von sechs Wochen die Wärmelieferung eingestellt würde. Grund sei ein Zahlungsverzug auf die Abschlagsbeträge des Eigentümers Beulker. Weiterhin informierte die Firma, dass sie nach dem Wärmelieferungsvertrag von einer Abtretung der Warmmietzahlungen an den Vermieter Gebrauch machen würden. Das heißt, die MieterInnen könnten zukünftig die warmen Betriebskosten direkt an die Firma WFM zahlen.

Am 24.12.03 informierte dann der Eigentümer die MieterInnen darüber, dass es seit geraumer Zeit Mängel an der Heizungsanlage gibt, die in der Verantwortung der Firma WFM liegen. Das Problem würde wohl gerichtlich geklärt werden müssen. Etwaige Zahlungen an die WFM würden nicht als Mietzahlungen gelten. Dies verunsicherte die MieterInnen nun völlig. In Anbetracht der Situation (Minusgrade und anhaltender Winter), hatten die MieterInnen Angst, ab dem 01.02.03 in kalten Wohnungen zu sitzen und traten an uns heran um verschiedene Vorgehensmöglichkeiten zu besprechen.

Bei dem Treffen am 16.01.03 wurden mehrere Möglichkeiten durchgespielt: Rahmenvertrag mit der Firma WFB, wo alle MieterInnen gemeinschaftlich haften oder eine einstweilige Verfügung oder die Einsetzung eines gerichtlich bestellten Zwangsverwalters.

Für alle Varianten wurden das „Für“ und das „Wider“ abgeklärt. Weitere Treffen wurden verabredet, die dann hausweise stattfinden sollten. Und so kam es auch. Langsam rannte

die Zeit weg. Der Februar nahte und die winterlichen Temperaturen hielten an.

Dann hörten wir eine Weile nichts von den MieterInnen und fragten nach.

Die MieterInnen einigten sich auf die Einsetzung eines Zwangsverwalters. Jetzt merkte Beulker wohl, dass es den MieterInnen ernst war und ihm in diesem Fall nur Nachteile entstehen würden: Er lenkte ein. Die Wärmelieferung erfolgte weiter und kein(e) MieterIn musste frieren.

Hätten sich die MieterInnen nicht zusammengetan und informiert, hätten sie sich vorerst warm anziehen müssen. Dies ist ein gutes Beispiel dafür, dass es Sinn macht, mit seinen NachbarInnen zu sprechen, sich Hilfe zu holen und gemeinsam eine Lösung zu suchen.

Hätten die MieterInnen einzeln agiert, wären erheblicher Aufwand und gravierende Wohnqualitätseinbußen die Folge gewesen. Ob und wann es eine Lösung gegeben hätte, bleibt dabei offen.

*Rigaer Straße 96 in Friedrichshain, Eigentümer Suitbert Beulker*

*Foto: Knut Hildebrandt*



## Village-Haus

### Solidarisches Zusammenleben im Alter für Lesben, Schwule und ihre Freundinnen und Freunde

Christian Hamm

**Village e.V. hat sich im Frühjahr 2001 gegründet und ist ein Projekt für das Leben von Lesben, Schwulen und ihren Freundinnen und Freunden im Alter. Ziel unserer Initiative ist es, die Lebenssituation alter Lesben und Schwulen zu verbessern und die Sensibilisierung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Betroffenen für dieses Thema zu fördern.**

Viele Lesben und Schwule blicken auf einen anderen persönlichen Lebensentwurf zurück als weite Teile der heterosexuellen Bevölkerung. Die Mehrzahl hat ein anderes soziales Leben geführt, viele haben in der Regel keine Kinder und somit auch im Alter kaum Unterstützung durch die jüngere Generation. Die Vorstellung, irgendwann einmal auf einen Pflegeplatz in einem heterosexuell geprägten Pflege- oder Altersheim angewiesen zu sein, ist für viele Betroffene nur schwer erträglich. Denn Lesben und Schwule haben sich in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Freiheiten und Selbstverständlichkeiten erkämpft, auf die Frau/Mann nicht mehr verzichten kann. Niemand sollte gezwungen sein, diese Freiräume im Alter oder im Falle von Pflegebedürftigkeit auf Grund des sozialen Drucks aufgeben zu müssen. Als Ersatz fungiert bei einigen bislang oft die so genannte „Wahlfamilie“.

Ein Projekt wie Village e.V. kann solche Probleme abfedern und zu neuen, angstfreien Lebensperspektiven im Alter beitragen.

Village e.V. setzt sich insbesondere für die Schaffung von Wohnraum für alte und pflegebedürftige Lesben und Schwule ein. Zu diesem Zweck wurde ein bislang für Berlin einmaliges Wohnprojekt konzipiert, das sich zur Zeit noch in einer frühen Planungsphase befindet.

#### Konzeption des Village-Hauses

Die Vorstellung vieler Lesben und Schwuler von Alters- und Pflegeheimen sind in der Regel eher negativ besetzt. Deshalb unternehmen wir den Versuch ein völlig neues Bild vom Wohnen und Leben im Alter oder in der Pflegebedürftigkeit zu entwickeln. Ein zentraler Aspekt des Wohnprojekts von Village wird die

#### Unsere Ziele sind:

- Verbesserung der Lebenssituation älterer Lesben und Schwuler.
- Integration in die lesbischschwule Gemeinschaft und in die Gesellschaft statt sozialer Isolation.
- Berücksichtigung der individuellen Lebensentwürfe lesbischer und schwuler Menschen im Alter.
- Entwicklung spezifischer Konzepte für die Versorgung im Alter und bei Pflegebedürftigkeit, die die Lebensrealität von Lesben und Schwulen berücksichtigen.
- Gewährleistung spezieller Sozial- und Pflegeleistungen für die individuellen Bedürfnisse älterer Lesben und Schwuler.
- Zusammenleben der verschiedenen Generationen in einem offenen Haus.
- Integration von Einrichtungen, die die Kommunikation innerhalb der Szene, aber auch mit dem gesellschaftlichen Umfeld fördern.

veränderte Kommunikation sowohl innerhalb des Hauses als auch im Kontakt nach außen sein.

Das offene Haus soll Möglichkeiten zum Rückzug in die Privatsphäre für jede/n einzelne/n BewohnerIn ermöglichen, aber auch Raum für den Kontakt mit anderen BewohnerInnen und Menschen bieten, die das Haus für verschiedene Aktivitäten nutzen.

Ein angegliedertes Gesundheitszentrum mit TherapeutInnen, ÄrztInnen, HeilpraktikerInnen, MasseurInnen u.a. soll nicht ausschließlich der medizinischen Versorgung der BewohnerInnen dienen, sondern auch der Bevölkerung des umliegenden Kiezes und der gesamten lesbischschwulen *community* zur Verfügung stehen.

Eine Kneipe und/oder Café, wenn möglich von den BewohnerInnen selbst verwaltet und geführt, soll einen weiteren Anlaufpunkt bilden, mit dem sich das Haus nach außen öffnet und langfristig für den besseren Kontakt der verschiedenen Generationen in der lesbischschwulen Szene sorgt.

Als Standort für das Wohnprojekt „Village“ ist ein szenenaher Platz vorgesehen, der ältere Lesben und Schwule nicht isoliert, sondern in den lebendigen Alltag integriert. Der direkte Kontakt zur Szene soll zu einer neuen Form des Dialogs zwischen älteren und jüngeren Lesben und Schwulen beitragen und einer Isolation entgegenwirken.

Das Wohnprojekt wird für ca. 55 Menschen Lebens- und Wohnraum bieten, wobei 16 Pflegeplätze in Wohngemeinschaften vorgesehen sind. Für ca. 40 Lesben und Schwule sollen alters- und pflegerechte Wohnungen, jeweils mit Wohn- und Schlafzimmer zur Verfügung stehen. Das Prinzip „Lebenslaufwohnen“ soll ein Leben in „Village“ über viele

Die Alltagsrealität von alten Lesben und Schwulen in die Öffentlichkeit bringen  
Foto: Frank Römer





Jahre ermöglichen und die junge und ältere Generation zusammenführen. Ca. zehn Wohneinheiten stehen auch „Freundinnen und Freunden“ der Bewohner und der lesbisch-schwulen Szene zur Verfügung, damit soll der sozialen Isolation Einhalt geboten werden. Die Grundrisse der Wohnungen und die Struktur des Hauses werden so flexibel gestaltet sein, dass neben Zweiraumwohnungen auch größere Wohneinheiten beispielsweise für Wohngemeinschaften zur Verfügung stehen. Damit kann individuell auf sich verändernde Lebensbedürfnisse eingegangen werden.

## Der aktuelle Stand der Projektentwicklung

Der Verein Village e.V. wird nicht selbst Bauherr oder Träger des Wohnprojekts sein, vielmehr versteht sich Village e.V. als Förderer und Vermittler für ein solches Projekt. Wir stehen zur Zeit in Verhandlungen um ein Grundstück in der Winterfeldstraße, die bisher sehr Erfolg versprechend verlaufen. Auch führen wir Gespräch mit unterschiedlichen Investoren, die sich für die Umsetzung unseres Village-Hauses interessieren. Zur Zeit kämpfen wir jedoch mit dem wohl größten Problem: das Land Berlin ist sprichwörtlich pleite und hat sämtliche Förderungen für Bauprojekte, insbesondere Neubauprojekte eingestellt. Gleichzeitig ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt durch die jahrzehntelange Förderpolitik eine Situation entstanden, die die Mietpreise für frei finanzierten Wohnungsbau in den Bereich des Utopischen rückt. Es wird bestimmt sehr spannend hierfür neue Lösungsansätze zu entwickeln.

Das Village-Haus soll für alle Einkommensgruppen ein Angebot darstellen und niemand ausgrenzen. Der offene inhaltliche Ansatz soll die finanziellen Möglichkeiten der/des Einzelnen nicht ausklammern, weshalb sich Village e.V. für den Mietwohnungsbau entschieden hat und sich bewusst von der Finanzierung auf Eigentumsbasis distanziert.

**Wer unser Projekt unterstützen möchte, kann Fördermitglied in unserem Verein werden oder uns eine Spende zukommen lassen.**

**Spendenkonto:  
bei der Bank für Sozialwirtschaft  
BLZ 100 205 00, Konto Nr. 32 545 00**

**Village e.V.  
Lehrterstraße 57, Haus 4, 10557 Berlin  
Tel.: 030/39 40 88 52 Fax: 030/39 40 89 93  
E-Mail: info@Village-ev.de / www.Village-ev.de**

## Bevor es den Mieterladen gab Geschichte(n) von der Kreuzzigerstraße 23

Heike Weingarten

**Wir hatten neulich Besuch von Wolfgang Ursell aus München. Der Herr stellte sich vor und wollte das Haus besichtigen. Da wollten wir natürlich mehr über die Motivation eines Münchners wissen, der sich für ein Genossenschaftshaus interessierte.**

Herr Ursell wurde 1935 in der Kreuzzigerstraße 23 in Friedrichshain geboren und lebte dort 60 Jahre. 1995 siedelte er nach Bayern um. Er erzählte uns von den „Weltlichtspielen“, einem Kino an der Straßenecke zur Boxhagener Straße und dass sich auf dem heute brachliegenden Freigrundstück schräg gegenüber ein Kuhstall befand. Außerdem konnte er sich daran erinnern, dass ihm in Kindertagen etwas ein mulmiges Gefühl verursacht hat. Auf dem direkt angrenzenden Friedhof wurde Tag und Nacht ein Grab bewacht. Es waren bewaffnete Leute in Uniformen. Wer sie waren und wessen Grab sie bewachten, war ihm nicht bekannt, aber dieses beklemmende ständige Gefühl würde er nie vergessen.

Da wo heute der Mieterladen die Räume nutzt, war früher eine Elektrofirma und gleich gegenüber im Flur ein Seifenladen, von einem Rollstuhlfahrer betrieben. Auf dem Hof gab es einen riesigen Bombentrichter, der sich mit

Wasser füllte und gelegentlich als „Swimmingpool“ diente. Später wurde er zugeschüttet.

Er erzählte auch, dass sich Anfang der 90er Jahre, vermutlich ein Herr Kroll, ein Mieter im Haus für die Geschichte des Hauses interessierte und eine Chronik schreiben wollte. Daraus ist aber scheinbar nichts geworden und einen Herrn Kroll gibt es nicht im Haus.

Über die Kreuzzigerstraße hatten wir bereits vieles erfahren und einiges wie das Fuhrunternehmen Pohl gleich nebenan – heute abgerissen und Sozialbau – konnten wir selbst noch erleben. Für uns war interessant zu hören, was sich vormalig direkt in unseren Räumen befand. Außerdem haben wir uns sehr gefreut, einen Menschen kennen lernen zu dürfen, der fast sein ganzes Leben hier verbracht und hier gerne gewohnt hatte. Als er uns besuchte, erzählte er auch, dass er versuchen will, in der Nähe eine Wohnung zu bekommen. Er möchte wieder in den Friedrichshain, in diese Gegend.

*Mieterladen in der Kreuzzigerstraße 23 in Friedrichshain  
Foto: Knut Hildebrandt*



**UBI Kliz e.V./Mieterladen veranstaltet jeden letzten Freitag (ab 19 Uhr) im Monat Vernissagen und möchte Sie herzlich einladen:**

**30.05.2003 Anne Nadja Kaiser: Lebenswege – Horizonte aus 1999, Fotos**

**27.06.2003 Manfred Bofinger: Karikaturen und Lesung aus „Der krumme Löffel“ und „Ein dicker Hund“ (Wir danken dem Aufbau-Verlag und der Buchhandlung Lesen und lesen lassen), Musik: Sirko Steinhäuser**

**28.11.2003 Besetzte Häuser in Friedrichshain: Projekte, Fotos, Berichte, Filme**

**UBI Kliz e.V./Mieterladen  
Unabhängige BürgerInitiative/Kommunikatives Leben  
in Zusammenarbeit e.V.  
Kreuzzigerstraße 23, 10247 Berlin  
Tel./Fax: 030 – 29 77 09 11  
www.ubi-mieterladen.de**

**Das Stichwortverzeichnis „Mietrechtliche Tipps und Infos von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft [www.bmgev.de](http://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.**

## B

### Bürgschaft

Durch eine Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge gem. § 765 BGB gegenüber dem Gläubiger, für die Verbindlichkeiten eines anderen einzustehen. Bei der Mietbürgschaft übernimmt beispielsweise ein Dritter die Haftung für die Mietschulden des Mieters/der Mieterin und ggf. für Ersatzansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z.B. wegen nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen). Die Bürgschaft ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erteilt wurde, d.h. wenn das Schriftstück dem Erklärungsempfänger (in unserem Fall der Vermieter) vom Bürgen übergeben wurde.

Es ist zwischen einer Ausfallbürgschaft (Regelfall) und einer selbstschuldnerischen Bürgschaft (muss gesondert vereinbart werden) zu unterscheiden. Bei der Ausfallbürgschaft haftet der Bürge subsidiär, d.h. der Gläubiger muss sich erst an den Hauptschuldner halten (in unserem Fall an den Mieter/die Mieterin) und kann erst nach erfolgloser Zwangsvollstreckung gegen den Hauptschuldner an den Bürgen herantreten. Bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft kann der Gläubiger ohne weiteres gegen den Bürgen vorgehen und muss nicht erst versuchen, die Forderung beim Hauptschuldner einzutreiben. Der Umfang der Bürgschaft erstreckt sich regelmäßig auch auf die Kosten der Rechtsverfolgung (d.h. auf die Gerichts- und Anwaltskosten und die Kosten der Zwangsvollstreckung).

Tipp: Die Übernahme einer Bürgschaft ist keine „Formalität“, sondern kann dazu führen, dass

der Bürge auf der Forderung nebst Kosten für die Rechtsverfolgung sitzen bleibt, wenn der Hauptschuldner (bei der Mietbürgschaft: der Mieter/die Mieterin) nicht zahlen kann. Die Beträge können sich gerade bei der Mietbürgschaft sehr schnell summieren. Da es auf ein Verschulden des Hauptschuldners nicht ankommt, nützt es auch nichts, wenn dieser bei Abgabe der Bürgschaftserklärung besonders nett oder zuverlässig erscheint. Ausschlaggebend ist allein die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners und die kann durch Verlust des Arbeitsplatzes oder durch sonstige Umstände schnell eintreten. Aus diesem Grunde sollte sich jede(r) genauestens überlegen ob und für wen er/ sie eine (Miet-) Bürgschaft übernimmt.



## D

### Dachgeschosswohnung

Vor einigen Jahren boomte der Dachgeschossausbau in Berlin. Grund dafür waren nicht nur die besonderen Förderungen, sondern vor allem ein häufig praktiziertes Programm der Immobilienverwertung. Altbauten wurden von einem Initiatorenkreis gekauft und zusammen mit der Verpflichtung zur Modernisierung und zum Ausbau der Dachgeschosse an einen Anlegerkreis, der in einem sog. „Geschlossenen Immobilienfond“ zusammengefasst war, weiterverkauft. Die Anleger, Angehörige der höheren Steuerklassen, profitierten von Steuerabschreibungen. Sie brauchten Verlustzuweisungen und Ausgaben für den Dachgeschossausbau kamen dabei gerade recht. Die Wohnungen waren en vogue und dies ließ die Mieter/innen bzw. Käufer ihre enormen Mängel gerne übersehen. In der Regel werden sie im Sommer ungemein aufgeheizt, im Winter erweisen sie sich als nicht genügend isoliert und so versprechen sie mehr Wohnkomfort als sie wirklich bieten. Vor allem, wenn man bedenkt, dass viele von ihnen nicht durch einen Fahrstuhl zu erreichen sind.

Zur Erleichterung des Dachgeschossausbaus hat der Gesetzgeber in den „Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums“ ein Teilkündigungsrecht für mietvertraglich garantierte Dachbodennutzungen verankert. Die Ausbauarbeiten sind fast immer mit großen Belästigungen für die Mieter/innen verbunden. Nicht selten werden die darunter liegenden

Wohnungen durch den Umbau unbewohnbar und auf diese Weise ein gewünschter Auszug der Mieter/innen erzwungen. Angemessene Mietminderungen als Ausgleich für die Beeinträchtigungen betragen in der Regel nicht unter 25% und können bis zu 60% erreichen. Auch nach erfolgtem Dachgeschossausbau können die Folgen für die Mieter/innen problematisch sein: Nicht selten ist die Schallisolierung mangelhaft. Es bleibt dann zwar die Möglichkeit der Mietkürzung, aber auch der Ärger über die geräuschvollen „Obermieter“. In den Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft kann man Rat und Unterstützung erhalten.

## E

### Eigenbedarf

Ein Vermieter kann den Mieter/innen ausnahmsweise den Wohnraum kündigen und das Mietverhältnis beenden, wenn er die Wohnung für sich selbst benötigt. Dies folgt aus der Formulierung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB: „Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn (...) der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“.

Allgemein wird dieser Kündigungsgrund als „Eigenbedarf“ bezeichnet. Der Vermieter ist



berechtigt, sich auf Eigenbedarf zu berufen, wenn er dafür vernünftige, nachvollziehbare Gründe vorweisen kann. Kein Kündigungsgrund ist gegeben, wenn der Vermieter nur den Willen hat in seinem Eigentum zu wohnen oder Familienangehörige dort wohnen zu lassen. Wird in einem Kündigungsschreiben Eigenbedarf vorgebracht, ist das Gericht, falls es im Rahmen eines vom Vermieter angestrebten Räumungsprozesses angerufen wird, verpflichtet, alle Umstände dieses speziellen Einzelfalls umfassend zu würdigen. Das Gericht darf sich nicht bei der Prüfung nur auf die Tatsachen beschränken, die der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben angegeben hat, sondern muss auch alle anderen Gründe, die sich aufzeigen, berücksichtigen. Wird im Rahmen eines Räumungsprozesses festgestellt, dass die gekündigte Wohnung für die Person, für die sie freigemacht werden soll, vollkommen ungeeignet ist (z.B. Wohnung im 3. Stock ohne Aufzug für dauernd Gehbehinderte), dann gibt es keine nachvollziehbaren vernünftigen Gründe, warum die bisherigen Mieter/innen aus der jetzigen Wohnung ausziehen sollen. Grundsätzlich ist bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zunächst einmal auf die Interessenlage des Vermieters abzustellen, was sich schon aus seinem Eigentumsrecht heraus begründet. Der Vermieter ist berechtigt, immer dann zu kündigen, wenn er oder seine Familienangehörigen mit konkreten und billigen Gründen die vermietete Wohnung beanspruchen.

Sollte sich jedoch herausstellen, dass die Eigenbedarfskündigung für die Betroffenen eine „besondere Härte“ darstellt, so haben die Mieter/innen die Möglichkeit der Kündigung zu widersprechen. Will nicht der Vermieter selbst in seine Wohnung einziehen, sondern ein „Familienangehöriger“ des Vermieters, so zählen zu den Familienangehörigen – juristisch gesehen – die Eltern des Vermieters, seine Kinder und auch seine Geschwister. Familienangehörige in diesem Sinne sind wohl auch solche Personen, denen gegenüber der Vermieter rechtlich oder moralisch zu einer Unterhaltsgewährung oder sonstiger Fürsorge verpflichtet ist. Ungeklärt ist in diesem Zusammenhang z. B. die Frage, ob beispielsweise Nichten oder Neffen auch zu den „Familienangehörigen“ zu rechnen sind. Als Beispiel aus der Rechtsprechung ist die Entscheidung des OLG Oldenburg vom 16.12.1992 (NJW-RR 1993, 526) zu nennen: Nach Auffassung

dieses Gerichts ist ein Schwager des Vermieters nicht als Familienangehöriger in diesem Sinne anzusehen. Es liefe dem vom Gesetzgeber gewollten Mieterschutz zuwider, könnte der Vermieter die Kündigung ohne weiteres zu Gunsten von Personen geltend machen, die nur weitläufig mit ihm verwandt oder verschwägert sind. Geschwister des Vermieters wird man noch zu den Familienangehörigen rechnen können, nicht aber die mit den Geschwistern verheirateten Personen und nicht die Geschwister des Ehegatten des Vermieters.

Ob anders zu entscheiden ist, wenn ein besonders enger Kontakt zu dem Vermieter besteht, aus dem sich dessen moralische Verpflichtung ergibt, dem Angehörigen Wohnraum zu gewähren, bleibt offen.

Stellt das Kündigungsverbot für den Vermieter eine nicht zu rechtfertigende Härte dar, so kann er sich doch auf Eigenbedarf berufen. Dies ist jedoch nur dann der Fall, wenn der Vermieter einen erheblich dringenderen Wohnungsbedarf hat als die Mieter/innen. Denn auch diese sind im Falle nicht zu rechtfertigender Härte durch die Sozialklausel geschützt – siehe dazu § 574 BGB und unser Infoblatt „Kündigung – was nun?“.

## Eigentumswohnung

Die deutsche Rechtsordnung, wie sie seit 1900 im BGB festgeschrieben ist, bindet die Gebäude als wesentliche Bestandteile an die Grundstücke. An wesentlichen Bestandteilen kann kein gesondertes Eigentum begründet werden. Erst 1951 durchbrach das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) diesen Grundsatz und schuf durch rechtssystematisch komplizierte Konstruktionen die Möglichkeit des Sondereigentums.

### Auszug aus WEG § 1

„(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört. (...)

(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“

Das klingt nicht nur kompliziert, sondern ist es auch. Wenn man noch dazu bedenkt, dass sich auch das Wohneigentum als Sondereigentum im engeren Sinne im Prinzip nur auf die Zwischenwände und die Tapeten an den Wänden erstreckt und dass die Gesamtheit der Eigentümer über fast jede Veränderung entscheiden muss, fragt man sich leicht nach dem Sinn des Ganzen. Und die Frage gewinnt an Umfang, zieht man die sozialklimatischen Verhältnisse in den in Sondereigentum aufgeteilten Häusern ins Kalkül. Die Tatsache, dass nur für die aufgeteilten Häuser per Gesetz eine Hausordnung vorgeschrieben ist, gibt deutliche Hinweise. Doch eine Antwort ist nicht Sache der Mieter/innen. Die – und daran tun sie recht – interessiert nur das Verhältnis zu „ihren“ Wohneigentümern, denen zwar die Wohnung gehört, die sie aber nicht selbst bewohnen. Von allen Wohnungseigentümern sind das mehr als die Hälfte.

Nur jeweils zwischen den Mieter/innen und den Wohnungseigentümern bestehen die mietrechtlichen Beziehungen. Sie richten sich ausschließlich nach Gesetz und Mietvertrag und unterscheiden sich in keiner Weise von denen in reinen Mietshäusern. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft binden grundsätzlich nur die Eigentümer, sie haben keine unmittelbar zwingende Wirkung für die Mieter/innen. Insbesondere ersetzen solche Beschlüsse niemals eine ordnungsgemäße Abrechnung über die Betriebskosten. Andererseits können die Mieter/innen von dem Eigentümer verlangen, dass er notwendige Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft einfordert und gegebenenfalls auch gerichtlich einklagt.

Dennoch sind diese Mietverhältnisse faktisch dadurch benachteiligt, dass die Mieter/innen wesentlich stärker durch Kündigung wegen Eigenbedarfs bedroht sind als die Mieter/innen in einem reinen Mietshaus. Man sollte daher überlegen, ob man eine solche Wohnung mietet. Es empfiehlt sich auf jeden Fall, aus diesem Grund einen Mietsnachlass in Erwägung zu bringen.

## Mietminderung und Kündigung

**Ein verwirktes Mietminderungsrecht lebt wieder auf, wenn der Mieter einer nicht nur unerheblichen Mieterhöhung zugestimmt hat.**

**Eine auf einen Mietrückstand gestützte fristlose Kündigung ist unwirksam, wenn der Mietrückstand seine Ursache in einer (überhöhten) Mietminderung hat und dem Mieter wegen des noch nicht beseitigten Mangels ein Zurückbehaltungsrecht zusteht.**

**Ein Feststellungsantrag, mit dem Inhalt, dass das Mietverhältnis im Anschluss an eine wegen Eigenbedarfs ausgesprochene Kündigung zu einem bestimmten künftigen Datum enden wird, ist unzulässig, wenn die Widerspruchsfrist des Mieters noch nicht abgelaufen ist.**

**Landgericht Berlin, Urteil vom 06.03.2001 – 65 S 228/00 –**

Mieter und Vermieter stritten über das Vorhandensein von Mängeln und über die Höhe einer Minderung. Der Vermieter vertrat die Ansicht, dass ein zur Minderung berechtigender Mangel nicht vorhanden und zudem das Recht des Mieters zur Mietminderung wegen Zeitablauf verwirkt sei.

Der Mieter war der Meinung, dass sein Mietminderungsrecht im Anschluss an eine Mieterhöhung wieder aufgelebt sei und minderte die Miete seitdem um 20%. Nachdem der minderungsbedingte Mietrückstand mehr als zwei Monatsmieten betrug, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs. Zugleich kündigte er das Mietverhältnis fristgemäß wegen eines von ihm geltend gemachten Eigenbedarfs.

Mit der Klage verlangte der Vermieter die Zahlung der rückständigen Miete, die Räumung der vom Mieter bewohnten Wohnung und hilfsweise die Feststellung, dass das Mietverhältnis auf Grund der ordnungsgemäßen Eigenbedarfskündigung zum 30.11.2000 enden werde.

Der Mieter zahlte den geltend gemachten Mietzins unter dem Vorbehalt einer Rückforderung innerhalb der Schonfrist (nach dem damals geltenden Recht einen Monat nach Zustellung der Räumungsklage), der Zeitpunkt des Eingangs des Geldbetrags auf dem Konto des Vermieters blieb streitig.

Das Amtsgericht und das Landgericht haben die Klage des Vermieters in vollem Umfang abgewiesen. Das Landgericht vertrat in seinem Urteil die Ansicht, dass das Amtsgericht einen

Anspruch auf Minderung des Mietzinses im Umfang von 5% zu Recht festgestellt habe. Es wies ferner darauf hin, dass entgegen der Ansicht des Vermieters ein einmal vom Mieter wegen vorbehaltloser Zahlung des Mietzinses verwirktes Minderungsrecht im Anschluss an eine erhebliche Mieterhöhung in vollem Umfang wieder auflebe. Aus diesem Grunde habe sich der Mieter auf die Minderung des Mietzinses wegen des Zustandes der Fenster berufen können. In der weiteren Begründung wies das Gericht nur ergänzend darauf hin, dass auch eine fünfmonatige Zahlung der ungekürzten Miete noch nicht zwingend zur Verwirkung des Mietminderungsrechts führen müsse, wobei im vorliegenden Fall der Mieter die Miete während dieses Zeitraums auch nicht vorbehaltlos gezahlt, sondern die Minderung des Mietzinses unverzüglich im Anschluss an die Mieterhöhung angekündigt hatte.

Das Landgericht vertrat ebenso wie das Amtsgericht die Ansicht, dass die auf die fristlose Kündigung gestützte Räumungsklage abzuweisen sei, da die fristlose Kündigung trotz eines rechnerischen Mietrückstands das Mietverhältnis nicht beenden konnte. Denn unabhängig von der Höhe der dem Mieter zuzubilligenden Mietminderung und dem sich daraus ergebenden rechnerischen Mietrückstand stünde dem Mieter wegen der nicht beseitigten Mängel ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des drei- bis fünffachen Minderungsbetrags zu. Ein solches Zurückbehaltungsrecht schließe aber den Verzug des Mieters und damit die Kündigung nach § 554 BGB (alte Fassung) aus. Sei eine Mietsache mangelhaft, so bestehe gemäß § 320 BGB ein Zurückbehaltungsrecht am Mietzins wegen des Anspruchs auf Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands. Das wies darauf hin, dass es nicht darauf ankomme, dass sich der Mieter außergerichtlich oder im Prozess auf das bestehende Zurückbehaltungsrecht berufe.

Aus diesem Grund kam es für die Entscheidung nicht darauf an, ob die vom Mieter innerhalb der Schonfrist beauftragte Überweisung des rückständigen Mietzinses rechtzeitig innerhalb der Schonfrist beim Vermieter angekommen war. Nur vorsorglich wies das Landgericht darauf hin, dass es nach seiner Ansicht ausschließlich auf die Rechtzeitigkeit der Leistungshandlung des Mieters (Erteilung des Überweisungsauftrags) ankomme, unerheblich sei, wann die Gutschrift auf dem Konto

des Vermieters erfolge und wann der Vermieter Kenntnis von der Gutschrift erhalte.

Der vom Vermieter beantragte Feststellungsantrag, dass das Mietverhältnis zum 30.11.2000 beendet werden würde, war nach Ansicht des Landgerichts zum Zeitpunkt der Entscheidung des Amtsgerichts (22.03.2000) unzulässig. Das Landgericht wies darauf hin, dass dem Mieter gemäß § 556 a BGB (alte Fassung) bis Ende September 2002 das Recht eingeräumt sei, der Kündigung wegen Eigenbedarfs schriftlich zu widersprechen, es hätte noch zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses kommen können. Diese dem Mieter eingeräumte Frist dürfe durch die oben genannte Feststellungsklage nicht verkürzt werden. Eine Klage auf zukünftige Räumung sei nur zulässig, wenn der Mieter durch ernstliches Bestreiten des Kündigungsgrunds eindeutig zu erkennen gebe, dass er nicht gewillt sei, die Wohnung fristgerecht zu räumen. Den Widerspruch gegen die Kündigung hatte der Mieter (auf Anraten seines Anwalts) erst zum allerletzten Zeitpunkt kurz vor Ablauf der Widerspruchsfrist und lange Zeit nach dem erstinstanzlichen Urteil erklärt.

Die Berufungsentscheidung des Landgerichts erfolgte zwar nach dem Widerspruch des Mieters gegen die Eigenbedarfskündigung, gleichwohl wies das Landgericht darauf hin, dass auf Grund des Widerspruchs die Voraussetzungen für eine Feststellungsklage nicht mehr vorliegen würden. Der Vermieter müsse nun vielmehr Klage auf zukünftige Räumung erheben. Eine Umstellung des Feststellungsantrags auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung hat das Landgericht nicht zugelassen, da der Mieter mit einer solchen Klageänderung nicht einverstanden gewesen sei. Das Gericht stellte fest, dass die Klageänderung auch nicht gemäß der §§ 523, 263 ZPO zuzulassen war, da die Voraussetzungen (sachdienliche Klageänderung) nicht vorgelegen hätten. Für eine Entscheidung über den geänderten Klageantrag wäre eine weitere Aufklärung des neuen Streitstoffs (Eigenbedarf des Klägers) und eine Beweiserhebung und damit die Anberaumung eines neuen Termins erforderlich geworden, was zu einer Verzögerung des Rechtsstreits geführt hätte. Aus diesem Grunde sei die Klageänderung nicht sachdienlich.

Die Berufung des Vermieters wurde somit vollständig zurückgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans Günter Hell*



## Mieterhöhung und öffentliche Förderung

**Das Mieterhöhungsverlangen eines Vermieters auf Zustimmung des Mieters zur Angleichung des Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete ist unzulässig, wenn der Vermieter empfangene öffentliche Fördermittel im Sinne des § 559 a BGB nicht in der Mieterhöhungserklärung angegeben hat. Dies gilt auch dann, wenn die zu berücksichtigenden Kürzungsbeträge im konkreten Falle keine Auswirkung auf das Erhöhungsverlangen haben. Amtsgericht Lichtenberg, Urteil vom 23.09.2002 – 13 C 128/02 –**

Der Vermieter verlangte von den Mietern die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete. Dem Vermieter war im Rahmen der von ihm durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein öffentliches Darlehen zu ermäßigtem Zinssatz gewährt worden. Die jährliche Zinseinsparung für das Gebäude betrug 3013,33 Euro, wovon ein Teilbetrag in Höhe von monatlich 3,17 Euro auf die Wohnung der Mieter entfiel.

In dem Mieterhöhungsverlangen war ein Hinweis auf die öffentliche Förderung und die sich daraus ergebenden Kürzungsbeträge nicht enthalten. Der Vermieter klagte gegen die Mieter auf Zustimmung zu der oben genannten Mieterhöhung. Er vertrat unter Bezugnahme auf eine Entscheidung der 67. Zivilkammer des Landgerichts die Ansicht, dass er diese nicht angeben müssen, da die von ihm verlangte Miete auch nach Abzug der Kürzungsbeträge noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liege und die Kürzungsbeträge damit ohne Auswirkungen auf das Erhöhungsverlangen blieben.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen.

Es wies darauf hin, dass die Klage bereits deshalb unzulässig sei, weil die dem Mieter gemäß § 558 b BGB eingeräumte Überlegungsfrist von zwei Monaten zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung noch nicht abgelaufen sei.

Das Amtsgericht wies darauf hin, dass das ursprüngliche Erhöhungsverlangen wegen der fehlenden Angaben zu den Kürzungsbeträgen unwirksam gewesen sei und aus diesem Grund die Zustimmungsfrist des Mieters gemäß § 558 b BGB nicht in Gang gesetzt hätte. Hierbei komme es nicht darauf an, ob sich die von der ortsüblichen Vergleichsmiete abzuziehenden Kürzungsbeträge im konkreten Fall auf

das Mieterhöhungsverlangen auswirkten. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, dass ein Vermieter, der keine Kürzungsbeträge angebe, damit ausdrücklich erkläre, keine Fördermittel erhalten zu haben. Habe er dagegen Fördermittel erhalten, so müsse er diese objektiv mitteilen und im Anschluss daran darlegen, welche Konsequenzen dies für das konkrete Erhöhungsverlangen habe. Verschweige der Vermieter den Erhalt anrechnungspflichtiger Fördermittel, sei das Mieterhöhungsverlangen insgesamt unwirksam.

Die vom Vermieter zitierte Rechtsansicht des Landgerichts Berlin, nach der Angaben über abzuziehende Kürzungsbeträge dann entbehrlich sein sollen, wenn sich die Kürzungsbeträge im konkreten Fall nicht auf das Erhöhungsverlangen auswirkten, hielt das Amtsgericht für fehlerhaft. Es wies darauf hin, dass der Sinn und Zweck der Angabe von Daten im Erhöhungsverlangen darin bestehe, dem Mieter die Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Erhöhungsverlangens zu ermöglichen. Hierzu sei es erforderlich, dass die eventuellen Fördermittel und die sich daraus ergebenden Kürzungsbeträge angegeben werden, da der Mieter nur auf diese Weise in die Lage versetzt werde, die Berechtigung der Mieterhöhung vollständig zu überprüfen. Die vom Landgericht vertretene Rechtsauffassung führe dazu, dass das Vorliegen der formellen Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens erst nach einer Entscheidung über dessen materielle Begründetheit (innerhalb einer Zustimmungsklage) festgestellt werden könnte. Dies würde jedoch dem Sinn und Zweck der formellen Voraussetzungen, nämlich dem Mieter die Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung zu ermöglichen, widersprechen.

Erst mit Zusendung des Schriftsatzes des Vermieters im laufenden Rechtsstreit sei ein formwirksames Mieterhöhungsverlangen abgegeben und eine Überlegungsfrist in Gang gesetzt worden, denn erst mit dem Schriftsatz vom 04.09.2002 hatte der Vermieter den oben genannten Kürzungsbetrag in Höhe von 3,17 Euro angegeben und damit den Mangel des Erhöhungsverlangens gemäß § 558 b Absatz 3 BGB behoben.

Vorsorglich wies das Amtsgericht darauf hin, dass die vom Vermieter verlangte Miete über der unter Berücksichtigung von wohnwert erhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen hätte und die Kürzungsbeträge für das Mieterhöhungsverlangen somit eine

Rolle gespielt hätten und deshalb im Mieterhöhungsverlangen hätten angegeben werden müssen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Dr. Peter Werchan*

Anmerkung:

Nach Auffassung der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin ist der Vermieter nicht verpflichtet, abzuziehende Kürzungsbeträge im Erhöhungsverlangen anzugeben, wenn diese ohne Auswirkungen auf das Erhöhungsverlangen sind. (Landgericht Berlin, Urteil vom 04.02.2002 – 67 S 594/00 – (Grundeigentum 2002, 862)

## Mieterhöhung wegen Umstellungen von Stadtgas auf Erdgas

**Der Vermieter kann die Kosten von baulichen Maßnahmen, die er nicht zu vertreten hat, gemäß § 3 MHG (jetzt § 559 BGB) jährlich mit 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Miete umlegen. Die Beweislast dafür, dass die baulichen Maßnahmen nicht vom Vermieter zu vertreten sind, trifft den Vermieter.**

**Kann der konkrete Nachweis nicht mehr geführt werden, weil das zu untersuchende Material nicht mehr vorhanden ist, dann ist das Einholen eines Sachverständigengutachtens über den Zustand vergleichbarer Materialien aus anderen Häusern unzulässig. Amtsgericht Schöneberg, Urteil vom 26.11.2002 – 11 C 105/01 –**

In dem von den Mietern bewohnten Haus stellten Mitarbeiter der GASAG beim Ablesen der Zähler Gasgeruch fest. Daraufhin entfernte die GASAG (ohne die Vermieter hiervon zu unterrichten) einen Teil der Gasrohre und unterbrach die gesamte Gaszufuhr des Hauses. Noch am gleichen Tage beauftragten die Vermieter die Erneuerung des gesamten Gasrohrsystems des Hauses. Die von den Vermietern für die Erneuerung der Gasrohre aufgewandten Kosten betragen insgesamt 62.500 DM. Mit Schreiben vom 04.02.2001 erhöhten die Vermieter unter Hinweis auf § 3 MHG (jetzt § 559 BGB) die Miete wegen der Erneuerung der Gasrohre um 31,45 DM. Die Vermieter waren der Ansicht, die Erneuerung der Gasrohre sei nur deshalb erforderlich gewesen, weil die Gasversorgung des Wohnhauses im Januar 1995 von Stadtgas auf Erdgas umgestellt worden sei. Auf Grund der unterschiedlichen chemischen Zusammensetzung der beiden Gassorten sei es zu einer Korrosion

der Gasrohre gekommen. Die Rohre seien bis zur Umstellung völlig funktionsfähig und nicht etwa abgenutzt oder verschlissen gewesen. Die Notwendigkeit, neue Gasleitungen zu verlegen, habe deshalb auf Umständen beruht, die von Ihnen nicht zu vertreten seien und damit seien die Kosten für diese Maßnahme als Modernisierungskosten umlagefähig.

Die Mieter bestritten die Behauptung der Vermieter, der Austausch der Gasrohre sei ausschließlich wegen der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas erforderlich geworden, vielmehr seien die Rohre wegen ihres Alters insgesamt schadhafte und erneuerungsbedürftig gewesen.

Die Vermieter beriefen sich zum Beweis für ihre Behauptung auf das Gutachten eines Sachverständigen.

Das Amtsgericht verzichtete auf die Anordnung einer Beweisaufnahme und wies die Klage der Vermieter ab. Es stellte in seiner Urteilsbegründung fest, dass der Nachweis für die Behauptung, dass eine vom Vermieter nicht zu vertretende bauliche Maßnahme vorliege, vom Vermieter zu beweisen sei. Im vorliegenden Falle könne den Vermietern der Nachweis, dass der Austausch der Gasleitungen ausschließlich deswegen erforderlich geworden sei, weil infolge der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas eine schleichende Korrosion der Gasrohre eingetreten sei, nicht gelingen könne.

Das Amtsgericht wies darauf hin, dass der dem Vermieter obliegende Nachweis bereits deshalb nicht mehr geführt werden könne, weil von den alten ausgetauschten Gasrohren nichts mehr vorhanden sei. Eine gutachterliche Untersuchung des Zustands dieser Rohre könne daher nicht mehr stattfinden. Der vom Gericht vorsorglich befragte Sachverständige hatte ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der exakte Zustand der alten Gasleitungen im Nachhinein nicht mehr begutachtet werden könne. Es könne daher auch nicht mit Sicherheit festgestellt werden, ob der Defekt der Rohre auf den altersgemäßen Verschleiß oder auf eine durch die Gasumstellung bedingte Korrosion zurückzuführen sei. Der Vorschlag des Sachverständigen für die Erstellung des Gutachtens gebrauchte Gasrohre aus anderen Häusern zu untersuchen, konnte nach Ansicht des Gerichts im vorliegenden Verfahren nicht zu Beweis Zwecken verwendet werden. Das Gericht wies darauf hin, dass die Durchführung einer Beweisaufnahme unter derartigen Voraussetzungen – nämlich die Beschränkung des Beweisthemas auf die hypothetische bzw. theoretische Feststellung be-

stimmter Sachverhalte – nur mit Zustimmung beider Parteien möglich sei.

Da den Vermietern der konkrete Beweis für die von Ihnen aufgestellte Behauptung nicht gelungen sei, könne nicht davon ausgegangen werden, dass sie das Erfordernis der Erneuerung der Gasleitungen nicht zu vertreten hätten. Die Reparatur bzw. Erneuerung der Gasleitung sei keine Wertverbesserung sondern eine Erhaltungsmaßnahme, welche den Vermietern oblag. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen aber können nicht in Form einer Mieterhöhung nach § 3 MHG (jetzt § 559 BGB) auf die Mieter umgelegt werden.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Mechtild Kuby*

## Anforderungen an ein Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels

**Eine vermietenseitig in die Speisekammer installierte Dusche ist kein Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels. Über ein Bad in dem oben genannten Sinne verfügt eine Wohnung nur dann, wenn ein eigener diesem Zwecke dienender Baderaum mit Dusche oder Wanne vorhanden ist.**

**Amtsgericht Mitte, Urteil vom 13.03.2003 – 7 C 517/02 –**

Die Vermieterin verlangte von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB zur Angleichung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens hing davon ab, ob die Wohnung über ein Bad verfügte oder nicht.

Die Mieterin hatte mit Unterstützung der Wohnungsbaukreditanstalt ein Bad in die von ihr bewohnte Wohnung eingebaut. Vor dieser Umbaumaßnahme befand sich in der Wohnung ein 0,95 mal 3,00 m großer Raum mit WC und in der Speisekammer eine mobile Duschkabine.

Die Vermieterin vertrat die Ansicht, dass die Wohnung aus diesem Grunde in das Mietspiegelfeld „mit Sammelheizung, Bad, WC in der Wohnung“ einzuordnen sei.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies vorsorglich darauf hin, dass das von der Mieterin eingebaute Bad nicht als vermietenseitige Ausstattung zu werten sei und aus diesem Grunde für eine Mieterhöhung nicht herangezogen werden könne.

Nach Ansicht des Amtsgerichts sei die von der Vermieterin zuvor in der Speisekammer installierte mobile Duschkabine kein Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels. Über ein Bad verfüge

eine Wohnung nur dann, wenn ein eigener, diesem Zwecke dienender, Baderaum mit Dusche oder Wanne vorhanden sei. Diese Voraussetzungen lägen nicht vor, wenn in einem anderem Raum (im vorliegenden Falle in der Küche) eine Bade- oder Duscheinrichtung installiert sei.

Der von der Vermieterin vorgetragene Ansicht, die Duschkabine stelle einen abgeschlossenen Raum dar, konnte sich das Amtsgericht ebenso wenig anschließen wie der Behauptung, die Speisekammer sei ein abgeschlossener Raum und gehöre nicht zur Küche. Hierbei komme es nicht darauf an, ob die Speisekammer durch eine Tür von der Küche getrennt sei. Angesichts der Größe der Speisekammer von einem Quadratmeter handele es sich eher um eine Art Wandschrank als um einen selbstständigen Raum.

Das Amtsgericht wies darauf hin, dass selbst dann, wenn man die Speisekammer als eigenständigen und abgeschlossenen Raum behandeln würde, die dort installierte Dusche nicht als Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels qualifiziert werden könne. Voraussetzung hierfür sei in jedem Falle ein gesonderter Raum, in dem sich eine Dusche befinde. In dem zu entscheidenden Fall läge jedoch nicht etwa ein Raum vor, in dem eine Dusche installiert sei, sondern der gesamte Raum bestehe ausschließlich aus der Dusche. Das habe zur Folge, dass nach der Benutzung der Dusche nicht etwa die Speisekammer als „Badezimmer“ betreten werden könne, sondern dass man beim Verlassen der Dusche durch die Speisekammertür direkt in die Küche trete. Ein Duschbad sei ein Raum, in dem der Körperpflege nachgegangen werden könne. In der Speisekammer sei es dem Mieter nicht einmal möglich, sich nach dem Duschen abzutrocknen, geschweige denn anderen Maßnahmen der Körperpflege nachzugehen. Die Speisekammer mit einer darin installierten mobilen Duschkabine sei somit kein Bad, sondern lediglich eine Duschmöglichkeit.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Stephan Werle*

## Kosten für die Übersendung von Rechnungskopien zur Betriebskostenabrechnung

**Der Mieter ist nicht zur Zahlung einer Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung verpflichtet, wenn der Vermieter die Übersendung von Rechnungskopien von der Zahlung eines nicht nur geringfügig überhöhten Kostenvorschusses abhängig macht.**

**Für die Herstellung von Kopien sind Kosten von ca. 0,25 Euro pro Blatt in der Regel ausreichend.**  
**Amtsgericht Mitte, Urteil vom 21.03.2003 – 18 C 241/02 –**

Mieter und Vermieter streiten über eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung. Der Mieter hatte im Anschluss an die Zustellung der Betriebskostenabrechnung die Übersendung bestimmter Unterlagen (in Kopie) angefordert. Der Vermieter hatte für die vom Mieter angeforderten Unterlagen einen Vorschuss von 0,50 Euro pro angefertigter Kopie verlangt und den Mieter andernfalls auf die Einsichtnahme im Büro der Hausverwaltung verwiesen.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zahlung der Nachforderung als derzeit nicht begründet abgewiesen. Es wies darauf hin, dass der Mieter grundsätzlich den Ausgleich von Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung schulde. Da der Vermieter jedoch seine Verpflichtung zur Gewährung von Einsicht in die Unterlagen zu der Betriebskostenabrechnung nicht hinreichend erfüllt habe, stehe dem Mieter insoweit ein Zurückbehaltungsrecht zu.

Die Einsicht des Mieters in die Unterlagen ist nach Ansicht des Amtsgerichts durch die Überlassung von Ablichtungen der Originalunterlagen zu ermöglichen. Auch dann, wenn der Sitz des Vermieters oder der von ihm beauftragten Hausverwaltung am Ort des Mietobjekts liege, könne der Vermieter den Mieter

nicht auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in sein Büro verweisen, da diese Form der Einsichtnahme die Interessen des Mieters nicht ausreichend berücksichtige.

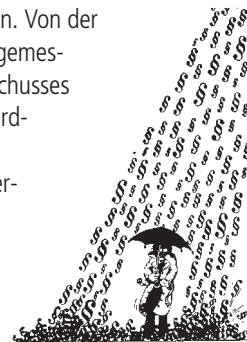
Das Amtsgericht wies darauf hin, dass eine eingehende Prüfung unter Umständen nur durch die Hinzuziehung rechtskundiger dritter Personen möglich wäre. Um sich mit diesen Personen zu beraten, wäre der Mieter gehalten sich umfangreiche Notizen zu machen oder die Belege vollständig abzuschreiben. Diesem Schreib- und Zeitaufwand des Mieters stehe der kurze Kopiervorgang durch den Vermieter gegenüber. Der Vermieter sei daher verpflichtet, dem Mieter die angeforderten Unterlagen in Kopie zu überlassen.

Zum Ausgleich für die zusätzliche Mühe des Vermieters stehe diesem nach Ansicht des Amtsgerichts ein Anspruch auf Erstattung der zusätzlich entstehenden Kosten zu. Diese würden sich zusammensetzen aus den anteiligen Personalkosten und den Kosten für die Versendung. Zu berücksichtigen sei jedoch, dass die bei einer Einsichtnahme vor Ort ohnehin anfallenden Kosten (Personalkosten für das Heraussuchen und das eventuell erforderliche Aufarbeiten und Sortieren der Belege) nicht vom Mieter zu tragen seien, sondern zu den Verwaltungskosten des Vermieters gehörten. Das Amtsgericht gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass für die Herstellung von Ablichtungen und die Übersendung der Unterlagen Kosten in Höhe von 0,25 Euro pro Kopie in der Regel

ausreichen würden. Von der Zahlung eines angemessenen Kostenvorschusses in dieser Größenordnung könne der Vermieter die Übersendung der Unterlagen abhängig machen. Das Amtsgericht wies weiter darauf hin, dass dem Mieter dann, wenn der Vermieter seinem Wunsch nach Übersendung der Unterlagen nicht nachkomme, ein Zurückbehaltungsrecht zustehe. Eine Verurteilung Zug um Zug gegen Übersendung der Unterlagen scheidet bereits deshalb aus, weil auf diese Weise das Interesse des Mieters an der Überprüfung der Unterlagen nicht ausreichend berücksichtigt würde.

Die gleichen Grundsätze müssten nach Ansicht des Amtsgerichts auch dann gelten, wenn der Vermieter die Übersendung der Unterlagen von einem nicht nur geringfügig überhöhten Kostenvorschuss abhängig mache. Denn mit der Anforderung eines deutlich überhöhten Kostenvorschusses (hier 0,50 Euro pro Kopie) verkürze der Vermieter in unzulässiger Weise die Rechte des Mieters. Aus diesem Grunde wurde die Klage als derzeit noch nicht begründet abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf*



## 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: 08.05., 05.06. und 03. 07.

### Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 215 90 62 oder E-Mail: [bmg-ag@ipn.de](mailto: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](http://www.mieter-gegen-scientology.de)

## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

Rechtsberatung findet zu den hier angegebenen Zeiten nicht statt. Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren 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)

# Unsere Beratungsstellen

Die Angaben gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

## ■ Charlottenburg

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

## ■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

**Montag** 18 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,  
☒ Samariterstraße, ☒ 2

## ■ Hellersdorf

**Mittwoch** 18 bis 20 Uhr,  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in  
Hellersdorf e.V., ☒, ☒ Louis-Lewin-Straße,  
☒ Louis-Lewin-Straße 154, 195, X 54

## ■ Hohenschönhausen

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

## ■ Köpenick

**Montag** 18 bis 20 Uhr,  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,  
☒ 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.  
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

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

**Freitag** 18 bis 19 Uhr,  
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.  
☒ Kottbusser Tor, ☒ 129  
**Türk avukatımızda 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**,  
Leipzig 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 „elele“,  
☒ Schönleinstraße, Hermannplatz,  
☒ Hohenstaufenplatz 141

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

## ■ Pankow

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

## ■ Prenzlauer Berg

**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,  
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e.V., in der Alten Schule,  
☒ Treptow-Adlershof

## ■ Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,  
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz  
Eingang Tageszentrum

## ■ Weißensee

**Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,  
Bizetzstraße 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.