



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmgev.de> · Juli 2003 · Nr. 298

„Jobwunder Arbeitslosigkeit“

Die Beschäftigung
mit Arbeitslosen
schafft Beschäftigung

**Kolja Poppe macht weiter
Die neue Ich-AG: Private Arbeitsvermittlung
Das ‚Jobs Plus-Programm‘ in Los Angeles**

Telefonische
Kurzberatung
siehe Seite 31

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME

VORNAME

STRASSE

PLZ

ORT

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

BEITRITTSERKLÄRUNG

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

¹ Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

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

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

NAME, VORNAME

STRASSE, NR.

PLZ

BERLIN

TELEFON

GEB. AM

EIGENTÜMER/IN

VERWALTUNG

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN

UNTERSCHRIFT

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. Aufnahmegebühr auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr):

Ich bin damit einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

GELDINSTITUT

KONTO-NR.

BLZ

KONTOINHABER/IN

BERLIN, DEN

UNTERSCHRIFT

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

INHALT

TITEL

- 4 **Eine gute und eine schlechte Nachricht**
Die schlechte: Kolja Poppe macht weiter.
Die gute: es wird ihm wenig nutzen!
Joachim Oellerich
- 6 **Die neue Ich-AG: Private Arbeitsvermittlung**
Barbara Pniower und Co. wieder auf Arbeitslosenfang
F. Nuldari
- 7 **Kreditabzocker aus Austria**
Sonderprogramm für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger
Klaus Nolden
- 8 **Wohnungsbaugesellschaften als beschäftigungspolitische Akteure?**
Das Jobs Plus-Programm in Los Angeles
Jens Sambale und Britta Grell

THEMEN

- 12 **Das Dogma der Privatisierung**
Die Kommunale Daseinsvorsorge als Spielball transnationaler Unternehmen
Hermann Werle
- 14 **Magic Dust**
Wenn die Wände in der Wohnung plötzlich schwarz werden
Ulla Otte

NACHRUF

- 15 **Tod eines Mieteraktivisten**
Bernd Holtfreter stand für den kurzen Aufschwung der Ostberliner Mieterbewegung
Peter Nowak

BUCHREZENSION

- 16 **„Eine ehrenwerte Gesellschaft“**
Der Berliner Bankenskandal als Krimi
Christoph Villingner

IMMOBILIENVERWERTUNGSBEILAGE

- 18 **Mieter müssen draußen bleiben**
Der Streit um die Rigaer Straße 94 nimmt kein Ende
Peter Nowak
- 19 **Vermieterterror im Samariterviertel**
Nach der Rigaer Straße 94 wendet sich Suitbert Beulker nun der Liebigstraße 14 zu
Christoph Villingner

INFOBLATT

- 21 Infoblatt Mietvertrag – Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines Mietvertrags

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 25 Von „Einstweilige Verfügung“ bis „Feiern“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Befristeter Mietvertrag durch Zwangsverwalter
- 28 Begrenzung einer Mieterhöhung
- 28 Anforderungen an einen Schadensersatzprozess wegen Schönheitsreparaturen
- 29 Beweiskraft einer Quittung über die Kautions
- 30 Wirtschaftlichkeit der Nebenkosten
- 31 Anforderung an eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜRO

- 31 Sozialberatung, Telefonberatung, Arbeitsgruppen, Vor-Ort-Büro

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: Hermann Werle

Layout und Satz:

Connye Wolff

Redaktionsschluss: 05.06.2003

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen. Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache.

GESCHÄFTSSTELLE

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

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr
Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)
Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung: ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

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

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und im Vor-Ort-Büro findet **während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung** statt.

Liebe Leserinnen und Leser,

in Deutschland gerät die Arbeitslosigkeit zögerlich in das Visier der Wohnungsbau-Gesellschaften. In den USA, wo die sozialen Standards schon immer sehr niedrig waren, ist man auch in dieser Hinsicht weiter, wie der Bericht über Los Angeles zeigt. Arbeitslosigkeit bietet Beschäftigung. Und eine derjenigen, die sich mit Arbeitslosigkeit beschäftigt und klotzig daran verdient, ist Frau Barbara Pniower. Jahrelang hat sie mit ihrer Firma TECO ‚lukrative‘ Beschäftigung durch Wohnungsvermittlungen denen angeboten, die dringend eine Beschäftigung suchten, weil sie ihren Arbeitsplatz verloren hatten, nur teilzeitbeschäftigt waren oder in sonstigen prekären Beschäftigungsverhältnissen steckten. Jetzt geht sie mit ihrer Firma CONMATIS noch direkter zur Sache. Großzügig verteilt sie „Beschäftigungsgarantien“ durch private Arbeitsvermittlung. Aber vor dem Beginn der Beschäftigung müssen sich die Beschäftigungswilligen schulen lassen. Dafür verlangt CONMATIS eine als ‚Kaution‘ verpackte Gebühr in Höhe von 580 Euro von den Interessenten, denen in der Regel finanziell das Wasser ohnehin schon bis zum Hals steht.

Zu den Profiteuren des verwesenden Sozialstaats gehören auch Firmen, die großzügige Kredite zu beschaffen versprechen. Gegen entsprechende Gebühr versteht sich. Eine Aasgeier-Ökonomie erblüht.

Ob die Staatsanwaltschaft zur Strafverfolgung zu bewegen ist, bleibt nach den Erfahrungen mit TECO bzw. Kolja Poppe zweifelhaft.

Wer allerdings mit Wohnungen spekuliert, kann die Staatsmacht problemloser in Bewegung setzen: Friedrichshain erlebte unlängst eine Miniaturausgabe der Vorgänge in der Mainzer Straße von vor zwölf Jahren. Herr Suitbert Beulker kaufte besetzte Häuser, ließ sie teilweise räumen und kann nun das politisch hochbewertete Geschäft der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angehen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner in der Rigaer Straße 94 und der Liebigstraße 14 haben noch längst nicht aufgegeben. Gerne veröffentlichen wir ihren Aufruf zu einem Straßenfest:

„Am 12.07.2003 findet von 14 bis 22 Uhr ein Straßenfest in der Rigaer Straße/Ecke Liebigstraße statt. Das Fest soll unter dem Motto ‚Berlin umsonst‘ stehen, d.h. wir wollen versuchen den Normalzustand, dass Spaß auch Geld kosten muss, aufzubrechen. Es wird Konzerte geben, Varieté, Marionettentheater, einen Kinderhof mit diversen Spielen, leckeres Essen und noch viel mehr. Neben all dem Trubel soll das Straßenfest aber auch Raum für politische Diskussionen bieten. In Form von Infoständen, Workshops und Vorträgen werden folgende Schwerpunkte thematisiert: Sozialabbau, Antirepression (zum Thema Knastindustrie, Privatisierung von Knästen), Antirassismus, Haftbedingungen und Alltagsleben im Abschiebeknast.

Alle sind herzlich eingeladen zu kommen und sich an den Aktivitäten zu beteiligen.

Schöne Grüße vom

Projekte- und Initiativenrat (PiRat)“

Ihre Berliner MieterGemeinschaft

Die Bezirksgruppe Lichtenberg sucht dringend Mitstreiter/innen

Interessierte melden sich bitte bei

Hans Joachim Scholz

Tel.: 9 72 43 08

oder bei der Berliner MieterGemeinschaft

Tel.: 2 15 90 62

Eine gute und eine schlechte Nachricht

**Die schlechte: Kolja Poppe macht weiter.
Die gute: es wird ihm wenig nutzen!**

Joachim Oellerich

Doch der Reihe nach: Kolja Poppe trat in die Fußstapfen der TECO-Chefin Barbara Pniower, gegen die der Staatsanwalt wegen Betrugs ermittelt. Das gleiche, bei der Arbeitsweise der Berliner Staatsanwaltschaft (siehe Kasten links) nicht sonderlich bedrohliche, Schicksal hat inzwischen auch Kolja Poppe ereilt. Doch das hätte ihn nie davon abgehalten, das von Frau Pniower entwickelte lukrative Geschäft weiter zu betreiben.

Zur Erinnerung: Jahrelang erschienen fast täglich in diversen Tageszeitungen sowie in der Zitty Anzeigen mit denen „Menschen, die gerne gepflegte Wohnungen besichtigen“, von einem Immobilienbüro gesucht wurden. Wer sich angesprochen fühlte, wurde umgehend zu einem Beratungsgespräch eingeladen und einer der zahlreichen freundlichen, gutgekleideten Herren erläuterte die glänzenden Perspektive beruflich betriebener Woh-

nungsvermittlung. Die Firma TECO habe so viel zu tun, dass sie dringend Mitarbeiter suche, und ganz besonders geeignet sei, das lasse sich sofort erkennen, der jeweilige Gesprächspartner. Eine Einführung in das sonst nicht übermäßig anspruchsvolle Geschäft der Wohnungsvermittlung würde dem Interessenten kostenlos zuteil und eine Beschäftigungsgarantie bekäme er selbstverständlich auch. So etwas hörte sich, vorgetragen von den ge-

schulten Beratern, verlockend an: ein Wohnungsmarkt, der nach Vermittlung lechzt, eine hochqualifizierte Schulung und die Garantie beschäftigt zu werden. Dass man eine Schutzgebühr bzw. eine Kautions für die Schulung zu zahlen habe, war nicht verwunderlich, denn die Qualität des Gebotenen würde ansonsten die Konkurrenz verlocken, das Niveau ihrer eigenen Mitarbeiter drastisch zu steigern. Aber man bekäme die Gebühr/Kautions bei der ersten Vermittlung selbstverständlich zurück. Kein Risiko also. Die Schulung erschien den meisten Teilnehmern nicht so gehaltvoll wie dargestellt, dafür wurde die Beschäftigungsgarantie tadellos eingehalten. Die frisch geschulten TECO-Partner erhielten ein Zertifikat als Wohnungsmakler und Adressen von Wohnungen nebst Listen mit Wohnungssuchenden. Mit diesem aus den Tageszeitungen zusammengeklauten Material konnte man sich lange und aufwendig beschäftigen, nur kein Geld verdienen. Wenn von den tausenden ‚Genasführten‘ wirklich irgendwann jemand eine Wohnung vermittelt hatte, war das reiner Zufall. Grundsätzlich gelang das nicht und so blieben die Kautions (zunächst 980 DM und später dann 590 Euro) in der Kasse des Hauses TECO.

Anmeldung zum Fachseminar und Beschäftigungsgarantie



Vorname und Name:			
Straße:		Plz und Ort:	
Telefon:		Funk:	
Beruf zur Zeit:		Geburtsdatum:	

1. Inhalt des Seminars

- a. Das Wohnungsvermittlungsgesetz
- b. Der Mietspiegel
- c. Verschiedene Arten von Mietverträgen
- d. Die Nachweisbestätigung
- e. Der Zusammenhang von Nachweis und Vermittlung zum Hauptvertrag

2. Beschäftigungsgarantie

- a. Die TECO garantiert dem Seminarteilnehmer eine frei- und nebenberufliche Beschäftigung für das Unternehmen.
- b. Am Ende des Seminars wird mit dem Dozenten ein persönlicher Termin zur Übergabe der Arbeitsunterlagen vereinbart. Die TECO bietet einen Termin innerhalb der nächsten sieben Tage nach dem Seminar an.

3. Tätigkeitsbeschreibung

- a. Der Mitarbeiter erhält innerhalb der ersten 7 Tage nach dem Seminar 2 Termine zur Wohnungsbestandsaufnahme. Sollten diese Termine z.B. aufgrund plötzlicher Krankheit des Vermieters oder wegen kurzfristiger Zwischenvermietung nicht zu Stande kommen, so kann der Mitarbeiter schriftlich Ersatztermine anfordern. Bei diesen Terminen nimmt der Mitarbeiter die Wohnungsdaten (Größe, Ausstattung usw.) anhand von Checklisten auf. Der Mitarbeiter erhält weiterhin Mietinteressenten für die jeweiligen Bezirke.
- b. Anhand der Suchprofile der Interessenten werden nun ggf. Besichtigungstermine vom Mitarbeiter vereinbart und durchgeführt.
- c. Nachdem der Mitarbeiter die beiden Wohnungsbestandsaufnahmen durchgeführt hat, ist er berechtigt Vermittlungen innerhalb des TECO Kundenbestandes durchzuführen. Er kann hierzu die TECO Bestandsobjekte und die TECO Bestandsinteressenten bezirkweise schriftlich anfordern. Bei Übereinstimmungen vereinbart der Mitarbeiter Besichtigungstermine mit dem Vermieter und dem Interessenten. Die Besichtigungstermine werden vom Mitarbeiter durchgeführt.

4. Vergütung

- a. Es handelt sich um eine erfolgsabhängige Tätigkeit. Der Mitarbeiter erhält zwei Prozent vom Kaufpreis bei der Vermittlung von Eigentum bzw. eine Monatskaltmiete bei der Vermittlung von Mieträumen.
- b. Zusätzlich zur Provision erhält der Mitarbeiter die gezahlte Kautions nach der ersten erfolgreichen Immobilienvermittlung für die TECO zurück.

Zeit: MO DI MI DO FR SA SO, dem _____ in der Zeit von 17 – 20.30 Uhr

Ort: Berlin, Keißestraße 14 (Schöneberg), 10787 Berlin
 Hamburg, Heidenkampsweg 46, 20097 Hamburg

Kautions: 295,- Euro zahlbar in bar oder per Scheck bei Seminarbeginn und werden bei der ersten Vermittlung zurück gezahlt

Wichtig: Alle Fragen wurden ausführlich und zur vollen Zufriedenheit beantwortet. Mündliche Nebenabreden haben keine bindende Wirkung, sie bedürfen der schriftlichen Bestätigung durch die TECO Geschäftsleitung.

Ort _____, den _____

Unterschrift des Seminarteilnehmers



Unterschrift TECO Immobilien GmbH

Die Geschädigteninitiative wird aktiv

Die Geschäfte liefen großartig. Frau Pniower verdiente klotzig, die Staatsanwaltschaft (verantwortlich Oberstaatsanwalt Roman Reusch) arbeitete wie in Berlin üblich, d.h. gefahrlos für die des Betrugs Beschuldigten. Manch ein TECO-Opfer wandte sich zwar an die Verbraucherzentrale, erfuhr aber gegen eine Gebühr von zuletzt 7,50 Euro nur, dass man nichts machen könne, denn die Verträge seien wasserdicht.

Ansonsten passierte gar nichts und alles hätte noch jahrelang zur immer größeren Zufriedenheit von Frau Pniower weitergehen können, vor allem da die Nachfrage nach Verdienstmöglichkeiten durch Arbeitslose, Teilzeitbeschäftigte etc. permanent stieg, wenn nicht ein kleiner fast unscheinbarer Beitrag im MieterEcho erschienen wäre.

Diesen Artikel fand, wer sich im Internet über die Firma TECO informieren wollte. Angeregt durch wiederholte Nachfragen, begann das

Die Geschädigteninitiative trifft sich ca. monatlich in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstr. 92, 10963 Berlin. Den Termin für das nächste Treffen erfragen Sie bitte unter Tel. 215 90 62 oder unter www.bmgv.de

MieterEcho eigene Recherchen, veröffentlichte weitere Beiträge und initiierte einen regelmäßigen Treff von Geschädigten.

Geschäfte wie die der Firma TECO werden, so zeigt die Erfahrung, kaum durch Staatsanwalt und Kriminalpolizei beeinträchtigt, aber sie vertragen keine Öffentlichkeit. Nachdem durch die Berliner MieterGemeinschaft und das MieterEcho die Tageszeitungen aufmerksam wurden und verschiedene Fernsehanstalten berichtet hatten, traten Frau Pniower und ihr enger Mitarbeiter Wolfgang Hüttemann, genannt Hühnerbusch, im Herbst letzten Jahres von der Bühne ab und überließen Kolja Poppe, zuvor Berater bei TECO, das ansonsten unveränderte Geschehen.

Herr Poppe ist nur ein Epigone, den Verfall konnte er nicht aufhalten. Ein kurzer Bericht in der BZ mobilisierte Massen von Opfern und die Geschädigteninitiative organisierte vor der Keithstraße 14 eine Mahnwache. Wer das Haus betrat um „gepflegte Wohnungen“ zu besichtigen, erhielt Informationen über Poppes Angebote, und auch die Nachbarschaft – schon vorher argwöhnisch – wurde aufgeklärt. Kolja Poppe fühlte sich als Opfer und verkündete, dass er selbst der Firma TECO und der Frau Pniower auf den Leim gegangen wäre und gab die Schuld allen seinen Mitarbeitern:

den Damen vom Telefondienst sowie den Beratern, die zuletzt 65 Euro für jeden von ihnen gekeilten Schulungsteilnehmer erhielten.

Er sprach davon auszuziehen, sein Büro begann zu verwaisen.

Ein kluger Entschluss, wollte man meinen. Doch dann, irgendwie im Verbund mit einem Herrn Schütz, entwickelte Kolja Poppe eine neue Geschäftsidee. Jeder bekommt nun ein Exposé für eine Wohnung zur alleinigen Vermittlung, die Fa. Poppe inseriert in der Zeitung und mit den zahlreichen Wohnungsinteressierten, die sich bei der Firma melden, wird ein Termin ausgemacht. Der Begünstigte des dann unvermeidlich folgenden Abschlusses eines Mietvertrags wird der Poppe-Partner, der nur noch die zwei Monatsmieten Maklerprovision zu kassieren braucht und dann auch die Kautions zurückbekommt.

Noch ist nicht klar, warum die Firma die Provision nicht selbst kassieren kann. Aber das wird auch nicht klar werden, denn Wohnungsvermittlungen haben bisher ebenso wenig stattgefunden wie zuvor.

Und die Geschädigteninitiative schließlich bleibt dem Herrn weiterhin auf der Fährte.

„Schreim'se“ oder der Geruch des Betrugs

Joachim Oellerich

Wenn eine Firma „Menschen, die gerne gepflegte Wohnungen besichtigen“ sucht und über tausend Bewerber/innen im Jahr zusichert, dass mit Hilfe des von ihr gelieferten Materials von jedem mindestens drei, eher aber bis zu zehn und mehr Wohnungen im Monat vermittelbar seien, d.h. locker insgesamt ca. 50.000 Abschlüsse jährlich anfielen, sich von den Bewerber/innen eine Kautions von 590 Euro aushängen lässt, die bei der ersten erfolgreichen Maklertätigkeit zurückgezahlt werden soll, es sich aber herausstellt, dass die tausend Beschäftigten zusammen allenfalls durch Zufall eine Hand voll Vermittlungen zu Stande bringen, dann so meint man, könne das ein Fall für die Staatsanwaltschaft sein. Wenn dann auch prompt ca. 50 Geschädigte Anzeige bei der Kriminalpolizei erstatten, liegt der Verdacht nahe, die Staatsanwaltschaft würde engagiert ermitteln. Wenn solche Erwartungen gehegt werden, kennt man die Verhältnisse in Berlin nicht, hat von der Staatsanwaltschaft keine Ahnung und ist insbesondere dem Oberstaatsanwalt Roman Reusch noch nicht begegnet.

Nachdem sich zahlreiche TECO-Opfer in der Redaktion gemeldet hatten, nahm das MieterEcho am 15.08.2002 Verbindung mit der Kriminalpolizei auf und erfuhr Aktenzeichen und Telefonnummer der zuständigen Stelle bei der Staatsanwaltschaft. Ein Anruf dort schien auf Interesse zu stoßen. Ja, man habe die aus 2001 stammende Akte gerade am Vormittag auf den Schreibtisch des Oberstaatsanwalts Reusch gelegt und würde gerne sofort verbinden. Die Kontaktaufnahme mit Herrn Reusch wurde zum Erlebnis. Barsch beschied er: Gegen Firmen ermittle man nicht, nur gegen Personen, im Übrigen seien tausende von Fällen zu bearbeiten und schließlich gab er die Empfehlung: „Schreim'se“.

Kafka war promovierter Jurist und beschrieb sachkundig die ärmelschonerbewehrte Selbstherrlichkeit bürokratischer Institutionen und ihrer Repräsentanten. Die Staatsanwaltschaft in Berlin lässt seinen „Prozess“ zum konkret-sinnlichen Erlebnis werden.

Am 30.09.2002, sechs Wochen bzw. weitere 140 TECO-Opfer später, wurden der Staats-

AUßER SPESEN NIX GEWESEN !!!

Sie wollen Ihr Geld loswerden
?

„KOLJA POPPE IMMOBILIEN“ weiß Rat !

Keithstraße 14, 10787 Berlin

Ich suche Fahrer + Beifahrer für unsere Erprobungsfirma mit FS IL ☎ 0171 657 16 70, 0171-989 75 81
Immobilienbüro sucht Menschen, die gerne gepflegte Wohnungen besichtigen (auch branchenfremd) ☎ 21 96 53 33
Kleine kreative Werbeagentur für Dienstleistungsunternehmen ges. Fax 861 22 86
Wahlhelfer für die Wahl 02 ges., ca. 50€ pro Tag, Info gg. Frank, R-Umschl. IMIS-Inst., Brandenburgische Str. 24, 10707 B
Erfahrene/r selbständig arbeitende/r Mitarbeiter/in für Fi-

Gegen eine minimale Seminargebühr von
nur 590,- Euro

bietet Ihnen Fa. „KOLJA POPPE IMMOBILIEN“:

1. viel **Arbeit**
2. mehr **Kosten** und
3. **garantiert kein Verdienst !!!!**

Die Geschädigten-Initiative

anwaltschaft schriftlich Zeugen und sich bei der Berliner MieterGemeinschaft anhäufen des Material angeboten. Bis zum 30.10.2002, also zehn Wochen bzw. weitere 230 TECO-Opfer nach dem ersten Kontakt – kam keine Antwort. Eine zweite, noch ausführlichere Darstellung folgte daher notwendigerweise. Am 05.11.2003 ging – es schien ein Wunder – eine Antwort ein, in der durch „Mittelbach Staatsanwalt“ „zuständigkeitshalber“ angekündigt wurde: „Ich werde mich alsbald mit Ihnen telefonisch in Verbindung setzen.“

Diese telefonische Verbindung erfolgte nie. Am 27.01.2003 ein neuer Versuch: In dem Schreiben heißt es schon fast resigniert: „Also, meine ursprüngliche Frage nach Sinn, Zweck und Ziel der Ermittlung sowie den Möglichkeiten der Unterstützung durch die noch immer regelmäßig bzw. sogar verstärkt Nachfragenden habe ich nun nachdem – in den vergangenen fünf Monaten mehr als 500 weitere Personen bei der Firma TECO (die inzwischen auch nicht mehr TECO sondern Kolja Poppe Immobilien heißt, im Übrigen aber ungestört ihren Geschäften nachgeht) ihre Kautionslos geworden sind, – sich eine Geschädigteninitiative gebildet hat und regelmäßig trifft, – sich nicht nur das Fernsehen zum wiederholten Male, sondern auch die Berliner Presse verstärkt der Angelegenheit annimmt, so ziemlich vergessen.“

Dafür galt die Frage der dem Herrn Reusch vorgesetzten Dienststelle.

Die Antwort kam am 18.02.2003 von Frau Slota, Staatsanwältin: „Die Ermittlungen gestalteten sich als recht umfangreich, so dass zur Zeit noch nicht gesagt werden kann, wann mit dem Abschluss des Verfahrens gerechnet werden kann.“

Eine weitere noch umfangreichere Darlegung von Material, Zeugenaussagen und die erneute Anfrage nach der dem Herrn Reusch vorgesetzten Behörde erbrachte schließlich den lapidaren Hinweis auf die Generalstaatsanwaltschaft.

Inzwischen sind Dank der Arbeit der Geschädigteninitiative und der Aufklärung durch die Medien die Geschäfte in der Keithstraße 14 nachhaltig gestört. Die Staatsanwaltschaft „ermittelt“ noch immer. Die dicken Akten sind gefüllt mit den zahlreichen Anzeigen der Geschädigten und den gesammelten Schreiben der Redaktion des MieterEchos und Frau Slota meint überascht: „Das riecht nach Betrug.“

Die neue Ich-AG: Private Arbeitsvermittlung

Barbara Pniower und Co. wieder auf Arbeitslosenfang

F. Nuldari

Die Akteure der „TECO“ bzw. „Kolja Poppe“ gehen jetzt auch unter dem Firmennamen „Conmatis“ auf Arbeitslosenfang. Barbara Pniower, bekannt als Geschäftsführerin der „TECO Immobilien GmbH“, ist auch geschäftsführende Gesellschafterin der „Conmatis Immobilien GmbH“. Der zweite Conmatis-Geschäftsführer Wolfgang Hüttemann stellte sich bei „TECO“ gerne als „Assistent der Geschäftsleitung“ vor.

Ihre neue Anzeige im Stellenmarkt der BZ lautet:

„2.500 Euro vom Staat für die Vermittlung eines Arbeitslosen. Umschulung zum privaten Arbeitsvermittler. Gratisinfo bestellen bei: Conmatis Institut, Kurfürstendamm 138, 10711 Berlin, (030) 89 54 39 79“ (BZ 14.04.2003)

580 Euro für ein eintägiges Seminar

Diese Umschulung zum privaten Arbeitsvermittler besteht aus einem eintägigen Seminar. Die Seminar-„Gebühr“ von 580 Euro ist laut Anmeldebogen „zahlbar in bar bei Seminarbeginn“. Wenn der Seminarteilnehmer einen Arbeitslosen mit Vermittlungsgutschein erfolgreich in einen Job vermittelt, bekommt er laut Seminaranmeldung die 580 Euro zurück und 50% der Vermittlungsprovision.

Die Seminaranmeldung verspricht den Teilnehmern zwanzig Adressen von Arbeit

Suchenden. Geeignete Jobangebote werden hingegen nur mündlich versprochen. Wer auf die Internetseiten von Conmatis geht, findet eine passwortgeschützte Jobbörse. Ob sich dahinter tatsächlich Jobangebote verbergen, bleibt wohl Betriebsgeheimnis. Den Interessenten wird dazu Unterschiedliches erzählt. Einmal hieß es, Conmatis habe einen eigenen Außendienst, der Arbeitgeberkontakte pflege und ständig neue Stellenangebote beschaffe. Ein anderes Mal wurde erzählt, Conmatis habe „Super-Verbindungen“ zu Berliner und Brandenburger Arbeitgebern und zu einigen Großunternehmen. Daraus sei inzwischen ein ordentlicher Stellenpool gewachsen. Es gehe jetzt nur noch darum die geeigneten Bewerber für diese Stellen zu finden und das sei die Aufgabe der zukünftigen Seminarteilnehmer.

Leider ist zu befürchten, dass es wieder nur darum geht, Arbeitslose um jeweils 580 Euro Seminargebühr zu erleichtern. Möglicherweise stammen die Stellenangebote der „Conmatis“ genauso aus alten Zeitungen wie die Wohnungsangebote der „TECO“. Dann müssten die unbedarften Arbeitsvermittler auf eigene Kosten Arbeitgeber anrufen, die ihre Stellen längst besetzt haben. Oder haben sich Barbara Pniower und ihre KollegInnen etwas Neues ausgedacht, das unsere Fantasie übersteigt? Es soll z.B. Baufirmen geben, die regelmäßig Arbeitslose einstellen. Diese müssen unter unmenschlichem Druck im Akkord arbeiten bis sie quasi krank werden. Die Kranken werden entlassen, dann wird der nächste Arbeitslose geschunden.

Die Conmatis nutzt den Vermittlungsgutschein und die Ich-AG. Können diese Gesetze missbraucht werden? „Ja“, meinte dazu Olaf Möller, neuer Pressesprecher des hiesigen Landesarbeitsamts, es gäbe „natürlich immer Mitnahme-Effekte“. In diesem Sinn bat er darum über Conmatis auf dem Laufenden

Der Vermittlungsgutschein:

Der ehemalige Arbeitsminister Walter Riester führte den Vermittlungsgutschein zum 27.03.2002 als Teil des „Job AQTIV“-Gesetzes ein. Wer seit mindestens drei Monaten Arbeitslosengeld bzw. Arbeitslosenhilfe bezieht oder in einer Maßnahme (ABM, SAM) arbeitet, kann vom Arbeitsamt einen Vermittlungsgutschein anfordern. Damit kann für drei Monate eine private Arbeitsvermittlung beauftragt werden. Diese bekommt vom Arbeitsamt eine Provision, wenn sie für wenigstens drei Monate eine sozialversicherungspflichtige Stelle mit mindestens 15 Wochenarbeitsstunden beschafft hat. Die ersten 1000 Euro Provision fließen nach der Einstellung, der Rest wird fällig, wenn der Job sechs Monate überdauert.

Die Vermittlungsprovision des Arbeitsamts beträgt 1500 Euro, wenn der Vermittelte länger als 6 Monate arbeitslos war, 2000 Euro, wenn der Vermittelte 6-9 Monate arbeitslos war, und 2500 Euro, wenn der Vermittelte länger als 9 Monate arbeitslos war.

Anmeldung zum Fachseminar mit Beschäftigungsgarantie

www.conmatis.de

Vorname und Name:	
Straße:	Plz und Ort:
Telefon:	Funk:
Beruf zur Zeit:	Geburtsdatum:

1. Beschäftigungsgarantie

Die Conmatis garantiert dem Teilnehmer eine Zusammenarbeit mit der Firma. Weiterhin stellt die Firma die ersten 20 Bewerber (schriftliche und ungeprüfte Bewerbungen von Arbeitssuchenden) zur Verfügung.

2. Inhalt des Seminars

- o Was versteht man unter „privater Arbeitsvermittlung“?
- o Wie groß ist der Markt?
- o Rechtliche Grundlagen
- o Zielgruppe „Arbeitssuchende“
- o Interview
- o Vermittlungsvertrag
- o Analytik
- o Auswahlverfahren
- o Praxis
- o Vertragswerk

3. Vergütung

Es handelt sich um eine erfolgsabhängige Tätigkeit. Für alle zukünftigen Gemeinschaftsgeschäfte wird bereits jetzt eine 50%ige Honorarteilung vereinbart.

4. Zeit

5. Gebühr

580,- Euro zahlbar in bar bei Seminarbeginn.

6. Rückzahlung

Die Conmatis verpflichtet sich, die empfangene Seminargebühr nach dem ersten Gemeinschaftsgeschäft mit dem Seminarteilnehmer (e. erfolgreiche Vermittlung eines Arbeitslosen mit Vermittlungsgutschein) in voller Höhe zurück zu zahlen. Diese Verpflichtung gilt für die nächsten 12 Monate.

7. Der Seminarteilnehmer erklärt

Eine Zusammenarbeit mit der Conmatis wurde nicht von dem Besuch des Fachseminars bei der Conmatis abhängig gemacht (kein Koppelgeschäft). Es wurde mir angeboten, statt dem Fachseminar der Conmatis ein geeignetes Fachseminar eines Drittanbieters zu besuchen.

Unterschrift Seminarteilnehmer

8. Allgemein

Alle Fragen wurden ausführlich und zur vollen Zufriedenheit beantwortet. Mündliche Nebenabreden haben keine bindende Wirkung, sie bedürfen der schriftlichen Bestätigung durch die CONMATIS Geschäftsleitung.



Berlin, den _____

Unterschrift des Seminarteilnehmers

Unterschrift Conmatis GmbH

Die „Anmeldung zum Fachseminar mit Beschäftigungsgarantie“ ist mit 580 Euro in bar zu bezahlen. Das „Fachseminar“ dauert einen Tag. Die „Beschäftigungsgarantie“ besteht darin, 20 „schriftliche und ungeprüfte Bewerbungen von Arbeit Suchenden“ zur Verfügung zu stellen. Passende Jobangebote werden hingegen nur mündlich zugesagt. Wer für 20 Arbeitslose passende Stellen suchen will, ist auf jeden Fall beschäftigt.

gehalten zu werden. So könnte verhindert werden, dass Firmen, gegen deren Geschäftsführer bereits staatsanwaltlich ermittelt wird, zukünftig vom Arbeitsamt finanziert werden.

„Arbeitslose tun fast alles um wieder in Arbeit zu kommen“, erzählte Marion Drögsler, Vorsitzende des Arbeitslosenverbands Deutschland, letztes Jahr auf einer Veranstaltung zu den Hartz-Vorschlägen. Der Druck auf Erwerbslose wurde nicht nur durch die Hartz-Papiere erhöht. Auch Florian Gerster, neuer Chef der Bundesanstalt für Arbeit erhöhte durch seinen Verzicht auf einen Bundeszuschuss indirekt den Druck auf Erwerbslose. Die Bundesanstalt muss dieses Jahr 2,83 Mrd. Euro einsparen. Dieses Sparziel kann erreicht werden, so rechnete ein Mitarbeiter des Arbeitsamts aus, wenn jeder Arbeitslose mit einem siebenwöchigen Leistungsentzug für irgendein Fehlverhalten abgestraft wird.

Wenn schlechte Politik zu miesen Ergebnissen führt, scheinen Politiker in dem Glauben „Viel hilft viel“ ihre Fehlentscheidungen zu verdoppeln. Ihre bevorzugten Versuchskaninchen sind dabei die, die sich am wenigsten wehren wie z.B. Arbeitslose. Statt Ressourcen wie Zeit, Geld und Arbeit einfach mal fair zu verteilen, werben sie mit neudeutsch tönenden Namen für gemeine Nutzlosigkeiten als neuestem Schrei der Arbeitsmarktpolitik. Einer dieser Politiker-Schreie war 2002 die Einführung des „Job AQTIV“-Gesetzes mitsamt der Einführung von Gutscheinen für private Arbeitsvermittler. Es verhinderte nicht die Entlassungen durch unternehmerische Fehlentscheidungen und falsche Investitionsförderung. Es schaffte auch keine richtigen Stellen und doch gibt es Leute, die daran verdienen.

Kreditabzocker aus Austria

Klaus Nolden

Sonderprogramm für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger

Etliche Berliner Mieter finden in diesen Tagen in ihren Briefkästen Post der Firma ALPHA Finanzsanierungs GmbH. Die in Österreich eingetragene Gesellschaft bietet an, Schulden problemlos mit einem Sonderprogramm von 1500 Euro bis 10.000 Euro zu erledigen. Besagtes Sonderprogramm soll ausdrücklich auch für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger gelten. Für die vermögenslose, einkommensschwache und in der Regel verschuldete

Betrifft: **Verbindliche Zusage** bezüglich unseres Angebotes vom 09.04.2003

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

wir können Ihnen die erfreuliche Mitteilung machen, dass Ihr Antrag nach nochmaliger Rücksprache mit der privaten Finanzsanierungsgesellschaft im Sinne unseres Angebotes über

7.000,00 €

genehmigt ist, eine Ablehnung ist ausgeschlossen.

Die von Ihnen gewünschte Monatsrate von **100,00 €** ist Vertragsbestandteil.

Die Gesamtregulierungssumme beträgt:

8.235,50 €

Der Originalvertrag für Ihre genehmigte Finanzsanierung liegt hier zur Übergabe an Sie bereit. Laut Kundenvertrag vom 09.04.2003 erhalten Sie diesen gegen die Zahlung einer einmaligen Gebühr für sämtliche angefallene Kosten und Auslagen für die Vermittlung in Höhe von **353,00 €** (incl. MwSt). Die Zahlung erfolgt per Nachnahmesendung bei der Post.
Eine Verrechnung dieser Gebühr mit Ihrer Finanzsanierungssumme ist nicht möglich.

Für die Übergabe Ihres Vertrages faxen oder schicken Sie uns dieses Schreiben ausgefüllt zurück.

Schulden problemlos
erledigen ?!

Achtung !

Sonderprogramm von
1.500 € bis 50.000 €
und mehr !

Eigenwerbung der ALPHA Finanzsanierungs GmbH

Kundschaft, der üblicherweise keine Bank mehr Geld geben will, wollen die Sanierer aus Neumarkt an der Weinstraße alle sonst üblichen Kredithürden beiseite räumen. Verzichten will man auf Vorkosten, Abschluss von Bausparverträgen und Versicherungen, auf Eigenkapital, auf Schufa-Auskünfte, auf Schufaeinträge, auf Bankauskünfte, auf Bürgen und auf Vertreterbesuch.

Eine Kreditanfrage zu stellen kann ja nicht schaden, dachte sich auch eine alleinerziehende Sozialhilfeempfängerin aus Neukölln mit vier Kindern, die mit dem Geld Mietschulden bei ihrem Vermieter bezahlen wollte. Und richtig, schon nach wenigen Tagen kommt die positive Antwort: ein persönliches Angebot unter eigener Kundennummer mit der Mitteilung, dass eine private Finanzsanierungsgesellschaft einen Kredit mit einer garantierten Zusage von 7000 Euro für sie vorgesehen habe. Die Rückzahlung soll 82,36 Monate dauern, unter Zugrundelegung einer monatlichen Tilgungsrate von 100 Euro.

Hört sich gut an, dachte die um ihre Wohnung bangende Mieterin und unterschrieb sofort den mitgeschickten Kundenvertrag für die Einholung einer so genannten verbindlichen Zusage, die umgehend kostenlos zugesandt werden sollte. Zusätzlich wurde die Ausfertigung eines Vertrags zur Finanzsanierung angekündigt, der ebenfalls zur Unterschrift zugesandt werden sollte.

Kaum eine Woche später – per Post kommt tatsächlich die verbindliche Zusage über 7000 Euro, eine Ablehnung ist ausgeschlossen. Dumm ist jetzt nur, dass der Originalvertrag über die genehmigte Finanzsanierung zur Übergabe im Büro bereitliegt. Denn das Büro liegt ja in Österreich. Die Lösung ist, man ahnt es schon, verblüffend einfach. Gegen Zahlung einer einmaligen Gebühr für sämtliche angefallenen Kosten und Gebühren in Höhe von 353 Euro per Nachnahme wird das wertvolle Original zugeschickt. ■

Infos für Geschädigte bei der Berliner
Mietergemeinschaft unter Tel.: 215 90 62

Wohnungsbaugesellschaften als beschäftigungspolitische Akteure?

Das Jobs Plus-Programm in Los Angeles

Jens Sambale und Britta Grell

Einer der raren, aber starken Winterstürme tobt durch Los Angeles, als wir im Dezember 2002 in der Siedlung William Mead nördlich der Innenstadt eintreffen. Die architektonisch durchaus anspruchsvolle Siedlung aus den frühen 1940er Jahren wurde nach der Charta von Athen entworfen und wird gegenwärtig – paradoxerweise – entlang der Imperative der Charta des New Urbanism¹ umgestaltet. Wir sind allerdings nicht wegen der Sanierung hier, sondern weil William Mead einer von insgesamt acht Standorten des nationalen Modellversuchs zur Beschäftigungsförderung im sozialen Wohnungsbau ist.

Das fünfjährige Pilotprogramm *Jobs Plus* wird seit 1998 überwiegend vom Bundesministerium für Wohnungsbau und Stadtentwicklung (HUD) und der Rockefeller-Stiftung finanziert, von der lokalen Wohnungsbaubehörde (HACLA) administriert und von dem einflussreichen privaten Forschungsinstitut *Manpower Demonstration Research Corporation* (MDRC) evaluiert. *Jobs Plus* stellt den ersten nationalen Versuch dar, städtische Armut im Sozialwohnungsbau (*public housing*) durch ein Beschäftigungsprogramm zu bekämpfen und den BewohnerInnen den Weg zu einer ökonomisch selbstständigen Lebensführung zu ebnet. Damit soll gleichzeitig das Stigma vom *Public Housing* in den USA entfernt werden, die der Öffentlichkeit seit Jahrzehnten als Container für allein stehende, Sozialhilfe beziehende Mütter afroamerikanischer Herkunft gelten (*Welfare Moms*).

Jobs Plus entspringt nicht dem Altruismus der Wohnungsbaubehörde oder gar der Bundesregierung, sondern einem echten Dilemma der Verwaltung: Mit der Verabschiedung der Sozialhilfereform von 1996 (*Welfare Reform*) war absehbar, dass eine Vielzahl der Familien in den Sozialwohnungen einen entscheidenden Teil ihres Einkommens einbüßen würde, da nun der Bezug von Sozialhilfe auf maximal fünf Jahre der gesamten Lebenszeit begrenzt ist. Hiermit drohte den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zu Beginn des 21.

Nachdem bereits in den vergangenen Ausgaben des MieterEchos über den Wohnungsmarkt bzw. Sozialen Wohnungsbau in Irland und Kanada berichtet wurde, setzen wir die begonnene Reihe mit einem Beitrag über Los Angeles/USA fort, in dem Versuche der Beschäftigungsförderung im sozialen Wohnungsbau betrachtet werden.

Jahrhunderts ein nicht unerheblicher Verlust von Mieteinnahmen und/oder Leerstand. Die mit der *Welfare Reform* programmatisch verknüpfte Annahme, SozialhilfebezieherInnen könnten mithilfe unterschiedlicher Dienstleistungen den Sprung in den Arbeitsmarkt schaffen und dort Löhne erzielen, die sie von staatlicher Unterstützung unabhängig machen, hat sich in Los Angeles wie fast überall im Land als Trug erwiesen. Zwar sanken die Sozialhilfequoten dramatisch (in Los Angeles seit 1996 um etwa 40%), doch kommen alle Begleitstudien zu dem Ergebnis, dass sich mit den prekären Arbeitsverhältnissen im Niedrigstlohnsektor eben kein ausreichendes und dauerhaftes Einkommen erwirtschaften lässt. Vielmehr erhält ein Großteil der neuen arbeitenden Armen (*Working Poor*) weiterhin ergänzende Sozialhilfe – bis Sanktionen oder Zeitlimits zuschlagen. Da in den USA allein der Status als Mieter im *Public Housing*-Sektor eine zusätzliche Barriere gegenüber der erfolgreichen Arbeitsaufnahme darstellt, war klar: Es mussten spezifische, an die jeweiligen Lokaltäten und Bewohnerschaften angepasste Maßnahmen aufgelegt werden, um nachhaltige Beschäftigungs- und Einkommenseffekte zu erzielen.

¹ Dieser Neue Urbanismus verfolgt die Idee der kompakten, fußläufigen Stadt und die Überwindung der autoorientierten, funktional aufgeteilten Stadt der Moderne.

Die Hälfte lebt von Sozialhilfe

Als wir im strömenden Regen vom Wagen zum *Jobs Plus*-Büro in William Mead hetzen, haben wir keine Muße, der Siedlung die gebührende Aufmerksamkeit zu widmen: 449 Wohneinheiten verteilen sich auf zwei- und dreistöckige Häuser, die L-förmig angeordnet sind. Überall öffnet sich das Wohnzimmer auf eine Terrasse oder einen Balkon. Nicht zu vergleichen also mit den hiesigen Großsiedlungen. Die architektonische Fortschrittlichkeit kann allerdings nicht über die stadträumliche Isolation der Siedlung hinwegtäuschen. Im bedrohlichen Schatten der Türme des Landkreisgefängnisses liegt die Siedlung eingeklemmt zwischen Gewerbegebieten und dem *Los Angeles River*. Die Bewohner müssen lange Fußwege in Kauf nehmen, auf den selten verkehrenden Bus warten oder sich ein Auto leisten können, um tägliche Besorgungen zu erledigen, zur Arbeit zu gelangen oder Freunde und Verwandte zu besuchen. Einer Umfrage zufolge waren die Haushaltsvorstände 1999 durchschnittlich 40 Jahre alt, stuften sich zu über 80% als lateinamerikanischer und zu 10% asiatischer Herkunft ein und hatten zu 50% keinen Schulabschluss. Die Hälfte der Familien bezog Sozialhilfe und fast zwei Drittel gaben ein jährliches Haushaltseinkommen von unter 10.000 Dollar an. Soweit entspricht das Profil der Bewohnerschaft (abgesehen von der Dominanz der hispanischen MieterInnen) dem gängigen Bild; nicht ins Bild passt allerdings, dass über 60% der Befragten in William Mead bereits einer Beschäftigung nachgehen. Offensichtlich mangelt es nicht am Arbeitswillen, sondern an Geld bzw. an den notwendigen beruflichen Qualifikationen um der Armutsfalle zu entfliehen.

Beschäftigungsverhältnisse im Wohnquartier

Im Vor-Ort-Büro von *Jobs Plus* werden wir sehr herzlich mit leckeren Tamales (gefüllte Bananenblätter) zum Frühstück begrüßt. Im Unterschied zu den gängigen Beschäftigungs- und Vermittlungsprogrammen, die von den lokalen Sozialämtern oder privaten Einrichtungen angeboten werden, sieht das *Jobs Plus*-Team seine Aufgabe nicht darin, Erwerbslose in den nächst besten Job zu zwingen. Aus eigener Erfahrung (ein Teil der MitarbeiterInnen war selbst einmal arbeitslos) weiß man: Es reicht nicht aus, lediglich darauf zu hoffen, dass aus dem ersten miesen Job quasi naturwüchsig Aufstiegschancen nach

dem Motto „*Get a Job, Get a Better Job, Get a Career*“² entstehen. *Jobs Plus* versucht dagegen, die Siedlungen mit Diensten und Programmen auszustatten, die den bereits Erwerbstätigen und Arbeit Suchenden den Zugang zu besser bezahlten Beschäftigungsverhältnissen ermöglichen sollen. Im Zentrum steht auch nicht allein das Individuum als Träger von verwertbarer Arbeitskraft, sondern familiäre Netzwerke, Nachbarn, Freunde und die Siedlung selbst werden als Potenzial kollektiver Ressourcen betrachtet. Das Programm vermittelt also nicht nur Arbeitsplätze, Weiterbildungen, Kinderbetreuung und soziale Dienste außerhalb der Siedlung, sondern versucht in enger Abstimmung mit der Bewohnerschaft – analog zum Quartiersmanagement – lokale Ressourcen zu erschließen und lokale Bedürfnisse zu befriedigen. Zu diesem Zwecke bildet *Jobs Plus* Gemeindeführer (*Community Coaches*) aus, die monatlich eine geringe finanzielle Vergütung erhalten und deren Aufgabe es ist, lokale Netzwerke zu knüpfen, den Zusammenhalt zu fördern und den engen Kontakt mit den MieterInnen zu halten.

Sozialmiete ist an Einkommen gekoppelt

Einen erheblichen Anreiz zur Teilnahme an beschäftigungsfördernden Maßnahmen bilden neben der Aussicht auf bessere Arbeitsverhältnisse und Löhne ein neuer, eigens vom *Jobs Plus*-Programm eingerichteter Mechanismus zur Mietkappung (*Rent Caps*). Da sich im sozialen Wohnungsbau in den USA – wie in den meisten Ländern – die Miethöhe nach dem Haushaltseinkommen bemisst, entsteht nach Ansicht der Programmplaner folgendes Problem: Steigt das Einkommen durch Arbeitsaufnahme oder höhere Löhne, steigt somit auch die Mietbelastung. Damit bleibt den Familien am Ende wieder weniger zum Leben. Der Anreiz zur Weiterqualifizierung oder Arbeitsaufnahme sinkt. Diese Barriere will *Jobs Plus* beseitigen, indem für einen festgelegten Zeitraum (in Los Angeles bis zu 18 Monate) Einkommenserhöhungen nicht auf die Miethöhe angerechnet werden. Das eingesparte Geld soll ausdrücklich in langfristige Konsumgüter, insbesondere in ein Auto, investiert oder dazu genutzt werden,

Die MitarbeiterInnen von Jobs Plus vertreten nicht die Auffassung, dass aus dem nächstbesten miesen Job quasi naturwüchsig ein angemessenes Arbeitsverhältnis oder gar eine Karriere entsteht.

Foto: Britta Grell



² Die sog. ABC-Strategie, auf deutsch ungefähr: „Finde irgendeinen Job, such dir einen besseren Arbeitsplatz, starte eine Karriere“.

eine Wohnung, besser noch ein Eigenheim, außerhalb des sozialen Wohnungsbaus zu finden. Mehr als 500 Familien in Los Angeles haben seit 2000 diese *Rent Caps* in Anspruch genommen.



Wer einen Job hat, kann sich an der „Wall of Fame“ einreihen.

Fotos: Britta Grell

Imperial Courts befindet sich in Watts, das durch so genannte Rassenunruhen in den Jahren 1965 und 1992 bekannt wurde.



Eine Mitarbeiterin von MDRC weist uns den Weg von William Mead nach Imperial Courts in South Central, der zweiten Siedlung in Los Angeles, die in das Pilotprojekt *Jobs Plus* einbezogen ist. Auf dem Weg nach Süden passieren wir die drei weiteren Sozialbausiedlungen Pico Aliso, Aliso Village und Pico Gardens, die zwar nicht an *Jobs Plus* teilnehmen, aber in andere nationale und lokale Pflichtarbeitsprogramme für Sozialhilfebezieher (*Welfare-to-Work*) eingebunden sind. Imperial Courts liegt in Watts, das nicht nur zweifach niedergebrannt wurde und zum Symbol innerstädtischer (Banden-)Gewalt geworden ist, sondern sich auch im ehemaligen Herzen des industriellen und proletarischen Los Angeles befindet. In unmittelbarer Nähe von Imperial Courts gibt es zwei weitere Sozialsiedlungen mit Bandenreputation: Jordan Downs und Nickerson Gardens. Sie sind problemlos von der Straße und der S-Bahn aus zu identifizieren, da sie mit ihrer barackenartigen Bebauung und Umzäunung Gefängnissen gleichen.

In Watts werden wir in dem verbarrikierten *Jobs Plus*-Büro gar mit einem handgemalten deutschen Willkommensgruß empfangen. Dass wir statt der Tamales nun prima *Soulfood*³ (auf Kosten der MDRC) erhalten, verweist auf die offensichtlichsten Unterschiede zwischen den beiden Siedlungen: Die Bewohnerschaft von Imperial Courts setzt sich zu 75% aus afroamerikanischen und zu 25% aus lateinamerikanischen MieterInnen zusammen. Und auch sonst werden hier alle klassischen Vorurteile über *Public Housing* bestätigt: 78% der Familien leben ohne männlichen Ernährer, etwa drei Viertel der Haushalte beziehen Sozialhilfe, das Jahreseinkommen liegt bei fast allen Familien unter 10.000 Dollar. Allerdings gibt selbst hier fast jeder zweite Erwachsene irgendeine Form von regulärer oder informeller Beschäftigung an.

Wachsende Zahl von MieterInnen ohne legalen Aufenthaltsstatus

Anders als William Mead liegt Imperial Courts unmittelbar in Nähe einer S-Bahn-Kreuzung und verfügt über Busverbindungen in die ganze Stadt. Das hilft allerdings nicht viel, denn die Mobilität, insbesondere der männlichen Jugendlichen, ist stark eingeschränkt. Die

Siedlung zu verlassen oder sich an der Bushaltestelle aufzuhalten, kann für Jugendliche und junge Erwachsene schnell bedeuten, zur Zielscheibe für rivalisierende Gangs zu werden. Zum Zeitpunkt unseres Besuchs fand eine Explosion von Bandengewalt statt, die dem vor kurzem aus New York importierten Polizeipräsidenten, William Bratton, eine Steilvorlage für die Durchsetzung seiner Null-Toleranz-Politik nun auch in Los Angeles lieferte. Andererseits sind unsere GesprächspartnerInnen ganz offensichtlich und ernsthaft um das Wohlergehen der MieterInnen und ihrer Kinder besorgt. Die *Jobs Plus*-MitarbeiterInnen stehen somit noch vor anderen Herausforderungen als den allseits bekannten. Neben den auch für Deutschland typischen Beschäftigungshindernissen wie mangelnde Qualifikationen auf der Angebotsseite und Diskriminierung und zu niedrigen Löhnen von Seiten der Arbeitgeber kommen weitere ortsspezifische hinzu: eine Einschränkung der Bewegungsfreiheit auf Grund des unsicheren Umfelds, eine wachsende Anzahl von MieterInnen ohne legalen Aufenthaltsstatus und die Auswirkungen einer unglaublich repressiven Sozial- und Kriminalpolitik. Dass das *Jobs Plus*-Programm es zumindest zulässt, auch diese Probleme zu berücksichtigen und öffentlich zu thematisieren, macht uns deutlich, dass Los Angeles in diesem Punkt nicht wirklich mit Berlin zu vergleichen ist.

Zuckerbrot und Peitsche

Wir verlassen Imperial Courts daher mit gemischten Gefühlen. Was kann eine lokale Wohnungsbaugesellschaft unter diesen Umständen als beschäftigungspolitischer Akteur leisten? Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Jahreseinkommen, so hat sich gegenüber Ende der 1990er Jahre eine leichte Verbesserung ergeben. Ob 13.500 Dollar jedoch ausreichen, um für eine mehrköpfige Familie in Los Angeles eine eigenständige Lebensführung zu gewährleisten, bleibt fraglich. Trotzdem ist die statistische Vermittlungsbilanz auf den ersten Blick beeindruckend: Bezogen 1995 noch 42% der BewohnerInnen in den beiden *Jobs Plus*-Siedlungen ihr Haupteinkommen aus staatlichen Transferzahlungen und nur 34% aus Lohnarbeit, so hat sich das Verhältnis 2002 (ein Jahr, bevor die ersten Familien in Los Angeles ihre Zeitlimits erreichen) fast umgekehrt: 56% leben nun hauptsächlich von ihrem Lohneinkommen, nur noch 20% sind vollständig auf Sozialhilfe angewiesen. Diese Veränderung ist nicht allein auf *Jobs Plus* zurückzuführen, sondern verdankt sich einem

³ Soulfood bezeichnet die Küche des amerikanischen Südens. Die Zutaten setzen sich daraus zusammen, was die ehemaligen Sklavenhalter weggeworfen haben, bzw. was die Sklaven aus Afrika mitbringen konnten.

ganzen Bündel unterschiedlicher sozial- und beschäftigungspolitischer Maßnahmen seitens der Verwaltungen und gemeinnütziger Einrichtungen. Bei der Umsetzung lassen sich dabei durchaus widerstreitende Interessen und Handlungslogiken zwischen der lokalen und nationalen Ebene sowie zwischen den unterschiedlichen Behörden erkennen. Während die lokale Wohnungsbaugesellschaft HACLA inzwischen intensive Beziehungen mit Arbeitgebern, Nonprofit-Organisationen und anderen Verwaltungen pflegt, eine erkleckliche Anzahl ihrer eigenen MieterInnen selbst beschäftigt und die Verantwortlichen vor zunehmender Verarmung und Obdachlosigkeit warnt, ist die Sozialbehörde in Los Angeles County (Landkreis Los Angeles) für ihre fehlende Kooperationsbereitschaft und eine rigide Sanktions- und Kürzungspolitik bekannt. (Zwischen 1996 und 2002 haben schätzungsweise 30 bis 40% aller SozialhilfebezieherInnen in Los Angeles vorübergehend ihre Leistungsansprüche auf Grund von Sanktionen verloren, was nicht allein mit der restriktiven nationalen Gesetzgebung zu erklären ist.)

Auch zwischen dem Bundesministerium für Wohnungsbau und Stadtentwicklung, der HACLA und ihren MitarbeiterInnen vor Ort ist ein Konflikt vorprogrammiert. Zwar ist es nicht dem Wohnungsministerium anzulasten, dass seit der Welfare Reform nur noch Essen soll, wer Arbeiten geht. Tatsächlich scheint es den Bürokraten in Washington allerdings weniger um eine nachhaltige Armutsbekämpfung als um eine Verdrängung unliebsamer BewohnerInnen aus dem *Public Housing*-Sektor zu gehen. Mit dem sog. *One-Strike-Law*⁴ ist ein Instrument geschaffen worden, mit dem die lokalen Behörden auf Verhaltensabweichungen und Ordnungswidrigkeiten der MieterInnen und ihrer Angehörigen mit dem sofortigen Ende des Mietvertrags reagieren sollen. Im Klartext: Wenn der Enkel auf dem Parkplatz einen Joint raucht bzw. verdächtig wird, einen Joint geraucht zu haben, kann die Oma ihre Wohnung verlieren. Zusammen mit dem Experiment der *Rent Caps* bei Arbeitsaufnahme und den gegenwärtigen Sanierungsbemühungen in zahlreichen Sozialsiedlungen sehen einige Beobachter in dem *One-Strike-Law* eine nationalstaatliche Maßnahme, mittels derer die Bestände des *Public*

4 Das in Kalifornien geltende Three-Strike-Law bedroht alle Straftäter nach der dritten Verurteilung mit lebenslanger Haft – selbst für nicht-gewalttätige Verbrechen. Diese dem Baseball entlehnte Redewendung wird für Mieter des öffentlichen Wohnungsbau noch einmal verschärft.



Der Originalschriftzug am Sozialamt lässt sich nur noch erraten: County of Los Angeles, Department of Public Social Services (Landkreis Los Angeles, Abteilung für öffentliche soziale Dienste). Foto: Britta Grell

Housing gentrifiziert⁵ werden sollen. Für Imperial Courts in Watts mag das kein plausibles Szenario sein, für einige der innenstadtnahen Siedlungen ist im Kontext der gegenwärtigen Innenstadttrennaissance eine solche Entwicklung durchaus denkbar. Wir tanken den Wagen in Watts auf und wenden ihn nach Osten: rein in die Wüste und raus aus dem Regen. Was diese Entwicklungen für Berlin bedeuten, erschließt sich uns nicht unmittelbar. Einerseits fehlen zwei „Erfolgsbedingungen“ für *Jobs Plus*: eine dramatische

5 Gentrifizierung bzw. „*Gentrification*“ beschreibt den Prozess der ökonomischen und sozialen Aufwertung von städtischen, armen und häufig zuvor dem Verfall preisgegebenen Wohnquartieren. Die Aufwertung erfolgt durch Modernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und dem damit verbundenen Zuzug Besserverdienender. Es werden so veränderte ökonomische und sozio-kulturelle Bedingungen geschaffen, die zur Abwanderung der alteingesessenen niedrig-verdienenden Bewohnerschaft führen.

Wohnungsknappheit und ein aufnahmefähiger regionaler Arbeitsmarkt. Doch werden die gegenwärtigen Umwälzungen in der Sozialpolitik auch den Druck auf die hiesigen Wohnungsbaugesellschaften verstärken, ihre Anstrengungen in Richtung Beschäftigungsförderung auszuweiten. Ob ihnen mehr einfallen wird als die Einrichtung von Concierge-Logen oder der gelegentliche Einsatz einer ABM-finanzierten Malerkolonie, bleibt abzuwarten. Kurz vor Palm Springs bricht der Himmel auf und als wir in das besonnte Morongo Valley einbiegen, wird uns klar: Das ist Berlin! Jede Menge Wohnraum, aber weit und breit keine Arbeit!

Britta Grell und Jens Sambale arbeiten als Politikwissenschaftler/in im Forschungsprojekt „From Welfare to Work. Berlin – Los Angeles“ an der FU Berlin.

Das Dogma der Privatisierung

Die Kommunale Daseinsvorsorge als Spielball transnationaler Unternehmen

Hermann Werle

Im ursprünglichen Sinn ist das Dogma ein kirchlicher Glaubenssatz mit dem Anspruch unbedingter Gültigkeit. Das Dogma der Privatisierung beschreibt einen Glaubenssatz der allgegenwärtigen neoliberalen Denkschule: Mit missionarischem Eifer versuchen Wirtschaftsexperten jeglicher Couleur die Wohltaten der Privatwirtschaft zu preisen und die öffentliche Daseinsvorsorge als „überwunden geglaubte staatswirtschaftliche Struktur“ (Bundesverband der deutschen Industrie) zu diffamieren. Die Argumente der neoliberalen Glaubensgemeinschaft entpuppen sich bei genauerer Betrachtung als Mythen zur Verschleierung des realen Kapitalismus.

Seit einigen Jahren ist die Privatisierung der Berliner Wohnungsbaugesellschaften und die negativen Effekte, die diese Politik für die Mieter und Mieterinnen sowie Angestellte der Gesellschaften mit sich bringt, ein immer wiederkehrendes Thema im MieterEcho.

Bei den Wohnungsgesellschaften endet der Verkauf öffentlichen Eigentums jedoch bei weitem nicht. Auch die Wasser- und Energieversorgung, Messehallen, der öffentliche Nahverkehr sowie Krankenhäuser und Sozialversicherungen werden an private in- und ausländische Unternehmungen verkauft. Ein flüchtiger Blick über die Landesgrenzen genügt, um zu erkennen, dass der Verkauf von kommunalen- und Staatsbetrieben einer Logik folgt, die wenig mit verschuldeten Haushalten,

sondern viel mehr mit den Expansionsbestrebungen und der Notwendigkeit zur Größe der transnationalen Konzerne zu tun hat.

Gefüllte Kriegskassen

Zu einer „großen Privatisierungsanstrengung“ ruft Lothar Späth im Handelsblatt vom 7. Mai auf. Den neoliberalen Glaubensgrundsätzen folgend, sollten nach Meinung Späths „viele öffentliche Dienstleistungen, vor allem im Energie-, Wasserversorgungs- und Abwasserbereich, im Verkehrssektor sowie bei der Abfallbeseitigung“ privatwirtschaftlich kontrolliert werden. „Unseren Partnern in der Europäischen Union“ könnten wir somit außerdem zeigen, „dass wir durch die Mo-

bilisierung unserer letzten Reserven bereit sind, mit gewaltigen Anstrengungen die Voraussetzungen für erfolgreiche Sozialreformen zu schaffen.“ Mit Sozialreformen sind „Hartz“, „Rürup“ und die Agenda 2010 gemeint. Wachstumsstimulierend soll der Sozialabbau wirken, denn nach Späth werden „die privaten Investoren in Deutschland nichts unternehmen, solange die politischen Ziele in Berlin nicht klar formuliert und die Rahmenbedingungen verbessert sind.“ Weit gefehlt Herr Späth, der Sozialabbau ist im vollen Gange und ganz nach dem Geschmack der Privatwirtschaft, investiert wurde aber auch schon zuvor, was das Zeug hält:

„Ausländische Direktinvestitionen in die Industrieländer stiegen im Jahr 2000 um 21% auf über eine Billion Dollar“, stellte die UN-Konferenz für Handel und Entwicklung (UNCTAD) in ihrem „Weltinvestitionsbericht 2001“ fest. Den größten Anteil an Investitionen nahmen grenzüberschreitende Fusionen und Unternehmensaufkäufe ein – sie verdreifachten sich zwischen 1990 und 2000, wobei sich das Finanzvolumen der Transaktionen sogar verzehnfachte. Die Unternehmen investieren jedoch nicht auf der „grünen Wiese“, sprich in neue Produktionsstätten, die auch neue Arbeitsplätze schaffen würden, sondern in die Bereiche der neu geöffneten Märkte. Laut UNCTAD ist Deutschland im Jahr 2000 mit 176 Mrd. Dollar zum ersten Mal der größte Empfänger ausländischer Direktinvestitionen in Europa geworden und belegte weltweit den zweiten Platz hinter den USA. Auf der anderen Seite verfügen auch die deutschen Unternehmen über genügend gefüllte Kriegskassen, um ausländische Unternehmen zu schlucken und die Konkurrenz in Schach zu halten. Gegenüber den ersten fünf Jahren verdreifachten sich in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Direktinvestitionen deutscher Unternehmen im Ausland auf durchschnittlich 68 Mrd. Dollar. Der Standort Deutschland ist offensichtlich besser als sein Ruf und deutsche Unternehmen spielen ihrerseits in der ersten Liga der globalen Unternehmensgiganten wie auch der UNCTAD betont: „Der Auslandsumsatz insgesamt nahm um 3% auf 2,1 Billionen Dollar zu, wobei sich unter den Top 100 der Transnationalen Unternehmen der Anteil der

DI-Zuflüsse aus der EU in die Beitrittsländer nach Herkunftsländern
Quelle: eurostat 2002, a. a. O.



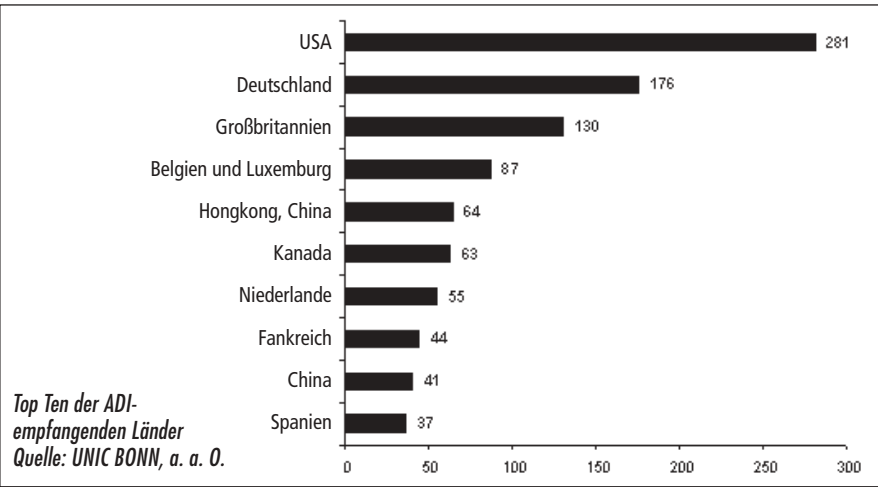
„Statistiken über Direktinvestitionen (DI) informieren über einen der wichtigsten Aspekte der Globalisierung. Direktinvestitionen sind eine Ergänzung oder Alternative zum grenzüberschreitenden Waren- und Dienstleistungsverkehr. (...)

2000 stammten 87% der DI-Zuflüsse in die Beitrittsländer aus den EU-Mitgliedstaaten. (...)

Unternehmen aus Deutschland, den Niederlanden und Frankreich haben in dem betrachteten Zeitraum am meisten DI-Kapital in den Beitrittsländern investiert. Die nachstehenden beiden Abbildungen geben Aufschluss über den Anteil, den die einzelnen EU-Länder im ersten und im letzten Jahr dieses Zeitraums an den DI-Zuflüssen in die Beitrittsländer hatten. (...)

Als Beitrittsländer werden die 13 Länder bezeichnet, die in den Prozess der EU-Erweiterung einbezogen sind: Bulgarien, Estland, Lettland, Litauen, Malta, Polen, Rumänien, die Slowakische Republik, Slowenien, die Tschechische Republik, die Türkei, Ungarn und Zypern.“

aus: Statistik kurz gefasst, Thema 2 – 24/2002; eurostat 2002; www.europa.eu.int



US-Firmen verringerte und jener der EU-Firmen erhöhte, letzteres vor allem auf Grund der Aktivitäten von deutschen Firmen.“

„Wachsen um zu überleben“

Die Weltinvestitionsberichte der letzten Jahre machen sehr deutlich, in welchen Bereichen und Regionen die neu geöffneten und heiß umkämpften Märkte zu finden sind: Als 1996 die Investitionen in die Länder Mittel- und Osteuropas zurückgegangen waren, führte der Bericht dies „unter anderem auf die verlangsamte Privatisierung in einigen Ländern zurück.“ Bei wachsender Investitionstätigkeit hieß es im Jahr 1998, dass „Fortschritte in der Liberalisierung von Handel und Investitionen sowie die Privatisierung treibende Kräfte waren.“ Und auch der Bericht von 2001 bemerkte, dass „ausländische Direktinvestitionen von Privatisierungen dominiert“ wurden. Die Dynamik der Direktinvestitionen ist eine der entscheidenden Schubkräfte der globalen Wirtschaftsverflechtungen. „Die weltweiten Umsätze von transnationalen Unternehmen entsprechen mittlerweile dem Doppelten der Weltexporte“, resümiert der Weltinvestitionsbericht. Direktinvestitionen sind somit zur wirksamsten Methode der Eroberung ausländischer Märkte geworden. Beschränkt ist diese Entwicklung allerdings auf Nordamerika, Europa und einige asiatische Staaten, also jene Regionen, welche die weltweiten ökonomischen Schwergewichte darstellen und somit hohe Renditen versprechen. Aus der Perspektive der Unternehmen hat ein Rennen um die neuen Märkte eingesetzt – „Wachsen, um zu überleben“, wie es ein Gesellschafter der A. T. Kearney Unternehmensberatung umschrieb. Kleine Fische werden von den großen gefressen oder unterliegen dem Druck der übermächtigen Konkurrenz. Konzerne wie Siemens führen Geschäftsfelder nur noch, wenn darin Platz

eins oder zwei zu behaupten ist. „Grundsätzlich schrumpft die Zahl der ‚Global Players‘“, so der Siemens Vorstand von Pierer, denn in der Regel verträge ein Arbeitsfeld langfristig nur fünf bis sechs Wettbewerber. In einigen Bereichen ist diese Marke schon annähernd erreicht. In den Industriezweigen Flugzeuge, Stahl, Öl, Computer, Chemie, Autos und Elektronik beherrschen die fünf Branchenführer zwischen 30% und 60% des Weltumsatzes – ein Konzentrationsprozess, der sich auch in politischer Macht ausdrückt.

Mit Vater Staat und Mutter EU im Rücken

Wenngleich die großen Kapitalgesellschaften global agieren, ist in Zeiten der zugespitzten Konkurrenz die Besinnung auf die nationalstaatliche Herkunft umso bedeutsamer. Die Lobbyorganisationen der deutschen Industrie, an der Spitze der Bundesverband der deutschen Industrie (BDI), sind federführend an den arbeitsmarkt- und wirtschaftspolitischen Regelungen der deutschen Politik beteiligt. Verschiedene Steuerreformen haben dazu geführt, dass große Kapitalgesellschaften seit Jahren nur noch minimale oder gar keine Steuern zu zahlen brauchen. Im Jahr 2001 zahlten alle großen Firmen per saldo keinen einzigen Cent Körperschaftsteuer, erhielten im Gegenteil 426 Mio. Euro zurückerstattet. Gleichzeitig bedient der deutsche Staat die Interessen der Industrie mit Hilfe diverser Institutionen wie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder der Deutschen Investitions- und Entwicklungsgesellschaft (DEG) sowie mit beträchtlichen Fördermitteln. „Die Programme mit Schwerpunkt Mittel- und Osteuropa reichen von Absicherungsgeschäften über die Vergabe zinsverbilligter Kredite bis hin zu Investitionszuschüssen“, schreibt die Zeitschrift *Wirtschaft im Wandel* und bemerkt zudem: „Das Instrumentarium

„Unter einer ‚ausländischen Direktinvestition‘ (ADI) versteht man eine grenzüberschreitende Investition, die von einer Unternehmung mit dem Ziel getätigt wird, Einfluss auf das Management einer Unternehmung in einem anderen Land zu gewinnen. ADI beinhalten im Allgemeinen eine langfristige Beziehung, die ein nachhaltiges Interesse des Investors an einem ausländischen Unternehmen widerspiegelt.“

aus:
Pressemitteilungen UNIC BONN, UNIC/385 2001

zur Förderung von Direktinvestitionen in Mittel- und Osteuropa zeichnet sich durch eine große Intransparenz aus.“

Ebenso undurchsichtig funktioniert die Industrieförderung auf europäischer Ebene. Hier besitzt die europäische Industrie mit dem European Roundtable of Industrialists (ERT) eine machtvolle Lobby bei den Entscheidungsträgern der EU-Politik. Nahezu unbekannt, ist der 1983 gegründete ERT die wohl einflussreichste Interessengruppe in Europa: 45 Vorstandsvorsitzende europäischer Großkonzerne gehören dieser exklusiven Runde an. Wie der ERT, so steht auch das 1999 gegründete European Services Forum ESF, das die Interessen der mächtigsten Dienstleistungskonzerne vertritt, im direkten Austausch mit den Politikern der Europäischen Kommission. Weitere Marktöffnungen wie die der Wasserwirtschaft stehen ganz oben auf der Wunschliste von ERT und ESF und so verwundert es nicht, dass die Europäische Union einer der Hauptinteressierten an den im September in Mexiko stattfindenden GATS-Verhandlungen ist (GATS = General Agreement on Trade in Services). Der Einfluss speziell der europäischen Wasserkonzerne auf die EU-Handelspolitik ist eindeutig dokumentiert. Eine kanadische Organisation kommt zu dem Schluss: „Die Europäische Kommission hat eine aggressivere Position in der Frage der Liberalisierung von Wasserdienstleistungen übernommen als irgendein anderes Mitglied der Welthandelsorganisation (WTO).“ Die EU-Kommission fordert von 72 Ländern die Liberalisierung im Trinkwasserbereich, hält jedoch gleichzeitig ihre eigenen Wasserversorgungssysteme bisher aus den GATS-Verhandlungen heraus. Die sollen anscheinend unter den europäischen Konzernen aufgeteilt werden, so wie Lothar Späth sich das bei seiner „großen Privatisierungsanstrengung“ vorstellt oder wie es auch Annette Fugmann-Heesing (SPD) für Berlin vorschlägt. Der Glaube Späths und Fugmann-Heesings reicht wie bei allen Mitgliedern der neoliberalen Glaubensgemeinschaft nicht über den schnöden Mammon hinaus und der lässt sich am bequemsten auf der Seite der Konzerne verdienen. ■

Magic Dust

Wenn die Wände in der Wohnung plötzlich schwarz werden

Ulla Otte

Ein Phänomen tritt seit einiger Zeit vermehrt auf: Man heizt – und fast über Nacht entstehen schwarze, klebrige, rußähnliche Flecken in der Wohnung, die sich nur sehr schwer entfernen lassen: *Magic Dust*. Oft werden die dunklen Stellen an der Wand, aber auch auf Möbeln, zuerst für Schimmelpilz gehalten. Beim Beseitigen wird dann festgestellt, dass sich die Ablagerungen – anders als Schimmel – nicht wegwischen lassen und nach dem Überstreichen wieder erscheinen.

Magic Dust ist eine Ablagerung von schwerflüchtigen organischen Verbindungen und Staubteilchen und hat nach bisherigem Erkenntnisstand keine gesundheitlichen Folgen, doch beeinträchtigt er die Wohnqualität oft erheblich. Besonders stark von Flecken betroffen sind Außenwände, Fenster, kunststoffhaltige Materialien, aber auch Vorhänge und andere Einrichtungsgegenstände. Der Schaden „Schwarze Wohnung“ ist bisher kaum bekannt: Das Umweltbundesamt untersucht das Phänomen, das verstärkt seit Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung 1995 in Kraft trat. Experten fürchten, die seit dem 01.02.2002 geltende Energieeinsparverordnung (EnEV), könnte die Problemfälle noch vermehren.

Chemikalienmix in der Wohnung

Die Analyse von Schadensfällen zeigt, dass hauptsächlich Farben, Kleber und Kunststoffböden an „schwarzen Wohnungen“ beteiligt sind. Denn meist tritt das Phänomen in der ersten Heizperiode nach der Sanierung von Altbauten oder nach dem Bezug von Neubauten auf. Es entsteht durch einen Chemikalienmix: Manche Produkte, die beim Ausbau einer Wohnung verwendet werden, dünnen schwerflüchtige organische Verbindungen, meist Weichmacher (Phthalate), aus. Diese Stoffe können noch Monate nach der Renovierung in die Raumluft abgegeben werden. Sie sind geruchlos und in den bisher gemessenen Konzentrationen in betroffenen Wohnungen auch nicht gesundheitsschädlich. Diese Weichmacher verbinden sich mit dem stets in der Luft vorhandenen Schwebstaub. Welche Faktoren nun dazu führen, dass hieraus die schwarzen schmierigen Ablagerungen entstehen, ist zur Zeit noch nicht geklärt. Häufige Begleitumstände sind bauliche Mängel, wie etwa kalte Wandbereiche oder Wärmebrücken, ungünstige strömungstechnische Einflüsse vor Wandflächen und ein

erhöhtes elektrostatisches Potenzial in der Raumluft. Hinzu kommen unzureichendes Lüften, ungünstiges (periodisches) Heizen, das verstärkte Abbrennen von rußenden Kerzen oder Öllämpchen und eine erhöhte Staubkonzentration in der Luft. Zur Entstehung von *Magic Dust* müssen mehrere, aber nicht alle Bedingungen gleichzeitig vorliegen.

Weil die Entstehung von *Magic Dust* noch nicht hinreichend geklärt ist, ist es für Juristen schwer, die Verantwortlichen zu ermitteln. Zudem muss erst ausgeschlossen werden, dass es sich nicht um eine Verrußung durch Verbrennungsprozesse oder schwarzen Schimmelpilz befahl handelt.

Hausbesitzer versuchen oft, die Schuld dem Mieter zu geben, etwa mit der Anschuldigung, dass ein Mieter „zu viele rußende Kerzen“ abbrenne. Mieter sehen einen „Mangel des Mietobjekts“ und wollen die Miete mindern. Eine Analyse kann durch einen Sachverständigen geschehen, der – und dies ist wichtig – die Wohnung besichtigen sollte, unmittelbar nachdem die Ablagerungen aufgetreten sind. Durch ein Sachverständigengutachten muss dann geklärt werden, welche Einflussfaktoren zum *Magic Dust* geführt haben: Hierzu gehören sowohl das Gebäude selbst als auch die Zusammensetzung der verwendeten bzw. durch die Mieter eingebrachten Farben und Bodenbeläge sowie das Nutzerverhalten.

Ein Urteil zu Gunsten des Mieters: Ein Vermieter wurde zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen verurteilt und die Mieterin durfte auch die Mietminderungsbeträge einbehalten (AG Hamburg 48 C 299/99, Urteil vom 01.08.2001). Von Gerichten werden in Fällen, in denen beide Parteien daran Anteil hatten, auch Quotelungen vorgenommen. Letztlich kann aber in vielen Fällen die Produkt-Haftung des Herstellers greifen, auch wenn dieser sich des Magic-Dust-Effekts seines Produkts gar nicht bewusst war. Die Möglichkeiten für die Betroffenen liegen entweder

in einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Hersteller (diese Verfahren laufen häufig auf einen Vergleich hinaus) oder in einer Kulanzregelung. In jedem Fall ist aber ein Gutachten hierfür erforderlich, um entsprechende Ansprüche bei den Herstellern oder vor Gericht durchzusetzen.)

Problemvermeidung

Auch wenn das Phänomen „schwarze Wohnung“ noch nicht ganz erforscht ist – es gibt Möglichkeiten, dieses Problem zu meiden: Der sparsame Gebrauch von Kerzen bzw. Öllämpchen kann dazu beitragen, dass *Magic Dust* nicht entsteht. Vor allem aber ist empfehlenswert, keine Materialien zu verwenden, die Weichmacher enthalten z.B. in Farben, Lacken, Teppichböden. Umweltfreundliche und lösemittelfreie Produkte sind übrigens nicht unbedingt frei von Weichmacherverbindungen, aber einige Farbhersteller bieten bereits als „lösemittel- und weichmacherfrei“ gekennzeichnete Produkte an. Alternativen bestehen auch in der Verwendung von Naturharz- oder Kalkfarben sowie mineralisch gebundener Dispersionsilikatfarbe. Auf Vinyltapeten und Teppichböden mit weichmacherhaltigem Rücken sollte verzichtet werden. Richtiges Lüften – besonders nach dem Renovieren – spielt eine entscheidende Rolle. Deshalb lieber in den Sommermonaten renovieren als in der kalten Jahreszeit.

Viele Hersteller von Bau- und Renovierungsprodukten sowie Einrichtungsgegenständen sind seit Jahren bestrebt, anstelle leichtflüchtiger organischer Verbindungen (VOC) vermehrt schwerflüchtige organische Verbindungen (SVOC) als Lösemittel oder Additive einzusetzen. Diese Stoffe sind meist nicht zu riechen, in der Regel weniger gesundheitsbedenklich und müssen außerdem nicht als Lösemittel deklariert werden. Denn organische Verbindungen, die oberhalb von etwa 200°C sieden, gelten nicht als „Lösemittel“. Produkte, die solche Verbindungen enthalten, können somit als „lösemittelfrei“ angeboten werden und das Prädikat „lösemittelfrei“ gilt heute als wichtiges Verkaufsargument.
(...)

Diese schwerflüchtigen organischen Verbindungen können unter anderem in

- Farben (auch in als „lösemittelfrei“ bezeichneten Farben) und Lacken
 - Fußbodenklebern
 - PVC-Bodenbelägen
 - Vinyltapeten
 - Kunststoff-Dekorplatten und
 - Holzimitat-Paneelen
- enthalten sein.

Auch Kunststoffoberflächen zum Beispiel von Möbeln können Weichmacherprodukte enthalten, die an die Raumluft abgegeben werden.

Physikalisch gesehen haben schwerflüchtige organische Verbindungen die Eigenschaft, weniger stark als die früher verwendeten leichtflüchtigen organischen Verbindungen in die Raumluft auszugasen. Dafür tun sie es aber oft über längere Zeit – in Einzelfällen sogar bis zu zwei Jahren oder länger.

Einflussfaktoren für „Schwarze Wohnungen“ (Wichtig: Es müssen nicht alle Faktoren gleichzeitig vorliegen.)

Renovierungseinflüsse: Einträge schwerflüchtiger organischer Verbindungen über „Fogging“- und/oder „Klebefilmeffekte“.

Bauliche Gegebenheiten: Wärmebrücken, „kalte“ Wandflächen, ungünstige strömungstechnische Einflüsse, intensive Abdichtung der Gebäudehülle und damit Verringerung des natürlichen Luftaustauschs.

Raumausstattung: Materialien, die zusätzlich Weichmacher abgeben, wie PVC-haltige Dekorplatten, Weichmacher enthaltende Möbel etc.

Raumnutzung: Entstehung schwerflüchtiger organischer Verbindungen durch brennende Öllämpchen und/oder rußende Kerzen in Verbindung mit nur periodischem Heizen, unzureichendem Lüften (bei stark abgedichteten Gebäuden von Bedeutung) und/oder erhöhten Staubkonzentrationen in der Raumluft.

Raumklimatische- und Witterungseinflüsse: zu geringe Luftfeuchtigkeit, erhöhte Elektrostatik der Luft.

Wenn die Renovierung oder Neuanschaffung von Einrichtungsgegenständen auf die kalte Jahreszeit fällt, kann es helfen, mehrere Wochen lang zu heizen und dabei stärker als üblich zu lüften, um damit den Chemikaliencocktail schneller loszuwerden. Hier gilt, dass gleichmäßig geheizt werden sollte, damit sich keine Luftfeuchte an kalten Stellen als Wasser absetzt, sich mit Schwebstaub und schwerflüchtigen Stoffen verbindet und dann Schäden verursacht.

(Unabhängig von einer Bedrohung durch *Magic Dust*. Ein drei- bis viermaliger Luftaustausch ist allein schon aus gesundheitlichen Gründen sowie zur Vermeidung von Schimmelpilzen empfehlenswert. Siehe hierzu auch „Winterzeit ist Schimmelzeit“ MieterEcho Nr. 288, die Red.)

Hilfe im Schadensfall

Das Umweltbundesamt empfiehlt, dass die von *Magic Dust* betroffenen Mieter zunächst Kontakt mit den örtlichen Gesundheits- und Umweltämtern aufnehmen. Adressen von UmweltanalySELabors oder Sachverständigen kann man auch über die örtlichen Industrie- und Handwerkskammern erhalten. Helfende Auskünfte gibt es zudem bei den Verbraucherzentralen oder direkt beim

**Bundesumweltamt Fachgebiet II 2.3,
Innenraumhygiene, PF 33 00 22, 14191 Berlin,
www.umweltbundesamt.de**

Vom Umweltbundesamt wurde kürzlich die Broschüre „Attacke des schwarzen Staubes – das Phänomen „Schwarze Wohnungen“ – Ursachen – Wirkungen – Abhilfe“ veröffentlicht.

NACHRUUF

Tod eines Mieteraktivisten

Bernd Holtfreter stand für den kurzen Aufschwung der Ostberliner Mieterbewegung

Peter Nowak

Anfang Mai starb nach schwerer Krankheit der wohnungspolitische Sprecher der PDS im Berliner Abgeordnetenhaus Bernd Holtfreter. Mit seinem Namen ist die kurze Phase des Ostberliner Mieterwiderstands Anfang der 1990er Jahre verbunden.

Auf der größten Demonstration zogen im Sommer 1992 mehr als 20.000 Menschen vom Alexander- zum Wittenbergplatz. Diese Aktion unterschied sich in vielerlei Hinsicht von ähnlichen Protestaktionen, wie sie in Berlin vorher und nachher immer wieder stattfanden. Das drückte schon die Wahl der Route aus: es war die erste soziale Bewegung, die im Wesentlichen vom Ostteil der Stadt ausgegangen war. 1992 hatte der kapitalistische Alltag in den Ostbezirken Berlins endgültig Einzug gehalten. Berlin war Hauptstadt geworden und die wilden Jahre nach der Wende waren endgültig vorbei. Die Politik der Runden Tische gehörte der Vergangenheit an. Alteigentümer und Neukapitalisten aus dem Westen sorgten für Verunsicherung bei den Ostmietern. Existenzangst machte sich breit. An Kneipentischen wie in Mieterberatungsstellen wurde immer öfter davon geredet, dass man eigentlich auf die Straße gehen müsste. Aber kaum niemand hielt eine große Mobilisierung tatsächlich für möglich. Deswegen waren neben den Medien auch die Organisatoren selbst über die Resonanz auf ihren Aufruf erstaunt.

„Wir bleiben alle“

Drei Wörter waren es, die damals Tausende mobilisierten: „Wir bleiben alle“ (WBA). Das Kürzel sollte bald viele Häuserwände in allen Teilen Berlins zieren. Doch nur im Osten wird man den Ursprung der drei Buchstaben begriffen haben. In der DDR stand die Abkürzung WBA für WohnbezirkSAusschuss. Es war ein Organ mit Doppelcharakter: ein Stück nationale Front auf Häuserebene oder eine Rätestruktur, auf der die Belange der Bewohner zur Sprache kommen konnten. Der

linke DDR-Kritiker Holtfreter nutzte den WBA im letzteren Sinn. Er ließ sich zum Vorsitzenden des WBA in der Oderbergerstraße wählen und verhinderte den Mitte der 1980er Jahre den Abriss vieler der Gründerzeithäuser und des Hirschhofs, auf dem neben viel Wiese und alten Bäumen auch eine alte Bühne für Theateraufführungen vor der Vernichtung gerettet wurde. Die erfolgreichen Auseinandersetzungen mit der Staatsmacht Ost hatte die Bewohner in der Straße und der Umgebung zusammengeschweißt. Die Menschen im Kiez machten auch nach dem Umbruch von 1989 schnell deutlich, dass sie vor den neuen Herren nicht klein begeben wollten. Der WBA hatte sich innerhalb kurzer Zeit auf die neuen Verhältnisse eingestellt und begann den Protest zu organisieren, während in anderen Teilen Berlins und der ehemaligen DDR noch Rat- und Hilflosigkeit herrschte. Der WBA in der Oderbergerstraße hatte so für kurze Zeit eine Vorbildfunktion und Holtfreter verstand es, die Anliegen in die Medien zu bringen. Die Bezeichnung Kiezfürst verstand er durchaus als Kompliment.

Doch oft geriet dabei in Vergessenheit, dass hinter dem WBA und seinen Erfolgen viele namenlose Menschen standen, die mobilisierten, plakatierten und Überzeugungsarbeit leisteten. Das sollte der Bewegung bald auf die Füße fallen. Denn der erhoffte Massenwiderstand auf dem Mietersektor blieb aus. Je häufiger das Kürzel WBA zu sehen war, desto weniger ließ sich damit mobilisieren. Schon 1995 war der WBA-Oderbergerstraße geschrumpft und in sich zerstritten. Die Auseinandersetzungen wurden anlässlich von Holtfreters Kandidatur für das Berliner Abgeordnetenhaus im Jahr 1995 sogar öffentlich

ausgetragen. „Wählt diesen Mann, dann sind wir ihn endlich los“, stand unter einem kleinen Schwarz-Weiss-Plakat unter Holtfreters Konterfei. Ein Teil seiner ehemaligen politischen Freunde sah in ihm den Hauptverantwortlichen für den schnellen Niedergang des WBA. Holtfreter wehrte sich immer dagegen. Doch zu einer tieferen Analyse des kurzen Mieterwiderstands kam es bei beiden Kontrahenten nicht. (Siehe MieterEcho Nr. 291/2002, P.N.) Im Rückblick von mehr als zehn Jahren muss man die Proteste als letztes Aufbäumen der linken DDR-Opposition gegen die neuen kapitalistischen Verhältnisse interpretieren. Danach war die DDR-Opposition nur noch im Zusammenhang mit der Stasi-Aufarbeitung in den Medien ein Thema. Als Faktor des Widerstands hingegen fiel sie weitgehend aus.

Die WBA-Bewegung wurde schließlich selbst zum Opfer der Mechanismen, gegen die sie ankämpfte. Die Umstrukturierung hat die Oderbergerstraße ab Mitte der 1990er Jahre so richtig erfasst. Auch ein Großteil des harten Kerns der WBA-Aktivisten konnte dem Druck nicht mehr standhalten und zog weg. Ebenso trachtete ein Großteil der Mieter den Modernisierungsmaßnahmen durch Wegzug auszuweichen und beteiligte sich nicht mehr an den Protesten.

Ob sich der Niedergang durch eine andere Politik des WBA hätte aufhalten lassen, ist fraglich. Tatsächlich ist aber festzustellen, dass es kaum gelang, Zugezogene aus dem Westen in die Organisationsarbeit einzubinden. Das war fatal in einer Zeit, wo die Spaltungslinien auch in den Ostbezirken bald nicht mehr nur zwischen Westeigentümern und Ostmietern verliefen. Nicht wenige Westberliner, die kurz nach der Wende wegen der erschwinglicheren Mieten in den Osten zogen, waren ebenso von der neuen Entwicklung betroffen. Hier wurden ganz entschieden falsche Fronten aufgebaut. Zu dieser Zeit hatte Holtfreter schon längst mit dem Kapitel WBA abgeschlossen.

Kampf gegen Verdrängung

Als Parlamentarier war er wohnungspolitischer Sprecher der Berliner PDS. Der TAZ-Mietenexperte und Kenner der WBA-Szene Uwe Rada hat dem ehemaligen Kiezaktivisten bescheinigt, sich bis zum Schluss „für die Belange der Mieter“ eingesetzt zu haben.

Einmal noch trat Holtfreter vor wenigen Monaten an die Öffentlichkeit. Es ging um die erfolgreiche Gründung einer Genossenschaft, die das alte Bad in der Oderbergerstraße vor dem Abriss und der Privatisierung bewahren sollte. Es war eines jener Projekte, die Holtfreter zunächst im Rahmen des WBA, später allein unbeirrt verfolgte. Doch selbst der scheinbar späte Sieg muss mit Fragezeichen versehen werden. Denn aus dem Projekt „Stadtbad für Alle“ ist jetzt ein Kulturbad für die im Kiez neu entstandene Mittelschicht geworden. Anfang der 1990er Jahre war noch die Bereitstellung von billigen Duschen für die Anwohner ohne eigenes Bad in dem Neubau geplant. Heute geht die Diskussion um Kultur, Event und Spaß. So könnte das Bad am Ende die sowieso schon weit fortgeschrittene Verdrängung ärmerer Teile der Bevölkerung noch forcieren.

Genau dagegen haben die WBA und Holtfreter aber immer gekämpft.



Am 29.04.1951 in Rostock geboren, ab 1970 in Berlin. Beruf: Landvermesser. 2 Kinder.

Seit Anfang 1980er in der Bürgerinitiative Hirschhof tätig, 1987 zum WBA-Vorsitzenden gewählt. 1991 Neugründung des WBA als Initiative „Wir Bleiben Alle“. Als Parteiloser für die PDS 1995 und 1999 direkt in das Berliner Abgeordnetenhaus gewählt. Dort baupolitischer Sprecher der Fraktion und Mitglied im Untersuchungsausschuss Bankgesellschaft Berlin. Im Wahlkreis aktiv in der Betroffenenvertretung Teutoburger Platz und im Sanierungsbeirat, im Genossenschaftsbeirat Bremer Höhe und im Vorstand der Genossenschaft Stadtbad.

Er starb am 04.05.2003.

„Eine ehrenwerte Gesellschaft“

Der Berliner Bankenskandal als Krimi

Christoph Villingner

Was ist schon ein Bankraub gegen die Gründung einer Bank? So abgedroschen dieses Zitat von Bertolt Brecht auch ist, so stockt einem doch der Atem, wenn es aufs Neue konkret durchbuchstabiert wird. Besonders, wenn man als BerlinerIn vier Euro Eintritt ins Freibad bezahlt, während 70.000 Fonds-Eigner ihre versprochenen Renditen genießen dürfen. Mit einer Risikoabschirmung von 21,6 Mrd. Euro verhindert die Stadt Berlin die Pleite der Bankgesellschaft Berlin und ist deshalb selbst pleite.

Den Aufstieg und Fall dieses Bankenkonsortiums beschreibt der aus den USA stammende Mathew D. Rose akribisch recherchiert und detailliert als einen spannenden und „echten“ Krimi. Er selbst sieht sich in der angelsächsischen Tradition der investigativen Recherche, „eine Mischung aus Journalismus, Chronik und subjektiver Wahrnehmung – keine verlogene ‚deutsche Objektivität‘“. Großartige neue und unbekanntere Skandale enthält das 232 Seiten dicke Buch nicht. Aber Rose gelingt es, die zehnjährige Geschichte der Ausplünderung der Stadtkassen linear und zusammenfassend zu erzählen. In atmosphärisch dichten Szenen schildert er, wie sich Anfang der 1990er Jahre die „ehrenwerte Gesellschaft“ von SPD und CDU in Berlin nach dem Fall der Mauer und dem Verlust der Subventionen aus Westdeutschland neu zusammenfand. Gemeinsam versuchten sie, aus drei kleinen Berliner Regionalbanken einen „Global Player“ zu machen. Im Schatten des Regierungsumzugs hoffte „die Berliner Oligarchie“ auf den Aufstieg Berlins zur Weltmetropole. Warnende Stimmen und Kritiker machte man mundtot. Doch da das Berliner Großbürgertum das kapitalistische Risiko nicht so richtig liebte, zwang man die Berliner Sparkasse mit ins Boot. Falls die großen Pläne platzen würden, sollte die öffentliche Hand mit Netz und doppeltem Boden bereitstehen. Die literarische Krimifigur des einsam ermittelnden

Detektivs füllt Rose selbst aus. „In dieser Formation, ein kleiner Verlag und sein Autor, ziehen wir wie David ins Feld, um nicht nur einen, sondern gleich mehrere Goliaths herauszufordern.“ Nebenbei erzählt Rose nämlich die Geschichte seiner Recherche. Ende 2000 recherchierte der seit Jahren für den „Spiegel“ und die ARD-Magazine „Kontraste“ und „Monitor“ tätige Journalist zu einen letztlich völlig nebensächlichem Betrug bei Heizkostenabrechnungen in Plattenbausiedlungen. Dort fand er den Faden, der ihn zu der an sich lächerlichen 40.000 DM-Spende der Aubis-Manager an den Patriarchen der Berliner CDU, Klaus Landowsky, führte. Am Abend des 01.03.2001 fand dazu der Showdown im Schneidesaal des SFB statt. Mit allen Mitteln versuchte die Fernsehdirektorin Barbara Groth, die Ausstrahlung eines „Kontraste“-Beitrags zur Bankgesellschaft zu ver-

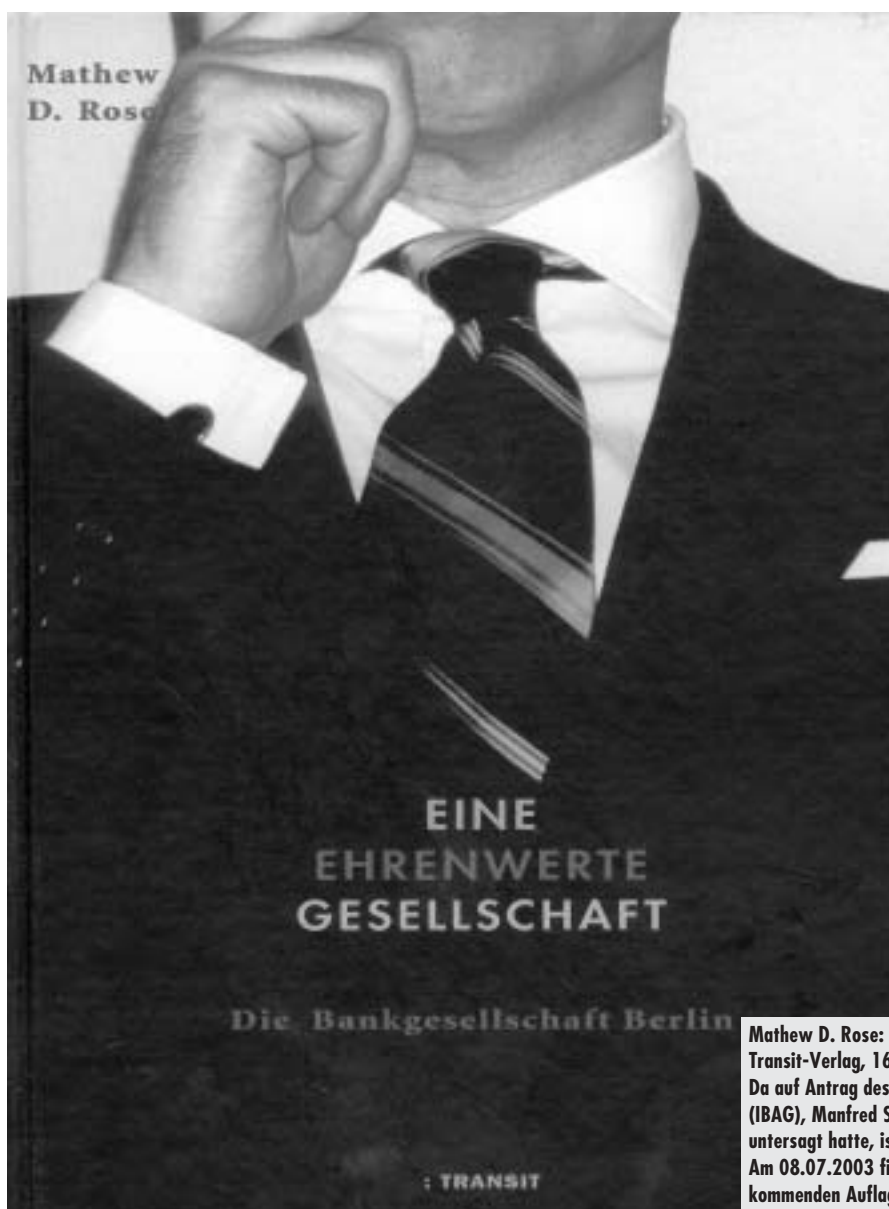
hindern. Doch Landowsky war schon angezählt und schließlich „ging der Beitrag wie geplant auf Sendung“. Nach immer neuen Enthüllungen, auch von anderen Journalisten, entstand am Ende der größte Bankenskandal in der Geschichte der Bundesrepublik und die rot-schwarze Berliner Landesregierung stürzte.

Eine besondere Stärke von Roses Buch ist, die einzelnen Täter, ihre konkreten Entscheidungen und ihre strafrechtliche Verantwortung zu benennen: Wer hat wo und wann was gemacht beziehungsweise nicht gemacht. Spätestens seit 1997 waren den führenden Bankmanagern die Risiken bekannt, zu viele warnende Gutachten hatten sie bereits unter den Tisch fallen lassen. Doch niemand wollte das Spiel stoppen. Stattdessen frisierten die Bankmanager weiter die Bilanzen und legten immer neue Immobilienfonds zu wahnwit-

zigen Konditionen auf, um die aktuellen finanziellen Löcher zu stopfen. Bis Anfang 2001 alles zusammenbrach.

Die Betonung auf die handelnden Täter ist jedoch gleichzeitig auch eine Schwäche des Buchs. Denn Rose tut so, als hätte man nur ein paar Ganoven besser kontrollieren und ihnen frühzeitig das Handwerk legen müssen, und schon wäre alles anders gekommen. Als hätte es in den 1970er Jahren in der Stadt keinen SPD-Filz gegeben, sondern nur zum Beispiel den Garski-Skandal. So fordert seine Kritik einerseits moralisch ein, sich an die Spielregeln des Kapitalismus zu halten und wird damit andererseits anschlussfähig an die Kritik der sich gerne als „neue Elite in der Stadt“ darstellenden Manager um Daimler-Crysler. Diese beklagen auch, dass „die Westberliner nicht wirtschaften können und in einem eigenen Realsozialismus leben“.

Dagegen betont der Stadtsoziologe Sergij Goryanoff in einem Thesenpapier für die Berliner Grünen, dass Berlin, das nach der Steuerkraftquote von den 82 Städten über 100.000 Einwohner an 72. Stelle rangiert, angesichts des globalisierten Kapitalismus kaum eine andere Chance hatte zu Geld zu kommen. „Die politischen und wirtschaftlichen Funktionseliten können in solchen Regionen mit schwacher Wertschöpfung, geringer Arbeitsproduktivität sowie erheblichen strukturellen Problemen nur dann große Geschäfte anschieben, wenn die unterentwickelte Region als Kapitalsammelstelle von spekulativem Anlagekapital fungiert.“ So ist der Berliner Immobilienkomplex und die Bankenkrise lediglich Ausdruck dieser Schwäche, aber nicht die Ursache. Trotzdem ist es richtig, immer wieder wie Rose zu benennen, wer am Ende 150.000 Euro Pension pro Jahr erhält und wer vier Euro Eintritt ins Schwimmbad bezahlt. So gilt das über 500 Jahre alte Zitat des Humanisten Erasmus von Rotterdam wohl weiterhin: „Stiehlt einer ein Geldstück, dann hängt man ihn. Wer öffentliche Gelder unterschlägt, wer durch Monopole, Wucher und tausenderlei Machenschaften und Betrügereien noch so viel zusammenstiehlt, wird unter die vornehmen Leute gerechnet.“



Mathew D. Rose: Eine ehrenwerte Gesellschaft, Die Berliner Bankgesellschaft, Transit-Verlag, 16,80 Euro.

Da auf Antrag des früheren Chefs der Immobilientochter der Berliner Bankgesellschaft (IBAG), Manfred Schoeps, das Landgericht Nürnberg zunächst die weitere Auslieferung untersagt hatte, ist das Buch derzeit nur mit geschwärzten Stellen erhältlich.

Am 08.07.2003 findet die Gerichtsverhandlung statt, in welcher über den Inhalt der kommenden Auflagen geurteilt werden soll.

Mieter müssen draußen bleiben Der Streit um die Rigaer Straße 94 nimmt kein Ende

Peter Nowak

Ungewöhnlicher Andrang herrschte Mitte Mai im Friedrichshainer PDS-Wahlkreisbüro ‚Roter Laden‘. Ständig saßen dort viele junge Leute und diskutierten. Doch es war nicht etwa der Parteinachwuchs, der sich dort traf. Am 12.05. hatten zahlreiche Aktivisten des Projekte- und Initiativenrats (PiRat) das PDS-Büro friedlich besetzt. Sie protestierten damit gegen die für die Bewohner unhaltbare Situation im Haus- und Kulturprojekt Rigaer Straße 94 (Das MieterEcho berichtete mehrmals über die Auseinandersetzungen).

Nachdem der Hauseigentümer Suitbert Beulker am 07.05. mit einem großen Polizeiaufgebot fünf Wohnungen räumen ließ, spitzte sich der jahrelange Streit zwischen den Mietern des Hauses und dem Hausbesitzer Beulker dramatisch zu. In den folgenden Tagen kamen die restlichen Bewohner des Hauses und die Nachbarn nicht mehr zur Ruhe.

Polizeifahrzeuge standen ständig in der Nähe des Hauses und häufig kreiste auch ein Polizeihubschrauber über den Dächern. Denn die Wohnungsräumungen waren für Beulker der Anlass, endlich Herr im Hause zu spielen. Sein Ideenreichtum war scheinbar grenzenlos. Die geräumten Wohnungen wurden in den folgenden Tagen systematisch unbewohnbar



In der Rigaer Straße 94 in Friedrichshain wurden am 07.05.2003 fünf Wohnungen geräumt.

Fotos: www.kadterschmiede.de

Bereits im September 2002 geräumt: Die Kneipe „Kadterschmiede“.



gemacht. Neben einem Bauarbeitertrupp legte der Hausbesitzer selber kräftig mit Hand an. „Er schlug mehrmals wie wild mit einer Axt auf Türen und Öffnen ein und schrie: Das ist alles mein Eigentum“, berichteten mehrere Augenzeugen übereinstimmend. Die Aktion war immer von einem großen Polizeiaufgebot begleitet. Mehrmals wurden kurzzeitig Leute festgenommen, die von Beulker oder den Bauarbeitern beschuldigt wurden, die Zerstörungsarbeiten behindert oder beleidigende Äußerungen gemacht zu haben. Freunde der Hausbewohner hingegen konnten sich nicht auf polizeilichen Schutz verlassen, wenn sie von den Bauarbeitern oder Beulker persönlich über die Straße gejagt und tätlich angegriffen worden sind. Das ist nach Berichten von Betroffenen und Augenzeugen im Zeitraum zwischen dem 07. und 15.05. häufiger geschehen.

Doch auch wenn die Bauarbeiter Feierabend hatten, war für die Hausbewohner der Stress mit dem Hausbesitzer nicht beendet. Ein von Beulker angeheuerter Sicherheitsdienst bewachte den Eingang Tag und Nacht. Anhand einer von Beulker angefertigten Namensliste entschieden sie, wer das Haus betreten konnte und wer vom Hausbesitzer „zur unerwünschten Person“ erklärt wurde und draußen bleiben musste. Zu letzter Kategorie gehören nicht nur Freude der Bewohner, sondern auch Mieter. „Obwohl ich Mietvertrag und Ausweis mit Meldeeintrag vorweisen konnte, durfte ich nicht in meine Wohnung“, berichtete eine Mieterin auf einer Pressekonferenz. „Als ich daraufhin die in der Nähe postierten Polizisten aufforderte, mir Zutritt zu meiner Wohnung zu verschaffen, verschränkten die nur die Arme und erklärten hämisch, ‚wir sind offiziell gar nicht hier‘.“

Mieter dürfen keinen Besuch empfangen

Mittels einer einstweiligen Verfügung gelang es drei Mietern nach mehreren Tagen, sich wieder Zugang zu ihrer Wohnung zu verschaffen. Doch selbst dann gab es noch Schwierigkeiten, weil die Männer des Sicherheitsdienstes sich eher an Beulkers Liste als an der einstweiligen Verfügung orientierten. Eine weitergehende einstweilige Verfügung, die auch das Zutrittsverbot für Besucher der Hausbewohner aufheben sollte, wurde vom Richter hingegen mit dem Verweis auf das Sicherheitsinteresse des Vermieters abgelehnt.

Damit war für die Mieter das Recht unkontrolliert Besuch zu empfangen, außer Kraft gesetzt. Beulker wird diese Entscheidung natürlich noch bestärkt haben seinen Privatkrieg gegen die Hausbewohner fortzusetzen. Schließlich hat er schon in der Vergangenheit gezeigt, dass er sich dabei von niemand stoppen lassen will. Versuche von Friedrichshainer Bezirkspolitikern, den Konflikt an einem runden Tisch zu lösen, wurden von ihm konsequent ignoriert. Politikern von PDS und Grünen drohte er sogar mit Hausverbot, als sie vermittelnd eingreifen wollten. Auch auf die Medien ist Beulker nicht gut zu sprechen. Pressevertreter wurden vor den Augen der Polizei vom Wachschutz bedroht. Einem Fotografen wurde am 13.05. die Kamera entrissen und auf den Boden geworfen. Augenzeuge dieser Aktion war u.a. der Kreuzberger PDS-Bezirksverordnete Steffen Zillich. Ebenso wie der PDS-Vertreter im Berliner Abgeordnetenhaus Freke Over bezeichnete Zillich das Vorgehen von Beulker und seinen Sicherheitsdienst als völlig untragbar. Allerdings betonten beide, dass ihre Einflussmöglichkeiten äußerst begrenzt seien. „Wir können nicht einfach Polizeieinsätze stoppen oder Strafverfahren niederschlagen.“

Die PiRat-Aktivisten ebenso wie die Bewohner der Rigaer Straße hingegen verweisen auf die politische Verantwortung der PDS als Regierungspartei in Berlin und in Friedrichshain. Neben dem Abzug des Sicherheitsdienstes und dem sofortigen ungehinderten Zugang zu den Wohnungen ihres Hauses, forderten sie auch ein Ende der Berliner Linie, die noch aus Zeiten des CDU-Senats stammte und Besetzungen verhindern sollte. Doch der Konflikt in der Rigaer Straße 94 hat aller Rhetorik der Bewohner zum Trotz nichts mit einer Hausbesetzung zu tun. Es ist eine Auseinandersetzung zwischen einem besonders skrupellosen Hausbesitzer und den Mietern. Schließlich wurde 1991 ein Rahmenmietvertrag zwischen den vorherigen Besetzern und der damaligen Verwalterin WBF (Wohnungsgesellschaft Berlin-Friedrichshain) geschlossen. Mittlerweile hat Beulker in unmittelbarer Nähe zur Rigaer Straße 94 vier weitere Häuser aufgekauft. Die dortigen Mieter sind vonseiten Beulkers ebenfalls ständigen Schikanen ausgesetzt. Auch sie beginnen sich zu wehren und überwinden dabei die Berührungängste zum Hausprojekt. Allerdings muss angesichts von Beulkers Agieren befürchtet werden, dass die Bemühungen zu spät kommen. ■

Vermieterterror im Samariterviertel **Nach der Rigaer Straße 94 wendet sich Suitbert Beulker nun der Liebigstraße 14 zu**

Christoph Villinger

Die Eingangstür ist zu. In der Liebigstraße 14 in Friedrichshain ist der Zugang gut gesichert. Doch sobald man auf- und abgeschlossen hat, beginnt schon im Treppenhaus der kollektive Wohnraum. Die Türen zu den verschiedenen Wohngemeinschaften im Haus sind offen. Doch damit möchte der Hausbesitzer Suitbert Beulker jetzt Schluss machen. Seit neuestem fordert er von den 20 MieterInnen zwischen 19 und 36 Jahren den Schlüssel. Jahrelang hatte er damit kein Problem. Doch „nach den Räumungen in der Rigaer Straße 94“ habe er „wieder viel Zeit und die Liebigstraße 14 steht nun ganz oben auf der Prioritätenliste“, drohte er am Telefon gegenüber einer Mieterin.

Die Liebigstraße 14 ist eines von drei nebeneinander liegenden Häusern, die seit 1999 Suitbert Beulker gehören. Ende 2000 kaufte er noch als viertes Haus die Rigaer Straße 94 dazu. Anfang 1990 wurde die Liebigstraße 14 besetzt und erhielt 1992 Verträge von der

Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Friedrichshain. „Für die zehn Wohnungen gibt es vier Küchen und drei Bäder“, berichtet Nina*, „was beweist, dass allen Beteiligten die kollektive Wohnstruktur bewusst war“. Dies gilt auch für Beulker, als er das Haus besonders



Die geräumten Wohnungen wurden vom Hauseigentümer unbewohnbar gemacht.

Fotos: www.krasse-zeiten.de

Der Widerstand gegen die Räumungen geht weit über die BewohnerInnen hinaus.



billig erwarb. „Damals machte er auf den netten Papa, der für seine Tochter als finanzielle Absicherung ein Haus sucht“, erzählt Charlotta*. Beide Seiten schienen gut miteinander auszukommen. Doch zunehmend, parallel zur Eskalation der Situation in der benachbarten Rigaer Straße 94, verschlechterte sich die Stimmung. „Beulker sagte nichts fest zu“, erinnert sich Lea*, „auf einen Vertragsentwurf von uns reagierte er nicht und seit März 2001 lässt er sich auf nichts mehr ein.“ Damals verweigerte er einer Person als Nachmieter in einen der Verträge einzutreten, obwohl den MieterInnen laut Vertrag das Belegungsrecht zusteht.

Ofenreparatur erst nach Gutachten

Nun begann der Kleinkrieg. Beulker monierte den Kompost im Hof: „Wir würden mit seinem Eigentum nicht sorgsam umgehen“, erzählt lachend Nina, und sie berichtet von ihrer ausgiebigen Mängelliste, auf die Beulker nicht reagierte. „Schon im Juli 2000 mahnten wir die Reparatur der Kachelöfen an“, aber nichts passierte. Erst am 11.09.2001 kündigte er überraschend an, dass sich weitere Reparaturen an den Öfen nicht lohnen würden und er sie nun komplett austauschen wolle. „Dies konnten wir gerade noch verhindern“, blickt Nina zurück, „und schließlich musste er die Öfen nach einem Gutachten fachmännisch instand setzen lassen.“ Auch mehrere Mieterhöhungen konnten sie vor Gericht abwehren. Und bei den Betriebskosten „wollte er einen Hausmeister umlegen, den es gar nicht gibt“. Nun ist ihr Problem die aktuelle Modernisierungsankündigung von Beulker. Diese beinhaltet nicht „nur“ die üblichen Maßnahmen, welche die MieterInnen nach aktueller Gesetzeslage akzeptieren müssen, wie Einbau einer Heizung und Anschluss ans Blockheizkraftwerk und das Auswechseln der Fenster, sondern auch Grundrissänderungen. „Die Miete würde danach drastisch steigen“, betont Lea. Auch Nina befürchtet, dass „nach einer Modernisierung die meisten von uns hier nicht mehr wohnen können.“

Erhalt von kollektiven Strukturen

Doch sie wollen sich nicht vertreiben lassen. „Hier sind unseren sozialen und politischen Zusammenhänge“, sagt Lea. Und nicht nur ihre kollektiven Wohnstrukturen wollen die MieterInnen der Liebigstraße 14 erhalten, son-

dern generell billigen Wohnraum. Dafür sind sie auch bereit, einiges zu tun. Zusammen mit anderen Häusern wie der Rigaer Straße 94 und der Wagenburg „Schwarzer Kanal“ engagieren sie sich im PiRat (Projekt- und Initiativen Rat), der sich gegen die Vertreibung von alternativen Lebensformen aus der Innenstadt wehrt.

„Ein widersprüchlicher Mensch“

Auch die MieterInnen in der ebenfalls Beulker gehörenden Rigaer Straße 95 und 96 stehen vor ähnlichen Problemen wie fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen und schleppende Mängelbeseitigung (siehe auch MieterEcho Nr. 287, die Red.). So organisierten sie ein gemeinsames Treffen aller MieterInnen von Beulker. „Allerdings haben die MieterInnen in diesen beiden Häusern ganz normale Mietverträge ohne Rahmenvereinbarungen“, berichtet Knut Beyer von der Mieterberatung ASUM im Samariterviertel. Für ihn ist Beulker „ein widersprüchlicher Mensch“. Einerseits verhandle er gern am Küchentisch nach dem Motto „das machen wir schon“, andererseits empfinde er es aber immer als persönliches Misstrauen, wenn Mieter ihre Rechte schriftlich einfordern. Auch findet Beulker „bei von ihm ausgewählten Mietern immer wieder kurzfristige Lösungen, zum Beispiel nimmt er Reparaturen eigenhändig vor“. Das Kernproblem sei, so Beyer, „dass Beulker das Persönliche vom Geschäftlichen nicht trennen kann.“

Rahmenmietvertrag ist Streitgegenstand

Wie es aussieht, wenn kein persönlicher Draht existiert, erleben seit Jahren die MieterInnen der Rigaer Straße 94. Hausbesitzer Beulker erkennt den 1991 zwischen der WBF (Wohnungsgesellschaft Berlin-Friedrichshain) und den ehemaligen Besetzern abgeschlossenen Rahmenmietvertrag nicht an. Vielmehr versucht er seit Jahren, die Bewohner einzeln aus dem Haus zu klagen und bekam im Dezember 2002 vor dem Landgericht in fünf Fällen Recht, in fünfzehn Fällen gewannen die MieterInnen. Strittig ist, inwieweit durch den Rahmenmietvertrag ein Belegungsrecht der Wohnungen mit neuen MieterInnen durch die BewohnerInnen besteht. Bereits im Herbst letzten Jahres ließ Beulker die Gemeinschaftsräume und das Kneipenprojekt „Kadterschmiede“ mit Hilfe der Polizei räumen. Anfang Mai diesen Jahres setzte er

die Räumung der fünf Wohnungen durch. In den folgenden Tagen zerstörte er gemeinsam mit Bauarbeitern, immer unter dem Schutz der Berliner Polizei, in den geräumten Wohnungen die Kachelöfen, die Kücheneinrichtungen und riss Zwischenwände heraus. Sogar private Waschmaschinen machten sie vorsätzlich kaputt. Die Bewohner hoffen nun auf eine für Juni angekündigte Entscheidung des Kammergerichts Berlin zur Gültigkeit des Rahmenvertrags. Parallel suchen sie nach einem geeigneten Ersatzobjekt. Selbst möchte Beulker sich zu den Auseinandersetzungen nicht äußern.

„Keine Chance“, erwiderte er auch bei wiederholtem Nachfragen am Telefon, „ich sage gar nichts mehr, weil ich in der Presse immer in deformierender Weise dargestellt werde“. Auch den an ihn gerichteten „Offenen Brief“ des Bezirksamts von Friedrichshain-Kreuzberg, unterschrieben von Bezirksbürgermeisterin Cornelia Reinauer (PDS) und Baustadtrat Franz Schulz (Grüne), will er nicht kommentieren. Darin wird er „in Sorge um den sozialen Frieden im Quartier“ aufgefordert, nach „Lösungswegen außerhalb einer Räumung für die betroffenen Mieter“ in der Rigaer Straße 94 zu suchen. Bezüglich der Liebigstraße 14 fordert das Bezirksamt ihn zu Verhandlungen über sozialverträgliche Mieten auf.

Vertreibung kommt teuer

Für Lea ist die Auseinandersetzung „ganz klar eine politische Sache, bei der es um die Vertreibung von Wagenburgen und Hausprojekten geht“. Dagegen betonen die PolitikerInnen von Bezirk und Senat immer wieder ihre angebliche Ohnmacht gegenüber Beulker. Sie betrachten die Konflikte mit Beulker „als zivilrechtliche Auseinandersetzung“, da dieser nach bürgerlichem Recht Eigentümer der Häuser ist und hoffen darauf, dass Beulker demnächst der finanzielle Atem für seine Klagewellen ausgeht. „Mit dem Geld für die tagelangen Polizeieinsätze und den Sprit für den Polizeihubschrauber hätte der Senat Beulker die Häuser längst abkaufen und den BewohnerInnen schenken können“, kommentiert eine Nachbarin die Situation. „Wäre billiger.“

*) Namen von der Redaktion geändert

Weitere Informationen im Internet:
www.rigaer94.squat.net
www.kadterschmiede.squat.net



MIET- VERTRAG

Tipps

zum Abschluss
und zur
Auflösung
eines
Mietvertrags

Wer sich um eine Wohnung bewirbt, bekommt in der Regel einen fertigen Mietvertrag vorgelegt.

Doch Mieter/innen und Vermieter sind juristisch gleichberechtigte Partner und sollen als solche die Vertragsbedingungen frei miteinander aushandeln.

Was vom Vermieter vorgelegt wird, ist nicht notwendigerweise verbindlich, und es ist nicht immer alles wirksam vereinbart, was schwarz auf weiß gedruckt steht – mitunter selbst dann nicht, wenn Sie es unterschrieben haben!

Andererseits gibt es Vertragsbestimmungen, die Sie nur nach reiflicher Überlegung unterschreiben sollten, weil sie später nicht mehr rückgängig zu machen sind.

Und schließlich stellt sich eines Tages die Frage: „Wie komme ich wieder aus dem Vertrag heraus?“ – z. B. bei beabsichtigtem Wohnungswechsel oder notwendiger Haushaltsauflösung.

Unsere Tipps sollen Ihnen helfen, sich Klarheit über Ihre tatsächlichen Rechte und Pflichten zu verschaffen und einen Überblick zu bekommen, worauf Sie achten sollten.

Achtung! Das zum 01.09.2001 in Kraft getretene neue Mietrecht gilt uneingeschränkt für alle ab diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Verträge. Es gilt grundsätzlich auch für alle schon zuvor bestehenden Mietverhältnisse, ist aber für diese durch Übergangsregelungen teilweise bzw. zeitweilig in seiner Wirksamkeit eingeschränkt. Auch deshalb empfiehlt es sich, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen.

■ Was ist ein Mietvertrag?

Durch den Abschluss eines Mietvertrags verpflichtet sich der Vermieter, Ihnen die Wohnräume zur Benutzung zu überlassen und im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Sie als Mieter/in sind verpflichtet, die Wohnung nur im festgelegten Rahmen zu benutzen und dafür einen bestimmten Preis, die Miete, zu bezahlen.

Ein Mietvertrag erfordert mindestens eine Einigung darüber,

- wer Mieter/in und wer Vermieter ist,
- welche Wohnung ver-/gemietet wird,
- wann das Mietverhältnis beginnt und
- wie hoch die Miete ist.

Mietverträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit keiner Form, sie können mündlich und schriftlich abgeschlossen werden. Der mündliche Vertrag ist jedoch die Ausnahme. Deshalb behandeln wir im Folgenden nur den schriftlichen Mietvertrag.

■ Formularymietverträge

Fast immer verwenden die Vermieter vorgedruckte Verträge (sog. Formularymietverträge), die im Fachhandel erhältlich sind oder von den Hausbesitzerorganisationen herausgegeben werden.

Manche Vermieter verwenden auch selbst entwickelte, besonders ausgeklügelte Vertragsformulare. Oft werden am Schluss des Formulars Zusatzvereinbarungen angefügt; verwendet der Vermieter diese Zusatzklauseln häufiger in seinen

Mietverträgen, so sind diese ebenfalls als Formulklauseln einzustufen.

■ Unabdingbare Mieterrechte

Die unser Mietrecht regelnden Gesetze enthalten sowohl zwingende, also unabdingbare Vorschriften als auch abdingbare Vorschriften.

Alle Vereinbarungen in Mietverträgen, die gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstoßen, sind nichtig – d. h. trotz Ihrer Unterschrift unter den Mietvertrag gilt in diesen Punkten ausschließlich das Gesetz.

Zu diesen durch keinerlei Vertrag oder Vereinbarung aufzuhebenden unabdingbaren Rechten zählen insbesondere:

- der Kündigungsschutz,
- das Recht auf Mängelbeseitigung,
- das Recht auf Mietminderung,
- die Begrenzung und Verzinsung der Kautions und
- das Verbot einer Vertragsstrafe.

Null und nichtig ist z. B. folgende Vereinbarung in einem Mietvertrag: „Bei Auszug des Mieters innerhalb des ersten Jahres wird eine Verwaltungsgebühr von 100 Euro einbehalten.“

Unwirksam sind aber auch alle Regelungen im Mietvertrag, die sittenwidrig sind, z. B. folgende Bestimmungen:

- „Die Übernachtung von Besuchern ist nicht gestattet.“
- „Die Dusche darf nur bis 22 Uhr benutzt werden.“
- „Der Vermieter darf die Mieträume jederzeit betreten.“

■ Unwirksame Klauseln

Viele Klauseln in Formularmietverträgen sind unwirksam, weil sie gegen das „Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ (AGB-Gesetz) verstoßen: Es sind Formulklauseln, mit denen der Vermieter einseitig vorformulierte Vertragsbedingungen diktieren will, die die Mieter/innen

unangemessen und übermäßig benachteiligen.

Erweist sich eine Klausel als unwirksam, so tritt an ihre Stelle die gesetzlich vorgesehene Regelung. Das heißt, womit der Vermieter Sie unzulässig (weil übermäßig) belasten wollte, fällt auf ihn selber zurück.

Zwei Beispiele für solche unwirksamen Klauseln:

- „Verstopfungen an Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr zu beseitigen.“
- „Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer des Mietverhältnisses auf seine Kosten (...) Rolläden, Licht- und Klingelanlagen, Schösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Abflüsse, Öfen, Herde, Heizungs- und Kochgeräte, Heizkörperventile, Warmwasserbereiter, Kühlschränke und dergleichen in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.“

So mancher Mietvertrag enthält solche unwirksamen Klauseln – Sie sollten deshalb Ihren Mietvertrag in einer Beratungsstelle dahingehend prüfen lassen.

■ Instandhaltung und Schönheitsreparaturen

Viele Mietverträge enthalten eine Zusatzklausel, wonach der Mieter/die Mieterin so genannte kleine Instandhaltungen ganz oder anteilig selbst bezahlen soll (Kleinreparaturklausel). Eine solche Klausel ist nur mit genau bestimmten Einschränkungen zulässig – lassen Sie sich beraten, wenn Sie eine Kleinreparaturklausel in Ihrem Mietvertrag entdecken.

Schönheitsreparaturen können durch den Mietvertrag grundsätzlich auf die Mieter/innen abgewälzt werden, unter Umständen auch die Erstrenovierung. Doch bevor Sie zum Pinsel greifen, sollten Sie sich lieber erst beraten lassen! (Siehe zu beiden Punkten auch unser Infoblatt „Mängelbeseitigung“.)

■ Mietpreis

Für die Höhe der zu zahlenden Miete gilt allemal: Was im Mietvertrag steht, muss keineswegs gültig oder gar rechtens sein! Auch lange nach Einzug in Ihre Wohnung haben Sie unter Umständen noch die Möglichkeit, Ihre Miete auf ihre Rechtmäßigkeit hin überprüfen und gegebenenfalls senken zu lassen.

Der Mietpreis ist abhängig von der Wohnraumart und unterscheidet sich nach preisgebundenem und preisfreiem Wohnraum.

Bei preisgebundenem Wohnraum handelt es sich um Sozialwohnungen (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) und um steuerbegünstigte Wohnungen (mit Aufwands-

darlehen/-zuschüssen geförderter Wohnungsbau).

Für Sozialwohnungen gilt die Kostenmiete, die durch eine von der Investitionsbank Berlin – IBB – genehmigte Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden muss.

Alles andere gehört zum preisfreien Wohnraum.

Seine Obergrenze findet der Mietpreis in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG), der eine Überschreitung der üblichen Entgelte – in Berlin also in der Regel der Mietspiegelwerte – um mehr als 20% als ordnungswidrig und damit als unzulässig einstuft, wenn die überhöhte Miete unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen, also unter Ausnutzung einer Mangelage, gefordert wurde.*

Vereinbaren Sie aber nicht leichtfertig eine überhöhte Miete in der Hoffnung auf spätere Herabsetzung! Lassen Sie sich beraten. Denn es kann sogar ein Mietpreis zulässig sein, der bis zu 50 % über den üblichen Entgelten liegt – wenn denn ein solcher „zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist“ und kein „auffälliges Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters“ besteht (§ 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG).

Das Fordern einer Wuchermiete ist nach § 291 Strafgesetzbuch (StGB) unter Strafe gestellt. Mietwucher liegt vor, wenn der Vermieter unter vorsätzlicher Ausnutzung z. B. einer Zwangslage der Mieter/innen oder ihrer Unerfahrenheit oder ihrem Mangel an Urteilsvermögen eine Miete fordert, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht. Davon kann man ausgehen, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 50% übersteigt.

Für die Verfolgung von Mietwucher ist die Staatsanwaltschaft zuständig. In der Praxis kommt eine strafrechtliche Anwendung dieses Paragraphen kaum vor.

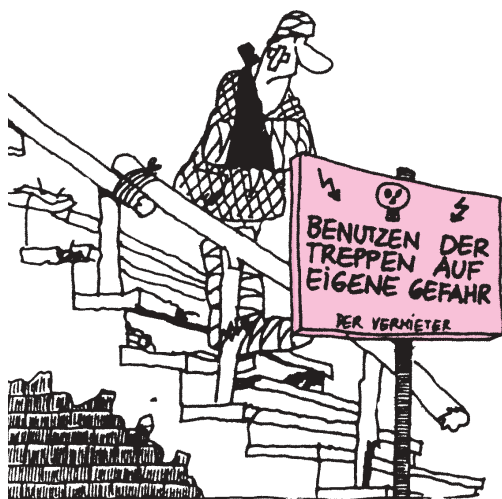
■ Mietsicherheit

Nicht selten verlangt der Vermieter bei Mietvertragsabschluss eine Mietsicherheit.

Die typische Mietsicherheitsleistung ist die Barkautions. Diese darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen Monatsmiete (ohne Heiz- und Warmwasserkosten sowie gesondert abzurechnende Nebenkosten) betragen. Der Mieter/die Mieterin kann die Kautions in drei Monatsraten zahlen.

Der Vermieter muss die Kautions von seinem eigenen Vermögen gesondert halten und

* Achtung! Die Gerichte gehen angesichts der veränderten Wohnungsmarktlage zunehmend dazu über, die Beweislast für den Tatbestand des ‚Ausnutzens einer Mangelage‘ auf den Mieter abzuwälzen.



mindestens zu einem Satz verzinsen lassen, der dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entspricht. Die Zinsen erhöhen die Kautionssumme.

Nach einem Vermieterwechsel schuldet Ihnen der neue Vermieter die Kautions – unabhängig davon, ob er sie vom vorherigen Vermieter erhalten hat oder nicht. Allerdings ist der vorherige Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet, wenn der Erwerber beim Auszug des Mieters/der Mieterin nicht zahlungsfähig ist (§ 566 a BGB).

■ Abstandszahlungen

Oft werden für das bloße Freimachen der Mietwohnung Abstandszahlungen gefordert. Das ist seit dem 01.09.1993 nach § 4 a des Wohnungsvermittlungsgesetzes verboten. Das Verbot gilt für alle Wohnungsarten.

Aber Ablösungsverträge, d. h. die entgeltliche Übernahme von Möbeln und Einrichtungsgegenständen des Vormieters, sind grundsätzlich wirksam. Unwirksam sind derartige Kaufverträge nur, wenn der Preis für die Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände im auffälligen Missverhältnis zum Wert steht.

Schwierig dürfte trotz der Rechtslage der Beweis für eine Preisüberhöhung sein. Sie sollten daher immer eine Liste der übernommenen Möbelstücke und Einrichtungsgegenstände anfertigen und den Zustand möglichst durch Zeugen bestätigen lassen.

Auch Umzugskosten dürfen sich die ausziehenden Mieter/innen von den Nachziehenden in nachgewiesener Höhe erstatten lassen.

Beträge, die Sie den Ausziehenden oder dem Vermieter zu Unrecht gezahlt haben, können Sie zurück fordern. Der Anspruch verjährt in vier Jahren, gerechnet ab der Zahlung.

■ Staffelmietverträge

Staffelmieten (§ 557 a BGB) sind vertragliche Vereinbarungen, mit denen im Voraus die jeweilige Miete oder die jährlichen Mieterhöhungen über einen bestimmten Zeitraum betragsmäßig genau (also nicht nur in Prozenten) vereinbart werden. Eine Kündigung kann dabei für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden.

Die Miete erhöht sich somit automatisch jedes Jahr, ohne dass es einer Mitteilung bedarf! ** Zusätzliche Mieterhöhungen, z.B. für Modernisierung, sind in diesem Zeitraum allerdings unzulässig – lediglich Betriebskostenerhöhungen dürfen weitergegeben werden, wenn es im Vertrag steht.

** Die Mieterhöhungen werden allerdings durch § 5 WlStG begrenzt.

■ Indexmietverträge

Seit dem 01.09.1993 ist eine Vereinbarung, die die Miete an den Preisindex für die Lebenshaltungskosten bindet, erlaubt („Indexmiete“ § 557 b BGB).

Wird Ihnen ein solcher Mietvertrag vorgeschlagen, sollten Sie sich vor eventuellem Abschluss beraten lassen.

■ Unbefristete Mietverträge

Wird beim Vertragsabschluss nicht ausdrücklich ein Endzeitpunkt oder ein bestimmter Zeitraum für das Mietverhältnis vereinbart, so läuft es auf unbestimmte Zeit (unbefristet) – und zwar so lange, bis es durch Kündigung seitens einer der Vertragsparteien oder durch Aufhebungsvertrag endet.

Der Vermieter kann Ihnen nur schriftlich und mit einem gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund wirksam kündigen (siehe unser Infoblatt „Kündigung – was nun?“).

Der Mieter/die Mieterin kann ohne Grund kündigen, muss jedoch die gesetzlichen Kündigungsfristen einhalten (s. unter „Kündigung des unbefristeten Mietvertrags“).

■ Befristete Mietverträge

Ist man das Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit eingegangen, spricht man von einem befristeten Mietvertrag oder Zeitmietvertrag.

Ein Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Während der Laufzeit kann er weder vom Vermieter noch vom Mieter durch ordentliche Kündigung beendet werden. Eine Kündigung ist nur als außerordentliche fristlose Kündigung möglich und setzt voraus, dass eine der Vertragsparteien eine schwere Vertragsverletzung begangen hat.

Der Zeitmietvertrag ist nur wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter beim Vertragsabschluss den Grund für die Befristung des Vertrags schriftlich mitteilt.

Als Gründe werden vom Gesetzgeber anerkannt (§ 575 BGB):

- Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit
- 1) die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder zu seinem Haushalt gehörende Personen (Eigenbedarf) nutzen oder
 - 2) die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
 - 3) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Frühestens vier Monate vor Fristablauf können Sie vom Vermieter verlangen, Ihnen binnen



Sozialklausel:
Siehe unser Infoblatt
„Kündigung – was nun?“

eines Monats mitzuteilen, ob der Befristungsgrund noch besteht.

Ist das geschehen, müssen Sie die Wohnung verlassen und haben keinen Kündigungsschutz.

Wenn die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume sich verzögert oder wenn Ihnen der Vermieter erst verspätet schriftlich mitteilt, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht, können Sie die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden (neu befristeten) Zeitraum verlangen. Entfällt der Befristungsgrund, können Sie die Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit verlangen.

Da der Zeitmietvertrag einerseits keinen Kündigungsschutz bietet, und Sie andererseits langfristig binden kann, sollten Sie einen solchen Vertrag nicht leichtfertig abschließen.

■ Vertragspartner

Vertragspartner sind alle, die den Mietvertrag unterschrieben haben: Entsprechend müssen Kündigungen immer von allen unterschrieben bzw. an alle adressiert werden. Wenn ein Vertragspartner auszieht, haftet er weiter für die Mietzahlung, solange er nicht ausdrücklich aus dem Mietvertrag entlassen ist.

Wenn ein Ehepartner oder Lebensgefährte nachträglich in eine Wohnung zuziehen will, kann der Vermieter dies in der Regel nicht ablehnen. Er muss ihn aber nicht in den Mietvertrag aufnehmen. Der Mieter sollte dem Vermieter den Zuzug jedenfalls mitteilen.

Bei Scheidung kann das Familiengericht die Wohnung einem der Ehepartner zuweisen. Nach dem Tode eines Mieters/einer Mieterin haben Ehepartner bzw. Lebensgefährten ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis. Auch

Kinder oder andere Haushaltsangehörige haben unter bestimmten Umständen ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag; wollen Sie als berechtigte Person das Mietverhältnis nicht fortsetzen, müssen Sie dies dem Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters/der Mieterin mitteilen (§ 563 BGB).

Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Treten beim Tod des Mieters/der Mieterin keine berechtigten Personen in das Mietverhältnis ein bzw. wird es nicht durch berechtigte Personen fortgesetzt, wird es mit den Erben fortgesetzt. (§ 564 BGB).

Lassen Sie sich hierzu beraten.

■ Hüten Sie Ihren Mietvertrag!

Solange, wie Sie in Ihrer Wohnung wohnen, gilt auch Ihr Mietvertrag. Sie sind keinesfalls verpflichtet, einen neuen Vertrag abzuschließen oder in Änderungen einzelner Vertragsbestimmungen einzuwilligen – auch dann nicht, wenn die Hausverwaltung wechselt oder wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird. Ein neuer Mietvertrag bringt fast immer Verschlechterungen – lassen Sie sich beraten, bevor Sie einen nicht wieder gutzumachenden Fehler begehen.

Das Original Ihres Mietvertrags sollten Sie niemals aus der Hand geben: Bewahren Sie es gut auf und fertigen Sie sich zur Sicherheit eine Kopie an!

■ Kündigung des unbefristeten Mietvertrags

Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung durch Mieter/innen wie Vermieter beträgt grundsätzlich drei Monate, wenn nichts anderes vereinbart ist. Eine andere Vereinbarung darf aber nicht zum Nachteil des Mieters sein – sie ist dann unwirksam.

Die Kündigung muss immer schriftlich erfolgen und bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zugehen, damit dieser Monat mit zählt (§ 573c Abs. 1 BGB). Geht sie später zu, so verschiebt sich die Frist um einen Monat.

■ Verlängerte Kündigungsfristen für den Vermieter

Für den Vermieter verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist in Abhängigkeit von der Mietdauer. Sie beträgt sechs Monate bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren und neun Monate bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren.

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

■ Kündigung durch den Mieter/die Mieterin

Für die Mieter/innen gilt immer die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist, unabhängig von der Mietdauer – es sei denn, Mieter/innen und Vermieter haben etwas anderes wirksam vereinbart.

Die kürzeren Kündigungsfristen für Mieter/innen in gültigen DDR-Mietverträgen gelten als vereinbart und haben somit weiter Bestand.

Nachweis des Zugangs

Achtung! Sie müssen die Kündigung so zustellen, dass Sie im Streitfall den Zugang nachweisen können.

Dazu haben Sie folgende Möglichkeiten:

- per Post, mit Einschreiben und Rückschein,
- durch Einwurf beim Vermieter oder Verwalter im Beisein eines Zeugen, der auch den Inhalt Ihres Schreibens kennen muss,
- durch Übergabe an den Vermieter oder Verwalter, wobei Sie die Entgegennahme auf Ihrer Kopie des Schreibens quittieren lassen (sonst: Zeugen, s. o.)

Sonderkündigungsrechte für Mieter/innen

Sie haben als Mieter/Mieterin über die oben genannten gesetzlichen Kündigungsfristen hinaus in einer Reihe von Fällen ein Recht auf außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist. Wir führen hier die wichtigsten Fälle an:

- bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB oder Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Beispiel: Zugang im Laufe des Monats August, Kündigung bis Ende Oktober zu Ende Dezember (§ 561 BGB); (Bei Sozialwohnungen ist die Kündigungsfrist um jeweils einen Monat kürzer.);
- bei Ankündigung einer erheblichen Modernisierung können Sie in dem Monat, der auf die Ankündigung folgt, zum Ende des darauf folgenden Monats kündigen (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB);
- nach dem Tode eines Mieters/einer Mieterin können überlebende Mieter/innen bzw. die Erben das Mietverhältnis innerhalb eines Monats mit einer Frist von 3 Monaten kündigen (§§ 563 a, 564 BGB);

– bei Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete (obwohl in der Person des/der dem Vermieter benannten Untermieters/Untermieterin kein Grund zur Ablehnung vorliegt) haben die Mieter/innen das Recht, die Wohnung mit Dreimonatsfrist zu kündigen (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Außerordentliche fristlose Kündigung durch Mieter/innen

Schließlich haben die Mieter/innen in bestimmten Fällen das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Dieses Recht gilt aber nur, wenn es in angemessener Zeit nach Eintritt des Grundes für diese Art Kündigung ausgeübt wird. Gesetzliche Kündigungsgründe sind z. B.:

- der Vermieter begeht eine schwerwiegende Vertragsverletzung (z. B. persönliche Angriffe gegen den Mieter/die Mieterinnen);
- die Wohnung kann nicht vertragsgemäß genutzt werden;
- es droht erhebliche Gefahr für die Gesundheit.

In jedem Fall ist es angebracht, vor der Wahrnehmung eines Sonderkündigungsrechts (außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist) bzw. vor einer außerordentlichen fristlosen Kündigung sich mietrechtlich beraten zu lassen.

■ Mietaufhebungsvertrag

Neben den gesetzlich geregelten Möglichkeiten, einen Mietvertrag fristgemäß oder fristlos zu kündigen, bleibt es den Vertragspartnern, also dem Mieter/der Mieterin und dem Vermieter, unbenommen, sich gütlich über die – auch vorzeitige – Beendigung des Mietverhältnisses zu einigen, und zwar in Form eines Aufhebungsvertrags mit frei vereinbarter Frist. Dies gilt natürlich auch für Mieter/innen mit Zeitmietverträgen.

■ Kündigung durch den Vermieter

Unser Infoblatt „Kündigung – was nun?“ informiert Sie über die Möglichkeiten und Gründe, die dem Vermieter zur Verfügung stehen, um Kündigungen auszusprechen, und über die Kündigungsschutzregelungen für die Mieter/innen.

Zum Schluss sei nochmals betont: Dieses Infoblatt hat Ihnen eine Reihe von Informationen und Tipps vermittelt – es ersetzt aber nicht die im konkreten Fall notwendige mietrechtliche Beratung.

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

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

E

Einstweilige Verfügung

Häufig sind Mieter/innen gezwungen, sich gegen Handlungen des Vermieters, durch die ihre Rechte beeinträchtigt werden, kurzfristig zur Wehr zu setzen. Um nur einige Beispiele zu nennen: Abbrucharbeiten am Haus, Abstellen der Heizung im Winter, Austausch der Schlösser an der Wohnung usw.

In solchen Fällen mit erhöhter Dringlichkeit kann durch ein gerichtliches Eilverfahren ein vorläufiger Rechtsschutz in Form einer einstweiligen Verfügung erwirkt werden. Derartige Verfahren regeln einen Streitfall nur vorläufig, und die einstweiligen Verfügungen ergehen regelmäßig ohne mündliche Verhandlung sofort oder innerhalb weniger Tage. Langwierige Beweisaufnahmen sind nicht möglich, daher müssen die Tatsachen, die den Anspruch begründen, vorläufig nur glaubhaft gemacht werden. Der Begriff „glaubhaft“ bedeutet hier, dass es einen geringeren Grad an Wahrscheinlichkeit benötigt als ein Beweis erfordert.

Mit der Zustellung ist die einstweilige Verfügung regelmäßig vollzogen und muss daher befolgt werden, wenn nicht die Festsetzung eines Ordnungsgelds riskiert werden soll.

Der Vermieter kann aber Widerspruch einlegen, wenn die einstweilige Verfügung ohne mündliche Verhandlung ergangen ist. Ein solcher Widerspruch hat zwar keine aufschiebende Wirkung, aber auf Antrag kann das Gericht die Vollstreckung einstellen, bis über den Widerspruch entschieden ist. Erging die einstweilige Verfügung nach mündlicher Verhandlung oder wurde sie nach eingelegetem Widerspruch bestätigt, ist nur Berufung möglich. Dieses Verfahren wird unabhängig von einem Hauptsacheverfahren fortgeführt.

Zur Einleitung eines solchen Hauptsacheverfahrens, d.h. ein reguläres Klageverfahren über den strittigen Gegenstand, können Mieter/innen durch den Vermieter gezwungen werden. Weigern sich die Mieter/innen, kann die Aufhebung der einstweiligen Verfügung beantragt werden und es drohen Schadensersatzansprüche. In der Regel wird auf das Hauptsacheverfahren verzichtet, da im Eilverfahren nur für die Tatsachen verminderte Ansprüche an die Überprüfung zulässig sind, die Rechtslage hingegen eindeutig beurteilt wird.

Es versteht sich von selbst, dass solche Verfahren nicht ohne juristischen Beistand angestrengt werden sollten, der Besuch einer Beratungsstelle ist daher unvermeidlich.

Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist Bestandteil des im Jahr 2000 verabschiedeten Klimaschutzprogramms (auf Basis des Kyoto-Protokolls von 1997) mit der Zielsetzung, bis 2005 die CO₂-Emission um 25% (etwa 250 Mio. Tonnen CO₂) zu mindern. Die EnEV ist am 01.02.2002 in Kraft getreten und hat damit die Wärmeschutzverordnung von 1995 (WschVO) und die Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnV) abgelöst. In der EnEV wird anders als bisher ein ganzheitlicher Ansatz für neu zu errichtende Gebäude umgesetzt: Sämtlicher für Wärme und Warmwassererzeugung notwendiger Energiebedarf wird primärenergetisch bewertet, d.h. es wird nicht mehr wie bisher ein Jahresheizenergiebedarf sondern ein Jahresprimärenergiebedarf berechnet. Bei dieser Berechnung werden sowohl die Effizienz der Energieträger als auch die der Anlagentechnik bilanziert. Auch Energieverbräuche, die außerhalb des Gebäudes, z.B. beim Transport der Energieträger, entstehen, fließen in die Bilanz ein. Bauliche und anlagentechnische Maßnahmen können miteinander verrechnet werden, da alle Größen, die den Energieverbrauch beeinflussen, berücksichtigt werden. Eine gute Anlagentechnik kann so eine nur mäßige Wärmedämmung wieder wett machen und eine Nutzung von erneuerbaren Energien wird bei der Bewertung der Gebäude positiv angerechnet.

Durch die EnEV wird bei Neubauten der Niedrigenergiehaus-Standard zur Regel und

der Heizenergiebedarf muss die bisherigen Anforderungen der WschVO um etwa 30% unterschreiten.

Für Neubauten und teilweise für bestehende Gebäude, die durch Modernisierungsmaßnahmen wesentlich geändert werden, wird ein Energiebedarfsausweis vorgeschrieben, der wichtige Informationen zu den energetischen Eigenschaften des Gebäudes transparent macht. Für den Gebäudebestand soll ein freiwilliger Energieverbrauchskennwert, der z.B. aus bekannten Verbrauchsdaten der Heizkostenabrechnungen berechnet werden kann, für mehr Transparenz sorgen. Die Investitionsfreudigkeit der Eigentümer soll u.a. mittels spezieller Förderprogramme verbessert werden. Zu Struktur und Inhalt der Energiebedarfsausweise hat die Bundesregierung eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift erlassen.

Die EnEV verpflichtet Eigentümer, Nachbesserungen vorzunehmen (Nachrüstpflicht). Dies gilt für mit Gas oder Öl betriebene Heizkessel, die vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden. Sie sind bis 31.12.2006 (bei Einhaltung bestimmter Grenzwerte bis 31.12.2008) außer Betrieb zu setzen. Nach Schätzungen betrifft dies ca. zwei Mio. Heizkessel. Heizungs- und Warmwasserrohre in nicht beheizten Räumen und oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen bis 31.12.2006 gedämmt werden.

Bei baulichen Maßnahmen im Bestand gilt ebenso die Nachrüstpflicht, die jedoch durch das Wirtschaftlichkeitsgebot (§§ 5 und 4 Abs. 3 EnEG) beschränkt wird. Den Anforderungen des Wärmeschutzes muss entsprochen werden, wenn ein Bauteil ohnehin (Reparaturen bei Verschleiß oder Schäden, Mängelbeseitigung, Verschönerungen) verändert wird und nur, wenn die Erneuerungen mindestens mehr als 20% einer Bauteilfläche betreffen. Eine andere Möglichkeit besteht darin nachzuweisen, dass das Gebäude den Jahresprimärenergiebedarf, der für einen vergleichbaren Neubau gilt, um nicht mehr als 40% überschreitet. In diesem Fall können die betreffenden Bauteile die Anforderungen der EnEV überschreiten. Diese Regelungen gelten u.a. für Fassaden, Fenster oder Fußböden.

In jedem Fall gilt das sog. Verschlechterungsverbot (§ 10 EnEV). Die neuen Bauteile oder Anlagen dürfen keine schlechtere energetische Qualität aufweisen als die bisherigen.

Für Mieter/innen können bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung entweder umlagefähige Modernisierungen oder auch nicht umlagefähige Instandsetzungsmaßnahmen darstellen. Sehen Sie hierzu auch unser Infoblatt „Modernisierung“. Falls Sie betroffen sind, lassen Sie sich in einer unserer Beratungsstelle beraten.

Ersatzvornahme

Das Gesetz verpflichtet den Vermieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und während der Dauer des Mietverhältnisses in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 II BGB-Instandhaltungspflicht). Stellen sich in der Wohnung Mängel ein, zu deren Beseitigung der Vermieter im obigen Sinne verpflichtet ist und kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so stehen Mieter/innen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung (siehe auch unser Infoblatt „Mängelbeseitigung“), darunter auch die Mängelbeseitigung und Ersatzvornahme durch den Mieter.

Die Regelung des § 536a II BGB ergänzt § 536 BGB dahingehend, dass sie Mieter/innen die Möglichkeit gibt, den Mangel selbst zu beseitigen und Erstattung der dafür erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Die Ersatzvornahme setzt grundsätzlich Verzug des Vermieters voraus (§ 536a I BGB). Der Vermieter muss also unter Fristsetzung zur Beseitigung des Mangels aufgefordert worden sein und dieser Aufforderung nicht Folge geleistet haben (vgl. § 286 BGB, außerdem ist das Zugangserfordernis für die Fristsetzung zu beachten). Lediglich bei Gefahr im Verzug kann die Fristsetzung entfallen (z.B. Rohrbruch oder Kabelbrand). Mieter/innen handeln dann im Rahmen der Geschäftsführung ohne Auftrag und können Verwendungsersatz verlangen (§ 683 BGB).

Der Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen lässt sich gerichtlich durchsetzen. Mieter/innen können die Aufwendungen auch gem. § 556b II BGB nach einmonatiger Ankündigungsfrist gegen den laufenden Anspruch des Vermieters auf den Mietzins aufrechnen, und zwar auch in laufender Höhe der vollen Rate. Die Ankündigungsfrist soll dem Schutz des Vermieters gegen unerwartete Mietausfälle dienen. Das Aufrechnungsrecht der Mieter/innen kann im Mietvertrag nicht abbedungen werden.

F

Fahrräder

Wohin mit den Fahrrädern? Wenn kein eigens dafür eingerichteter Abstellraum zur Verfügung steht, können sie selbstverständlich in die Wohnung mitgenommen oder im eigenen Keller untergebracht werden. Im Hausflur, Kellergang, auf dem Hof usw. dürfen sie jedoch nur abgestellt werden, wenn der Vermieter keine Einwände erhebt; es sei denn, wegen Diebstahlsgefahr ist es unzumutbar, das Fahrrad draußen stehen zu lassen und im Flur oder auf dem Hof ist genügend Platz. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die anderen Hausbewohner/innen nicht belästigt werden.

Ein vorhandener Abstellraum muss genutzt werden. Das Amtsgericht Münster (AG Münster, WM 94, 198) hat jedoch das Recht des Mieters anerkannt, sein wertvolles Rennrad in die Wohnung zu nehmen oder in seinem eigenen Keller aufzubewahren, auch wenn die Hausordnung das Abstellen im Fahrradraum vorschreibt.

Fernwärme

Der Fernwärmepreis wird als Mischpreis aus einer verbrauchs- und einer leistungsabhängigen Komponente gebildet. Unproblematisch ist der tatsächliche Verbrauch. Er wird über Wärmemengenzähler erfasst. Die notwendige Leistung – gewissermaßen der Rahmen, in dem der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes dann später liegt – muss als Anschlusswert vom Eigentümer berechnet und beim Wärmeversorgungsunternehmen bestellt werden.

Dabei ist die Leistung so zu wählen, dass auch an kalten Wintertagen genügend Heizwärme zur Verfügung steht, zusätzlich eines gewissen Sicherheitszuschlags.

Was als ausreichende Beheizung angesehen wird, ist in der DIN 4701 festgelegt:

Wohn-, Schlaf- und Küchenräume	+20°C
Bäder	+22°C
Beheizte Flure, Vorräume	+15°C
Treppenhaus (soweit beheizbar)	+10°C.

Von der Bewag wird empfohlen, 80% des errechneten Normbedarfs als Teilleistung für die Raumheizung anzusetzen. Viele Hauseigentümer jedoch bestellen eine unangemessen hohe Leistung. Das verteuert den

Gesamtpreis für die Wärme unnötig, da die Mieter/innen eine Leistung bezahlen müssen, die sie gar nicht in Anspruch nehmen. Besonders gravierend wirkt sich dieser Umstand aus, wenn nach einer verbesserten Wärmedämmung der Energiebedarf sinkt, ohne dass die bestellte Leistung an den verringerten Bedarf angepasst wird. In diesen Fällen werden die Mieter/innen durch die Umlage der Sanierungskosten, d.h. mit der Erhöhung der Kaltmiete belastet, profitieren jedoch nicht entsprechend von sinkenden Heizkosten.

Feiern

Feiern und Partys mögen den Beteiligten Vergnügen bereiten, die Nachbarn/innen empfinden sie regelmäßig als Belästigung. Folglich muss die erforderliche Rücksicht genommen werden. Das OLG Düsseldorf hat sich ganz strikt geäußert. „Von 22 Uhr bis 6 Uhr sind grundsätzlich alle Betätigungen verboten, welche die Nachtruhe stören.“ (OLG Düsseldorf WuM '90, 116 ff)

Die weitverbreitete Auffassung, einmal im Monat dürfe man auch nach 22 Uhr lautstark feiern, ist falsch. Auch das Grundgesetz, hier speziell die in Art. 2 Abs.1 GG gewährte freie Entfaltung der Persönlichkeit, kann dafür nicht herangezogen werden.

Die Bremer Richter (AG Bremen WM 57, 185) halten es für zumutbar, dass die Nachbarn/innen aus besonderen Anlässen (Hochzeit, Sylvester, Karneval) gestört werden, allerdings auch dann nicht bis in die frühen Morgenstunden. Gegebenenfalls können die Nachbarn/innen die Miete mindern.

Und in besonderen Extremfällen ist der Vermieter berechtigt, nach Abmahnung, fristlos zu kündigen.



Befristeter Mietvertrag durch Zwangsverwalter

Der Abschluss eines auf ein Jahr befristeten Mietvertrags durch den Zwangsverwalter erfolgt regelmäßig nicht zum „nur vorübergehenden Gebrauch“ im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Die „Verlängerung“ eines solchen befristeten Mietvertrags stellt regelmäßig den Abschluss eines neuen Mietvertrags auf der Grundlage des bisherigen Mietvertrags dar. Erfolgt eine solche „Verlängerung“ nach der Änderung der mietrechtlichen Vorschriften zum 01.09.2001, ist die erneute Befristung nur unter den (strengen) Voraussetzungen des § 575 BGB zulässig.

Amtsgericht Neukölln, Urteil vom 05.05.2003 – 10 C 51/03 – (noch nicht rechtskräftig)

Die Mieter schlossen am 22.09.1999 mit Wirkung zum 01.11.1999 mit dem Zwangsverwalter einen auf ein Jahr befristeten Mietvertrag. Im September 2000 vereinbarten die Mieter mit dem Zwangsverwalter die Durchführung von Mietermaßnahmen. In der Modernisierungsvereinbarung stimmte der Vermieter (der Zwangsverwalter) dem Einbau einer Gasetagenheizung durch die Mieter zu. Ebenso verzichtete er für die Dauer von zehn Jahren auf die Ausübung des Kündigungsrechts gemäß § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB (wegen Eigenbedarfs und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung). Nach Ablauf der ersten Befristung wurde der Vertrag um ein weiteres Jahr zum 31.10.2001 verlängert. Mit Schreiben vom 15.10.2001 teilte der Zwangsverwalter den Mietern mit, dass er „wunschgemäß“ die Verlängerung des Mietvertrags um ein weiteres Jahr bis zum 31.10.2002 bestätige. Das Zwangsverwaltungsgesetz erlaube es ihm nicht, den Mietvertrag in einen unbefristeten Mietvertrag umzuwandeln.

Am 23.10.2002 wurde die Wohnung zwangsversteigert. Der neue Vermieter (Ersteigerer) vertrat die Ansicht, das Mietverhältnis sei durch Ablauf der Befristung am 31.10.2002 beendet gewesen und verlangte (zugleich mit einer erneuten Kündigung) die Herausgabe der Wohnung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies (entgegen den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung) in seinem Urteil zunächst darauf hin, dass die Wohnung auf Grund des zwischen den Mietern und dem Zwangs-

verwalter geschlossenen Mietvertrags nicht nur „zum vorübergehenden Gebrauch“ im Sinne des § 549 Absatz 2 Ziffer 1 BGB überlassen worden sei. Nur in diesem Fall würden die wohnungsrechtlichen Schutzvorschriften keine Anwendung finden. Ein vorübergehender Gebrauch sei jedoch nur dann anzunehmen, wenn die Vermietung von vornherein nur für eine kurze, absehbare Zeit erfolge. Daran fehle es, wenn – wie hier – bei Abschluss des Ursprungmietvertrags die Dauer der Zwangsverwaltung nicht absehbar sei. Im Übrigen ergebe sich auch aus dem Abschluss mehrerer Kettenmietverträge, dass es sich nicht nur um eine vorübergehende Überlassung der Wohnung gehandelt habe.

Da die Vorschriften zum Schutz von Wohnraummieter somit Anwendung fanden, endete das streitgegenständliche Mietverhältnis nicht mit Ablauf des 31.10.2002. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass die „Verlängerung“ des Mietvertrags mit Schreiben des Zwangsverwalters vom 15.10.2001 rechtlich gesehen den „Neuabschluss“ eines Mietvertrags auf der Grundlage der bisherigen vertraglichen Vereinbarungen darstelle. Das Gericht ließ es offen, ob bei Abschluss eines befristeten Mietvertrags mit Verlängerungsklausel oder mit Optionsrecht die „Verlängerung“ stets als Neuabschluss des Mietvertrags anzusehen sei. Im vorliegenden Fall war weder ein Optionsrecht noch eine Verlängerungsklausel in den Vertrag aufgenommen worden. Das Gericht stellte in seiner Urteilsbegründung fest, dass die Vertragsparteien sogar ausdrücklich die stillschweigende Verlängerung gemäß § 568 BGB (alte Fassung) ausgeschlossen hatten.

Auf das danach am 15.10.2001 (Verlängerung durch den Zwangsverwalter) neu zu Stande gekommene Mietverhältnis war nach Ansicht des Amtsgerichts nunmehr § 575 BGB in der ab dem 01.09.2001 geltenden Fassung anzuwenden. Diese Vorschrift lässt jedoch den Abschluss eines befristeten Mietvertrags nur unter den dort genannten besonderen Voraussetzungen zu, die darüber hinaus im Mietvertrag schriftlich mitgeteilt werden müssen. Der (neue) Vermieter konnte auch nicht mit dem Argument durchdringen, dass gemäß Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB die Vorschrift des § 564 c BGB (alte Fassung) für bestehende Verträge auf unbestimmte Zeit weiter gelte. Der vorliegende Fall sei hier bereits deshalb nicht erfasst, weil es sich um den Abschluss mehrerer aufeinander folgender befristeter Mietverträge gehandelt



habe, wobei der letzte Vertragsschluss nach dem maßgeblichen Zeitpunkt (Stichtag 01.09.2001) erfolgt sei.

Der Vermieter konnte sich auch nicht erfolgreich auf § 6 Abs. 2 der Zwangsverwalterverordnung berufen. In dieser Verordnung wird der Zwangsverwalter verpflichtet, ohne Zustimmung des Gerichts keine Mietverträge mit einer Dauer von mehr als einem Jahr abzuschließen. Das Gericht wies zutreffend darauf hin, dass dem Zwangsverwalter der Abschluss unbefristeter Verträge nicht etwa gesetzlich verboten sei, sondern er bei Abweichungen von den Bestimmungen des § 6 Absatz 2 der Zwangsverwalterverordnung lediglich verpflichtet sei, eine Entscheidung des Gerichts einzuholen.

Da ein Kündigungsgrund für den (neuen) Vermieter nicht vorgelegen habe, konnte auch die im Schreiben vom 26.11.2002 ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis nicht beenden.

Gegen eine Beendigung des Mietverhältnisses sprach nach Ansicht des Amtsgerichts auch die am 27.11.2002 vom neuen Vermieter erklärte Mieterhöhung. Dieser Mieterhöhung hatten die Mieter teilweise zugestimmt. Der Vermieter hatte der nur teilweisen Zustimmung nicht widersprochen und die (teilweise) erhöhte Miete widerspruchslos entgegengenommen. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass diese einvernehmliche Mieterhöhung auf Grund ihres rechtsgeschäftlichen Charakters eine Novation des Mietverhältnisses darstelle, weil hierdurch beide Mietvertragspartner zu erkennen gegeben haben, dass sie den Fortbestand des Mietverhältnisses wünschen. Auch aus diesem Grund sei das vorangegangene Herausgabeverlangen des Vermieters gegenstandslos geworden.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Arne Stocker

Begrenzung einer Mieterhöhung

Vereinbaren die Mietvertragsparteien die jährliche Begrenzung einer möglichen Mieterhöhung nach den §§ 2 und 3 MHG (nunmehr §§ 558 und 559 BGB), dann kann der Vermieter die in der Vergangenheit unterbliebenen Mieterhöhungen nicht in der Weise nachholen, dass er in einer Mieterhöhung die bisher nicht geltend gemachten Erhöhungsbeträge zusammenfasst. Amtsgericht Tiergarten, Urteil vom 09.10.2002 – 9 a C 170/02

Die Mieter hatten im Jahre 1994 eine mit öffentlichen Mitteln modernisierte Wohnung gemietet. Im Anhang zum Mietvertrag war ausdrücklich vereinbart, dass die Möglichkeit zur Erhöhung des Mietzinses gemäß § 2 MHG bestehen bleiben soll. Darüber hinaus war vereinbart, dass die Mieterhöhungen innerhalb von zehn Jahren nach Abschluss des Mietvertrags jährlich höchstens 0,25 DM/qm betragen dürfen.

Der Vermieter machte über einen längeren Zeitraum keine Mieterhöhungen geltend. Nunmehr verlangte er die Zustimmung zu einer (nach dem Mietspiegel gerechtfertigten) höheren Miete. Die Mieter vertraten die Auffassung, dass die Mieterhöhung den Betrag von 0,25 DM/qm nicht übersteigen dürfe. Der Vermieter vertrat die Ansicht, er habe in der Vergangenheit auf die Erhöhungsmöglichkeiten verzichtet, so dass die Mieter nicht benachteiligt würden, wenn er die bereits in den vergangenen Jahren mögliche – aber bislang nicht geltend gemachte – Mieterhöhung nunmehr in einem Schritt nachhole.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters (insoweit) abgewiesen. Es wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass der Vermieter auf Grund der vertraglichen Vereinbarung die Zustimmung zu einer über 0,25 DM/qm hinausgehenden Mieterhöhung nicht verlangen könne. Nach dem Wortlaut dieser Vereinbarung solle (im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten gemäß § 2 MHG) für den Vermieter „jeweils jährlich“ die dort genannte beschränkte Mieterhöhungsmöglichkeit bestehen. Der Wortlaut der Formulierung war nach Ansicht des Gerichts eindeutig und ließ kein anderes als das von den Mietern dargelegte Verständnis zu. Durch die ausdrückliche Vereinbarung einer „jeweiligen“

jährlichen Erhöhungsmöglichkeit sei klar gestellt, dass dem Vermieter zwar grundsätzlich eine jährliche Erhöhungsmöglichkeit zustehen solle, diese dann aber auch in dem jeweiligen Jahr wahrgenommen werden müsse.

Das Gericht gelangte bei der Auslegung der Vereinbarung zu dem Ergebnis, dass der Sinn und Zweck unter anderem auch darin liege, den Mieter vor einer sprunghaften erheblichen Mieterhöhung zu schützen. Dieser Zweck würde vereitelt, wenn der Vermieter mehrere jährliche Erhöhungsmöglichkeiten aufsameln und dann in einer einheitlichen Erklärung geltend machen könnte.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann*

Anforderungen an einen Schadensersatzprozess wegen Schönheitsreparaturen

Der Anspruch auf Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen verjährt nicht, wenn der Vermieter innerhalb der Verjährungsfrist ein selbständiges Beweissicherungsverfahren durchgeführt hat und innerhalb von sechs Monaten nach Zustellung des Gutachtens Klage erhebt. In einem Prozess muss der Vermieter den Umfang und die Höhe des geltend gemachten Schadensersatzes hinreichend nachvollziehbar darlegen. Daran fehlt es, wenn in seiner Kostenaufstellung kein Bezug auf die in seinem Aufforderungsschreiben behaupteten Mängel besteht und die Kostenaufstellung pauschal an Quadratmetern ausgerichtet ist. Amtsgericht Schöneberg, Urteil vom 03.04.2003 – 10 C 152/02 –

Das zwischen dem Mieter und dem Vermieter bestehende Mietverhältnis endete auf Grund einer mieterseitigen Kündigung zum 31.08.2001. Die Wohnung wurde am 31.08.2001 zurückgegeben.

Bereits mit Schreiben vom 03.05.2001 und mit Schreiben vom 10.08.2001 forderte die Hausverwaltung den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf. Mit einem weiteren Schreiben vom 14.08.2001 wurde der Mieter unter Fristsetzung mit Ab-

lehnungsandrohung aufgefordert, die noch erforderlichen Schönheitsreparaturen bis zum 15.09.2001 auszuführen.

Am 26.11.2001 ließ der Vermieter ein selbständiges Beweissicherungsverfahren zur Feststellung des Zustands der Wohnung durchführen. Am 08.05.2002 wurde das Gutachten des Sachverständigen dem Vermieter zugestellt. In diesem Gutachten wies der Sachverständige darauf hin, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung bereits von den Nachmietern renoviert gewesen war.

Mit der dem Mieter am 20.12.2002 zugestellten Klageschrift verlangte der Vermieter Schadensersatz für die nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen in Höhe von 5492,58 Euro, sowie Nutzungsausfall in Höhe von 2113,05 Euro.

Die Mieter erhoben die Einrede der Verjährung und behaupteten ferner, sie hätten vor der Rückgabe der Wohnung die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Es wies aber darauf hin, dass der (behauptete) Anspruch des Vermieters nicht verjährt sei. Die Verjährung sei durch die Erhebung des Beweissicherungsverfahrens unterbrochen worden. Mit der Änderung der Verjährungsvorschriften zum 01.01.2002 war die neue Verjährung gemäß § 204 Ziffer 7 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 6 Abs. 2 EGBGB sodann bis zu einem Zeitpunkt von sechs Monaten nach Beendigung des Beweissicherungsverfahrens gehemmt. Das Beweissicherungsverfahren endete frühestens mit der Zustellung des Gutachtens am 08.05.2002, so dass die neue sechsmonatige Verjährungsfrist erst sechs Monate später im November 2002 zu laufen begann. Durch die Zustellung der Klageschrift am 20.12.2002 sei die Verjährung anschließend erneut gehemmt worden.

Gleichwohl wies das Gericht darauf hin, dass der vom Vermieter behauptete Schadensersatzanspruch wegen nicht ordnungsgemäß durchgeführter Schönheitsreparaturen nicht bestehe. Insoweit fehle es an einem hinreichenden Vortrag des Vermieters zum Umfang und zur Höhe des geltend gemachten Anspruchs. Das oben genannte Beweissicherungsverfahren war zur Darlegung der behaupteten Mängel und der Höhe des Schadens nicht geeignet, weil zum Zeitpunkt



der Besichtigung der Wohnung durch den Sachverständigen bereits eine Renovierung durch die Nachmieter erfolgt war.

Zwar hatte der Vermieter nach Ansicht des Amtsgerichts im Hauptverfahren die von ihm behaupteten Mängel unter Bezugnahme auf das Schreiben der Hausverwaltung vom 10.08.2001 hinreichend dargelegt, es fehlte jedoch eine nachvollziehbare Darlegung der auf Grund der behaupteten Mängel entstandenen Kosten. Das Gericht wies darauf hin, dass der Vermieter im Einzelnen hätte darlegen müssen, welche Kosten jeweils für die Arbeiten im Bad, in der Diele, in der Küche usw. entstanden sein sollen. Die vom Vermieter pauschal an den Quadratmetern der Wohnung ausgerichtete Kostenaufstellung genüge den Anforderungen an eine Darlegung der Schäden nicht, zumal ohne jede nähere Erläuterung teilweise Schäden überhaupt nicht mehr und zum anderen Kosten in nicht nachvollziehbarer Höhe geltend gemacht wurden. Das Gericht wies darauf hin, dass beispielsweise in dem Schreiben vom 10.08.2001 lediglich die Ausführung der Malerarbeiten an den Fenstern im Bad und im Wohnzimmer bemängelt wurde. In der Kostenaufstellung wurden jedoch Fensterflächen im Umfang von 30 qm zu Grunde gelegt, obgleich Wohnzimmer- und Badezimmerfenster einer Wohnung sicher keine 30 qm ausmachen würden.

Da der Vermieter den Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen nicht ausreichend dargelegt hatte, war nach Ansicht des Gerichts auch der geltend gemachte Schadensersatzanspruch wegen Nutzungsausfall nicht gegeben.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Beweiskraft einer Quittung über die Kautions

Lässt sich ein Vermieter bei dem Vertragsabschluss vollständig von einer Hausverwaltung vertreten, dann haftet er für die Fehler dieser Hausverwaltung gemäß § 278 BGB wie für eigenes Verschulden. Fehler bei der Einnahme,

der Verbuchung oder der Anlage der Kautions gehen dann zu Lasten des Vermieters.

Landgericht Berlin, Urteil vom 18.02.2003 – 65 S 29/01 –

Die Mieter hatten bei Abschluss des Mietvertrags in den Räumen der Hausverwaltung an den dortigen Mitarbeiter eine Kautions in Höhe von 5141,07 DM sowie die erste Miete für den Monat April 1994 gezahlt. Den Mietern war der Name des Mitarbeiters nicht mehr bekannt. Die Unterschrift auf dem Mietvertrag unterschied sich jedoch von der Unterschrift auf der Mietquittung. Die Vermieterin (eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit insgesamt 22 Gesellschaftern) behauptete, sie habe die Mietkautions zu keinem Zeitpunkt erhalten. Darüber hinaus sei der Mitarbeiter nicht befugt gewesen, die Kautions oder eine Mietzahlung entgegenzunehmen. In den Räumen der Hausverwaltung befand sich ein Aushang, dem zu entnehmen sei, welche Personen vertretungsberechtigt und zum Empfang von Geldern bevollmächtigt seien.

Mit der Klage verlangten die Mieter von der Vermieterin die Erstattung der von Ihnen bei Abschluss des Mietvertrags gezahlten Kautions. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die hiergegen eingelegte Berufung (mit Ausnahme eines Teilbetrags wegen der Zinsen) zurückgewiesen.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ging das Landgericht davon aus, dass die Mieter die Kautions in Höhe von 5141,07 DM in den Räumen der Hausverwaltung zusammen mit der ersten Miete für den Monat April 1994 gezahlt haben. Bei der Beweismwürdigung ließ es sich unter anderem von der Schilderung der Räumlichkeiten der Hausverwaltung durch die Mieter leiten. Nach Ansicht des Landgerichts war es bei diesem Sachverhalt unerheblich, an wen die Zahlung geleistet wurde. Aus diesem Grund kam es auch nicht auf die Echtheit der von den Mietern vorgelegten Quittung an. Unstreitig war diese von einem nicht vertretungsberechtigten Mitarbeiter der Hausverwaltung unterzeichnet worden, wobei der Kläger nicht angeben konnte, wer die Unterschrift geleistet hatte. Das Landgericht wies darauf hin, dass dann, wenn schon der Aussteller der Urkunde unklar sei, sich die Frage nach der Echtheit der Unterschrift nicht mehr stellen könne. Auch auf die Vorschrift des



§ 370 BGB, nach der der Überbringer einer Quittung zur Entgegennahme der Leistung ermächtigt ist, kam es nicht entscheidend an. Diese Vorschrift kann – wie das Landgericht ausführte – nur dann Anwendung finden, wenn die Quittung vom Empfänger der Leistung oder von einer vertretungsberechtigten Person unterzeichnet ist. Im vorliegenden Falle war der die Quittung ausstellende Mitarbeiter gerade nicht Empfänger der Leistung und auch nicht vertretungsberechtigt.

Da die Mieter jedoch im Zusammenhang mit der Unterzeichnung des Mietvertrags aufgefordert worden waren, die Kautions und die erste Rate des Mietzinses in den Räumen der Hausverwaltung bar zu bezahlen, bestand nach Ansicht des Landgerichts Berlin zumindest der Rechtsschein einer Bevollmächtigung durch den ausstellenden Mitarbeiter. Die Mieter durften darauf vertrauen, dass derjenige, der Ihnen im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrags die Kautions und die erste Rate des Mietzinses abverlangte, hierzu auch berechtigt sei. Dies gelte um so mehr, als der Mieter mit den Vermietern (immerhin 22 Gesellschafter) nie in Kontakt getreten war und bei allen Fragen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis ausschließlich von der Hausverwaltung betreut wurde.

Diesen Rechtsschein konnten die Vermieter auch nicht mit der Behauptung erschüttern, in den Räumen der Hausverwaltung gebe es

Aushänge, auf denen die Unterschriften der vertretungs- und empfangsberechtigten Personen vermerkt seien. Zwar ging das Gericht im Anschluss an die Beweisaufnahme davon aus, dass im Büro der Hausverwaltung tatsächlich zwei Aushänge vorhanden sind, bei dem Format dieser Aushänge (DIN A 4) könne jedoch nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass ein Besucher hiervon Kenntnis nehme. Die Aushänge waren nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme eingerahmt und hatten das Aussehen von Diplomen oder ähnlichen Urkunden. Weder aus der Gestaltung noch der Position dieser beiden Aushänge sei daher zu erkennen gewesen, dass diese etwas beinhalten könnten, was für den Besucher oder Kunden der Hausverwaltung von Interesse sein könnte. Ein an der Wand befestigter Rahmen im DIN A 4-Format springe nicht ohne weiteres ins Auge und können ohne näher zu treten schon gar nicht gelesen werden. Diese Überlegungen des Gerichts wurden durch die Aussage einer weiteren Zeugin bestätigt, die bei ihren Besuchen in der Hausverwaltung derartige Aushänge nicht wahrgenommen hat.

Für den Sachvortrag der Mieter sprach darüber hinaus der Umstand, dass zusammen mit der Kautions auch der Mietzins für den Monat April 1994 bezahlt und von den Vermietern verbucht wurde. Dieser Mietzins wurde zu keinem Zeitpunkt von der Vermieterin angemahnt, die Vermieterin hatte vielmehr selbst vorgetragen, dass die erste Miete eingegangen sei. Den Vortrag der Vermieterin, dass sich möglicherweise eine unberechtigte dritte Person Zugriff auf die Datenbank der Hausverwaltung verschafft und die Zahlung eigenmächtig verbucht habe, wies das Gericht als bloße aus der Luft gegriffene Vermutung zurück.

Darüber hinaus hatte die Vermieterin in einem ähnlich gelagerten Fall die Kautions von anderen Mietern ebenfalls nicht erhalten. Angesichts dieser Umstände lag für das Landgericht Berlin ein Fehler innerhalb der Hausverwaltung näher als eine Verschwörung der Mieter. Darüber hinaus hatte auch eine (zum Empfang berechnete) Mitarbeiterin der Hausverwaltung bekundet, dass die Zahlung von Mietern regelmäßig auch von den Mitarbeitern entgegengenommen worden seien, die nicht auf den Aushängen als empfangsberechtigt genannt worden seien. Das Landgericht gelangte somit zu der Feststellung, dass die Aushänge offenbar

selbst von den Mitarbeitern der Hausverwaltung nicht ernst genommen würden.

Irgendwelche Fehler bei der Einnahme, der Verbuchung oder der Anlage der Kautions gehen nach Ansicht des Landgerichts Berlin jedoch zu Lasten der Vermieter, da sich diese der Hausverwaltung als Erfüllungsgehilfen bedient haben und sich somit gemäß § 278 BGB deren Verhalten wie eigenes Verschulden rechnen lassen müssen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Christoph Wuttke

Wirtschaftlichkeit der Nebenkosten

Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für die Erforderlichkeit und Angemessenheit der jeweiligen Maßnahmen, die Nebenkosten verursachen. Er hat den Mieter von denjenigen Mehrkosten freizuhalten, die auf der Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes beruhen. Amtsgericht Neukölln, Urteil vom 25.02.2003 – 11 C 447/02 0 –

Der Mieter und die Vermieterin stritten um das Abrechnungsergebnis einer Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung über mehrere Abrechnungszeiträume. Die Abrechnungen endeten mit einem erheblichen Nachzahlungsbetrag zu Lasten des Mieters. Der Mieter warf der Vermieterin vor, dass die Abrechnungsergebnisse zu hoch seien und die Kosten sich (zumindest teilweise) gegenüber dem Abrechnungen aus dem Vorjahreszeitraum erheblich erhöht hätten.

Das Amtsgericht hat der Klage der Vermieterin teilweise stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Die Vermieterin hatte nach Ansicht des Amtsgerichts einen Teilanspruch auf Zahlung von Nebenkosten in Höhe von 259,57 Euro.

Wegen des weitergehenden Abrechnungsbetrags ging das Amtsgericht davon aus, dass dem Mieter ein Anspruch aus positiver Vertragsverletzung gegen die Vermieterin zustehe. Dieser Anspruch folge aus der Verletzung des Gebots der Wirtschaftlichkeit, das auch für den frei finanzierten Wohnraum gelte.

In diesem Zusammenhang wies das Amtsgericht darauf hin, dass grundsätzlich der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für

die Erforderlichkeit der jeweiligen Maßnahme, welche die Nebenkosten auslöse, sowie deren Angemessenheit zu tragen habe. Dieser Darlegungs- und Beweislast war die Vermieterin nicht vollständig nachgekommen.

Im Einzelnen setzte sich das Amtsgericht mit den Kostenanteilen der jeweiligen Abrechnungen auseinander. Es gelangte zunächst zu dem Ergebnis, dass sich aus dem vom Mieter vorgetragenen Vergleich der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für die Zeiträume 2000 und 2001 kein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit entnehmen ließe. Die Steigerung des Gasverbrauchs im Kalenderjahr 2001 gegenüber dem Kalenderjahr 2000 im Umfang von 11,4% lasse keine Rückschlüsse auf ein unwirtschaftliches Verhalten der Vermieterin zu. Insoweit gelangte das Amtsgericht zu der Feststellung, dass es immer zu gewissen Schwankungen der in den jeweiligen Jahren verbrauchten Gasmenge kommen könne. Auch der Umstand, dass sich die Lieferpreise für den Kubikmeter Gas im Abrechnungszeitraum 2001 um 2% gegenüber dem Abrechnungszeitraum 2000 erhöht habe, könne der Vermieterin nicht als unwirtschaftliches Verhalten angelastet werden.

Der ebenfalls vom Mieter (durch sein Heizverhalten) verursachte erhöhte individuelle Heizkostenverbrauch von 16% (bei einem gleichzeitigen Minderverbrauch von Warmwasser um 15%) wurde vom Amtsgericht entsprechend berücksichtigt und ebenfalls nicht der Vermieterin zugerechnet. Das Amtsgericht wies jedoch darauf hin, dass sich die Steigerung der Gesamtkosten für den Mieter um 67% gegenüber dem Vorjahr nicht alleine durch die oben genannten Faktoren erklären lasse. Insbesondere habe der Mieter zutreffend darauf hingewiesen, dass im Jahr 2000 mit 33.767 cbm Gas Heizenergie im Umfang von 747,02 Heizkostenverteilereinheiten erzeugt worden sei, während im Abrechnungszeitraum 2001 mit 37.619 cbm Gas Heizenergie im Umfang von 596,35 Heizkostenverteilereinheiten erzeugt wurde. Auch die Menge des erzeugten Warmwassers hatte sich im Abrechnungszeitraum 2001 gegenüber dem Abrechnungszeitraum 2000 verringert.

Die Vermieterin konnte nach Ansicht des Amtsgerichts nicht plausibel machen, warum mit einem erhöhten Verbrauch an Brennstoff weniger Wärme und weniger Warmwasser produziert wurde. Aus diesem Grund schätzte das Amtsgericht gemäß § 287 Absatz 2 ZPO den sich für den Mieter ergebenden Frei-

stellungsanspruch in Höhe eines Fünftels der Gesamtkosten für den Abrechnungszeitraum 2001. Diese Schätzung beruhte auf der Überlegung, dass bei wirtschaftlicher Verwertung des verbrauchten Brennstoffs (Gas) ebenso viele Heizkostenverteilereinheiten hätten erzeugt werden können, wie im Abrechnungszeitraum 2000. Unter Berücksichtigung der bereits vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen auf die Heizkosten ergab sich der oben genannte Betrag von 259,57 Euro, der noch vom Mieter zu zahlen war. Im Übrigen stand dem Mieter nach der Überzeugung des Gerichts ein Freistellungsanspruch wegen der – vom Vermieter nicht

widerlegten – Verletzung des Gebots der Wirtschaftlichkeit zu.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Bernd Hintzelmann

Entscheidungen kurz gefasst

Anforderung an eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB

Der Mieter ist zur Zustimmung zu einem Erhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB nur verpflichtet, wenn das Erhöhungs-

verlangen ausreichend begründet ist. Ein Mieterhöhungsverlangen, das sich auf eine außer Kraft getretene Rechtsgrundlage bezieht (in diesem Falle auf § 2 MHG) und in dem an Stelle der Zustimmung zur Erhöhung einer vereinbarten Bruttokaltmiete die Zustimmung zu einer Nettokaltmiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten verlangt wird, erfüllt diese Anforderungen nicht.

Amtsgericht Schöneberg, Urteil vom 15.10.2002 – 9 C 282/02 –

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜRO

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer Rat suchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich 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 sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Berater/innen Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweisen. 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 in Anspruch nehmen:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

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: **03. 07., 07.08. und 04.09.2003**

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

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

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

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

Anti-Scientology-Initiative:

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

VOR-ORT-BÜRO

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

Unsere Beratungsstellen

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

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

■ Charlottenburg

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

■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und

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

■ Hellersdorf

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

■ Hohenschönhausen

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

■ Köpenick

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

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,

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

■ Kreuzberg

Montag 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

Keine Beratung in den Schulferien
vom 10.07. bis 14.08.2003
Mehringdamm 114,
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,
☒ Platz der Luftbrücke

Freitag 18 bis 19 Uhr,

Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.
☒ Kottbusser Tor, ☒ 129
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

■ Lichtenberg

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

Dienstag 17 bis 19 Uhr,

Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,
☒ und ☒ Frankfurter Allee

Mittwoch 18.30 bis 20 Uhr,

jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Franz-Jacob-Straße 22, mittleres Pankthochhaus, 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,

**Achtung: Hier nur noch bis 30.06.2003;
ab Juli bitte in der Geschäftsstelle nachfragen!**

Alt-Marzahn 23, im „KulturGut“,
☒ Marzahn

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,

jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**

(vorerst befristet bis Jahresende 2003)
Märkische Allee 414, Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☒,
☒ Ahrensfelde

■ Mitte

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,

jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,
☒ Spittelmarkt

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,

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

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,

Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „eLe“,
☒ 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**,
Achtung! Hier nur noch bis 01.07.2003:

Wolfshagener Straße 72,
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,
☒ Pankow, ☒ 50, 52, 53
Achtung! Neuer Ort ab 15.07.2003:
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☒ Vinetastraße, ☒ 50, 52, 53, ☒ 250

■ 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 Bötzw-Viertel, ☒,
☒ 2, 3, 4

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr,

Wichertstraße 20,
im Kieztreff der Volkssolidarität,
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,

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

■ Schöneberg

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr,

Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☒,
☒ Friedenau

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

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

■ Spandau

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,

jeden 1. und 3. **Mittwoch im Monat**,
Mauerstraße 6, im Kulturhaus Spandau,
☒ und ☒ Spandau

■ Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,

Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiterwohlfahrt
☒ Osdorfer Str., ☒ 186 ab ☒ Rathaus Steglitz,
☒ 110

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,

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

■ Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr,

Kaiserin-Augusta-Straße 23,
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,
☒ Kaiserin-Augusta-Straße

■ Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr,

Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Stephankiez,
☒ Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,

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

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,

Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz
Eingang Tageszentrum

■ Weißensee

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,

jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner 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 im Vor-Ort-Büro finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.