



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01
<http://www.bmgev.de> · August 2003 · Nr. 299



Gemischte Gefühle Perspektiven in Genossenschaften

Basisdemokratie in Genossenschaften
Märkische Genossenschaft in Not
Genossenschaften in Kanada

Steuerparadies Deutschland
Die geplante Privatisierung der Berliner Messe

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 clevere Alternative“
Ist Basisdemokratie in Wohnungsbaugenossenschaften heute noch möglich?
Jochen Liedtke
- 6 Genossenschaft in Not
Märkische Baugenossenschaft weiterhin von Insolvenz bedroht
Joachim Oellerich
- 8 Bezahlbarer Wohnraum durch Genossenschaften
„Eine bessere Wohnform als das kanadische Genossenschaftsmodell ist kaum vorstellbar“
Interview mit Constance Carr

THEMEN

- 11 Steuerparadies Deutschland
Lohnabhängige schultern die Hauptsteuerlast während Unternehmen vielfältige Schlupflöcher und Steueroasen zu nutzen wissen
Hermann Werle
- 13 Der Unterschied zwischen Betriebs- und Volkswirtschaft
Berliner Messe soll privatisiert werden
Interview mit Gerlinde Schermer
- 15 „Her mit dem Lohn“ – Erfolgreicher Protest gegen die Wohnungsbaugesellschaft Mitte
Hermann Werle
- 15 Verdrängungsschutz auf neuen Wegen
Ulrich Lautenschläger
- 17 Was ist eigentlich mit den ehemals bezirkseigenen Häusern?
Barbara Oesterheld
- 17 Neues vom Wegfall der Anschlussförderung
Barbara Oesterheld

BEZIRKSKORRESPONDENZ

- 18 Haus ohne Hüter
Die Zentrum Kreuzberg GmbH verhindert das von Existenzgründern geplante Kaufhaus Kreuzberg
Christin Linde
- 19 Sonne, Strand und Widerstand
Sozialpolitische Gruppen in Berlin wollen im Sommer den Widerstand gegen Sozialabbau in Berlin intensivieren
Peter Nowak
- 20 Mieter erhalten von der BSR Geld zurück
Informationen des UBI KLiZ e.V./Mieterladen
- 20 Mieterglück
Dirk Funke, Nachdruck aus: Straßenfeger

BUCHREZENSION

- 21 Wenn der autonome Opa erzählt
Ein schönes Bilderbuch über die ersten 23 Jahre der Autonomen
Christoph Villingner

INFOBLATT

- 22 Untermiete
Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 26 Von „Garage“ bis „Hausordnung“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Weitergeltung von vereinbarten Kündigungsfristen
- 28 Unwirksame Vereinbarung zu Schönheitsreparaturen
- 29 Anrechenbarkeit von Förderbeträgen
- 31 Erstattung der Kaution und spätere Abrechnung der Betriebskosten

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

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

RECHTSBERATUNG

- 32 Unsere Beratungsstellen

IMPRESSUM

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 21 00 25-84 (Redaktion MieterEcho)
Telefax: 2 16 85 15

Bankverbindung:

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

Redaktion:

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

Titel:

Foto: Knut Hildebrandt

Layout und Satz:

Connye Wolff

Redaktionsschluss: 11.07.2003

© 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 in den Vor-Ort-Büros findet **während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung** statt.

Liebe Leserinnen und Leser,

bei der die Mietrechtsreform vom 01.09.2001 wurde für die Mieter/innen unabhängig von der Wohndauer eine einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten festgelegt. Vom Gesetzgeber war zwar beabsichtigt worden, diese Regelung auch auf die seinerzeit bestehenden Verträge anzuwenden, aber eine äußerst unglückliche Ausdrucksweise lieferte zunächst den Gerichten Material für strittige Behandlungen und jetzt sogar dem Bundesgerichtshof bei dem Urteil vom 18.06.2003 die Grundlage für eine vermietetfreundliche Interpretation.

Der augenblickliche Zustand ist skandalös und verpflichtet die Regierungskoalition, die Formulierungen des Gesetzes umgehend so zu korrigieren, dass die Kündigungsfrist von drei Monaten unmissverständlich für alle Mieter/innen gilt.

Zur Zeit gilt für Mietverträge *nach* dem 01.09.2001 immer eine Kündigungsfrist von drei Monaten.

Für Mietverträge *vor* dem 01.09.2001 aber gelten folgende Kündigungsfristen:

- drei Monate, wenn der Mietvertrag keine Regelung enthält;
- drei Monate, wenn im Mietvertrag steht, dass die jeweiligen gesetzlichen Kündigungsfristen bindend sein sollen;
- zwischen drei und zwölf Monaten je nach Wohndauer, wenn vereinbart wurde, dass die Kündigungsfristen des § 565 BGB (altes Recht) gelten sollen;
- und ebenfalls zwischen drei und zwölf Monaten je nach Wohndauer, wenn die Formulierungen des § 565 BGB (altes Recht) sinngemäß wiederholt wurden.

Die Konfusion wird durch die unterschiedliche Behandlung der alten DDR-Mietverträge vervollständigt. Eine einheitliche Regelung, die Mieter/innen – von denen ständig mehr Mobilität gefordert wird – nicht unzumutbar lange an gekündigte Wohnungen bindet, ist unerlässlich.

Erst nach Redaktionsschluss erreichte uns eine Information, die den Beitrag „Genossenschaft in Not“ ergänzt. Genossen der Märkischen Baugenossenschaft, die 2000 gekündigt hatten und deren Mitgliedschaft daher zum 31.12.2002 endete, werden jetzt zur Kasse gebeten. Dass ihre Einlagen wertlos sind, wussten sie, aber sie waren nicht darauf vorbereitet, in gleicher Höhe ohne Insolvenzverfahren noch einmal nachschießen zu müssen. Doch das wurde ihnen jetzt mit der Begründung, die Genossenschaft sei bilanzmäßig überschuldet, eröffnet.

Gleichzeitig aber findet sich auf der werbewirksamen Webseite der Genossenschaft (www.maerkische-baugenossen.de) folgende Passage:

„Genossenschaftsmitglied werden Sie durch Beitritt zur Genossenschaft und Übernahme entsprechender Geschäftsanteile (bei Austritt aus der Genossenschaft werden diese nach zweijähriger Kündigungsfrist zurückgezahlt) und eine einmalige Zahlung von 200 Euro Beitrittsgebühr. Durch jährlichen Beschluss der Mitgliederversammlung kann auf das Geschäftsguthaben eine Dividende (Zinsen) gezahlt werden.“

In dieser Genossenschaft wird keine Dividende mehr gezahlt. Neue Mitglieder werden nur gewonnen, indem ihnen völlig falsche Tatsachen vorgespiegelt werden und dabei der wahre Zustand verschwiegen wird. Diese Genossenschaft ist am Ende, wirtschaftlich und moralisch.

Ihre Berliner MieterGemeinschaft

„Eine clevere Alternative“

Ist Basisdemokratie in Wohnungsbaugenossenschaften heute noch möglich?

Jochen Liedtke

Am letzten Wochenende im Juni präsentierten 28 der rund 80 Berliner Wohnungsbaugenossenschaften auf dem dritten Berliner „Wohntag“ ihr Angebot und ihre Leistungen. Im zunehmenden Konkurrenzdruck auf dem Berliner Wohnungsmarkt steht die Suche nach einem „eigenen Profil“ im Vordergrund. Neben dem reinen Wohnungsangebot betonen Genossenschaften dabei gerne, dass die MieterInnen Miteigentümer „ihrer“ Wohnungen seien und die Geschicke des Unternehmens, „ihrer“ Genossenschaft, mitbestimmen können. Die Vorstände der Genossenschaften nennen das Leben in ihren Häusern eine „clevere Alternative zu Miete oder Eigentum“. Doch wie sieht die Wirklichkeit aus?

Genossenschaften sind zwar nicht (mehr) gemeinnützig, jedoch besteht ihr Zweck darin, eine „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen“ anzubieten. Neben der Förderung ihrer Mitglieder – in Berlin sind es rund eine viertel Million Menschen – wirken sie über diesen Satzungszweck auf die Wohnungssituation in Berlin, also auf die Mietenstruktur. Damit ist ihre wichtige Rolle bei der Erstellung des Berliner Mietspiegels, jüngst in neuer Auflage erschienen, dokumentiert. Die schlechte Arbeitsmarktlage in Berlin mit Arbeitslosenquoten um 20% geht an den Genossenschaften ebenso wenig vorbei wie an anderen Wohnungsbaugesellschaften. Auch ein Wohnungsangebot, das teilweise nicht den Anforderungen des Markts entspricht, und/oder

bereits seit langem bestehende Mietverträge mit sehr günstigen Mieten bereiten insbesondere Genossenschaften mit überwiegend altem Hausbestand Schwierigkeiten. Vor 70 oder 100 Jahren waren die Genossenschaften innovativ mit den Wohnungen für Arbeiterfamilien mit eigenen Toiletten, heute jedoch sind die Wohneinheiten meist zu klein und von der Ausstattung nicht mehr zeitgemäß. So versuchen Genossenschaften durch Modernisierung und Zusammenlegung ihr Terrain auf dem Wohnungsmarkt zu behaupten. Dabei geraten sie unter enormen Kostendruck. Leerstand sowohl bei Wohnungen wie Gewerberäumen sowie eine sich verändernde Mieterstruktur sind hinreichende Ursachen. Unternehmerisches Handeln will dabei sensibel gewählt sein. Die Satzung im Auge, gilt es die Genossenschaften zu erhalten. In einigen Unternehmen kündigen die Buschtrommeln längst von Umwandlung in eine andere Rechtsform. Hierzu wäre übrigens eine Mehrheit von drei Vierteln der Mitglieder oder aber – so durch die Satzung vorgeschrieben und vorhanden – ihrer gewählten Vertreter auf einer einberufenen Versammlung erforderlich, bei der mindestens 50% der Vertreter anwesend sein müssen. Wer sind diese Vertreter? Die Vertreterversammlung, alle vier bis fünf Jahre von den Mitgliedern einer Genossenschaft gewählt, ist das höchste Organ der Genossenschaft. Sie wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats, der wiederum die Mitglieder des Vorstands beruft. Sie entlastet Vorstand und Aufsichtsrat nach Lagebericht, entscheidet über die Gewinnausschüttung und diskutiert die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat. Die Vertreter vermitteln zwischen Mitgliedern und

Der Autor ist seit drei Wahlperioden Mitglied der „Vertreterschaft“ in der Charlottenburger Baugenossenschaft, wohnt dort gerne und fühlt sich durchaus wohl, aber betrachtet die Möglichkeiten der unternehmerischen Mitbestimmung in der Genossenschaft sehr „nüchtern“.

Vorstand, bestimmen über Satzungsänderungen usw.

Gibt es also wirkliche Basisdemokratie? Besteht die Graswurzelidee auf Unternehmensebene? Mitnichten!

Die Macht der Vertreter

Zunächst ist zu hinterfragen, wodurch Vertreter zu Vertretern werden und wie Motivation und Kompetenz bei den Vertretern zu bewerten sind. Anders als in Aktiengesellschaften verdienen Vertreter kein Geld, es fehlt also die Triebfeder privater Gewinnmaximierung. Dies erscheint positiv, betrachtet man, was „Shareholder Value“ in großen deutschen Traditionsunternehmen in den vergangenen Jahren angerichtet hat – dokumentiert u.a. durch wachsende Arbeitslosigkeit. Vertreter können gewählt werden, nachdem sie ihre Kandidatur erklärt haben. Sie erscheinen namentlich auf Listen, auf denen dann von den Mitgliedern Kreuzchen gemacht werden – oder auch nicht. Vielleicht kennt man sich persönlich, vielleicht findet man Namen, Alter, Beruf oder Adresse sympathisch. Bei Wahlbeteiligungen zwischen 15 und 30% reichen 20 (zwanzig!) Stimmen i.d.R. aus um in die Vertreterversammlung gewählt zu werden. Dann lernen sich die Vertreter in den wenigen Versammlungen kennen – oder auch nicht. Die meisten nehmen schweigend an den Versammlungen teil, wenige beteiligen sich mehr oder weniger kompetent und engagiert an Diskussionen, und am Ende geschieht in aller Regel, was Vorstand und Aufsichtsrat wünschen und meist professionell eingefädelt haben. Hierbei hat sich zwischen den Genossenschaften auf allen vier Ebenen – Vorstand, Aufsichtsrat, Vertreter, Mitarbeiter – ein reger Austausch ergeben, der sich u.a. bei den „Prüfungen“ des Verbands zeigt. Man kennt sich, unterstützt sich gegenseitig (bei aller Konkurrenz) und schiebt sich Pöstchen zu. Natürlich zum Wohle des oder der jeweiligen Unternehmen. Vielleicht nicht zu Unrecht. Kann man einer inhomogenen, eher spontan zusammengekommenen, Vertreterversammlung die Geschicke eines millionenschweren Unternehmens, der eigenen Karriere, der Existenzsicherung der Beschäftigten und der hunderten oder tausenden dort Woh-





Königin-Elisabeth-Straße



Crusiusstraße

nenden überlassen? Wohl eher nicht, aber das Procedere erweckt den Anschein.

Wenige Vertreter (der Autor darf sich dazu zählen) haben während ihres ehrenamtlichen Engagements versucht, inhaltliche Anträge zu stellen, etwa im Baubereich. Quoren von 10% Prozent der Mitglieder oder eines Drittels der Vertreterschaft (die einen Antrag mitzeichnen müssen) sind aus rein praktischen Gründen mit ‚normalem‘ Aufwand, also in der Freizeit, nicht zu erbringen. Zudem führt der Vorstand die Geschäfte „eigenverantwortlich“, muss also Anträgen selbst bei Erfüllung aller Satzungsauflagen und Mehrheiten nicht Folge leisten. Wer hat schon einmal mit Erfolg probiert, einen ‚eigenen‘, für andere ‚kritischen‘, Kandidaten in den Aufsichtsrat zu bekommen? Sollte es doch einmal gelingen, gibt es Mobbing bis zur Gleichschaltung oder zum Rücktritt vom Amt. Vielleicht ist das alles nachvollziehbar, denn auch bei Genossenschaften geht es um richtig viel Geld. Wer kann mit ehrenamtlicher Arbeit professionell vorbereitete und unterstützte Jahresberichte und Diskussionen wirklich inhaltlich ins Wanken bringen und dabei Mehrheiten im Auditorium erzielen? Gibt es ein Erfolgsbeispiel mit echter unternehmerischer Relevanz, welches seinen Ursprung nicht im genossenschaftlichen Establishment genom-

men hat, sondern aus den Kreisen der Mitglieder kommt? Dem Autor ist kein einziges bekannt.

„Gerechtigkeit“ als Werbegag

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt und der hohe Kostendruck sowie sinkende öffentliche Zuwendungen erzwingen ein Umdenken in der Unternehmenspolitik auch bei Genossenschaften. Durch ein verändertes, im Rahmen der Möglichkeiten aufgefrischtes Wohnungsangebot – bei dem übrigens wie schon früher kinderreiche und einkommensschwache Familien auf der Strecke (oder besser auf der Straße) bleiben – versucht man marktfähig zu bleiben, ohne die für die Vorstandsarbeit angenehme (weil wenig behindernde) Rechtsform zu verändern. Durch die Einführung eigener Mietensysteme etwa, versucht man kostendeckende Nutzungsgebühren (die Genossenschaftsvorstände sprechen meist von „Mietern“ und nicht von „nutzenden Mitgliedern“) anzustreben bzw. zu erzielen.

Im Falle der „1892“ (Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG) oder der „Charlotte“ (Charlottenburger Baugenossenschaft eG) etwa heißt dies: „WohnWertMiete“. Bei der „Charlotte“ hat man sich dazu vor einigen Jahren eine Mehrheit in der Vertreterversammlung beschafft um die ‚edle‘ demokratische Legitimation zu dokumentieren, durchaus auch als Mittel der Anwerbung neuer Mieter und damit Mitglieder, denn vor der Unterzeichnung eines Mietvertrags in einer Genossenschaft steht der Erwerb (Kauf) von genossenschaftlichen Anteilen. Mit Schlagworten wie „Gerechtigkeit“ und „Sicherheit“ wird geworben, doch dahinter steht knallharte

Kalkulation. Wie viel lässt sich aus den zahlenden WohnungsnutzerInnen herausquetschen? Eine aus ‚eigenen‘ und ‚nahestehenden‘ Personen gebildete Kommission hat festgelegt, was „Wohnwert“ bedeutet und wie der Bestand einzustufen ist. Fünf – der Autor findet sie nicht nachvollziehbar und willkürlich – konstruierte Wohnwertstufen unterteilen den Bestand. Teils so grotesk, dass der unmittelbare Nachbar im Nebenaufgang, also ‚hinter der Wohnzimmerwand‘, zwei Stufen günstiger davon kommt als man selbst, oder eben ungünstiger – je nach Perspektive. Das Attribut „gerecht“ steht indes auf allen Plakaten, auf der Homepage und in den Jahresberichten. Die Überprüfung dieser Einteilung durch eine externe und unabhängige Bewertungsgruppe ist zwar versprochen, steht nach Jahren der Einführung des neuen Mietensystems jedoch immer noch aus. Alle Prozesse gegen Mitglieder, die wegen der Mieterhöhungen geklagt hatten, wurden bis auf einen Vergleich bislang gewonnen, wie der Vorstand stolz zu berichten weiß. Zudem beruft man sich auf das Mandat der Vertreterversammlung, die dem Ganzen den demokratischen Anstrich verleiht. Formal ist das zwar richtig, aber ist es wirklich demokratisch? Was ist beispielsweise mit den vielen alten Menschen, denen man zwar mit Sozialarbeitern, kleineren Umbauten und Betreuungskonzepten das selbstständige Wohnen in der eigenen Wohnung ermöglicht, die aber mit komplizierten Begründungen und formal anmutenden Mieterhöhungsschreiben überfordert sind, einfach nur Folge leisten und in Ruhe gelassen werden wollen? (Obwohl die Fürsorge für Senioren vorrangig der Leerstandsvermeidung dient, begrüße ich dies ausdrücklich, da es menschenwürdig ist, alte

Bei der „WohnWertMiete“ wird die Miethöhe nach Qualitätskriterien festgesetzt. So sollen u.a. die durch unterschiedliche Förderungen entstandenen Spreizungen im Mietengefüge innerhalb der jeweiligen Genossenschaft neu geordnet werden. Für einige Wohnungen bedeutet das Mietsenkung, für andere Mieterhöhung, wobei diese durch den Mietspiegel begrenzt wird. Charlottenburger Baugenossenschaft eG



Crusiusstraße/Lerschpfad

Menschen in ihren Kiezen zu belassen als sie in Altenheime abzuschleppen). Überhaupt wollen die meisten Bewohner von Genossenschaften in Ruhe gelassen werden, teils aus Unwissenheit, teils aus Desinteresse. Denn wirkliche Mitbestimmung in „ihrem“ Unternehmen, „ihrer“ Genossenschaft, ist praktisch unmöglich. Immerhin: Es gibt in Teilbereichen ein wenig mehr Transparenz, die Mieten sind bei einigen (nicht bei allen!) Genossenschaften immer noch günstiger als am Markt und der Service rund um das Wohnen ist meist besser als bei anderen Unternehmensformen. Aber: Die Mär von der Mitbestimmung im eigenen Unternehmen ist eine Legende. Die „clevere Alternative“ zwischen Eigentum und Miete existiert nicht – zumindest nicht wegen der Einzigartigkeit der genossenschaftlichen Rechtsform. Das Verhältnis zwischen Bewohnern und Unternehmen wird nicht primär bestimmt durch die genossenschaftliche Satzung, sondern durch Mietrecht und Mietvertrag. Wer dies erkennt, für den ist das Wohnen in einer Genossenschaft durchaus eine Alternative zu anderen Angeboten. Die Entscheidung sollte aber immer anhand der Kriterien für die konkreten Wohnbedürfnisse und auch einen genauen Blick auf das vermietende Unternehmen mit einschließen. Die Verklärung der Genossenschaften in der Gegenwart wegen ihrer wichtigen und richtigen Historie mutet anachronistisch an und ist nüchtern betrachtet nichts als ein Werbegag. Dies ist legitim und legal – nicht mehr und nicht weniger.

Informationen im Internet unter:
www.charlotte-bau.de

Fotos 5. 6 bis 8: Bestände der Charlottenbruger Baugenossenschaft, Fotograf: Knut Hildebrandt

Genossenschaft in Not

Märkische Baugenossenschaft weiterhin von Insolvenz bedroht

Joachim Oellerich

Am 30.06.2003 hat die jährliche Mitgliederversammlung der Märkischen Baugenossenschaft stattgefunden. Kein freudiges Ereignis, die Lage der Genossenschaft ist noch immer sehr kritisch (siehe MieterEcho Nr. 294), entsprechend gedrückt war die Stimmung der 243 Genossen und so verweigerten sie dem jetzigen Vorstand und dem Aufsichtsrat die Entlastung. Eine etwas späte und womöglich gegen die falschen Personen gerichtete Maßnahme.

Jahrelang – eher jahrzehntelang – hatte der Diplom-Politologe und Hauptmann a.D. Diethard Hasler die Genossenschaft geführt. Der rechtspopulistische Dreck, den er in seinen Jahresberichten über die Genossen auskübelte, verhalf ihm 1995 als bisher einzigem Berliner Genossenschaftsvorsitzenden zu einer Erwähnung in der „Chronologie antisemitischer Vorfälle“. Eine Entlastung* durch die Mitgliederversammlung der Genossen wurde ihm aus diesem Grund aber seinerzeit ebenso wenig verweigert, wie wegen seiner hochspekulativen Geschäftspolitik. 1993 erwarb die Märkische unter seinem Vorsitz ein Grundstück jenseits der Grenzen Berlins in Glienicke und errichtete darauf eine Wohnanlage (inkl. üppigem Gewerbeanteil), für die kostendeckende Wohnungsmieten von über 30 DM/qm kalkuliert wurden.

Die Nachfrage nach den teuren Wohnungen im Brandenburgischen hielt sich verständlicherweise in Grenzen und Gewerbemietern fanden dort lediglich einen Standort, an dem sie ihrer Pleite entgegen dösen konnten. Kurzum: das Unternehmen erwies sich als ein für die Genossenschaft katastrophaler Flop und droht sie nun in die Pleite zu ziehen. Warum sich eine sozialen Zielstellungen verpflichtete Genossenschaft berufen fühlt, die gemutmaßte Wohnungsnachfrage von Besserverdienenden zu bedienen, wurde nie diskutiert, auch nicht auf der diesjährigen Mitgliederversammlung. Ex-Vorstand Hasler, dem nicht die Genossen, sondern die kreditgebenden Banken das Vertrauen und damit

*) Am Ende des Geschäftsjahrs oder auch am Ende der Amtszeit wird üblicherweise der Vorstand durch die Mitglieder entlastet. Durch die Entlastung verzichtet der Verein auf die Geltendmachung von Schäden, die ihm in dem betreffenden Zeitraum durch Handlungen des Vorstands entstanden sind oder entstanden sein könnten. Dies betrifft ausschließlich diejenigen Schadenersatzansprüche, die bei Ausspruch der Entlastung der Mitgliederversammlung bekannt waren oder bei Prüfung der Unterlagen hätten bekannt sein können.

auch das Amt entzogen hatten (wofür die Genossen den Banken Dank schulden), versuchte sich als Opfer der skandalträchtigen Bankgesellschaft darzustellen und bewies nur einmal mehr einen deutlich getrübbten Realitätssinn. Die Genossen waren peinlich berührt. Sowohl in finanzieller als auch ideologischer Hinsicht muss die Genossenschaft ihre Vergangenheit bewältigen. Wir wünschen – bei allem Zweifel – viel Erfolg und wenden uns prophylaktisch den Folgen einer von Insolvenz bedrohten Genossenschaft zu. Die Mitglieder einer Genossenschaft sind Eigentümer und Mieter zugleich und auch wenn die Eigentümerrechte praktisch an den Vorstand abgetreten werden, verbleibt den Genossen die Haftung.

Haftung und Nachschusspflicht

„Für Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet den Gläubigern nur das Vermögen der Genossenschaft“, sagt der § 2 des Genossenschaftsgesetzes (GenG). Zu dem Vermögen der Genossenschaft gehört das durch die Genossen in Form der Geschäftsanteile eingezahlte Eigenkapital. Geschäftsanteile sind den Aktien einer Aktiengesellschaft vergleichbar, jedoch können die Mitglieder einer Genossenschaft – und das unterscheidet sie u.a. von den Aktionären – im Falle eines Konkurses zu Nachschussleistungen verpflichtet werden.

Der § 6 GenG verlangt von der Satzung einer Genossenschaft zwingend: „Bestimmungen darüber, ob die Genossen für den Fall, dass die Gläubiger im Insolvenzfall nicht befriedigt werden, Nachschüsse zur Insolvenzmasse unbeschränkt, beschränkt auf eine bestimmte Summe (Haftsumme) oder überhaupt nicht zu leisten haben.“ Eine Genossenschaft hat also drei Gestaltungsmöglichkeiten:

1. Die Satzung kann eine unbeschränkte

Nachschusspflicht der Mitglieder vorschreiben.

2. Sie kann die Haftung auf eine bestimmte Haftsumme beschränken. Diese darf allerdings nicht niedriger sein als ein Geschäftsanteil. Wenn ein Genosse mit mehr als einem Geschäftsanteil beteiligt ist, kann die Haftsumme auf einen Geschäftsanteil beschränkt werden.

3. Die Satzung kann die Nachschusspflicht völlig ausschließen.

Die Satzung der Märkischen bestimmt im § 19: „Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Konkursmasse zu leisten.“ Man könnte sagen, jedem Geschäftsanteil haftet als dunkle Seite die Verpflichtung an, im Falle der Insolvenz (und übrigens nur in diesem Fall) noch einmal so viel, wie er selbst gekostet hat, nachzuschießen. Über die Anzahl der Geschäftsanteile sagt die Satzung: „Jedes Mitglied verpflichtet sich, soviel Anteile zu übernehmen, wie zum Zeitpunkt seines Eintritts durch vorherigen Beschluss des Aufsichtsrats von ihm gefordert wird.“ Eine Ermächtigung des Aufsichtsrats, die Höhe der Einlagen von neu Eintretenden Genossen zu bestimmen, ist ungewöhnlich. Sie findet sich weder in den Satzungen anderer Baugenossenschaften noch im Gesetz. Solche Festlegungen durch den Aufsichtsrat schränken nicht nur den Entscheidungsraum der Mitglieder/Vertreterversammlung ein, sondern bergen auch die Gefahr, dass betriebswirtschaftliche Überlegungen völlig unangemessen die Aufnahmekriterien bestimmen. Wird Geld gebraucht, erhöht man die Zahl der zu übernehmenden Geschäftsanteile, droht Leerstand, senkt man sie. Genossenschaftliche Prinzipien der Gleichheit und der Demokratie spielen dabei in keinem Fall eine Rolle. Ein solches Verhalten wäre bei einem kommerziellen Anbieter selbstverständlich, aber nicht in einer Genossenschaft. Und nach kommerziellen Überlegungen ist auch in der Märkischen Baugenossenschaft verfahren worden. Mit Hasler im Vorstand hatte man keine Skrupel, zur Deckung der spekulativen Geschäfte 15 Geschäftsanteile à 400 DM (insgesamt 6000 DM) von eintretenden Genossen zu verlangen. Ihnen droht jetzt eine Nachschussverpflichtung in gleicher Höhe. Inzwischen ist die Anzahl der notwendigen Anteile gesenkt worden. Wer jetzt eintritt, muss nur noch vier Anteile zu insgesamt ca. 800 Euro übernehmen und im Bedarfsfall nachschießen. Viele Genossen wollen die Genossenschaft verlassen. Ihre Geschäftsanteile sind zwar faktisch wertlos, bei einer Auseinandersetzung

hätten sie keine Rückerstattung zu erwarten, aber sie hoffen die Nachschussgefahr zu vermeiden.

(Dauer)Nutzungsvertrag oder Mietvertrag

Wohnungsbaugenossenschaften nennen die Verträge, die sie mit ihren Mitgliedern über die Überlassung von Wohnraum abschließen in der Regel nicht Mietverträge sondern (Dauer)Nutzungsverträge. Zu ihrer rechtlichen Bewertung hat das OLG Karlsruhe ausgeführt:

„Den wesentlichen Inhalt dieses Vertrags bildet die entgeltliche Überlassung von Wohnraum. Der gesamte Vertrag ist im wesentlichen genauso gestaltet wie jeder gewöhnliche Wohnraummietvertrag. Die abweichende Terminologie hinsichtlich seiner Bezeichnung hat keine rechtliche Bedeutung. (...) Die einzige grundlegende Abweichung von einem gewöhnlichen Wohnraummietvertrag liegt in der Bindung des Nutzungsrechts an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft. (...) Diese Abrede (...) gibt dem Vertrag jedoch kein Gepräge, das ihn grundlegend von einem Mietverhältnis unterscheidet. Maßgebend für den Rechtscharakter eines Vertrags ist der seine Grundlage bildende Leistungsinhalt. Der Nutzungsvertrag begründet aber ausschließlich schuldrechtliche, für ein Mietverhältnis typische Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragspartnern.“ (OLG Karlsruhe [RE] WuM 1985,78).

Kurzum: Der Vertrag zwischen einer Genossenschaft und den Genossen ist ein Mietvertrag und für ihn gilt das Mietrecht, auch wenn er Nutzungsvertrag genannt wird. „Die einzige grundlegende Abweichung“, von der im Rechtsentscheid gesprochen wird, „die Bindung des Nutzungsrechts an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft“, ist ebenfalls nicht außerhalb der mietrechtlichen Systematik angesiedelt.

Der § 573 des BGB regelt die ordentliche Kündigung der Vermieter:

„(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. (...)

(2) Ein besonderes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, (...)“ wenn – verkürzt wiedergegeben:

- der Mieter seine vertraglichen Pflichten verletzt hat,
- der Vermieter die Räume für sich oder seine Angehörigen benötigt oder
- an „einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ gehindert ist.

Während es kommerzielle Vermieter in der

Regel schwer haben, ein „berechtigtes Interesse“ neben den gesondert aufgeführten Kündigungsgründen geltend zu machen, kann sich eine Genossenschaft bei beendeter Mitgliedschaft mitunter darauf berufen, dass Bedarf anderer Genossenschaftsmitglieder an der Wohnung besteht. Jedoch ist das Mietverhältnis nicht nur ein Anhängsel der Mitgliedschaft und endet nicht automatisch mit ihrer Auflösung. Wer die Genossenschaftsmitgliedschaft gekündigt hat, kündigt damit noch lange nicht die Wohnung. Manch ein Genossenschaftsvorstand mag zwar durchaus ein Interesse daran haben, gekündigten Mitgliedern die Wohnung zu entziehen, doch solches Interesse ist alles andere als „berechtigt“. Die ehemaligen Genossen sind durch das Mietrecht ebenso geschützt wie andere Mieter. Der Unterschied besteht nur darin, dass ihr Vermieter als „berechtigtes Interesse“ einen – quasi – „genossenschaftlichen Eigenbedarf“ geltend machen kann, wenn andere Genossenschaftsmitglieder einen Bedarf an einer Wohnung haben und für sie keine andere zur Verfügung steht. Auch dann gelten die Regeln des Mietrechts weiterhin. Die Gründe sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben und gegebenenfalls vor Gericht nachzuweisen. Dass die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten, versteht sich von selbst.

Galten im 19. Jh. die Genossenschaften als soziale Einrichtungen, so sind ihre Errungenschaften inzwischen vom Mietrecht deutlich überholt worden und schützen jetzt auch die Genossen. Die Mitglieder der Märkischen Baugenossenschaft sind dabei, diese Erfahrung zu machen. ■

*Die Wohnanlage „Glienicke Spitze“ fand bisher nicht den erhofften Zuspruch.
Foto: Redaktion*



Bezahlbarer Wohnraum durch Genossenschaften

„Eine bessere Wohnform als das kanadische Genossenschaftsmodell ist kaum vorstellbar“

Interview mit Constance Carr

MieterEcho (ME): du bist seit vielen Jahren Mitglied verschiedener Basisinitiativen, die sich im sozialen Wohnungsbau engagieren und außerdem arbeitest du in diesem Feld auch als Wissenschaftlerin. Was sind aus deiner Sicht heute die zentralen Herausforderungen für MieterInnen in Kanada?

Constance Carr (CC): In den letzten Jahren war ich in den aktuellen Auseinandersetzungen nicht sehr stark involviert, daher kann ich dir nur von den Herausforderungen berichten, die sich in den 1990er Jahren in Ontario ergeben haben. In Ontario hat sich sowohl die Bundes- als auch die Provinzregierung vom sozialen Wohnungsbau verabschiedet und insofern ihr neoliberales Politikkonzept voll durchgezogen. Insgesamt gesehen gibt es nach meinem Kenntnisstand auch keine Pläne ein Wohnungsprogramm wieder aufzulegen – weder in Ontario, noch auf Bundesebene.

ME: Und davon sind alle gleich betroffen?

CC: Nein, man muss unterscheiden. Ich selbst unterscheide zwischen ‚MieterInnen‘, ‚Konsumenten‘, ‚Mitgliedern‘ und natürlich ‚Hausbesitzern‘. Letztere fallen unter die Kategorie „Erster Sektor“. Mieter werden in zwei Kategorien unterteilt: Wenn sie mit einem privaten Hausbesitzer Verträge – die übrigens bestimmten Regularien ähnlich wie in der Bundesrepublik folgen – haben, werden sie als „Zweiter Sektor“ klassifiziert. ‚MieterInnen‘, die in städtischen Wohnungen leben, also bei denen der Staat der Vermieter ist, fallen unter die Kategorie „Dritter Sektor/Sozialer Wohnungsbau“. ‚Konsumenten‘ sind diejenigen, die vorübergehend in Unterkünften leben müssen, Dienstleistungen in Anspruch nehmen, aber kein garantiertes Wohnrecht haben. Auch sie fallen unter die Kategorie „Dritter Sektor/Sozialer Wohnungs-

bau“. Die einzigen Ausnahmen sind selbst organisierte Unterkünfte. ‚MieterInnen‘ in Genossenschaften nennen sich selbst „Mitglieder“ und fallen in die selbe Kategorie. Die Vermietungsregeln von Genossenschaften sind in Nutzungsvereinbarungen (*Operating Agreements*) festgehalten, die es in unterschiedlichen Ausfertigungen gibt. Genossenschaftsmitglieder zahlen keine Mieten, sondern monatliche Beiträge.

Grundsätzlich besteht das Problem darin, dass die Bezieher mittlerer und kleiner Einkommen keinen ausreichenden Zugang zu bezahlbarem Wohnraum haben. Die Mieten sind, insbesondere in Toronto, exorbitant hoch, Mieterrechte gibt es de facto nicht und Kündigungsschutz ist praktisch ein Fremdwort. Die städtischen Wohnungen sind in der Regel in einem schlechten Zustand und stellen Ghettos der armen Bevölkerungsteile dar. Genossenschaften, soweit sie überhaupt freien Wohnraum anbieten können, sind nicht in der Lage, Wohnungen anzubieten, deren Miethöhe an das Einkommen gekoppelt (*Rent-Geared-To-Income*) werden kann. (siehe Kasten).

ME: Wie hat sich die Situation in Toronto seit Anfang der 1990er Jahre verändert?

CC: 1992 hat die Bundesregierung begonnen, den sozialen Wohnungsbau abzuschaffen und die Verantwortung für dieses Wohnungsmarktsegment auf die Provinzen übertragen. In Ontario hat der damalige Gouverneur Mike Harris im Rahmen seiner neoliberalen Sozialreformen sämtliche sozialen Dienstleistungen sowie die Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau dann einfach an die Distrikte weitergereicht. Aber weil viele Distrikte diesen Anforderungen überhaupt nicht gewachsen waren, verließen viele Niedrigverdiener ihre Wohnorte und zogen ins verhältnismäßig reiche Toronto. Du kannst dir sicher vorstellen, was dann los war: Der Druck auf den Wohnungsmarkt verstärkte sich so nochmals, und schon 1997 musste die Stadtregierung mehr als 350 Mio. Kanadische Dollar (ca. 222

Constance Carr wurde 1970 in Kanada geboren und wuchs in Toronto auf. Sie war zwischen 1998 und 1999 Vorsitzende der Woodsworth Wohngensenschaft in Toronto/Kanada und ist seit Jahren in verschiedenen Basisinitiativen in Kanada und der Bundesrepublik aktiv. Zur Zeit ist sie Doktorandin an der Humboldt Universität in Berlin und arbeitet zur politischen Ökonomie des Wohnungsmarkts.

Mio. Euro) allein für den kommunalen Sozialwohnungsbau aufbringen.

ME: Mit dieser Situation musstet ihr euch auseinander setzen. Was habt ihr gemacht?

CC: Alle Organisationen, die im Dritten Sektor des Wohnungsmarkts aktiv sind, haben sich mit diesen Problemen auseinandergesetzt, während gleichzeitig der Erste Sektor an Bedeutung gewann, was sich am massiven Wachstum des Speckgürtels um Toronto und den Umwandlungen von alten Industriegebäuden und ehemals besetzten Häusern in Eigentumswohnungen (Condo Boom) seit Mitte der 1990er Jahre zeigte.

Zu dieser Zeit habe ich in einem Zentrum gearbeitet, das für Wohnungslose Tagesunterkunft, Essen und medizinische Betreuung anbietet. Dorthin können Alkoholiker, Drogenabhängige, psychisch Kranke, aber auch Trebekids, geräumte Hausbesitzer sowie Arbeitslose mit ihren Kindern kommen. Zeitgleich war ich für ein Nachbarschaftshaus tätig, das Schlafplätze für bis zu 80 Personen pro Nacht anbietet. Beide Einrichtungen waren die direkte Reaktion auf das Scheitern der Stadtregierung von Toronto langfristigen Wohnraum bereitzustellen zu können. Was an Geld überhaupt zur Verfügung stand, ist in die Schaffung von Notunterkünften geflossen. Diese waren schlecht ausgestattet, zum Teil gefährlich und die Wohnverhältnisse insgesamt sehr unhygienisch. Aber es gab nicht mehr Geld, weil so viele Leute wie möglich untergebracht werden mussten.

Einkommensabhängige Mieten (*Rent-Geared-To-Income/ RGI*):

Um Wohnungen für NiedrigverdienerInnen bereitzustellen zu können, förderte die Regierung mit dem RGI-Programm Genossenschaften, damit diese Wohnungen anbieten konnten, bei denen der monatliche Beitrag an das Einkommen des Genossen angepasst war. Je niedriger das Einkommen, desto niedriger war der Beitrag. Die Wohnungen standen entweder neuen Mitgliedern zur Verfügung oder sie konnten von langjährigen Genossen, die in finanzielle Schwierigkeiten gerieten, in Anspruch genommen werden. Das Ziel war dabei nicht nur die Wohnraumversorgung allein, sondern auch die Integration von ‚benachteiligten‘ Gruppen in die Mittelklasse, wodurch eine ‚Ghettobildung‘ vermieden werden sollte. Nach dem Auslaufen bzw. der Abschaffung der Förderprogramme konnten die Genossenschaften diese vergleichsweise kostengünstigen Wohnungen mit den einkommensabhängigen Mieten nicht mehr anbieten.

Erster Sektor	= Hausbesitzer
Zweiter Sektor	= Mieter bei privaten Hausbesitzern
Dritter Sektor	= Mieter in städtischen Wohnungen Mitglieder in Genossenschaften Konsumenten (die vorübergehend in Unterkünften leben)

ME: du selbst hast in einer Genossenschaft gelebt?

CC: Ja, ich bin in der Woodsworth Wohngenossenschaft (*Woodsworth Housing Co-op bzw. Co-operative*) im Stadtteil „St. Lawrence Market“ im Stadtzentrum von Toronto groß geworden. Wenn du den Film „Bowling for Columbine“ von Michael Moore gesehen hast, dann hast du auch den Ort gesehen, wo ich aufgewachsen bin. Woodsworth wurde zu dieser Zeit noch je zur Hälfte vom Bund und von der Provinz finanziert. In den 20 Jahren, die ich da gewohnt habe, bin ich in verschiedenen Funktionen in unterschiedlichen Komitees tätig gewesen. 1997 bin ich als Vertreterin unserer Genossenschaft zum bundesweiten Treffen der Genossenschaften Kanadas entsandt worden. Dieses Treffen findet jährlich statt um Erfahrungen und Herausforderungen auszutauschen.

In den 1990er Jahren stand die Woodsworth-Genossenschaft durch die Reduzierung der Fördermittel vor dem Problem, dass sie zunehmend weniger in der Lage war NiedrigverdienerInnen bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Bis zur zweiten Hälfte der 1990er Jahre hatten wir noch Gelder von der Provinz Ontario erhalten. Diese wurden uns dann aber gestrichen und wir haben versucht einen internen Fonds aufzubauen um diese Kosten aufzufangen, aber natürlich war die Summe minimal.

ME: Wie stehst du vor diesem Hintergrund zur Genossenschaftsbewegung in Kanada?

CC: Als ehemalige Bewohnerin und Sozialwissenschaftlerin kann ich trotz der beschriebenen Probleme kaum eine bessere Wohnform als das kanadische Genossenschaftsmodell erkennen. Große Worte, ich weiß, aber während meiner Forschungen habe ich mehr als 200 Mitglieder in drei unterschiedlichen Genossenschaften interviewt und dabei festgestellt, dass 95% der

Befragten meine Position teilen. Meiner Ansicht nach bieten Genossenschaften viele Vorteile:

Genossenschaftsmitglieder sind ihre eigenen Vermieter. Mit der Gründung der Genossenschaft werden gemeinsame Entscheidungsstrukturen geschaffen und die Genossenschaft wird selbstverwaltet. Genossenschaften bieten für alle Wohnungssuchenden Wohnraum, wenn man von Genossenschaften absieht, die spezielle Gruppen bedienen; bspw. gibt es Genossenschaften speziell für alte Menschen, Körperbehinderte, aber auch für SpanierInnen oder ChinesInnen und Lesben und Schwule. Um Mitglied zu werden, muss man kein Kapital in die Genossenschaft einbringen und wer die Genossenschaft verlässt, zieht auch kein Kapital ab.

Genossenschaften bieten den MieterInnen Sicherheit: Zum einen gibt es keinen Hausbesitzer, der einen aus der Wohnung schmeißt. Selbst im schlimmsten Fall, wie dass der Genosse die Miete nicht zahlen kann, wird entweder von allen MieterInnen gemeinsam oder vom Vorstand ein Finanzierungsplan aufgestellt, der die Mietzahlung storniert. Ist der Vorstand der Meinung, der Mieter eigne sich auch zukünftig nicht zum Genossenschaftsmitglied, muss dieser Vorschlag der Vollversammlung unterbreitet werden, wo er dann gemeinsam diskutiert wird. In der Regel sind das sehr emotionale und schwierige Diskussionen, die aber regelmäßig damit enden, dass der betreffende Genosse bleiben kann.

ME: Wie entwickeln sich die Kosten und die Strukturen der MieterInnen?

CC: Im Verlauf der Jahre sind die niedrigen Mieten in Genossenschaftswohnungen im Vergleich zum Ersten oder Zweiten Sektor so attraktiv geworden, dass sich viele der mittlerweile erwachsenen Kinder entscheiden,

nun ebenfalls in der Genossenschaft eine Wohnung zu suchen. In Woodsworth etwa gibt es z.B. sogar zwei Familien, die mit vier Generationen in der Genossenschaft leben: Vor 20 Jahren zog die erste Familie mit Kindern ein, später entschieden sich auch deren Eltern dafür ebenfalls in die Genossenschaft zu ziehen. Mittlerweile sind die Kinder erwachsen und haben selbst Kinder. In Woodsworth können alle Generationen in direkter Nachbarschaft wohnen. Das gibt es sonst eigentlich nur in Eigentümerhaushalten.

Genossenschaften sind keine Ghettos (wie Michael Moore sagen würde) von Niedrigverdienern oder anderen so genannten ‚benachteiligten‘ Gruppen. Vielmehr wohnen in Genossenschaften häufig Menschen mit unterschiedlichstem Hintergrund und verschiedenen Einkommen. In Woodsworth z.B. wohnen Rechtsanwälte, Unternehmensvorstände, Politiker, Lehrer, Facharbeiter genauso wie so genannte ‚benachteiligte‘ Menschen wie Alleinerziehende, Prostituierte, Flüchtlinge und Arbeitslose.

Bedeutsam scheint mir auch noch zu sein, dass wenn neue Genossenschaften im Stadtteil entstehen, mit ihnen tatsächlich das entsteht, was ich als ‚nachhaltige Entwicklung‘ bezeichnen würde. Woodsworth gehört mit seinen 450 Mitgliedern zu den größten Genossenschaften Kanadas. Insgesamt leben in Kanada ca. 250.000 Menschen in etwa 90.000 Haushalten in Genossenschaften, davon in Ontario etwa 45.000 Haushalte. Mehr Details hierzu findet man auf unserer Homepage www.chfc.ca. Dort haben wir ein ungeheures Potenzial an Wissen und Erfahrung zusammengestellt.

ME: Ist nicht das Geld, also die Miethöhe, eigentlich der zentrale Punkt?

CC: Klar. Natürlich ist es eigentlich das Wichtigste, dass Genossenschaften bezahlbaren Wohnraum bieten. Dies kann auf zwei Wegen realisiert werden: Entweder durch von der Regierung geförderte Programme, wie etwa solche, die den Mietzins an das Einkommen knüpfen (siehe Kasten). Oder aber die Verwaltung der Genossenschaft schafft das aus eigener Kraft. Im Vergleich zum offiziellen Mietwohnungsmarkt bieten Genossenschaften relativ günstige Konditionen. Weil die Mieten nur einmal pro Jahr ansteigen müssen, um die Betriebskosten der Genossenschaft zu decken (das ist eine Steigerung von etwa 1,5% im Jahr), sinkt die Miete relativ im Vergleich zu den anderen Wohnungsmärkten, wo die Mieten stärker steigen. So hat z.B. eine Vierzimmer-Genossenschaftswohnung mit



Garten in einem Reihenhaus 1979 etwa 600 Kanadische Dollar (380 Euro) Miete gekostet; das war zu der Zeit etwas mehr als die durchschnittlichen Mietkosten in Toronto. Im Jahr 2000 kostete diese Wohnung lediglich 900 Kanadische Dollar (571 Euro) Miete. Für dieses Geld lässt sich auf dem heutigen Markt in Toronto keine auch nur annähernd vergleichbare Wohnung mehr mieten. Heutzutage muss man für eine Ein-Zimmer-Wohnung schon diese Miete aufbringen

ME: Wie finanzieren Genossenschaften den Bau von Wohnungen?

CC: Genossenschaften finanzieren den Wohnungsbau nicht selbst, sondern die Regierung leiht sich für die Wohnungsbauförderung Geld bei den Banken. Diese Fördergelder will die Regierung übrigens nun nicht mehr austeilen. Wenn Gebäude fertiggebaut und bezogen sind, also wenn die Genossenschaften ‚laufen‘, zahlen sie dieses Geld an die Banken zurück. Die Details für solche Vereinbarungen werden in Verträgen (*Operating Agreements*) festgehalten und Woodworth z.B. hat einen Vertrag mit einer 50-jährigen Laufzeit zur Zurückzahlung vereinbart. Wenn der Kredit zurückbezahlt ist, gehören die Genossenschaftswohnungen der Genossenschaft als Träger, nicht den Individuen. Vor diesem Hintergrund wird es interessant, denn die Genossenschaften sind – durch die Bank weg, wie ein deutsches Sprichwort sagt – noch zu jung, als dass sie schon alles an die Banken zurückbezahlt hätten. Bisher ist noch keine einzige an diesem Punkt angelangt. Zudem war es bisher so, dass die Regierung zusätzliche Gelder bewilligt hat, damit Genossenschaften auch ärmere Haushalte aufnehmen können (s.o.). Diese Gelder sind nun ebenfalls gestrichen.

Woodworth gehört mit seinen 450 Mitgliedern zu den größten Genossenschaften Kanadas
Foto: Volker Eick



ME: Welche Rolle spielen Genossenschaften bei aktuellen politischen Auseinandersetzungen und im Hinblick auf demokratische Entscheidungsprozesse insgesamt?

CC: Genossenschaften schaffen aus meiner Sicht Demokratie. Ja, sie schaffen sogar PolitikerInnen. Man sagt, dass Genossenschaftsmitglieder die Vorteile demokratischer Beteiligung auf sehr direktem und persönlichem Weg schätzen lernen, unabhängig davon, ob es sich um das Anlegen von Gemeinschaftsgärten oder Kompostieranlagen oder um das gemeinsame Budget handelt, aus dem die verschiedensten Dinge finanziert werden wie z.B. Saunen, Laubgänge, Fitnessräume, neue Herde, Kühlschränke, Fenster, Heizkessel, neue Fußböden oder auch Stipendien für junge Schriftsteller oder Pflegekräfte für Ältere. Auf Grund dieser persönlichen Erfahrungen hat sich gezeigt, dass Genossenschaftsmitglieder auch eher als andere MieterInnen bereit sind, sich in darüber hinausgehenden politischen Fragen zu engagieren, wie dies unlängst Professor Jack Craig von der York University of Toronto herausgefunden hat. Darüber hinaus ist durchschnittlich auch ihre Wahlbeteiligung höher, was den kanadischen Politikern durchaus bekannt ist.

ME: Das ist jetzt ein Plädoyer fürs Wählen?

CC: Darum geht es mir nicht zwingend, aber erstens führen diese Erfahrungen von Genossenschaften dazu, dass Einladungen zu deren Treffen von Politikern so gut wie nie abgelehnt werden. Zweitens ist Kanada in ca. 200 Wahlkreise (*Ridings*) aufgeteilt, die jeweils einen Repräsentanten in das Abgeordnetenhaus (*House of Commons*) entsenden. Der in Ontario liegende Rosedale Wahlkreis ist der Bezirk Kanadas mit der höchsten Dichte an Wohngenossenschaften, so dass sich Genos-

schaften zu einem spezifischen Thema zusammenschließen und Politiker zum Handeln zwingen können: Zugegebenermaßen handelt es sich dabei zumeist um Themen, die sich um das Thema Wohnen drehen. Aber wenn ein Politiker sich nicht an seinen Wählern orientiert, dann kann das sein Ende bedeuten und – anders als bei euch in der BRD – wird er nicht bis an sein Lebensende weiter bezahlt.

ME: Und was ist mit der CHFC?

CC: Die *Co-operative Housing Federation of Canada* (CHFC), also die Föderation der Genossenschaften in Kanada, ist die zentrale Lobby-Organisation der Genossenschaften. Sie repräsentiert zahlreiche MieterInneninitiativen und gibt zu verschiedenen Themen Stellungnahmen ab mit dem Ziel, dass diese Themen im Parlament behandelt werden. Mit diesen Mobilisierungen ist es der CHFC beispielsweise gelungen, die finanzielle Förderung des Bunds für einen Teil der Genossenschaften zu erhalten. Da sie eine Nonprofitorganisation ist, kann sie als Trägergesellschaft die finanziellen Mittel dieser verbliebenen Förderprogramme verwalten. Einerseits reduziert dies die Kosten für die Regierung, andererseits kann die CHFC die bestehenden Genossenschaften vor z.B. Privatisierungen schützen.

ME: Was sind die zentralen Herausforderungen, auf die aus deiner Sicht die kanadische Genossenschaftsbewegung reagieren muss?

CC: Es führt, denke ich, kein Weg daran vorbei, dass die mittleren und niedrigen Einkommensgruppen sich organisieren müssen, so dass sie bezahlbaren Wohnraum durchsetzen können. Bezahlbaren Wohnraum und nicht nur vorübergehende Unterkunft brauchen auch all diejenigen, die ich ‚Konsumenten‘ genannt habe und andere Gruppen, die aus dem neoliberalen Wohnungsmarkt ausgestoßen worden sind.

Für die Genossenschaftsbewegung sehe ich die größte Herausforderung darin, ihre Strukturen nicht nur zu stabilisieren, obwohl das gerade für die neuen Genossenschaften auf Provinzebene von herausragender Bedeutung ist, sondern in aktive Auseinandersetzung mit der Regierung zu treten. Die Voraussetzungen dafür sind nicht so schlecht, denn ohne Übertreibung kann den jeweiligen Regierungen klar gemacht werden, dass zumindest mit dem kanadischen Genossenschaftssystem auch aus Regierungsperspektive eine Win-Win-Situation – also eine Situation, von der beide Seiten profitieren, verbunden ist.

ME: Constance Carr, wir danken für dieses Gespräch.

Das Interview führte Volker Eick.

Steuerparadies Deutschland

Lohnabhängige schultern die Hauptsteuerlast während Unternehmen vielfältige Schlupflöcher und Steueroasen zu nutzen wissen

Hermann Werle

Gäbe es keine leeren Haushaltskassen, so müssten sie von interessierten Kreisen erfunden werden. Denn kein Argument weiß die Öffentlichkeit besser auf Privatisierungen und die Angriffe auf die sozialen Sicherungssysteme einzustimmen, als der gebetsmühlenartig wiederholte Verweis auf die finanzielle Notlage der Kommunen, Länder und des Bunds. Meldungen von Kostenexplosionen und ineffizienten kommunalen Betrieben bestimmen die Nachrichten. Von Explosionen kann indes kaum die Rede sein, vielmehr sind vor allem die Kommunen von Implosionen betroffen, nämlich die der Steueraufkommen.

„Die Lohnabhängigen und Verbraucher finanzieren derzeit unseren Staat“, diese Worte entspringen keinem Vertreter der „Lobby des Stillstands“, wie der Spiegel die Gewerkschaften betitelt, sondern dem Oberbürgermeister der Stadt Landshut, Josef Deimer. Und der CSU-Politiker legt noch einen drauf wenn er den Aufsichtsratsvorsitzenden „einer westdeutschen Nobel-Automarke“ wiedergibt, der sich rühmte, dass es gelungen sei, seit Jahren keine Ertragssteuern mehr zu bezahlen. Auch der Energiegigant E.ON bekommt sein Fett weg. Der Konzern jubiliert über gut gefüllte Kassen für weitere Übernahmen sowie steigende Dividendenauszahlungen, kündigt aber gleichzeitig den Städten und Gemeinden ganz unverfroren an, keine Gewerbesteuern mehr zu zahlen. Deimer zitiert hierfür aus einem Schreiben der Kapitalgesellschaft: „Für den Veranlagungszeitraum 2002 erwarten wir auf Basis unseres Budgets, bestehender Verlustvorträge und tiefgreifender Veränderungen in der Struktur unseres Organkreises ebenfalls keine Gewerbesteuer“. Landshut ist kein Einzelfall, Christian Ude, der Oberbürgermeister Münchens, erklärte im Juli 2002 die Gründe für die kurz zuvor verhängte Haushaltssperre mit den geschrumpften Steuervorauszahlungen der großen Kapitalgesellschaften. Die in München ansässigen sieben börsennotierten Unternehmen (Allianz, BMW, Hypo-Vereinsbank, Infineon, MAN, Münchener Rück und Siemens) machten zwar alle satte Gewinne, zahlten laut Ude aber allesamt keine Gewerbesteuer mehr.

Agent der Kapitalgesellschaften

Landshut und München gehören nicht gerade zu den finanzschwächsten Städten der Republik. In wirtschaftlich schwächeren Regionen sieht es dementsprechend noch drama-

tischer aus. Nach Angaben des Deutschen Städtetags mussten quer durch die Republik rund 30 Großstädte über 100.000 Einwohner 2001 Gewerbesteuerausfälle von über 20% hinnehmen. Spitzenreiter ist Offenbach, wo im Jahr 2002 ein negatives Gewerbesteueraufkommen zu verkräften war. Auch für die kommenden Jahre rechnet der Städtetag mit wachsenden Steuerausfällen. Somit werden die Kommunen trotz der harten Sparkurse notwendige Investitionen, Sozialhilfeleistungen, Personalkosten für ErzieherInnen, Bademeister oder Museumsmitarbeiter nur auf Kosten noch höherer Verschuldungen finanzieren können. Die politische Durchsetzbarkeit der von Unternehmensseite seit langem geforderten Privatisierung lukrativer kommunaler Betriebe erfährt an dieser Stelle den entscheidenden Durchbruch. Privatisierungen werden als alternativlose Einnahmequelle stilisiert und Politiker jeglicher Couleur agieren als Agenten der Steuer- und Privatisierungsinteressen der großen Kapitalgesellschaften. An höchster Stelle durfte Heribert Zitzelsberger zur rechten Hand Hans Eichels Platz nehmen. Nach einem Bericht der Coordination gegen BAYER-Gefahren (CBG) kommentierte der BAYER-Konzernchef Schneider die Berufung des früheren BAYER-Steuerexperten Heribert Zitzelsberger zum Staatssekretär im Finanzministerium süffisant „als unseren Beitrag“ zur Steuerpolitik. „Wir haben unseren besten Steuer-Mann nach Bonn abgegeben“, tönte er und: „Ich hoffe, dass er so von BAYER infiltriert worden ist, dass er (...) die richtigen Wege einleiten wird“.

Unter Zitzelsberger wurde u.a. die Körperschaftssteuer für einbehaltene und ausgeschüttete Gewinne von 40% bzw. 30% auf einheitlich 25% abgesenkt. Betrogen die Einnahmen aus der Körperschaftssteuer im Jahr

2000 noch 23,6 Mrd. Euro, mussten die Finanzämter 2001 rund 400 Mio. Euro an die Unternehmen zurückzahlen, stellt der Fachbereich Wirtschaftspolitik von ver.di fest. Außerdem wurden im Rahmen der rot-grünen Steuerreform die Erlöse aus dem Verkauf von Unternehmensteilen steuerfrei gestellt und großzügige Gestaltungsregelungen, sprich Steuerschlupflöcher gewährt. Die Unternehmen haben diese Entwicklung mit Wohlwollen zur Kenntnis genommen, hatte „ihr Mann“ doch ihre Interessen politisch umgesetzt. Trotz steigender Gewinne zahlten Unternehmer, Konzerne und Reiche in den letzten zwei Jahren 50 Mrd. Euro weniger Steuern und sorgten durch Rationalisierungen, Übernahmen und Fusionen für ein weiteres Anwachsen der Arbeitslosenzahlen. Nach einer Recherche des ARD Nachrichtenmagazins Report, war Zitzelsberger als Aufsichtsrat der Telekom vor dem dritten Börsengang der T-Aktie Mitte 2000 bestens über den absehbaren Kurssturz der „Volksaktie“ informiert, reagierte allerdings nicht. Auch hier hat der Abgesandte Eichels nur seinen Job gemacht und tausende Kleinanleger gingen mit ihren Papierschnipseln baden.

Legal oder illegal

Sorgten kommunale Unternehmen früher für hohe und stetige Gewerbesteuereinnahmen, nutzen gerade die großen, transnational agierenden Konzerne alle erdenklichen Tricks, um sich der gesellschaftlichen Verantwortung zu entziehen. Nach einem Bericht des Hamburger Abendblatts vom 02.12.2002 gehen dem deutschen Fiskus jährlich bis zu 20 Mrd. Euro durch Umsatzsteuerbetrug verloren. Diese Form des Betrugs ist in Deutschland besonders einfach und wird geradezu provoziert, da die Finanzämter so genannte Vorsteuerüberhänge an Unternehmen auszahlen. Das Prinzip ist einfach: Eine Firma bezieht Ware und verkauft diese mit gehörigem Preisaufschlag an eine zweite, die die Ware wiederum an eine dritte im EU-Ausland verkauft. Letzteres ist umsatzsteuerfrei. Die zweite Firma hat also eine hohe Umsatzsteuer entrichtet, aber keine Mehrwertsteuer eingekommen. In diesem Fall springt das Finanzamt mit einer Zahlung der Differenz ein. Die erste Firma, die die Umsatzsteuer hätte abführen müssen, wird derweil aufgelöst. Laut Abendblatt werden diese Geschäfte in der Praxis mit bis zu 30 Scheinfirmen gemacht. Zwar soll seit dem 01.01.2002 mit dem so genannten „Steuerverkürzungsbekämpfungsgesetz“ diesem Betrug ein Ende bereitet werden, in der Praxis dürfte der Nachweis jedoch schwierig sein. Die Bundesbank hält in ihrem Monatsbericht vom Juni 2003 dazu fest,

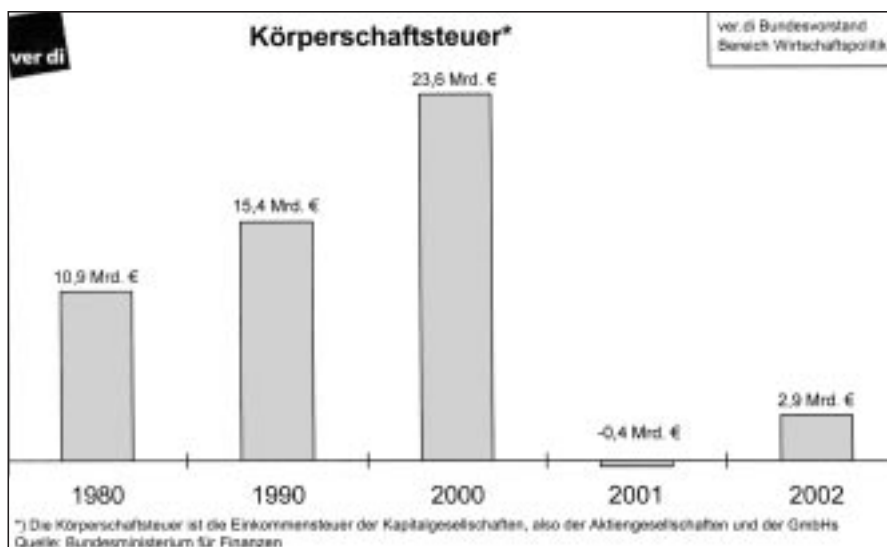
dass die Umsatzsteuerrückgänge im letzten Jahr unter anderem darauf zurückzuführen sind, dass „die Ende 2001 verabschiedeten Maßnahmen zur Betrugsbekämpfung offenbar noch nicht zu nennenswerten Mehreinnahmen geführt haben.“ Weitere Einladungen zu „steuerfreundlichen“ Bilanzen der Konzerne bilden die großzügigen Abschreibungsregelungen, Verlustvorträge und Rückstellungen, mit denen die ausgewiesenen Gewinne und damit auch die Körperschaftsteuer kleingerechnet werden können. All die Schlupflöcher gehen den Unternehmerverbänden und der FDP noch nicht weit genug. Um den legalen und illegalen Tricks entgegenzuwirken, schlagen die Liberalen vor: „Die Steuerentlastung muss so kräftig sein, dass Anreize zur Steuervermeidung völlig beseitigt werden. Gefordert sind stärkere Anreize des Steuersystems für Leistung am Markt, für Arbeitsplätze.“ Anders ausgedrückt: Steuerbetrügereien sollen durch das vollständige Streichen z.B. der Gewerbesteuer verhindert werden und das Ganze soll dann auch noch Arbeitsplätze schaffen.

Steuern zahlen, arbeiten und Maul halten

Solange es noch Unternehmenssteuern gibt, können jene Konzerne, die ihre Profite ganz auf die sichere Seite bringen wollen, diese z.B. in die Steueroasen der Karibik transferieren. Während sich einige Leser und Leserinnen vielleicht gar keinen Urlaub mehr haben leisten können, bevorzugen Unternehmen die Cayman Inseln oder die Bermudas. In den Steuerparadiesen erholen sich die Superreichen gleich neben diversen Finanzinstituten. Diese kümmern sich nicht nur um die

„Dieser Rückzug der Unternehmen und Besitzer von Kapitalvermögen aus der gesellschaftlichen Verantwortung ist besonders drastisch bei der Entwicklung der Körperschaftsteuer; der Einkommensteuer der Aktiengesellschaften und GmbHs.“

aus: Positionspapier Wirtschafts- und Finanzpolitik, ver.di Bundesvorstand Berlin, Bereich Wirtschaftspolitik



„Vor 25 Jahren war der Anteil der Lohnsteuern am gesamten Steueraufkommen mit rund 30% genauso hoch wie der Anteil der Gewinnsteuern. Heute hat sich das Bild deutlich verschoben. Aus den Gewinnsteuern werden gerade einmal noch 15% der Steuereinnahmen bestritten.“

aus: Positionspapier Wirtschafts- und Finanzpolitik, ver.di Bundesvorstand Berlin, Bereich Wirtschaftspolitik

privaten Vermögen der Urlauber, sondern auch um die Sicherung von Unternehmensgewinnen vor dem Zugriff der Steuerbehörden. „Wir gründen für Sie Gesellschaften in vielen Staaten der Welt“, wirbt die „Gesellschaft für internationale Steuerplanung und Vermögenssicherung“ aus Wien und erläutert im Internet auch den Ursprung ihres Erfolgs: „Verschärfung der Konkurrenz“, „Abnahme der Discretion im Bankwesen und Aufhebung der Anonymität“ sowie die „stark angestiegene Steuerbelastung in den Sozialstaaten der westlichen Welt.“ „Den unter der enormen Steuerlast geplagten Unternehmen, Freiberuflern und Privatpersonen“, so die Finanztrickser weiter, „sind dadurch viele Möglichkeiten zur sinnvollen Gestaltung ihrer Steuerangelegenheiten vorenthalten und Millionen und Abermillionen an Abgaben zu viel bezahlt

worden.“ Wüsste man es nicht besser, könnte man vor Mitleid in Tränen ausbrechen. Fakt ist jedoch, dass die Steuerquote, das heißt das Verhältnis der Gesamtsteuerbelastung zum Bruttoinlandsprodukt seit Jahren sinkt und heute bei nur noch knappen 21% liegt. Die Hauptsteuerlast ist von den Lohnabhängigen zu schultern: Betrug der Anteil der Lohnsteuer Ende der 1970er Jahre 30%, so sind es heute rund 5% mehr, wohingegen der Anteil der Gewinn- und Vermögenssteuer von 30% auf 15% zusammengeschnitten ist. Entgegen der permanent behaupteten viel zu hohen Steuerlast für Unternehmen in Deutschland, liegt die Belastung weit unter der anderer großer Industrieländer.

„Die Steuerpolitik ist inzwischen der eigentliche Skandal in unserem Land“, erklärte der Vorsitzende des DGB-Bezirks Berlin-Brandenburg, Dieter Scholz, auf einer Kundgebung im letzten Jahr. Recht hat er, denn es geht um nichts anderes als die Profite der Konzerne zu erhöhen und den Staat darauf zu trimmen, nationale, sprich Konzern-Interessen, im Kongo, am Hindukusch und sonst wo in der Welt zu verteidigen. Für Daseinsvorsorge und soziale Sicherungssysteme bleibt da nicht mehr viel über. Die kürzlich beschlossene Vorziehung der nächsten Steuerreform soll wiederum mitunter durch Privatisierungen gegenfinanziert werden – Widerspruch ist zwecklos. Denn wenn Kanzler Schröder mit Rücktritt droht, stehen die rot-grünen Parteilordstrassen stramm und heben das Pfötchen. Dem Wahlvolk bleibt es vorbehalten, zu jedem Preis zu arbeiten, Steuern zu zahlen und das Maul zu halten – so haben uns die rot-grün-gelb-schwarzen Parlamentskanillen am allerliebsten.

Der Unterschied zwischen Betriebs- und Volkswirtschaft

Berliner Messe soll privatisiert werden

Interview mit Gerlinde Schermer

Seit Jahren gibt es Bemühungen, nach Gehag, GASAG, Bewag, Wasserbetrieben usw., auch die Messe Berlin zu privatisieren. Das MieterEcho sprach mit Gerlinde Schermer, die sich mit dem so genannten Donnerstagskreis – einer Gruppe linker Sozialdemokraten in der SPD Berlin – gegen die Privatisierung öffentlicher Einrichtungen und Aufgaben wendet.



Gerlinde Schermer, geboren 1956 in Stolberg/Harz, lebt seit 1987 in Berlin. Seit 1990 ist die gelernte Finanzökonomin selbständige Steuerbevollmächtigte. Nach ihrem Eintritt in die SPD 1989 war sie u.a. von 1991 bis 1999 Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses und sie ist noch immer im Ausschuss für Wirtschaft und mit wechselnden Funktionen Mitglied im Landesvorstand der Berliner SPD. Seit 1998 ist sie eine der drei SprecherInnen des Donnerstagskreises.

MieterEcho (ME): Seit kurzem gibt es Überlegungen zum Abriss des ICC. Das haben Sie zum Anlass genommen auf die schleichende Privatisierung der Messe Berlin hinzuweisen. Wo ist da der Zusammenhang?

Gerlinde Schermer (GS): Zunächst einmal zur Vorgeschichte: Schon vor einem Jahr ging durch die Presse, dass Raimund Hosch, der Vorstandsvorsitzende der Messe Berlin GmbH im Einklang mit Roland Berger, eine Privatisierung, also den Verkauf des Messegeschäfts forderte. Wenn das nicht geschehen würde, drohe die Pleite. Diese Inszenierung war für uns der Anlass, uns die Messe mal genauer anzuschauen. Damals fand gerade der Wechsel zwischen Gysi und Wolf im Aufsichtsrat der Messe statt – und in der ersten Sitzung wollte man Wolf über den Tisch ziehen. Der Donnerstagskreis hat daraufhin in Zusammenarbeit mit den Gewerkschaften mobilisiert, auch unter Sachverständigen, und den Vorgang öffentlich gemacht. Dadurch wurde dieser Versuch der Privatisierung verhindert.

Und jetzt, ein Jahr später, kommt Michael Müller, der Fraktionsvorsitzende der SPD, auf die Idee, das ICC müsse abgerissen werden. So etwas geschieht natürlich nicht aus heiterem Himmel. Das ICC ist das am besten ausgelastete Kongresszentrum Deutschlands, wahrscheinlich sogar Europas.

ME: Aber es heißt doch, dass das ICC defizitär sei.

GS: Es geht ja um die Messe Berlin als Ganzes. Die räumliche und operative Anbindung des Messegeländes an das Kongresszentrum ICC ist für Berlin ein herausragender Standortvorteil. Wir haben die Situation der Messe analysiert und darüber einen Bericht erarbeitet. Unser Ziel war es, besonders den Abgeordneten deutlich zu machen, wie die Lage der Messe ist, welchen Nutzen sie der Stadt bringt und warum eine Privatisierung unterbleiben muss.

Die Forderungen des Donnerstagskreises sind folgende: Die Privatisierungsdiskussion ist zu beenden. Es muss ein klares, begründetes und öffentlich gemachtes Bekenntnis der Politik zur Messe als öffentliches Eigentum geben. Dann muss eine neue Geschäftsführung her. Hosch hat bisher auf ganzer Linie versagt.

Man muss wissen: Wie machen es die anderen? Während hier zwischen 1999 und 2001 der Umsatz stagnierte, hat z.B. die Münchener Messe ihren Umsatz um 54% gesteigert, die Nürnberger um 60%. Auch die Auslastung ist woanders um ein Vielfaches besser. Die Kapazitätsauslastung der Wettbewerber übersteigt diejenige der Messe Berlin um rund 230%. Oder die Gewinnsituation: Die Messe Berlin muss nur eine minimale Pacht an den Senat zahlen und macht dennoch keinen Gewinn. Die Messe München hingegen muss ihre Investitionen zur Hälfte aus eigener Kraft finanzieren, also Abschreibungen und Zinsen erwirtschaften – und dennoch ist man in München erfolgreich.

Die Messe Berlin lastet ihre Kapazität derzeit bei weitem nicht aus. Die kluge Entscheidung des Abgeordnetenhauses, in den Ausbau der Messe zu investieren – immerhin 1 Mrd. Euro, führte dazu, dass wir in Berlin heute einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Messen haben. Riesige Flächen derzeit ungenutzter Hallenkapazität müssen wir nutzen und damit massiv an den Markt geben.

Indem wir unsere Standmieten den Bedürfnissen des Mittelstands anpassen und für diesen das Angebot auf internationalen Messen auszustellen, auch bezahlbar halten, fördern wir unsere Region. Das bringt auch betriebswirtschaftlich massive Umsatzsteigerungen. Fachleute sagen, dass dies bis zu 60 Mio. Euro zusätzlich bringen könnte. Aus diesen Mitteln kann man dann auch das ICC sanieren, ohne das Land zu belasten. All das

wäre möglich, mit einer fähigen und loyalen Geschäftsführung. Wer die alte Geschäftsführung in ihrem Missmanagement belässt, schadet unserer Stadt.

Wichtig war uns, die volkswirtschaftlichen Aspekte herauszuarbeiten, damit die Abgeordneten nicht auf die Argumentation derer hereinfallen, die wegen ihres persönlichen Profits die Messe ruinieren – und damit der Stadt massive Umsatzeinbußen zufügen.

ME: Welche volkswirtschaftlichen Effekte ergeben sich?

GS: Es gibt unterschiedliche Arten von Messen. Es gibt die großen Publikumsmessen wie die Grüne Woche, wo viele Besucher kommen. Diese Eigenveranstaltungen sind für die veranstaltende Messe ein gutes Geschäft. Neben den Eintrittspreisen erhält sie auch von den Ausstellern gutes Geld. Diese regionalen Publikumsmessen bringen der Stadt, selbst dann, wenn sie zahlreiche Besucher anziehen (und der Messe damit hohe Einnahmen bescheren), wenig, weil die Besucher in Berlin oder der Umgebung wohnen und kein zusätzliches Geld in die Stadt kommt.

Daneben gibt es die internationalen Fachmessen, die von einem Veranstalter organisiert werden. Solch eine Messe ist z.B. die Frankfurter Buchmesse. Diese Messe ist für das Image der Stadt Frankfurt als Wirtschaftsstandort, für Hotellerie und Gastronomie, für Taxigewerbe und Einzelhandel, für Handwerk und Kulturbetrieb sowie für das Kommunikations- und Dienstleistungsgewerbe von riesiger Bedeutung. Die Stände werden gebaut, die Besucher übernachten und geben viel Geld aus. Der Messe selbst bringt sie nicht so viel – aber die Stadt „brummt“.

Auf internationalen Fachmessen haben auch die kleinen und mittelständischen Unternehmen die Gelegenheit, sich einem überregionalen Markt vorzustellen. Das ist gut für die regionale Wirtschaft, insbesondere weil

allgemein bekannt ist, dass zusätzliche Arbeitsplätze deutschlandweit nur noch in Kleinbetrieben zwischen zehn und 20 Beschäftigten geschaffen werden. Erschließt man über Messen neue Märkte, entstehen neue Arbeitsplätze und die brauchen wir ja wohl.

Das Interesse des Lands Berlin müsste es also sein, möglichst viele internationale Fachmessen zu akquirieren, selbst wenn das für die Messe selbst zunächst nicht so profitabel ist und das Land auch einmal zuschießen muss. Denn kein privater Messeveranstalter würde freiwillig internationale Fachmessen durchführen.

ME: Aber wenn sich die Messe Berlin auf die profitablen Publikums-messen konzentriert, woher kommt dann das schlechte Ergebnis?

GS: Der Vorsitzende der Geschäftsführung, Raimund Hosch wurde 1999 zur Messe Berlin geholt. Herr Hosch hat vor allem die Privatisierung der Messe GmbH betrieben. Das kann man nicht nur aus den Äußerungen gegenüber der Presse ablesen, es ist auch an der Vielzahl von Aus- und Neugründungen (Messe Berlin Reed, Capital Facility, Capital Services, Capital Marketing und Media) und dem fortschreitenden Personalabbau erkennbar. Mit den großen Hallen und dem ICC hat die Messe Berlin einen enormen Standortvorteil, das sind Juwelen. Und dennoch ist die Auslastung der Messehallen insgesamt schlecht. Eine solche Geschäftsleitung gehört abgelöst. Und den Aufsichtsrat muss man sich auch genau ansehen.

ME: Liegt das am Unvermögen oder halten Sie es für möglich, dass eine politische Absicht dahinter steckt?

*Das Internationale Congress Centrum (ICC Berlin) wurde 1979 nach vier Jahren Bauzeit von dem Architekten Ralf Schüler und der Architektin Ursulina Schüler-Witte fertiggestellt. Es ist 320 m lang, 80 m breit, 40 m hoch, umfasst 800.000 cbm und beinhaltet 80 Säle und Räume mit 20 bis 9100 Plätzen.
Foto: www.icc-berlin.de*



GS: Im Abgeordnetenhaus weiß man ja nur wenig über die Messengesellschaft. Seit den frühen 1990ern, als man ihr 1 Mrd. Euro für den Ausbau der Hallen bewilligt hatte, hat sich das Abgeordnetenhaus mit dem Thema kaum befasst. Zu überprüfen, was mit dem Geld eigentlich geschehen ist – das hat man vergessen. Und also bedienen sich bestimmte Kräfte. So ist das in Berlin. Weil die Privatwirtschaft aus eigener Kraft nichts schafft, versucht man, Aufträge von der öffentlichen Hand zu bekommen oder die öffentlichen Einrichtungen gleich selbst zu übernehmen. Manche sagen: Die hauen da richtig ihre Zähne rein. Und man kennt sich: Die gleichen Leute, die jetzt mit der Messe ihre bösen Spielchen treiben, hatten damals unter Finanzsenator Kurth (CDU) auch die Vorlage zum Facility Management eingebracht.

ME: Wie soll das Facility Management betrieben werden?

GS: Facility Management ist ein schwieriger Begriff. Es bedeutet im Grunde, dass die Verwaltung und Vermarktung der Immobilien, über die die öffentliche Hand verfügt, ausgelagert werden. Es war beabsichtigt, alle landeseigenen Gebäude Schritt für Schritt über die Rechtskonstruktion einer GmbH & Co. KG einer privaten GmbH zu übertragen, die sich dann um die Pflege, Instandhaltung, Vermietung, Verwaltung, Verkauf oder Ankauf kümmert. Es war sogar vorgesehen, dass das Land Berlin vor jedem Umzug die GmbH um Erlaubnis fragen muss. Auch die Gutachten, die dafür nötig sind, hätte das Land dort bestellen müssen, das sollte alles vertraglich festgelegt werden. Obwohl diese Vorlage vom Senat

zunächst in das Abgeordnetenhaus eingebracht worden war, konnten wir das in einem Kraftakt zusammen mit den Abgeordneten noch so verändern, dass für das Facility-Management eine hundertprozentig landeseigene Gesellschaft gegründet wurde, die jetzt ihre Arbeit aufnimmt. Ein erster Angriff wurde also abgewehrt und die privaten Interessenten sind nicht zum Zuge gekommen. Jetzt suchen sie sich neue Wege, z.B. die Messe Berlin. Auch dort gibt es seit 2001 ein Facility Management. Als wichtiger Schritt zur Privatisierung wurde durch den Zusammenschluss der Messe Berlin, der Hochtief-Facility-Management GmbH und der GegenbauerBosse GmbH & Co. KG die Capital-Facility GmbH (CFG) gegründet. Natürlich lobt sich Herr Hosch dafür im Geschäftsbericht. Für die Zahlung von einmalig 11 Mio. Euro an das Land, verzichtet dieses – für zehn Jahre – auf seinen Gewinn, und die Firma GegenbauerBosse erhält den Auftrag für Facility Management mit einem gesichertem Auftragsvolumen von 250 Mio. Euro. Solche Geschäfte wünscht man sich. Denn nun beginnt für GegenbauerBosse das Geldverdienen und zwar mit allen Mitteln. Ein Beispiel: Vor wenigen Tagen erhielten die Mitarbeiter der CFG einen Rundbrief zum Thema „Reparaturen“. Dort hieß es sinngemäß, dass nicht mehr repariert werden solle, da Reparaturen ‚unser Geld‘ kosten würden. Besser sei: ‚wir verschrotten und kaufen neu‘ – das muss Berlin bzw. die Messe bezahlen.

Das ist die Politik von Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Wenn schon keine Totalprivatisierung, dann eben ein allmähliches Aus-saugen und Kaputt-machen. Zu dieser Strategie gehört auch die Forderung, das ICC abzureißen. Da verdient man zunächst beim Abriss und am Neubau verdient man gleich noch einmal. Und die Kosten trägt das Land, also wir Steuerzahler.

ME: Wie meinen Sie, dass man aus der Misere herauskommen kann?

GS: Der Senat und der Aufsichtsrat der Messe haben inzwischen Entscheidungen getroffen, die jede Sorge rechtfertigen. Der Umstand, dass die Privatisierer von FDP, CDU und Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) seit Wochen auf Tauchstation sind, ist bezeichnend. Die SPD-Fraktion hat sich zur Zukunft der Messe positioniert. Der Fraktionsvorsitzende Müller hat sich darüber hinweggesetzt. Seine Abrissbirne beschädigt nicht nur das ICC. Es macht auch die Glaubwürdigkeit des SPD kaputt.

ME: Frau Schermer, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Das Interview führte Johannes Touché.

„Her mit dem Lohn“ – Erfolgreicher Protest gegen die Wohnungsbaugesellschaft Mitte

Hermann Werle

„Einkaufen und Bummeln, seine Freizeit verbringen und Ausgehen, Kommunikation und Konsum – alles das wird wieder seine Adresse im Herzen Berlins haben: Die Rathauspassagen.“ Mit dieser blumigen Vision wirbt die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) im Internet für eines ihrer größten Bauprojekte in Berlins Mitte, gleich um die Ecke vom Roten Rathaus. Für einen Teil der Arbeiter auf der Baustelle der Rathauspassagen werden Einkaufen und Konsum in der entstehenden Einkaufszeile ein Traum bleiben müssen. Denn was die Gesellschaft, die zu 100% im Besitz des Lands Berlin ist, tunlichst verschweigt, sind die Arbeitsbedingungen auf der Baustelle. Für die Entkernungs- und Abrissarbeiten beauftragte die WBM die CPM-Baugesellschaft, die wiederum ein Subunternehmen, die AK-ER Hochbau GmbH für die Knochenarbeiten einsetzte. Weit unter Tariflohn, für 6,25 Euro die Stunde, heuerte die AK-ER im August 2002 mehr als 20 Arbeiter afrikanischer Herkunft an. Zwei Monate wurde harte Arbeit verrichtet, am Ende aber nicht bezahlt. Unterstützt von der Antirassistischen Initiative (ARI), der Brandenburger Flüchtlingsinitiative (BFI) und der Gruppe Elexira wurden die Unternehmen zunächst schriftlich zur Auszahlung der Löhne aufgefordert. Als das nichts nutzte, folgte der Schritt an die Öffentlichkeit, „denn dieser Fall ist kein Einzelfall“, wie es in der Presseerklärung der Unterstützungsgruppen heißt. Mit einer Demonstration gegen den Lohnbetrug, die von der Baustelle an der Rathauspassage zum Sitz der WBM in der Dircksenstraße führte, wurde Mitte Juni der Druck erfolgreich erhöht. In Redebeiträgen wurde wiederholt auf das Recht auf Arbeit unabhängig vom Aufenthaltsstatus und auf gleichen Lohn für gleiche Arbeit verwiesen und die Solidarität der Kolleginnen und Kollegen eingefordert. „Denn nicht Raz-

zien und permanenter Druck auf migrantische ArbeiterInnen sichern bessere Arbeitsverhältnisse für (deutsche) KollegInnen, sondern Mindeststandards für alle ArbeiterInnen.“ Die Grußadresse eines Betriebsratsvorsitzenden der IG-BAU aus Hamburg unterstützte diese Forderungen und weckte die Hoffnung, dass zukünftig mit einer breiteren gewerkschaftlichen Unterstützung zu rechnen sein könnte: „Ich bin mir schmerzlich bewusst darüber, dass meine Gewerkschaft (IG-BAU) – trotz heftiger Auseinandersetzungen – immer noch mehrheitlich die Politik der Baustellenrazzien vertritt. Allerdings gewinnen in jüngster Zeit kritische GewerkschafterInnen mehr und mehr Gehör in dieser Sache. Ich wünsche euch und den afrikanischen Kollegen viel Glück im Kampf um die geraubten Löhne.“

Mit der WBM, die angesichts der öffentlichen Aufmerksamkeit ihr Bedauern zum Ausdruck brachte, kam es zu einer Einigung, in der sich die Wohnungsgesellschaft verpflichtete, die Auszahlung der Lohnsumme in Höhe von 13.500 Euro durch ihre Subunternehmen in den nächsten zehn Tagen sicherzustellen. Die Flüchtlingsinitiative, die inzwischen den Eingang der Lohnzahlung bestätigen konnte, bewertet diesen Erfolg in zweierlei Hinsicht positiv: „Erstens übernimmt die WBM als Generalübernehmer der Baustelle die politische Verantwortung für die Arbeitsbedingungen auf dieser Baustelle. Zweitens wurde in einer Klausel festgehalten, dass sich die WBM auch in weiteren Fällen, wenn diese bekannt und dokumentiert werden können, um die Durchsetzung der Lohnansprüche bemühen wird. Der Erfolg erstreckt sich damit nicht nur auf die 19 Arbeiter, die es bisher gewagt hatten, mit ihrem Fall an die Öffentlichkeit zu gehen, sondern auch auf weitere uns bekannte Arbeiter.“



Protestkundgebung an der Baustelle gegen Lohnbetrug.
Foto: Hermann Werle

Verdrängungsschutz auf neuen Wegen

Ulrich Lautenschläger

Die Auseinandersetzung um den Schutz der Mieter vor Verdrängung in den Sanierungsgebieten geht in die nächste Runde. Zwar sah es nach einem Urteil der 13. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin im Juli 2001 so aus, als ob die Bezirke kaum noch Handlungsmöglichkeiten hätten, um die sanierungs-betroffenen Mieter zu schützen. Doch jetzt hat das Bezirksamt Pankow einen Beschluss zur Fortentwicklung der sozialen Sanierungsziele auf den Weg gebracht, der auf neue Weise versucht, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mieter zu schützen. Auch das Bezirksamt Mitte hat die Weichen in die gleiche Richtung gestellt.

Die 13. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin hatte im Urteil vom 18. Juli 2002 erklärt, das Sanierungsziel „Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung“ sei „kein mit den Mitteln des Sanierungsrechts nach § 136 ff Baugesetzbuch (BauGB) zulässigerweise zu verfolgendes Ziel“. Deshalb dürften sanierungsrechtliche Genehmigungen auch nicht mit der Auflage zur Einhaltung von Mietobergrenzen für die Zeit nach Durchführung der Maßnahmen versehen werden. Insofern entsprachen die Richter der Klage der Eigentümerin der Rigaer Straße 93 im Sanierungsgebiet Samariterviertel. In einem Punkt allerdings bekam das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Recht. Die Richter erklärten, die aufschiebende Bedingung im

Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB)

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB)

§ 180 Sozialplan

(1) Wirken sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.

(2) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 1 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Genehmigungsbescheid für rechtmäßig, die verlangte, dass die Eigentümerin vor Baubeginn den Mietern Modernisierungsvereinbarungen auf Grundlage des Sozialplans anbieten muss. Dies sei durch das Baugesetzbuch legitimiert.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg legte Beschwerde gegen dieses Urteil ein, doch ein Termin vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin (OVG) ist noch lange nicht in Sicht. Viele Juristen halten die rigorose Ablehnung jeglicher sozialer Sanierungsziele durch das Gericht für falsch. Schließlich hatte auch das OVG in einem Beschluss 1995 erklärt, dass „in Sanierungsgebieten“ auch der „Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in ihrer bestehenden Sozialstruktur ein Sanierungsziel sein kann“.

Zwar ist das Urteil des OVG auf Grund der Beschwerde nicht rechtskräftig, doch sind die Bezirksämter derzeit kaum in der Lage die Mietobergrenzen aus den Genehmigungsbescheiden nach der Sanierung durchzusetzen. Falls ein Eigentümer gegen einen Durchsetzungsversuch vor Gericht einstweiligen Schutz begehrt, dürften die Verwaltungsrichter ihm diesen gewähren. Derzeit können also nur Mieter geschützt werden, indem Modernisierungsvereinbarungen vor Baubeginn zwingend verlangt werden. Folge dieser Situation ist, dass viele Eigentümer noch stärker versuchen die Häuser vor Sanierung

leer zu ziehen. Bei leeren Wohnungen ist schließlich derzeit kein Eingreifen der Bezirksämter möglich.

Orientierung an Mieten in unsanierten Gebäuden

Bereits vor diesem Urteil hatte der Baurechtler Prof. Gerd Schmidt-Eichstaedt in einem Gutachten den Bezirken empfohlen, sich bei der Durchsetzung sozialer Sanierungsziele auf Maßnahmen zur Sicherung eines sozialgerechten Sanierungsablaufs zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang sei auch die Beschneidung der Mieterhöhung nach Modernisierung gerechtfertigt. Denn es sei davon auszugehen, dass die plötzliche Steigerung der Miethöhe durch die gesetzliche 11%-Umlage der Kosten nach Modernisierung viele betroffene Mieter überfordere. Schließlich liegen die Einkommen der Mieter aus den unsanierten Wohnungsbeständen unter dem durchschnittlichen Einkommensniveau. Gleichzeitig wolle aber ein Großteil dieser Mieter im Gebiet bleiben. Der Bezirk habe gemäß § 180 BauGB „Sozialplan“ den Auftrag dabei zu helfen, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Sanierungsbetroffenen vermieden oder zumindest gemildert würden. Dies solle durch die Aufstellung eines Gebietssozialplans geschehen, in dem die zumutbare Miete nach Modernisierung und weitere Instrumente zur Durchsetzung festgelegt werden.

Nun hat der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung in Pankow, Martin Federlein, einen Beschlusssentwurf vorgelegt, indem die Eckdaten des Gebietssozialplans festgelegt werden. Der Beschluss stützt sich auf eine empirische Untersuchung über die „Fort-schreibung sozialer Sanierungsziele und Mietobergrenzen“ durch die ASUM (Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung) und die Mieterberatung Prenzlauer Berg aus dem Jahr 2002. Darin wurde festgestellt, dass der Unterschied zwischen der sozialen Situation der Bewohner der unsanierten und sanierten Wohnungsbestände, insbesondere freifinanziert sanierter Wohnungen erheblich gewachsen ist. So verfügen Bewohner unsanierter Wohnungen nur über 2/3 der Einkommen im Vergleich zu den Bewohnern freifinanziert modernisierter Wohnungen.

Leerstand soll für Eigentümer unattraktiv werden

Die Sanierung kann sich nicht länger am Durchschnitt der Bewohner eines Gebiets orientieren, sondern muss sich stärker an den

Verhältnissen und Möglichkeiten derjenigen ausrichten, die in den unsanierten Wohnungen leben. Da laut Untersuchung von diesen 75% auch nach Sanierung im Gebiet bleiben wollen, muss ein ausreichend großer Anteil von Wohnungen in der Mietentwicklung gebremst und auch für Umsetzungen zur Verfügung stehen. Die dafür ermittelten Mietobergrenzen sollen für die jeweiligen Wohnungen für drei Jahre gelten, in denen keine weiteren Erhöhungen der Grundmieten möglich sind.

Festgelegt im Gebietssozialplan ist auch, dass 50% der Wohnungen eines unsanierten Hauses entweder für verbleibende oder Umsetzmieter zur Verfügung gestellt werden müssen. Damit kann eine Umsetzung der Sanierungsbetroffenen ermöglicht werden. Diese Regelung gilt für alle zu sanierenden Häuser, unabhängig vom Ausmaß des Leerstands zum Zeitpunkt der Genehmigung. Damit wird der Anreiz für Eigentümer deutlich geringer, die Häuser vor Beginn des Genehmigungsverfahrens leer zu ziehen, um jeglichen Mietbegrenzungen zu entgehen. Die nicht für Sanierungsbetroffene benötigten Wohnungen kann der Eigentümer dagegen nach Sanierung frei vermieten. Ein erheblicher Vorteil für ihn, der gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsvorhaben sichert.

Die Regelungen des Gebietssozialplans sollen in jedem Genehmigungsfall bei umfassender Sanierung mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags vereinbart werden. Laut BauGB § 145 Abs. 4 Satz 3 kann nämlich die sanierungsrechtliche Genehmigung vom Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe ausgeräumt werden können.

Erfreulicherweise hat sich auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hinter dieses Verfahren gestellt. So erklärte der Stadtentwicklungssenat in seinem 23. Bericht zur Stadterneuerung kürzlich, es sei „rechtmäßig im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vertragliche Vereinbarungen zu verlangen, um eigentlich zivilrechtlich zulässige Mieterhöhungen befristet ‚auszubremsen‘“. Dabei müsse allerdings der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachtet und die Wirtschaftlichkeit der Investition finanziell gesichert bleiben.

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

Was ist eigentlich mit den ehemals bezirkseigenen Häusern?

Barbara Oesterheld

Das Land Berlin besaß neben den Wohnungsbaugesellschaften bis Anfang der 1990er Jahre noch eigene Häuser, die von den Bezirken verwaltet wurden. Da die Bezirke keine Sanierungsförderung des Landes beantragen und erhalten konnten, wurden die Häuser den städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen. Die Übertragung war an Auflagen gebunden: die Bezirke hatten Belegungsrechte für die Wohnungen; vor dem Verkauf musste der Bezirk informiert werden und die Zustimmung erteilen. Zudem sollten die verbleibenden Wohnungen alle innerhalb von zehn Jahren saniert werden.

Nun sind die zehn Jahre vergangen, aber der größte Teil der Häuser wurde nicht saniert. Im Gegenteil musste die Bauaufsicht zum Teil dafür sorgen, dass die Wohnungen weiterhin bewohnbar gehalten wurden. Dann ließ sich der Senat von den Gesellschaften in „Paketlösungen“ die Ansprüche abkaufen, indem er von den Gesellschaften 75% des Verkehrswerts verlangte, während die Gesellschaften, die zwar über zehn Jahre und länger die Miete kassiert hatten, 25% des Verkehrswerts behalten sollten. Da aber bei den Paketlösungen die Gesellschaften die Kaufsumme vorfinanzieren mussten, bis sie die Häuser endgültig verkaufen konnten, war ihnen diese Lösung zu kostspielig. Nun hat der Senat beschlossen auch einzelne Häuser – wenn ein Käufer vorhanden – von den Gesellschaften verkaufen zu lassen und erst bei Zahlung des Kaufpreises durch den Investor 75% der Summe zu verlangen. Die Belegungsrechte der Bezirke müssen in anderen Häusern nachgewiesen werden.

*Die Bewohner/innen der Kulmer Straße 15 erfuhren erst von den Verkaufsabsichten, als der Investor das Haus besichtigte.
Foto: Knut Hildebrandt*



Anstatt bei dieser Gelegenheit endlich einmal festzuschreiben, dass die Gesellschaften verpflichtet sind nachzuweisen, dass sie den Mieterinnen und Mietern ihre Wohnungen oder ihr Haus zum Kauf angeboten haben und diese kein Kaufinteresse zeigten, wurde auch hier wieder auf das allgemeine „8 Punkte Programm“ des Senats mit den Grundsätzen der Wohnraumprivatisierung verwiesen. Dieses Programm verlangt u.a. von den Gesellschaften, dass bei Verkauf eines Hauses die MieterInnen zuerst gefragt werden müssen und ihnen auch ausreichend Zeit gelassen werden soll, um eine Finanzierung auf die Beine zu stellen. Die Realität sieht aber ganz anders aus. Wie nicht nur das Beispiel der Lentzesiedlung, deren BewohnerInnen die Siedlung als Genossenschaft erwerben wollten, sondern auch der Kulmerstraße 15 zeigt.

Ebenso wie die Lentzesiedlung handelt es sich auch bei der Kulmerstraße 15 um eine ehemalige bezirkseigene Immobilie, die in einer „Paketlösung“ bereits abgelöst wurde. Die BewohnerInnen der Kulmerstraße 15 erfuhren von den Verkaufsabsichten, als der Investor die Wohnungen besichtigen wollte. Daraufhin organisierten sie im April dieses Jahres sofort einen Termin bei der DEGEWO bzw. deren Verkaufsfirma, um das Interesse an dem Erwerb des Hauses durch die MieterInnen mitzuteilen. Sie erhielten dann auch ein Kaufvertragsangebot und erbaten sich Zeit um sich mit allen Bewohnern abzusprechen und die Finanzierung über eine Bank zu organisieren. Allerdings sah sich die Gesellschaft nicht in der Pflicht auf die MieterInnen zu warten und bereits im Mai verkaufte sie das Haus an den wohl vorher schon interessierten Investor.

Mit blumigen Worten schwärmen viele Politiker von der Bedeutung des Wohneigentumserwerbs für MieterInnen. Wenn sie aber wirklich ihre Häuser kaufen wollen, haben sie kaum eine Chance.

Neues vom Wegfall der Anschlussförderung

Barbara Oesterheld

Die ersten Häuser sind aus der Förderung, die Hauseigentümer haben die Gerichte angerufen und es gibt bisher kein Urteil, das die rechtliche Pflicht des Landes Berlin zur Zahlung der Anschlussförderung festgestellt hat.

Der Investitionsbank Berlin (IBB) oblag die Pflicht eine Mieterberatung für ein halbes Jahr zu organisieren – bis zur europaweiten Ausschreibung. Sie durfte wählen zwischen Berliner Mieterverein, S.T.E.R.N. und BSM (Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH). Sie beauftragte die BSM, ein Unternehmen, das bisher zwar Hauseigentümerberatungen, aber nie Mieterberatungen durchgeführt hat. Honi soit qui mal y pense. (Wer Übles dabei denkt, solle sich schämen).

Die Richtlinien sind vom Senat herausgegeben und die ersten Mieterhöhungen sind Mieterinnen und Mietern zugewandt. Es war ausgerechnet die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GSW, die ihren Mieterhaushalten mitteilte, dass sie nun bis zur Kostermiete erhöhen könnten, aber dass sie so nett seien und „nur“ jährlich 1 Euro/qm mehr Miete verlangten, während sie auf den Rest verzichteten.

Der größte Teil der Genossenschaften sieht keinen Handlungsspielraum für Mieterhöhungen, auch nicht bis zur Höhe der Vergleichsmiete und so werden sie auch keine solchen Mieterhöhungen vornehmen. Es sieht aber so aus, dass die Anzahl der von der Anschlussförderung betroffenen Genossenschaftswohnungen von der IBB nicht zutreffend angegeben wurden. Auch bei der Verteilung der Briefe an betroffene Haushalte sind wohl einige Fehlzustellungen unterlaufen. Hoffen wir im Interesse der Mieterinnen und Mieter, dass sich die Arbeit zukünftig etwas professioneller entwickelt.

Barbara Oesterheld wurde 1951 in Kreuzberg geboren. Nach Soziologiestudium waren ihre Berufstätigkeiten: Erzieherin im Kinderladen und in der Jugendarbeit, Sozialarbeit in der Behindertenfürsorge, Taxifahrerin, Programmiererin und zuletzt Mieterberaterin und Sozialplanerin. Seit 1995 ist sie Mitglied des Abgeordnetenhauses: Sie ist bau- und wohnungspolitische Sprecherin ihrer Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.



Haus ohne Hüter

Die Zentrum Kreuzberg GmbH verhindert das von Existenzgründern geplante Kaufhaus Kreuzberg

Christin Linde

Ob das Kottbusser Tor im Bezirk Kreuzberg ein Ort ist, an dem sich gut wohnen lässt, darüber scheiden sich die Geister. Einig dagegen ist man sich darüber, das in dem sozialen Brennpunkt rund um das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) etwas passieren muss. Deshalb haben Anwohner vor über einem Jahr die Initiative ergriffen, um in dem von Armut und Arbeitslosigkeit geprägten Stadtteil ein Projekt auf den Weg zu bringen: das alternative Kaufhaus Kreuzberg. Im Markthallenstil mit angeschlossenem Biergarten wollen rund 60 Händler und Dienstleister, zu einem großen Teil Existenzgründer aus dem Kiez, den Sprung in die Selbstständigkeit wagen. Doch der Traum von einem multikulturellen Szene-Treff ist offenbar geplatzt. „Seit sich die Mietverhandlungen in der heißen Phase befinden, sehen wir uns mit immer neuen Forderungen konfrontiert. Dadurch stehen 150 Arbeitsplätze auf dem Spiel“, beklagen die Initiatoren.

Nachdem die Eigentümerin, die Zentrum Kreuzberg GmbH, zunächst zugesagt hatte die Räume, in denen sich derzeit noch die Filiale einer Möbelkette befindet, zu den gleichen Konditionen bezugsfähig zu übergeben, verlangt sie inzwischen nicht nur einen höheren Mietzins, sondern auch die Dachterrasse in dem Plattenbau soll nicht wie angekündigt mietfrei zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sollen die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, Umbauten und Renovierungsarbeiten ebenfalls entgegen der Vereinbarungen zu Lasten des zukünftigen Mieters vorgenommen werden. Dies würde

eine zusätzliche finanzielle Belastung im Umfang von mindestens einer Jahresmiete bedeuten. Gleichzeitig übernimmt der Vermieter keinerlei Verantwortung dafür, dass die Räume sich in einem vertragsgerechten Zustand befinden, damit diese für die vorgesehene Nutzung überhaupt genehmigungsfähig sind. Sämtliche von den Behörden verlangten baulichen Veränderungen für eine Nutzungserlaubnis soll der Mieter zahlen. „Entsprechende Klauseln in dem Mietvertragsentwurf deuten darauf hin, dass der Vermieter lediglich daran interessiert ist, dass der neue Mieter in das Objekt investiert, um

*In den ehemaligen Räumen der Möbel-Oase soll das Kaufhaus Kreuzberg entstehen.
Foto: Knut Hildebrandt*



dann selbst von der geschaffenen Wertsteigerung zu profitieren. Denn anstatt eines langjährigen Vertrags ist der neuerliche Entwurf unbefristet und macht eine rasche Kündigung möglich“, sagt Initiator Richard Stein. Sogar eine Sonderkündigungs- bzw. Räumungsvollstreckungsklausel enthält der Vertrag. „Weil wir inzwischen so viel Zeit und Arbeit aufgewendet haben, wird offenbar darauf spekuliert, dass wir zu allen Bedingungen unterschreiben.“

Kritik von den Gewerbetreibenden

Die Hauptrolle in der Zermürbungstaktik spielt der Rechtsanwalt Peter Ackermann. Während er als Geschäftsführer der Zentrum Kreuzberg GmbH inzwischen überraschend „abgelöst“ wurde, fungiert der SPD-Politiker nach Einschätzung von Beteiligten im Hintergrund nach wie vor als Strippenzieher. „Hier läuft nichts ohne die Zustimmung von Ackermann“, sagt ein Bewohner des NKZ. Ackermann, der in Personalunion Anteilseigner, Vorsitzender des Eigentümerbeirats und Rechtsvertreter sowohl der Zentrum Kreuzberg GmbH als auch der Zentrum Kreuzberg GmbH & Co KG, die Eigentümerin des gesamten Gebäudekomplexes ist, wird inzwischen auch von den ansässigen Gewerbetreibenden heftig kritisiert. „Wir müssen feststellen, dass sich die Atmosphäre zwischen Gewerbetreibern und Zentrums-Betreibern zunehmend verschlechtert. Zahlreiche Prozesse, Räumungsverfahren und außergewöhnlich hohe Nebenkostenabrechnungen belasten die geschäftlichen Beziehungen. Außerdem ist die Vermietungspolitik unverständlich. Obwohl großes Interesse an den leerstehenden Gewerbeflächen besteht, werden diese nicht vermietet“, heißt es in einem Offenen Brief der Interessensgemeinschaft der Gewerbetreibenden. „Zahlreiche Besitzer mussten ihre Läden inzwischen räumen. Andere bekamen einen Mietvertrag und zwei Tage nach Vertragsabschluss flatterte ohne Begründung die Kündigung ins Haus“, kritisiert Sahinder Öztürk, Sprecher der Interessensgemeinschaft, die das Konzept Kaufhaus Kreuzberg unterstützt. Öztürk sieht darin sogar die letzte Chance, dass sich in der Betonburg noch einmal etwas bewegt. Denn mittlerweile stehen rund 40% der Ladenflächen leer.

Vor allem von der Politik fühlen sich die Betroffenen allein gelassen. Bei einer Pressekonferenz forderten sie den Berliner Senat jetzt auf zu handeln. Schließlich ist mit der



Investitionsbank Berlin (IBB) ein landeseigenes Unternehmen Hauptgläubiger des hochverschuldeten Eigentümers. Der frühere Baustadtrat Werner Orlowsky sieht in dem Verhalten der Landesregierung die Fortsetzung der Politik aus den 1970er Jahren. „Früher hat man die Gewerbetreibenden vernichtet, heute verhindert man Arbeitsplätze“. Anstatt weitere Leerstände auf Kosten des Steuerzahlers hinzunehmen, verlangt der durch die Hausbesetzerbewegung im früheren Westberlin bekannt gewordene Politiker die Einsetzung eines Zwangsverwalters für das gesamte NKZ.

Schließlich subventioniere das Land die von rund 300 Haushalten bewohnten Mietwohnungen jährlich mit rund 2,5 Mio. Euro und die Insolvenz sei für das mit 45 Mio. Euro verschuldete Unternehmen nach dem Auslaufen der Fördermittel im November 2004 ohnehin nicht mehr abzuwenden. Sollte dies nicht geschehen, hilft nach Einschätzung von Orlowsky nur noch Druck von unten. „Ich will nicht zur Besetzung aufrufen. Aber die Überlegung muss einem ja kommen“, so Orlowsky.

„Zum Thema im Vermögensausschuss machen“

Eine Zwangsversteigerung hätte nach den Worten von Barbara Oesterheld jedoch zur Folge, dass nicht nur die Millionen der IBB weg wären, sondern mögliche Bürgschaften des Lands fällig würden. Außerdem entfielen die Sozialbindung und die Belegungsrechte des sozialen Wohnungsbaus. Die Folge wären drastische Mieterhöhungen. Deshalb verlangt die wohnungspolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus nun Klarheit über die wirtschaftliche Situation des Unternehmens. „Wenn eine Anfrage bei der Investitionsbank ohne Ergebnis bleibt, wird das Neue Kreuzberger Zentrum zum Thema im Vermögensausschuss“, so Oesterheld.

Aufgeben wollen auch die Kaufhaus-Betreiber so schnell nicht. Sollte sich ihr Vertragspartner allerdings nicht auf die ursprünglich verabredeten Konditionen zurückbewegen, dann bleibt ihnen nur die Suche nach einem anderen Objekt. „Wir hoffen aber, dass die Politik langsam wach wird. Vielleicht zählt ja wenigstens das Arbeitsplatzargument“, so Richard Stein.

Sonne, Strand und Widerstand

Sozialpolitische Gruppen in Berlin wollen im Sommer den Widerstand gegen Sozialabbau in Berlin intensivieren

Peter Nowak

Normalerweise beginnt Anfang Juli das gefürchtete Sommerloch in Berlin. Politische Aktionen oder gar Demonstrationen werden bis zum September ausgesetzt. Denn auch die politischen Aktivisten sind wie ein Großteil der Berliner Bevölkerung entweder im Urlaub oder im Freibad. Gerade dort will die Kampagne „Berlin umsonst!“ in diesem Sommer Politik mit Spaß verbinden. Unter dem Motto „Sonne, Strand und Widerstand“ will sie in den nächsten Wochen den Protest gegen den sozialen Kahlschlag in Berlin an ungewöhnliche Orte tragen. Dabei stehen aber weniger Demonstrationen als phantasievolle Aktionen im Mittelpunkt. Die hohen Preise für die Busse, S- und U-Bahnen sowie der städtischen Schwimmbäder sollen im Mittelpunkt stehen.

Beim ersten Aktionstag von „Berlin umsonst“ wurden vor den Eingängen der S- und U-Bahnen Tickets mit der Aufschrift „U-Bahn fahren zum Nulltarif“ verteilt. Damit sollen die Passanten daran erinnert werden, dass die Forderung nach einem „Nulltarif bei Bahnen und Bussen“ durchaus nicht eine Idee weltfremder Illusionisten war, sondern noch vor 20 Jahren in vielen Städten von einer breiten politischen Bewegung getragen wurde. Auch die DGB-Jugend und die Jungsozialisten gehörten damals beispielsweise in Hannover aber auch in Frankfurt/Main zu den Trägern von Nulltarif-Kampagnen. Doch das ist lange her. Deshalb reagierten die Passanten überwiegend eher verwundert als wütend, als ihnen die Tickets mit dem vermeintlichen Null-Tarif in die Hand gedrückt wurden. Die meisten aber gingen dann doch zum Ticketautomaten. Da waren die Erfahrungen vor dem Prinzenbad in Berlin-Kreuzberg für die Aktivisten im letzten Sommer schon ermutigender. Damals sorgte eine neue Erhöhung der Eintrittspreise für die Freibäder in der Bevölkerung für großen Unmut. „4 Euro normal, 2,50 Euro ermäßigt“ für einen Freibadbesuch ist gerade in einem Stadtteil wie Kreuzberg, wo die Einkommen der Bevölkerung niedrig sind, für viele unerschwinglich. Tatsächlich ging die Zahl der Schwimmbadbesucher nach den Preiserhöhungen zurück. Daher war es nur zu verständlich, dass sich neben politischen Aktivisten auch zahlreiche kinderreiche Familien an den Protesten beteiligten. Einige Menschen gelangten in dem Durcheinander sogar auf das Freibadgelände ohne zu bezahlen. In diesen Aktionen lag die Geburtsstunde der Kampagne „Berlin umsonst!“ An den nächsten Wochenenden wurde dann ein großes Polizeiaufgebot um den

Eingang des Freibads postiert. Doch die Aktivisten lassen sich davon nicht abschrecken. Bei den nächsten Aktionstagen stehen wieder die hohen Eintrittspreise bei den Berliner Freibädern im Mittelpunkt der „Berlin umsonst!“-Kampagne. Per Fahrrad werden verschiedene Freibäder angefahren. Die Tour endet wiederum am Prinzenbad.

Die Kampagne hat eine doppelte Zielsetzung, wie ein „Berlin umsonst!“-Aktivist erklärt: „Einerseits sollen Menschen angesprochen werden, die bisher keine Berührungspunkte mit linker Politik hatten. Andererseits soll in der Linken die soziale Frage wieder stärker verankert werden.“ Die „Berlin umsonst!“-Kampagne ist auch deshalb attraktiv, weil sich die unterschiedlichsten Initiativen darauf verständigen können, ohne zuvor langwierige Strategiediskussionen führen zu müssen. Mittlerweile tauchen Transparente mit der Aufschrift „Berlin umsonst!“ bei den unterschiedlichsten Aktionen auf. Ob die Kampagne diesen Sommer überleben wird, ist noch völlig offen. Das liegt an der weiteren Resonanz. Schließlich gibt es kein planendes Zentralkomitee, sondern die einzelnen Initiativen entscheiden selbstständig. Doch einen Erfolg können die Organisatoren schon jetzt für sich verbuchen: In der jüngsten Produktion des Berliner Grips-Theaters mit dem Titel „Baden gehen“ stürmen Arbeitslose ein wegen der Hauptstadtpleite stillgelegtes Freibad. Dabei hat sich die sozial engagierte Theater-Crew um Volker Ludwig sicher von den Pressemeldungen um das Prinzenbad inspirieren lassen.

„Berlin umsonst!“ im Internet:
<http://www.berlin-umsonst.tk>



Mieter erhalten von der BSR Geld zurück

Informationen des UBI KLiZ e.V./Mieterladen

Bereits 1999 und 2001 senkte die BSR ihre Tarife. Die Preissenkung zieht sich durch alle Müll- und Biotonnenpreise. Auch Container und Presscontainer sind billiger geworden mit Ausnahme der 12 und 18 cbm-Container. Hier gibt es kein Geld zurück, aber zukünftig wird gespart, und zwar 10,3%.

Hier die neuen Preise im Überblick in Euro (alte Preise in Klammern):

Müll- und Biotonnen

1100-l-Müll	223,10	(251,30)
660-l-Müll	181,90	(202,68)
240-l-Müll	88,60	(96,69)
120-l-Müll	60,00	(64,99)
60-l-Müll	42,00	(51,08)
240-l-Bio	33,10	(41,26)
120-l-Bio	28,90	(36,51)
60-l-Bio	26,80	(34,61)

Container

12 cbm	310,40	(301,20)
18 cbm	365,50	(341,44)
30 cbm	475,50	(531,74)

Presscontainer

10 cbm	404,10	(418,08)
12 cbm	444,80	(452,85)
18 cbm	567,10	(574,33)

Die Straßenreinigung ist um 17% billiger geworden. Anders als beim Müll gibt es hier Geld zurück – rückwirkend für die Jahre 1999 bis 2002 mit 3,87% Zinsen. Zu den höheren Tarifen führte ein methodischer Fehler bei der Kalkulation. Jeder Eigentümer erhält eine Sondergutschrift von der BSR. Diese wird mit den Kosten der laufenden Quartale verrechnet und somit in der Betriebskostenabrechnung im Folgejahr durch den Vermieter ausgewiesen. Wichtig ist in jedem Fall die Unterlagen zu überprüfen, ob der Vermieter diesen Vorteil in Gänze an Sie weitergegeben hat, auch wenn die Müllkosten gesunken sind!

Es könnte möglich sein, dass der ein oder andere Vermieter dies nicht tut, geht man

davon aus, dass 2004 viele die Preissenkung bereits vergessen haben, oder weil die Rückerstattung vom Vermieter ganz unter den Tisch gekehrt wird. In jedem Fall müssen die Kosten sinken. Und wer überprüft schon die Rechnungen, wenn weniger gezahlt werden muss? Darauf sollte jedoch bei der Abrechnung 2003 in keinem Fall verzichtet werden.

Hier die Preise im Überblick für die Reinigungsverzeichnisse A und B:

(Gemäß Straßenreinungsverzeichnis umfasst Verzeichnis A „gut ausgebaute Straßen innerhalb geschlossener Ortslagen“ und Verzeichnis B „Straßen außerhalb geschlossener Ortslagen, die überwiegend dem inneren Verkehr dienen, die Red.)

A1	0,2172	(0,2616)
A2	0,1551	(0,1869)
A3	0,0931	(0,1121)
A4	0,0310	(0,0374)
B	0,0310	(0,0374)

Bei Interesse können Sie gerne die zwei beidseitigen Informationsblätter der BSR gegen Kopierkosten im UBI KLiZ e.V./Mieterladen mitnehmen.

Mieterglück

Dirk Funke

Aus: straßenfeger, Ausgabe 12, Mai 2003

Es sollte eine Feier auf der Grünfläche hinten in unserem Hof werden. Quasi zum kennen lernen und um Vertrauen zu schaffen. Weil wir, die Mieter und die Mitarbeiter der privaten Wohnungsbaugesellschaft, die jüngst unseren Wohnblock aufgekauft hatte, ja eigentlich eine große Familie sind, die die Probleme der Zukunft gemeinsam bewältigen muss.

Eigentlich begann das Fest auch recht beschaulich. Grillfleisch, so viel Mutter in dem eigens in der Handtasche mitgeführten Frischhaltebeutel mitführen kann, Bier, bis Vater besinnungslos zu Boden fällt, und Speiseeis, bis Sohnemann kotzen muss. Natürlich alles gratis!

Freilich, anfänglich herrschte auf Seiten der Mieter noch eine gewisse Zurückhaltung. Doch als die Dame auch nach dem dritten Bier noch freundlich lächelnd nachschenkte und auch mit jedem Glas besser aussah, kehrte man bald gerne zu dem provisorischen Tresen

zurück. Auch wenn der Weg dabei jedes Mal an jenem lästigen Kerl im Nadelstreifenanzug vorbei-führte, der einem mit penetranter Freundlichkeit gerne nochmals erklärte, welche Vorzüge es hätte, sich seine ewig feuchte Mietwohnung zum Eigentum zu machen.

Natürlich sprach sich das Gratis-Eis unter den Kindern im Umkreis von fünf Kilometern ebenso schnell herum wie das Freibier unter den Hobby-Trinkern. Während letztere heiter schunkelnd mit deutschen Schlagern vokalistisch gegen den modernen Jazz der eigens angemieteten Band ankämpften, kämpften mittlerweile Dutzende von Hunden kläffend um das überall am Boden herumliegende Grillfleisch. Selbstverständlich fühlte sich der alte griesgrämige Kauz aus dem Sechsten durch die „Negermusik“ gestört, was er auch mehrmals lauthals vom Balkon herunter kundtat, nicht ohne die mahnende Bemerkung, dass so etwas unter Hitler nicht denkbar gewesen wäre.

Da nun auch schon die ersten Schweinenackensteaks Richtung Bühne flogen, weil sich die Band beharrlich weigerte, das Bedürfnis nach deutscher Schlagermusik zu befriedigen, zogen sich die Musiker freiwillig zurück, um

das Mikrofon für die ersten heimlichen Gesangstalente freizugeben, was zwar nicht unbedingt zur Verbesserung der Geräuschkulisse beitrug, aber wenigstens das Gejammer des Mannes im Nadelstreifenanzug über-tönte, der in der Nähe des Bierstands von dem Rocker aus dem dritten Stock mittels eines Fausthiebs zu Boden gestreckt worden war, weil der das vorangegangene „Jetzt quatsch mich doch nicht ständig mit deinen Eigentumswohnungen voll!“ nicht als schlagendes Argument gelten lassen wollte.

So kam die Polizei, die eigentlich einer anonymen Anzeige wegen Ruhestörung nachgehen wollte, auch recht gelegen, um die mittlerweile doch recht aufgebrachte Menschenmenge aufzulösen.

Zeit also, sich noch ein paar Plastikstühle, Biergläser und Teile der teuren Musikanlage unter den Arm zu klemmen, um damit im allgemein herrschenden Chaos das Weite zu suchen.

Aber da wir ja eine große Familie sind, werden wir uns zweifellos irgendwie zusammenraufen und die Kosten für das Volksfest auf unserem Hinterhof gemeinsam über die anstehende Mieterhöhung tragen.

Wenn der autonome Opa erzählt

Ein schönes Bilderbuch über die ersten 23 Jahre der Autonomen

Christoph Villinger

„Beim ersten Mollis ist es wie mit dem ersten Kuss: Sinn und Unsinn sind tausendmal hin- und herüberlegt, Anlässe gibt es genug, Gefahren werden bedacht, Gelegenheiten werden versäumt – irgendwann ist es überfällig.“ Über zwanzig Jahre später und wenn alles juristisch verjährt ist, können die „wahren Geschichten“ erzählt werden. Mit Erinnerungen wie dieser aus der Hochphase des Westberliner Häuserkampfes im Frühjahr 1981 ist das jetzt erschienene Buch „Autonome in Bewegung – aus den ersten 23 Jahren“ gespickt.

Auf über 400 Seiten erzählen fünf männliche Autoren in dem hervorragend layouteten und mit vielen Fotos aus bewegten Zeiten geschmückten Band aus ihrem Leben. Den Schwerpunkt bilden die Ereignisse rund um den Westberliner Häuserkampf zu Beginn der 1980er Jahre und die Hausbesetzungen in Ostberlin im Jahr 1990. Nur Namen nennen die fünf männlichen Autoren nicht. Sie selbst benutzen das Pseudonym „A.G. Grauwacke“. Wer jetzt befürchtet, das Buch wäre nur eine Anekdotensammlung aus den verschiedenen Phasen der autonomen Bewegung, wird positiv überrascht. Mit ihrer Mischung aus einem eher sachlich gehaltenen Hintergrundtext, vielen Bildern und Dokumenten sowie den zahlreichen subjektiven Beschreibungen erreichen sie einen verblüffenden Tiefgang. Zwar bleiben sie in der typisch autonomen Weltsicht gefangen, die ein imaginäres „wir“ dem feindlichen „Staat“ gegenüberstellt. Mit diesem „wir“ sind die Autoren bei fast allen gesellschaftlichen Auseinandersetzungen der letzten 23 Jahre präsent, denn dieses „wir“ konstituiert sich nur im Konflikt. Doch es wäre vermessen, dies den Autoren und ihrem Buch vorzuwerfen. Es ist eben ein authentisches Dokument. Sie berichten vom Entstehen der ersten Kollektivbetriebe, von den alltäglichen Beziehungen in den besetzten Häusern sowie von nächtlichen militanten Aktionen. Auch die antifaschistischen und antirassistischen Bewegungen der 1990er Jahre lassen sie Revue passieren.

Getreu dem Motto „Mach' es wie die Sonnenuhr, zähl' die heiteren Stunden nur“, feiern sie den größten messbaren Erfolg der Berliner Autonomen, die Kampagne gegen die Olympiabewerbung der Stadt 1993, noch einmal ausgiebig ab. Scheinbar summa summarum eine einzige Erfolgsgeschichte. Man fragt sich

nur, warum es dann mit der Revolution noch nicht geklappt hat? Entsprechend wenig wird auch gefragt, warum so viele BewegungsaktivistInnen im Alltag scheitern? Warum sind die Autonomen oft nur ein Durchlauferhitzer für junge Erwachsene und warum haben so wenige die innere Kraft, „bis ins hohe Alter von 90 zu revoltieren“? Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den „Autonomen“ überlassen die Autoren anderen Büchern wie „Feuer und Flamme“ von Geronimo. Trotzdem versucht sich die A.G. Grauwacke in einer weltpolitischen Einordnung der Autonomen. Auf jeder Seite führt eine Zeitleiste die parallel stattfin-

denden „Weltnachrichten“ auf. Eine Demonstration jagt die nächste, nur unterbrochen von hier und da einem Attentat oder einem Guerillaangriff in einem Land der Dritten Welt. Sogar in die Insider-Sprache der Autonomen führen die Autoren die LeserInnen in einem ausführlichen Glossar ein. „Abfackeln“ bedeute „liebvoll für in Brand setzen“.

Am Ende des Buchs hoffen die Autoren, dass „das Buch – trotz seiner Lücken – einen Eindruck vermittelt, was autonome Politik in den letzten 23 Jahren war, und was nicht“. In der Tat ist ihnen dies gelungen. Schlüssige Antworten „wie es die nächsten 23 Jahre weitergeht“ können und wollen sie nicht liefern. Aber sie haben einer kollektiven Geschichtsarbeit auf die Sprünge geholfen, die auf der extra eingerichteten, moderierten Internetseite weitergeht. In Erwartung ihrer Diskussionsbeiträge und Ergänzungen fordern sie die LeserInnen auf: „Schreibt, Freunde und Freundinnen!“

Grauwacke: Meist dunkelgrau bis braungrau gefärbter Sandstein, aus Quarz, Feldspat und unaufgearbeiteten Gesteinsbruchstücken (mind. 50%) wie z.B. Lydit und Quarzit zusammengesetzt. Kann auch Glimmer, Chlorit und Tonminerale enthalten. Gebräuchliches Material für Pflastersteine.

Aus: Autonome in Bewegung



A.G. Grauwacke:
Autonome in Bewegung
Assodation A, Berlin 2003
408 Seiten, 20 Euro
Diskussionsseite zum Buch im Internet:
<http://autox.nadir.org>

UNTERMIETER

Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen

Die Form der Untermietverhältnisse ist vielfältig: Sie reicht von eheähnlichen Lebensgemeinschaften über Wohngemeinschaften, möblierte Zimmer und Zimmer in Wohnheimen bis hin zu ganzen Familien, die zur Untermiete wohnen.

Wir wollen Ihnen hier darlegen, unter welchen Voraussetzungen Sie als Hauptmieter/in einen Anspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung haben. Für Untermieter/innen aber ist es wichtig, über die rechtlichen Beziehungen zu Hauptmieter/in und Vermieter und die sich daraus ergebenden Konsequenzen im Bilde zu sein – damit das Zusammenwohnen kein böses Ende findet...



„Berechtigtes Interesse“ an Untervermietung

Untervermietung ist nicht allein Sache des Mieters/der Mieterin, der/die einen Teil seiner Wohnung einem Mitmenschen überlassen möchte. Auch der Vermieter hat ein Wörtchen mitzureden: Wer untervermieten will, braucht dessen Genehmigung (§ 540 Abs. 1 BGB), es sei denn, diese wurde bereits im Mietvertrag ausdrücklich erteilt.

Mieter/innen haben einen – notfalls auch gerichtlich durchsetzbaren – Anspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung (§ 553 Abs. 1 Satz 1), wenn die folgenden beiden Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen:

1. Der Mieter/die Mieterin kann ein „berechtigtes Interesse“ an der Untervermietung nachweisen.
2. Das berechtigte Interesse ist erst in angemessener Zeit nach Abschluss des eigenen Mietvertrags entstanden.

Ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung ist dann gegeben, wenn die Mieter/innen „vernünftige und nachvollziehbare“ wirtschaftliche und/oder persönliche Gründe anführen können, die erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sein dürfen.

Beispiele:

- Die Mieter/innen verfügen nicht mehr über die finanziellen Mittel wie zur Zeit des Mietvertragsabschlusses (z.B. wegen Arbeitslosigkeit oder Aufnahme eines Studiums) und sind deshalb auf Einnahmen aus Untervermietung angewiesen;
- während einer vorübergehenden Abwesenheit (bis ca. 2 Jahre), z.B. wegen eines Auslandsaufenthalts, sind die Mieter/innen doppelt mit Unterbringungskosten belastet;
- der Ehepartner oder ein Familienmitglied zieht aus der gemeinsamen Wohnung aus;
- der Lebenspartner/die Lebenspartnerin soll in die Wohnung aufgenommen wer-

den oder ein allein erziehender Elternteil will mit jemand anderem zusammen wohnen, um die Kinderbetreuung gemeinsam sichern zu können.

Ein berechtigtes Interesse liegt dagegen **nicht** vor, wenn der Vermieter dem Mieter/der Mieterin nachweisen kann, dass dieser bereits vor Mietvertragsabschluss eine Untervermietung geplant hat bzw. wenn der Mieter/die Mieterin unmittelbar nach Vertragsabschluss plötzlich zu der Erkenntnis gelangt, dass eine Untervermietung der Entfaltung seiner Persönlichkeit diene.

Im Zweifel entscheidet immer der konkrete Einzelfall. Lassen Sie sich deshalb beraten, welches „berechtigtes Interesse“ Sie anführen können und wie Sie es am klügsten begründen!

Erlaubnis zur Untervermietung

Die Erlaubnis zur Untervermietung muss grundsätzlich schriftlich beantragt werden, wobei der Name des/der vorgesehenen Untermieters/Untermieterin dem Vermieter zu nennen ist. Auch die Erlaubnis sollte man sich schriftlich geben lassen, um ihr Vorliegen im Zweifel später besser beweisen zu können.

Wurde die Erlaubnis erteilt und betrifft sie nur eine bestimmte Person, so muss der Mieter/die Mieterin jede weitere Untervermietung neu genehmigen lassen. Wenn der Vermieter eine generelle und nicht personengebundene Berechtigung zur Untervermietung ausgesprochen hat, so muss ihm bei Wechsel der Untermieterin/des Untermieters nur der Name der jeweiligen Person mitgeteilt werden.

Der Vermieter darf die Erlaubnis zur Untervermietung nur aus zwei konkreten Gründen – im Zweifelsfall aber auch aus allgemeinen Gründen – verweigern (§ 553 Abs. 1 Satz 2 BGB):

- In der Person des Untermieters/der Untermieterin liegt ein „wichtiger Grund“, der die Untervermietung für den Vermieter unzumutbar macht. Dies ist z.B. der Fall, wenn konkreter Verdacht besteht, dass der/die Untermieter/in den Hausfrieden stören wird.
- Durch die Untervermietung würde die Wohnung „übermäßig belegt“. Nach der Rechtsprechung ist das aber selbst dann noch nicht anzunehmen, wenn z.B. in einer 5-Zimmer-Wohnung mit 96 qm insgesamt 7 Personen leben (LG Berlin, WM 87, 221).
- Die Untervermietung ist dem Vermieter aus sonstigen Gründen nicht zumutbar.

Selbst wenn laut Mietvertrag eine Untervermietung grundsätzlich nicht gestattet ist, muss der Vermieter sie bei Vorliegen eines berechtigten Interesses genehmigen.

Wenn der Vermieter wechselt, so gilt die einmal erteilte Untermieterlaubnis selbstverständlich weiter, und zwar selbst dann, wenn sie nur mündlich erteilt wurde oder der alte Vermieter die Untervermietung über längere Zeit widerspruchslos hingenommen und sie damit konkludent genehmigt hat. Entsprechende Beweise sollten rechtzeitig gesichert werden.

Einen Anspruch auf Untervermietung der gesamten Wohnung gibt es nicht, weil dadurch der Untermieter/die Untermieterin quasi zum Hauptmieter würde. Beim Beantragen der Untermieterlaubnis sollte man daher folgendermaßen formulieren: „... bitte ich um Genehmigung zur Untervermietung eines Teils meiner Wohnung ...“ (siehe auch „Keine Untervermietung ohne Erlaubnis“).

Wenn der Vermieter die Erlaubnis verweigert...

Bei Verweigerung der Untermieterlaubnis haben Sie die Möglichkeit, mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen, wenn denn in der Person des/der vorgesehenen Untermieters/Untermieterin kein wichtiger Grund zur Verweigerung vorliegt (§ 540 Abs.1 Satz 2 BGB). In der Regel werden Sie daran aber kein Interesse haben, denn Sie wollen ja die Wohnverhältnisse nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Liegt ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im oben genannten Sinne vor, so können Sie Ihren Anspruch gerichtlich durchsetzen – z.B. im Wege einer Klage vor dem Amtsgericht, wobei diese sinnvoller Weise gleich auf eine generelle Untermieterlaubnis für einen Teil der Wohnung für eine Person zu richten ist. Bis zur Entscheidung vergehen jedoch einige Monate.

Suchen Sie im Fall einer verweigerten Untermieterlaubnis eine Beratungsstelle auf.

Keine Untervermietung ohne Erlaubnis!

Hat der Mieter/die Mieterin es unterlassen, die Erlaubnis für die Untervermietung einzuholen, so muss der Vermieter ihn/sie zunächst schriftlich abmahnen. Wer eine solche Abmahnung erhält, sollte sich schnellstens beraten lassen, da unter Umständen die fristlose Kündigung bzw. eine Räumungsklage droht. Der Vermieter muss die unerlaubte Untervermietung allerdings beweisen. Hierfür reicht aber eventuell schon das Vorhandensein

eines Namensschilds des Untermieters/der Untermieterin an Klingelbrett, Briefkasten oder Tür aus.

Achtung! In der Rechtsprechung wird die Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters als Vertragsverletzung durch den Hauptmieter/die Hauptmieterin gewertet, die zur fristgemäßen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt – selbst dann, wenn ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung besteht.

Sie sollten deshalb den Vermieter schriftlich und unter Fristsetzung um die Erlaubnis zur Untervermietung bitten. Schweigt er oder verweigert er die Erlaubnis trotz Vorliegens eines berechtigten Interesses Ihrerseits, sollten sie ihn auf Erteilung der Erlaubnis verklagen und erst nach gewonnenem Prozess untervermieten.

Es ist empfehlenswert, sich von der Person, an die untervermietet werden sollte, schriftlich bestätigen zu lassen, dass sie einen Teil der Wohnung vom angegebenen Termin an für eine bestimmte Miete anzumieten beabsichtigte. Soweit Ihnen durch die unberechtigt verweigerte oder verzögerte Untervermietung Einnahmen entgangen sind, ist der Vermieter schadensersatzpflichtig (vgl. BayOBLG, 1. Zivilsenat, Beschluss vom 26.4.95, RE-Miet 3/94).

Besuchsweiser Aufenthalt

Mieter/innen dürfen Gäste innerhalb ihrer vier Wände ohne Genehmigung beliebig oft empfangen und auch bis zu ca. sechs Wochen beherbergen, solange daraus kein Daueraufenthalt wird. Das heißt praktisch, der Vermieter darf im Zweifel nicht nachweisen können, dass der Besuch sich ohne längere Unterbrechungen ständig in der Wohnung aufhält. Dieses Recht zur Aufnahme von Gästen findet seine Grenzen nur bei strafbaren Handlungen oder wenn es zu Belästigungen der Mitbewohner/innen – etwa durch starken Lärm – kommt.

Familienangehörige und Ehepartner/in

Enge Familienangehörige wie Ehepartner/in, Eltern und Kinder (nicht aber: Geschwister und entfernte Verwandte!) gelten nicht als Untermieter/innen im Sinne des Gesetzes.

Ihnen dürfen die Mieter/innen „den von ihren Weisungen abhängigen Mitgebrauch“ der Wohnung gestatten.

Das bedeutet praktisch, dass ein gemeinsamer Haushalt geführt und den Angehörigen die Wohnung nicht zum völlig selbstständigen

Gebrauch überlassen wird. Eine längerfristige Aufnahme von Angehörigen (mehr als sechs Wochen) ist dem Vermieter schriftlich anzuzeigen, bedarf jedoch nicht seiner Genehmigung.

Allerdings darf auch durch die Aufnahme von Angehörigen keine Überbelegung der Wohnung eintreten!

Lebenspartner/in

Lebenspartner/innen sind zwar nicht mit Ehepartnern und Familienangehörigen gleichzustellen, ihre Stellung ist aber nach dem Mietrechtsreformgesetz (MRRG) und durch das neue Lebenspartnerschaftsgesetz wesentlich verbessert worden. Zeigen Sie Ihrem Vermieter ggf. die Aufnahme Ihres Lebenspartners/Ihrer Lebenspartnerin vorher an.

Und: Wer als Hauptmieter/in im Rahmen seiner/ihrer Lebensgestaltung aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen mit einem Dritten eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründen will, hat grundsätzlich ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs.1 BGB und damit einen zwingenden Anspruch auf Genehmigung der Teilüberlassung der Wohnung oder der Einräumung des Mitgebrauchs an den Partner/die Partnerin. Dies gilt sowohl für gleich- als auch andersgeschlechtliche Personen.

Wohngemeinschaften

Wenn mehrere Personen eine Wohnung als Wohngemeinschaft (WG) anmieten wollen, gibt es verschiedene Möglichkeiten der Vertragsgestaltung:

- Ein WG-Mitglied wird Hauptmieter/in und lässt sich eine generelle Untermieterlaubnis erteilen. Die Untermieter/innen können dann ohne jeweils neue Genehmigung ausgetauscht werden, dem Vermieter müssen lediglich die neuen Namen mitgeteilt werden;
- alle WG-Mitglieder werden Hauptmieter/innen, können dann aber auch nur alle gemeinsam den Vertrag auflösen;
- im Mietvertrag wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich um eine WG handelt. In diesem Falle werden alle WG-Mitglieder Hauptmieter/innen und können beliebig ausgetauscht werden.

Da WGs ihrer Art nach auf eine gewisse Fluktuation angelegt sind, gilt im Zweifel, dass das Auswechseln von Mitgliedern der WG Vertragsinhalt geworden ist (sog. Mietnachfolgeklausel), sofern dadurch die Gesamtzahl



der Bewohner/innen nicht überschritten wird und gegen die jeweils neuen Mitglieder keine sachlich begründeten Einwände bestehen.

Vom Vorliegen einer solchen Mietnachfolgeklausel kann auch ausgegangen werden, wenn der Vermieter jahrelang dem Wechsel innerhalb der WG zugestimmt hat.

Untermietzuschlag

Ein Untermietzuschlag darf nur dann erhoben werden, wenn dem Vermieter die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Untermieter/eine Untermieterin nur bei einer Erhöhung der Miete zuzumuten wäre (§ 553 Abs. 2 BGB). Hierfür trägt der Vermieter die Darlegungslast! Ein Zuschlag darf also nicht erhoben werden, wenn nur ein Personenwechsel eintritt und sich die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen gegenüber den Verhältnissen vor der beabsichtigten Untervermietung nicht erhöht – z.B. bei Untervermietung nach Auflösung einer Ehe oder Lebenspartnerschaft und Auszug des Partners/der Partnerin. Wenn enge Familienangehörige die Wohnung unent-



geltlich und von den Weisungen des Mieters/der Mieterin abhängig mitbewohnen, entfällt ein Untermietzuschlag ganz.

Die Höhe des Untermietzuschlags ist nur für preisgebundenen Neubau gesetzlich geregelt (§ 26 Abs. 3 Neubaumietenverordnung) und beträgt dort bei Untervermietung an eine Person 2,50 Euro, bei zwei oder mehr Personen 5 Euro. Ansonsten darf ein „angemessener“ Zuschlag erhoben werden, der sich nach der Höhe der tatsächlich anfallenden Mehrkosten richtet. Suchen Sie im Zweifel eine Beratungsstelle auf!

Verhältnis Vermieter – Mieter/in – Untermieter/in

Der Untermietvertrag wird nur zwischen Haupt- und Untermieter/in geschlossen. Zwischen Vermieter (Eigentümer der Wohnung) und Untermieter/in bestehen keine vertraglichen Beziehungen.

Wenn das Hauptmietverhältnis endet, muss auch der/die Untermieter/in ausziehen, es sei denn, er/sie wird als Hauptmieter/in übernommen. Der Vermieter hat einen gesetzlichen Anspruch gegen die Untermieter/innen auf Herausgabe/Räumung der Wohnung (§ 546 Abs. 2 BGB).

Dem Untermieter/der Untermieterin steht unter Umständen ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Hauptmieter/der Hauptmieterin zu, wenn dieser/diese eine fristlose Kündigung auf Grund eigenen Verschuldens erhält und der Untermieter/die Untermieterin deshalb ausziehen muss.

Um unangenehmen Überraschungen vorzubeugen, raten wir allen Untermieterinnen und Untermietern dringend, sich vor Einzug zu vergewissern, ob die Hauptmieter/innen tatsächlich eine Erlaubnis zur Untervermietung – also zum Abschluss eines Untermietvertrags – haben!

Hauptmieter/innen sind dem Vermieter gegenüber für die Wohnung verantwortlich. Das heißt, sie haben auch Schäden, die die Untermieter/innen beim Gebrauch der Wohnung verschulden, dem Vermieter gegenüber zu vertreten (§ 540 Abs. 2 BGB). Deshalb ist es auch für Hauptmieter/innen wichtig, sich durch einen Untermietvertrag rechtlich abzusichern.

Untermietvertrag

Der Untermietvertrag zwischen Haupt- und Untermieter/innen sollte unbedingt schriftlich abgefasst sein und folgende wichtige Regelungen enthalten:

- Bezeichnung der zur Nutzung überlassenen Räume;

- Regelung der Mitbenutzung von gemeinsamen Räumen in der Wohnung (Küche, Bad) und/oder von gemeinsamen Haushaltsgegenständen (z.B. Waschmaschine, Telefon o. ä.);
- Miethöhe;
- eventuelle Kostenbeteiligung des Untermieters/der Untermieterin an Betriebs- und Heizkosten, Strom- und Gaskosten, Schönheitsreparaturen sowie an Erwerb bzw. Instandhaltung von gemeinsamen Haushaltsgegenständen (Waschmaschine, Külschrank, Staubsauger u. ä.);
- bei möblierter Untervermietung eine genaue Inventarliste, in der auch der Erhaltungszustand der einzelnen Einrichtungsgegenstände bei Einzug festgehalten ist;
- Kündigungsfristen für Haupt- und Untermieter/innen;
- die Rückzahlung von Kauttionen sowie die Verrechnung gezahlter Betriebs- und Heizkostenvorschüsse und gemeinsamer Anschaffungen, wenn der Untermieter/die Untermieterin auszieht.

Es gibt viele Möglichkeiten, vertragliche Vereinbarungen zu treffen, die über den eigentlichen Untermietvertrag hinausgehen, z.B. „WG-Verträge“ oder „Partnerschaftsverträge“. Diese sollten vor allem die persönlichen Lebensverhältnisse berücksichtigen. Lassen Sie sich beraten!

Die Miete, die die Untermieter/innen an die Hauptmieter/innen für die von ihnen genutzte Wohnfläche zu zahlen haben, kann frei vereinbart werden. Sie sollte jedoch in einem angemessenen anteiligen Verhältnis zu der Miete stehen, die für die gesamte Wohnung zu entrichten ist. Auch wer überhöhte Untermiete einnimmt, muss sich gegebenenfalls wegen Wuchertatbestands nach § 291 Strafgesetzbuch oder wegen überhöhter Miete nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz verantworten.

Kündigungsfristen und Kündigungsschutz

Bei Untervermietung gelten mit Ausnahmen die gleichen Kündigungsbestimmungen wie bei Hauptmieter/innen, gemäß § 573 c Abs. 1 BGB (Ausnahmen siehe weiter unten):

- Zahlt der Untermieter/ die Untermieterin die Miete monatlich, ist die Kündigung durch die Hauptmieter/innen spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig – die Kündigungsfrist beträgt also drei Monate;
- wenn das Untermietverhältnis bereits fünf bzw. acht Jahre besteht, verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber dem Untermieter um jeweils drei weitere Monate – sie beträgt dann sechs bzw. neun Monate;
- zudem müssen die Hauptmieter/innen ein „berechtigtes Interesse“ an der Kündigung – z.B. berechtigten Eigenbedarf – nachweisen (§ 573 BGB). Der Untermieter/die Untermieterin kann der Kündigung widersprechen und sich gegebenenfalls auf die Sozialklausel berufen (§ 574 Abs.1 und 2 BGB).

Für Leerzimmer und möblierte Zimmer gelten andere Regelungen.

Leerzimmer

Wird ein Leerzimmer in einer von dem Hauptmieter/der Hauptmieterin selbst bewohnten Wohnung untervermietet, so kann der Hauptmieter/die Hauptmieterin jedoch auch kündigen, ohne dass er/sie ein berechtigtes Interesse daran nachzuweisen braucht. Die normale Kündigungsfrist verlängert sich dann aber um drei Monate (§ 573 a BGB).

Beispiel: Beträgt die normale Kündigungsfrist in einem solchen Fall drei Monate, so ist eine Kündigung innerhalb von sechs Monaten möglich.

Diese Regelung bezweckt, wegen des engen Zusammenlebens der Parteien die Kündigung zu erleichtern, und gilt z.B. auch bei der Vermietung von Einliegerwohnungen. Eine derartige Kündigung unterliegt aber besonders strengen formalen Voraussetzungen und ist schon von daher oftmals unwirksam. In jedem Fall also in der Beratungsstelle anwaltlich überprüfen lassen!

Möbliertes Zimmer

Achtung bei möblierten Zimmern, Zimmern in Studenten- und Jugendwohnheimen sowie Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch (z.B. Pensionszimmer) untervermietet wurde! Es gilt nur eingeschränkter Kündigungsschutz (§ 549 Abs. 2 und 3 BGB)!

Wird ein möbliertes Zimmer in der von dem Hauptmieter/der Hauptmieterin selbst bewohnten Wohnung untervermietet, so ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats für den Ablauf dieses Monats zulässig (§ 573 c Abs. 3 BGB).

Ausnahme: Wird ein möbliertes Zimmer an eine Familie zum dauerhaften Gebrauch vermietet, so gilt der gesetzliche Kündigungsschutz wie oben beschrieben.

Alle diese gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht per Mietvertrag zum Nachteil der Mieter/innen verkürzt werden, wohl aber können längere Kündigungsfristen vertraglich vereinbart werden.

Rechtsschutz

Wollen Sie als Untermieter/innen den Rechtsschutz der Berliner MieterGemeinschaft e.V. für Prozesskosten in Mietrechtsfragen in Anspruch nehmen, so müssen Sie beachten, dass die Versicherung nur für Streitigkeiten mit Ihrem Hauptmieter/Ihrer Hauptmieterin aufkommt, denn dieser/diese ist ja für Sie der „Vermieter“. Nicht von der Versicherung gedeckt ist dagegen ein gerichtlicher Streit mit dem Haus- oder Wohnungseigentümer.

Wenn für eine Wohngemeinschaft alle Auseinandersetzungen mit dem Hauseigentümer abgesichert werden sollen, so muss ein Hauptmieter/eine Hauptmieterin Mitglied mit Rechtsschutz werden.

Hauptmieter/innen können die Leistungen der Versicherung nur für Streitfälle mit dem Vermieter in Anspruch nehmen. Streitigkeiten mit dem Untermieter/der Untermieterin dagegen sind nicht versichert.

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.

Dieses Verzeichnis wird im MieterEcho mit Ausnahme der in den Infoblätter erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlicht. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.

G

Garage

Viele Mieter/innen haben ein Auto, aber nur wenige dafür eine Garage. Wenn die Garage zusammen mit einer Wohnung vermietet worden ist, so kann sie auch nur zusammen mit der Wohnung gekündigt werden. Also nur dann, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Gesamt-Mietverhältnisses geltend gemacht werden kann. Auch eine Mietererhöhung ist nur nach den für Wohnraum geltenden Regelungen möglich.

Wurde zunächst nur die Wohnung gemietet und später die Garage, so kommt es im Einzelfall darauf an, ob die Parteien ein einheitliches Vertragsverhältnis herbeiführen wollten oder nicht. Im Zweifel wird in der Regel zu Gunsten der Mieter/innen und zu Gunsten eines einheitlichen Mietverhältnisses über Wohnung und Garage entschieden.

Garten

Nicht gerade häufig, aber mitunter gibt es auch in Berlin Mehrfamilienhäuser, zu denen ein Garten gehört. Die Mieter/innen haben leider nicht automatisch Zugang dazu, sondern nur wenn der Garten zusammen mit der Wohnung vermietet worden ist oder wenn er allen Bewohner/innen zur Verfügung steht. Eine Klausel muss also im Mietvertrag die Gartenbenutzung erlauben, es sei denn, der Eigentümer hat die Gartennutzung durch die Mieter/innen über längere Zeit stillschweigend geduldet und damit praktisch eine Erweiterung des Mietvertrags akzeptiert.

Bei einem Einfamilienhaus hingegen ist der Garten immer mitvermietet, wenn der Miet-

vertrag die Gartennutzung nicht ausdrücklich ausschließt.

Die Rechtsprechung billigt Mieter/innen bei der Gestaltung des Gartens weitgehende Freiheiten zu.

Hat der Vermieter es beispielsweise versäumt, im Vertrag konkrete Verbote oder Einschränkungen zu vereinbaren, dürfen Mieter/innen Spielgeräte wie Schaukeln, Klettergerüst oder Sandkasten aufstellen. Eine ausdrückliche Zustimmung des Eigentümers ist dazu nicht mehr nötig. Vorausgesetzt, die Spielgeräte werden nicht dauerhaft (z.B. durch Betonsockel) mit dem Boden verbunden und es gibt keine Nutzungskonkurrenz mit anderen Mieter/innen.

Blumen, Hecken oder Bäume dürfen von Mieter/innen gepflanzt werden.

Die Kosten für die Gartenpflege kann der Eigentümer als Betriebskosten umlegen.

Gegensprechanlage

Mittlerweile gehören Gegensprechanlagen zum Standard. Bei kaum einer Modernisierung wird auf ihren Einbau verzichtet. Die Kosten ließen sich regelmäßig mit 11% jährlich auf die Miete umlegen, doch die Sache hat einen Haken: Nicht immer sind die Anlagen mithörsicher. Den Anschluss an eine derartige unsichere Anlage müssen Mieter/innen nicht dulden, denn dadurch werden grundrechtlich geschützte Persönlichkeitsrechte verletzt.

Gesundheitsgefährdung

Wohnungen sollen Schutz und Sicherheit geben. Mitunter aber birgt die Wohnung selbst Gefahren. Selbstverständlich können Mieter/innen in solchen Fällen Abhilfe verlangen. Sie können die Miete kürzen, womöglich Schadensersatz verlangen und gegebenenfalls das Mietverhältnis fristlos kündigen. Eine Einrede des Vermieters, dass die Mieter/innen bei Abschluss des Mietvertrags die Gefährdung gekannt hätten, ist unerheblich.

Gewerbliche Nutzung

Bei der Frage nach der gewerblichen Nutzung von Mietwohnungen durch Mieter/innen sollte man sich an der Trennung von beruflicher und privater Sphäre orientieren. Die Wohnung gehört dem privaten Bereich an, eine Aus-

übung beruflicher Tätigkeit bedarf nur dann nicht der Zustimmung des Vermieters, wenn lediglich ein Teil der Wohnung als Arbeitszimmer genutzt wird. Natürlich kann ein Journalist in seiner Wohnung schreiben, ein Architekt Baupläne anfertigen und auch Goldschmiedearbeiten sind nicht zustimmungspflichtig, sondern nur darüber hinausgehende intensive Nutzungen der Wohnung zu beruflichen Zwecken.

Allerdings ist der Vermieter zur Duldung einer beruflichen Tätigkeit in der Wohnung verpflichtet, wenn keine Schädigung der Wohnung oder der Zugänge und keine unzumutbare Belästigung der Mitmieter/innen zu befürchten sind (LG Hamburg WM 92, 241).

Eine Heimarbeit z.B. als Versicherungsvertreter darf nicht verwehrt werden, und der Vermieter kann auch nicht den Nachweis der Gewerbeurlaubnis verlangen. Auch eine Hauschneiderei mit geringem Kundenbesuch ist zu dulden.

Der Betrieb eines Ingenieurbüros mit Laufkundschaft muss allerdings nicht mehr geduldet werden. Wenn eine Tagesmutter in einer 90 qm großen Wohnung neben ihrem eigenen Kind drei fremde Kinder betreut, mag das noch angehen, darüber hinaus könnte ihr die Zustimmung versagt werden.

Auch wenn sich die Nachbarn nicht gestört fühlen, jedoch die Wohnung über Gebühr strapaziert wird, kann der Vermieter die Änderung des Mietvertrags und einen Zuschlag auf die Miete verlangen. Dieser orientiert sich an dem üblichen Gewerbenietniveau.

Grillen

Weil Grillen im Sommer so beliebt ist, findet sich dafür immer wieder ein Plätzchen. Mitunter ist es der eigene Balkon. Grundsätzlich darf man das auch, doch gibt es so viele Einschränkungen, dass die Gelegenheiten selten werden können.

Ein mietvertragliches Verbot des Grillens auf dem Balkon wurde vom Essener LG in einem Urteil aus dem Jahr 2001 (10 S 438/01) für rechtmäßig befunden.

Bei gerichtlichen Auseinandersetzungen spielen häufig grilltechnische Einzelheiten eine Rolle. Ein Elektrogrill wird eher toleriert als ein Holzkohlegrill und in Alufolie gekleidetes Grillgut erscheint den Gerichten weniger anstößig.

Das Amtsgericht Bonn meint, zwischen April und September darf man einmal im Monat auf Balkon oder Terrasse grillen. Die Nachbarn müssen aber 48 Stunden vorher gewarnt werden. (AG Bonn 6 C 545/96)

Nur dreimal im Jahr möchte das LG Stuttgart der Grillleidenschaft auf der Terrasse Raum zum Ausleben geben; es begründet aber sehr grillfreundlich: „Grillen stellt in einer multikulturellen Freizeitgesellschaft, die von einer zunehmenden Rückbesinnung auf die Natur geprägt ist, eine übliche und im Sommer gebräuchliche Art der Zubereitung von Speisen jeglicher Art, die heute nicht mehr auf die bloße Zubereitung von Fleisch beschränkt ist, dar.“ (LG Stuttgart 10 T 359/6).

In Bayern ist mit fünfmal im Jahr genug gegrillt (BayObLG 2 Z BR 6/99).

[Doch kann man davon satt werden?]

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein von demjenigen Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, geführtes öffentliches Verzeichnis. Sämtliche Grundstücke unterliegen dem Grundbuchzwang, d.h. für jedes muss ein Grundbuchblatt angelegt sein. Folgende Rechte werden in das Grundbuch eingetragen: das Eigentum, das Wohnungseigentum, das Pfandrecht, das Baurecht, Dienstbarkeiten und Reallasten (von beiden gibt es verschiedene Arten). Darüber hinaus kann durch Anmerkungen und Ersichtlichmachungen auf bestimmte rechtlich erhebliche Tatsachen hingewiesen werden, wie Vormerkungen, Auflassungen usw.

Die Bedeutung des Grundbuchs liegt vor allem darin, dass die genannten dinglichen Rechte nur durch Eintragung in das Grundbuch erworben werden können (so genannter Eintragungsgrundsatz) und dass alle grundsätzlich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs vertrauen können (so genannter Vertrauensgrundsatz).

Gemäß § 12 der Grundbuchordnung (GBO) können alle, die ein berechtigtes Interesse darlegen, Einsicht in das Grundbuch nehmen. Es ist allgemein anerkannt, dass die Mieter/innen dieses berechnete Interesse an der Einsichtnahme in das Grundbuch haben. Als Nachweis gilt die Vorlage des Mietvertrags. Die Mieter/innen sind gut beraten, von diesem Einsichtsrecht auch Gebrauch zu machen. Insbesondere dann, wenn ein Eigentümerwechsel angekündigt oder behauptet wird.

Das hat seinen guten Grund. Denn man kann nur dann rechtlich verbindlich handeln, wenn man als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist oder durch den Eigentümer bevollmächtigt wurde. Häufig aber werden beim Verkauf eines Hauses von dem Käufer ohne Vollmacht Mietererhöhungen vorgenommen oder Modernisierungen angekündigt, noch bevor die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch vollzogen wurde. Derartige Maßnahmen sind unwirksam. Ihre finanziellen Auswirkungen sollten sich Mieter/innen ersparen.

H

Hausfriedensbruch

Das Hausrecht in der Wohnung liegt bei den Mieter/innen. Es richtet sich grundsätzlich gegen jeden, auch gegen den Eigentümer und es kann strafrechtlich durchgesetzt werden. Im Strafgesetzbuch § 123 (Hausfriedensbruch) heißt es:

„Wer in die Wohnung, in die Geschäftsräume oder in das befriedete Besitztum eines anderen oder in abgeschlossene Räume, welche zum öffentlichen Dienst oder Verkehr bestimmt sind, widerrechtlich eindringt, oder wer, wenn er ohne Befugnis darin verweilt, auf die Aufforderung des Berechtigten sich nicht entfernt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bestraft.“

(2) Die Tat wird nur auf Antrag verfolgt.“ Zur Wohnung zählen auch Ferienappartements, Hotelzimmer und Wohnwagen.

Eine bloße Störung des Hausfriedens ohne Eindringen, z.B. Schlagen an die Tür, Werfen von Steinen gegen Fenster fällt nicht unter den § 123.

Der Vermieter darf keinen Zweitschlüssel einbehalten. Natürlich können Mieter/innen dem Eigentümer einen Zweitschlüssel überlassen, sie müssen es aber nicht tun.

Im Ernstfall wird die Tür von einem Schlüsseldienst geöffnet, bei einem Brand bleibt nicht einmal dazu die Zeit. Besser ist es natürlich, wenn Mieter/innen in geeigneter Weise dafür sorgen, dass die Wohnung ggf. auch ohne ihre Anwesenheit betreten werden kann. Aber selbst mit einem hinterlegten oder dem Vermieter überlassenen Zweitschlüssel darf die Wohnung nicht gegen den Willen der Mieter/innen betreten werden, denn das wäre Hausfriedensbruch. Eine Ausnahme bildet nur der Notfall.

Hausordnung

Im Mietvertrag werden die gegenseitigen Verpflichtungen der Vermieter und der Mieter/innen geregelt. Eine Hausordnung behandelt im Wesentlichen nur die Probleme, die sich aus dem Zusammenleben von verschiedenen Mietparteien in einem Haus ergeben können. Regelungen über Schönheitsreparaturen z.B. gehören nicht dazu. Sie haben in einer Hausordnung nichts zu suchen.

Häufig ist eine Hausordnung Bestandteil von Formularmietverträgen. Sie wird durch die Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter/innen wirksam und kann dann von keiner Partei einseitig geändert werden.

Eine einseitig vom Vermieter erlassene Hausordnung hat sich auf die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Behandlung der Mietsache zu beschränken, deckt also im Prinzip nur ab, was sich auch aus den vertraglichen Obliegenheiten ergibt. Spezielle Verpflichtungen, wie z.B. Treppenhausreinigung dürfen sie nicht enthalten – hier müssen die Mieter/innen zustimmen.

Regelungsgegenstände von Hausordnungen sind oft:

- Ruhezeiten
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Benutzung von Gemeinschaftsräumen (z.B. Waschküche)
- Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern
- Reinigungspflichten der Mieter/innen (z.B. Treppenhaus)

Gesetzlich vorgeschrieben sind Hausordnungen in Häusern mit Eigentumswohnungen.



Weitergeltung von vereinbarten Kündigungsfristen

Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu befinden, inwieweit die gesetzliche Neuregelung der kurzen Dreimonatsfrist für die Kündigung einer Wohnung durch den Mieter für vor dem 01.09.2001 abgeschlossene Mietverträge gilt.

Der BGH ist der Auffassung, die in vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes abgeschlossenen Mietverträgen enthaltenen längeren Kündigungsfristen für den Mieter weiterhin maßgebend seien, weil eine vor dem 01.09.2001 getroffene vertragliche Vereinbarung über die Kündigungsfristen – im Sinne des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB – auch dann vorliege, wenn in einer Formulklausel die früheren Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden. Dies ergebe sich nicht nur aus dem Wortlaut der Übergangsvorschrift und ihrem sachlichen Zusammenhang mit § 573 c Abs. 4 BGB, sondern auch aus der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung für das Mietrechtsreformgesetz. Danach sollte mit der Übergangsvorschrift aus Gründen des Vertrauensschutzes sichergestellt werden, dass vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes wirksam vereinbarte Kündigungsfristen auch zukünftig wirksam bleiben (BT-Drucks. 14/4553, S. 77). Dazu gehört auch eine formularmäßige Vereinbarung, in der die früheren – teilweise dispositiven – gesetzlichen Kündigungsfristen wiedergegeben wurden. Der BGH führte weiter aus, dass der Mieter auch nicht unzumutbar belastet werde, wenn er grundsätzlich an den vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen festgehalten werde. Er habe in Härtefällen – wie schon nach bisherigem Recht – einen Anspruch auf vorzeitige Aufhebung des Mietvertrags, wenn er einen Ersatzmieter stelle.

BGH, Urteil vom 18.06.2003 – VIII ZR 240/02 – VIII ZR 324/02 -; – VIII ZR 339/02 -; – VIII ZR 355/02 – (noch nicht veröffentlicht)

Unwirksame Vereinbarung zu Schönheitsreparaturen

Eine vorformulierte Vereinbarung (Klausel), mit der der Vermieter sich bestätigen lässt, dass die Wohnung vom Mieter ausführlich besichtigt wurde und der Mieter auf etwaige Mängelrügen und Mietminderungsansprüche verzichtet, ist unwirksam.

Ebenfalls unwirksam ist eine vorformulierte Vereinbarung (Klausel), nach der „durch Zufall erforderlich werdende Schönheitsreparaturen“ vom Mieter zu tragen sind.

Bilden eine Vielzahl von unwirksamen Klauseln einen engen Sachzusammenhang mit für sich genommen wirksamen Klauseln, dann ist wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion die gesamte Vereinbarung unwirksam.

AG Charlottenburg, Urteil vom 30.04.2003 – 215 C 270/02 –

Die Mieterin verlangte vom Vermieter die Erstattung einer zum Beginn des Mietverhältnisses bezahlten Kautions. Der Vermieter rechnete mit Schadensersatzansprüchen wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen auf und verweigerte die Zahlung. In dem vorformulierten Mietvertrag heißt es unter anderem:

„Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13).“

In § 13 des Mietvertrags war unter anderem eine Fristenregelung enthalten, in der festgelegt wurde, wann welche Schönheitsreparaturen in welchem Turnus durchzuführen sind. Darüber hinaus war dem Mietvertrag eine Zusatzvereinbarung beigelegt, in der es hieß:

„Die Vereinbarung gemäß § 4 Nr. 6 des Mietvertrags: „Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“, wird wie folgt ergänzt: Der Mieter hat die Mietsache vor Abschluss des Vertrags ausführlich besichtigt. Er übernimmt die Räume wie besichtigt ohne Mängelrüge und bestätigt, dass er Mietminderungsansprüche wegen etwaiger Mängel im Zeitpunkt der Überlassung der Räume nicht geltend machen wird. Mängel, wie zerbrochene Scheiben, fehlende Schlüssel usw. behebt der Mieter auf eigene Kosten ohne Verrechnungsmöglichkeit.“

Der Mieter hat alle während der Mietzeit erforderlichen Schönheitsreparaturen turnusgemäß auszuführen, ohne Rücksicht auf den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn und ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der erstmaligen Erforderlichkeit der Schönheitsreparaturen.

Der Mieter verpflichtet sich, auch die durch Zufall erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen zu tragen. Bei Modernisierungen werden die dadurch erforderlichen Schönheitsreparaturen entweder nach Wahl der Vermieterin durch diesen oder auf dessen Aufforderung durch den Mieter auf Kosten des Mieters durchgeführt. Der Mieter hat die Wohnung vor Vertragsabschluss eingehend besichtigt. Er verzichtet

wegen dieses Zustands auf einen etwaigen Anspruch gegen die Vermieterin auf Durchführung von Schönheitsreparaturen gemäß § 536 BGB und auf etwaige Mietminderungsansprüche gemäß § 538 BGB. Die Vermieterin nimmt den Verzicht an. Bei Mietvertragsende ist die Wohnung fachgerecht renoviert an die Vermieterin herauszugeben.“

Die Mieterin hatte bei Übergabe der Wohnung ein Wohnungsübergabeprotokoll unterschrieben, in dem sich folgender Passus befand: „Vermieter und Mieter erkennen an, dass der in diesem Bericht festgestellte der Zustand der Wohnung und des Inventars zum Zeitpunkt der Besichtigung gegeben war.“

Der Vermieter forderte die Mieterin zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf und setzte ihr eine Frist, nach deren Ablauf er die Erfüllung ablehnte und Schadensersatzansprüche geltend machte. Im Anschluss an eine (daraufhin) erfolgte anwaltliche Beratung lehnte die Mieterin die Durchführung der Schönheitsreparaturen ab. Der Vermieter rechnete seinerseits mit den geltend gemachten Schadensersatzansprüchen gegen die Kautionsauf.

Das Amtsgericht hat der Klage der Mieterin auf Rückzahlung der Kautionsauf stattgegeben. Es wies darauf hin, dass den Rückzahlungsanspruch der Mieterin keine Gegenansprüche des Vermieters gegenüber stehen. Der vom Vermieter geltend gemachte Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen bestand nicht.

In den Urteilsgründen wies das Amtsgericht darauf hin, dass einige der Regelungen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in der Zusatzvereinbarung unwirksam seien, was die Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieterin zur Folge habe. Im Einzelnen setzte sich das Amtsgericht mit folgenden Klauseln auseinander: Die Klausel in Ziffer 1 Absatz 1 der Zusatzvereinbarung, mit denen die Mieterin bestätigt, dass vor Abschluss des Mietvertrags eine eingehende Wohnungsbesichtigung stattgefunden habe, ist nach Ansicht des Amtsgerichts wegen Verstoßes gegen § 11 Ziffer 15 b AGBG (das AGB hat für das vorliegende Mietverhältnis noch Geltung) unwirksam, weil damit der Vermieter die eigentlich ihm obliegende Beweislast für den Zustand der Wohnung bei Vertragsbeginn zu seinen Gunsten ändern würde. Ebenfalls unwirksam sei in der im Zusammenhang mit dieser Klausel vereinbarte Verzicht auf etwaige Mietminderungsansprüche und die Mängelbeseitigungsansprüche. Insoweit verstoße die Vereinbarung



gegen die (zwingende) Regelung des § 537 Abs. 3 (alte Fassung) und damit gegen § 9 ABGB und darüber hinaus wegen der fehlenden Einschränkung hinsichtlich Vorsatz und grober Fahrlässigkeit auch gegen § 11 Ziffer 7 ABGB: Unwirksam ist nach Ansicht des Amtsgerichts auch die Regelung, nach der die Mieterin turnusgemäß zur Ausführung von Schönheitsreparaturen unabhängig vom Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn und von einer evtl. Erforderlichkeit verpflichtet ist. Selbst wenn die Formulierung „turnusgemäß“ zu Gunsten des Vermieters so zu verstehen wäre, dass die in § 13 des Mietvertrags geregelten Fristen erst mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen beginnen sollen, so würde der Mieterin durch die Klausel jeglicher Nachweis abgeschnitten, dass die Schönheitsreparaturen (etwa auf Grund einer besonders pfleglichen Behandlung) nicht erforderlich sind.

Die Abwälzung der „durch Zufall erforderlich werdende Schönheitsreparaturen“ war nach Ansicht des Amtsgerichts bereits deshalb unwirksam, weil es sich hierbei nicht um Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Absatz 4 der Zweiten Berechnungsverordnung handelt. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass Schönheitsreparaturen nur solche Arbeiten sind, die durch die gewöhnliche Abnutzung der Wohnung trotz vertragsgemäßer Behandlung notwendig werden. Der Begriff „durch Zufall“ erfasst jedoch gerade nicht die gewöhnliche Abnutzung, sondern die darüber hinaus gehenden. Eine solche Regelung stelle jedoch eine unangemessene Benachteiligung der Mieterin dar.

Entsprechendes gelte für die Vereinbarung, nach der die im Anschluss an Modernisierungsarbeiten notwendigen Schönheitsreparaturen nach Wahl des Vermieters auf Kosten der Mieterin durchgeführt werden können. Die gesetzliche Regelung sehe vor, dass der Vermieter die auf Grund von Modernisierungsarbeiten erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen gemäß § 559 BGB (neue Fassung) anteilig auf die Mieterin umlegen könne. Durch die vom Vermieter vorformulierte Regelung könne dieser nach Wahl eine unter Umständen für die Mieterin ungünstigere Regelung herbeiführen. Auch hierdurch werde die Mieterin unangemessen benachteiligt.

Schließlich verstoße die Klausel der Zusatzvereinbarung, nach der die Mieterin ohne jegliche Einschränkung die Pflicht zur Herausgabe der Wohnung in fachgerecht renoviertem Zustand auferlegt werde, gegen die Vorschrift des § 9 Abs. 1 ABGB (unangemessene Benachteiligung). Die unwirksame Klausel habe

zur Folge, dass die Mieterin die Wohnung bei Mietvertragsende unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung fachgerecht renovieren müsse. Der Mieterin werde damit die Möglichkeit genommen, geltend zu machen, dass die Wohnung in keiner Weise renovierungsbedürftig sei. Im Übrigen würde die Pflicht zur Renovierung unabhängig von den vereinbarten Fristen auch dann bestehen, wenn die Mieterin die Wohnung erst vor kurzer Zeit renoviert hätte. Die darin liegende unangemessene Benachteiligung der Mieterin sei offensichtlich.

Angesichts der Unwirksamkeit der oben genannten Einzelregelungen kam das Amtsgericht zu der Ansicht, dass damit die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieterin insgesamt unwirksam sei. Die Trennung zwischen der grundsätzlichen Verpflichtung und der Art und Weise der Ausführung (in der Zusatzvereinbarung) erscheine nämlich sachfremd. Vielmehr ergebe sich schon aus der einleitenden Formulierung in Ziffer 1 der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag, dass es sich um zusammengehörige Regelungen handelt, deren Trennung letztlich auch als eine Art geltungserhaltende Reduktion, die nicht zulässig sei, anzusehen wäre.

Dieser Grundgedanke müsse auch bei der Beurteilung von mehreren zusammengehörenden Klauseln herangezogen werden. Ansonsten könne der Vermieter eine Vielzahl von bedenklichen oder auch offensichtlich unwirksamen Regelungen in seine Allgemeinen Geschäftsbedingungen aufnehmen, in der Hoffnung, dass schlimmstenfalls – nämlich wenn sich die Mieterin überhaupt wehren würde – (nur) die unwirksamen Regelungen vom Gericht „gekippt“ würden.

Nur vorsorglich wies das Amtsgericht darauf hin, dass sich auch aus der Unterschrift auf dem Wohnungsübergabeprotokoll eine Verpflichtung der Mieterin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht ergebe. Es stellte klar, dass nach dem ausdrücklichen Wortlaut lediglich der Zustand der Wohnung bestätigt wurde. Von einer Verpflichtung der Mieterin oder gar von einem Schuldanerkenntnis sei nicht die Rede gewesen. Daran ändere sich auch dann nichts, wenn auf der Anlage zum Protokoll die Mieterin zugleich mit Frist und Nachfrist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen aufgefordert werde. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass derart weitreichende Folgen wie die Begründung einer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen einer ausdrücklichen Vereinbarung bedürften und nicht schon dann angenommen werden könnten, wenn die Mieterin lediglich eine entsprechende



Aufforderung des Vermieters unterschreibe. Da dem Vermieter somit kein aufrechenbarer Gegenanspruch zustand, wurde der Klage der Mieterin auf Rückzahlung der Kautions in vollem Umfang stattgegeben.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Anmerkung:

Siehe hierzu auch BGH, Urteil vom 14.05.2003 – VIII ZR 308/02 – (noch nicht veröffentlicht): Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei – und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung – kann sich aus dem Zusammenwirken zweier Formulklauseln auch dann ergeben, wenn eine dieser Klauseln schon für sich gesehen unwirksam ist (Bestätigung von BGHZ 127, 245, 253 f.).

Anrechenbarkeit von Förderbeträgen

Das Berufungsgericht in Mietsachen verstößt gegen den verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf den gesetzlichen Richter, wenn es in einer Frage von grundlegender Bedeutung einen Rechtsentscheid nicht einholt.

VerfGH des Lands Berlin, Beschluss vom 21.03.2003 – VerfGH 24/01 –

Mieter und Vermieter stritten um die Wirksamkeit einer Mieterhöhung gemäß § 2 MHG (altes Recht). Die Wohnung war mit öffentlichen Mitteln instand gesetzt und modernisiert worden. Noch während der Modernisierung fand ein Austausch der Eigentümer statt. Die Fertigstellung sämtlicher Modernisierungsmaß-

nahmen erfolgte zum 25.09.1991. Das Mietverhältnis begann am 15.03.1996. In der streitgegenständlichen Mieterhöhung waren keine Kürzungsbeträge wegen der öffentlichen Fördermittel angegeben oder abgezogen. Der Mieter erteilte die verlangte Zustimmung zur Mieterhöhung nicht.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen. Es vertrat in seinem Urteil die Ansicht, dass Mieterhöhungsverlangen sei nichtig, da die Kürzungsbeträge gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 MHG nicht angegeben wurden, obgleich die Bindungszeit noch nicht beendet sei. Die neuen Eigentümer seien bei Abschluss der Baumaßnahmen schon Eigentümer gewesen, so dass sie ebenfalls eine Mieterhöhungserklärung gemäß § 3 MHG hätten abgeben können. Folgerichtig seien sie somit auch verpflichtet gewesen, die entsprechenden Kürzungsbeträge gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 MHG in der Mieterhöhungserklärung auszuweisen.

Gegen dieses Urteil hatte der Vermieter Berufung eingelegt. Er vertrat in der Berufungsbegründung insbesondere die Ansicht, dass das Amtsgericht übersehen habe, dass in dem Bewilligungsbescheid eine Mietenberechnung enthalten sei, die eine Anfangsmiete und eine Endmiete vorsehe. Die im Bewilligungsbescheid vorgesehene Endmiete werde nicht überschritten. Da der Mieter erst nach Beendigung der Baumaßnahmen in eine schon modernisierte Wohnung eingezogen sei, käme eine Anrechnung der Kürzungsbeträge für ihn deswegen nicht in Betracht. Im Übrigen seien die öffentlichen Mittel nicht ihm, sondern dem vorangegangenen Eigentümer zugute gekommen.

Das Landgericht Berlin hob das Urteil des Amtsgerichts auf und gab der Klage statt. Es vertrat die Ansicht, die Mieterhöhungserklärung sei wirksam. Der Vermieter müsse Kürzungsbeträge nur dann angeben, wenn er während eines laufenden Mietverhältnisses die Mietwohnung mit öffentlichen Mitteln modernisiert habe, nicht jedoch, wenn Gegenstand des Mietvertrags eine von vornherein modernisierte Wohnung gewesen sei. Nach Ansicht des Landgerichts werde dem Umstand der öffentlichen Förderung dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass die Eingangsmiete zu Lasten des Vermieters bereits „gedeckt“ gewesen sei. Spätere Mieterhöhungen brauchten die öffentliche Förderung nicht erneut anzurechnen.

Das Landgericht vertrat ferner die Ansicht, dass eine Vorlage zum Rechtsentscheid (durch das

Kammergericht) nicht in Betracht komme, da eine Abweichung von dem Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 17.07.2000 nicht vorliege. Letzterer befasse sich mit der Angabe von Kürzungsbeträgen bei einer öffentlich geförderten Modernisierung während des laufenden Mietverhältnisses.

Gegen dieses Urteil legte der Mieter Verfassungsbeschwerde ein und rügte unter anderem den Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip, das Willkürverbot und gegen das Gebot des gesetzlichen Richters. Er vertrat die Ansicht, das Landgericht habe vor einer Entscheidung einen Rechtsentscheid durch das Kammergericht herbeiführen müssen, da es sich um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung handele, die noch nicht durch Rechtsentscheid entschieden sei. Die Vorschrift des § 2 MHG sei die Basisnorm für die häufigste und üblichste Form der Mieterhöhung, so dass die Frage wegen der großen Zahl der öffentlichen Förderungen eine große praktische Relevanz habe.

Der Verfassungsgerichtshof gab der Beschwerde statt, hob das Urteil auf und verwies die Sache zur neuen Entscheidung an das Landgericht Berlin. Die Beschwerde sei zulässig und begründet. Unzulässig sei die Beschwerde lediglich insoweit, als der Mieter einen Verstoß gegen den Grundsatz der Bindung des Gerichts an die Gesetze rüge, da diese Vorschrift der Verfassung von Berlin kein subjektives Recht des einzelnen Bürgers begründe. Das Gleiche gelte für den vom Mieter behaupteten Verstoß gegen das Rechtsstaatsgebot. Auch insoweit handele es sich nicht um ein unmittelbar rügefähiges individuelles Recht des Bürgers. Die Verfassungsbeschwerde sei jedoch zulässig und begründet, soweit der Mieter die Verletzung seines Grundrechts auf den gesetzlichen Richter rüge.

Der Verfassungsgerichtshof wies darauf hin, dass das Landgericht seiner Verpflichtung zur Einholung eines Rechtsentscheids entgegen § 541 Absatz 1 Satz 1 ZPO (alte Fassung) willkürlich nicht nachgekommen sei und damit unter Verstoß gegen Art. 15 Abs. 5 Satz 2 der Verfassung von Berlin dem Mieter den gesetzlichen garantierten Richter vorenthalten habe. Zwar habe das Landgericht zu Recht angenommen, dass sein Urteil nicht von dem Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 17.07.2000 abweiche, denn dem dort entschiedenen Fall habe eine während des laufenden Mietverhältnisses vorgenommene Modernisierung zu Grunde gelegen. Zu Unrecht habe das Landgericht sich jedoch nicht mit der Frage auseinander gesetzt, ob es sich bei der streitigen Rechtsfrage um eine Angelegenheit von grundsätzlicher Bedeutung handele.

Der Verfassungsgerichtshof gelangt in seinem Beschluss zu dem Ergebnis, dass die streitentscheidende Rechtsfrage, ob der Vermieter im Falle einer Neuvermietung nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten und vor Auslaufen der Mietbindungsfrist erhaltene Fördermittel durch Angabe von Kürzungsbeträgen in der Mieterhöhung berücksichtigen müsse, eine grundsätzliche Bedeutung zukomme. Diese Frage sei darüber hinaus für das streitige Verfahren entscheidungserheblich gewesen. Dabei sprechen nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofs sowohl für die eine als auch für die andere Ansicht jeweils ernsthafte und ernst zu nehmende Argumente. Es sei insbesondere nicht selbstverständlich, dass der Vermieter entgegen dem ausdrücklichen Wortlaut des § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG die nicht von ihm sondern von der Allgemeinheit finanzierte Wertverbesserung der Wohnung zur Begründung einer (ungekürzten) Mieterhöhung heranziehen dürfe. Die Rechtsprechung der Berufungskammern am Landgericht Berlin sei insoweit uneinheitlich. Auch in der juristischen Literatur bestehe bezüglich der oben genannten Rechtsfrage keine Einigkeit.

Angesichts dieser offenen Divergenzen in den Urteilen und in den Kommentierungen, auf die das Landgericht vom Mieter im Berufungsverfahren ausdrücklich hingewiesen worden war, handelte das Landgericht nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofs objektiv willkürlich, wenn es den Rechtsstreit ausschließlich mit dem Hinweis, sich nicht im Widerspruch zu obergerichtlichen Rechtsentscheidungen zu befinden nicht vorlege und im Übrigen die Frage, ob eine ungeklärte Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliege mit Stillschweigen übergehe.

Diese Voraussetzungen wurden vom Verfassungsgerichtshof bejaht. Der Verfassungsgerichtshof wies in seinem Beschluss darauf hin, dass die grundsätzliche Klärungsbedürftigkeit im Wege der Vorlage zum Rechtsentscheid auch nicht deswegen entfallen sei, weil sie auslaufendes Recht betraf, weil die zu Grunde liegende Rechtsvorschrift (das Miethöhegesetz) zum 01.09.2001 außer Kraft getreten sei. Hierbei habe es sich bezüglich der hier maßgeblichen Passagen lediglich um eine formale und redaktionelle, nicht um eine materielle Änderung gehandelt. Die Bestimmungen der § 2 Abs. 1 Satz 2, § 3 Abs. 1 Satz 3 des MHG finden sich inhaltlich in den § 558 Abs. 5, § 559 a Abs. 1 und 2 BGB (neuer Fassung) wieder.

Nach Ansicht des Verfassungsgerichtshofs betrifft die Rechtsfrage auch nicht nur noch

wenige vorhersehbare Fälle. Zwar sind inzwischen die Richtlinien der Senatsverwaltung über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten verändert und ist die Förderung von Altbauanierungen aus öffentlichen Haushalten im Land Berlin zum 01.01.2002 überhaupt eingestellt worden; die vorangegangenen Förderprogramme laufen indessen erst sukzessive in dem Zeitraum bis 2005 aus. Die hier gestellte Rechtsfrage kann daher noch für eine erhebliche Anzahl künftiger Fälle Bedeutung erlangen.

Schließlich wies der Verfassungsgerichtshof darauf hin, dass die Verfassungsbeschwerde auch nicht deshalb rückwirkend unbegründet geworden sei, weil das Kammergericht die

Rechtsfrage möglicherweise zwischenzeitlich durch Rechtsentscheid vom 17.01.2002 geklärt habe. Für die Frage der Verletzung des Anspruchs des Mieters auf den ihm gesetzlich zustehenden Richter komme es allein auf den Zeitpunkt des Erlasses des angegriffenen Urteils an.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Rainer Tietzsch

Erstattung der Kautions- und spätere Abrechnung der Betriebskosten

Ein Mieter braucht nicht mehr mit der Nachzahlung von Betriebskosten rechnen, wenn der

Vermieter eine ihm zustehende Kautionskommentarlos ausbezahlt hat und einige Jahre später über die Betriebskosten abrechnet. Der Anspruch des Vermieters ist insoweit verwirkt. Der Vermieter kann den Vortrag des Mieters, er habe die Kautionsvorbehaltlos erstattet bekommen, nicht pauschal bestreiten. Er muss in diesem Fall zumindest angeben, welchen Vorbehalt der in welcher Weise erklärt haben will.

AG Wedding, Urteil vom 10.12.2001
– 12a C 157/01 –

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Mechtild Kuby

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner Mietergemeinschaft 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 Mückernstraße 92, 10963 Berlin, statt.

Die Beratung ist auch für Nicht-Mitglieder offen.

Nächste Termine: **07.08., 04.09., 02.10. und 06.11.2003**

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-Scienceology-Initiative:

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

VOR-ORT-BÜROS

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

Lichtenberg

jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum
🚊 Landsberger Allee, 🚊 5, 6, 7, 8, 15, 27
🚊 156, 348

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-Str. 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.
☒ Gneisenastraße, 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 Punkthochhaus, Parterre
Mieterbeirat Anton Saefkow, ☒ (eine Begleitperson ist
erforderlich), ☒ 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,
Ab Oktober 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 „eiele“,
☒ Schönleinstr. 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,
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,
Wicherstraße 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“,
☒ Nollendorflplatz

■ Spandau

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

■ Steglitz

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

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

■ Tempelhof

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

■ Tiergarten

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

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule,
☒ Treptow-Adlershof

■ Wedding

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

■ Weißensee

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmision, ☒,
☒ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☒ 255

■ Wilmersdorf

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

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

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.