



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 301 DEZEMBER 2003

Ausverkauf

30% Rabatt
auf alle
Artikel!

Alles muß raus !!!!!!!
Wegen Geschäftsaufgabe

Soziale Sicherung auf dem Grabbeltisch

Wir machen
Ausverkauf!

Europäische Agenda 2010

Wasserpreiserhöhung nach
der Teilprivatisierung der
Berliner Wasserbetriebe

Mieter bei der GEHAG von
weiteren Verkäufen bedroht

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 **Die unkontrollierte Macht** (Teil II)
Bis 2010 soll Europa Weltwirtschaftsmacht Nummer eins werden – soziale Sicherungssysteme geraten dabei unter die Räder
Hermann Werle
- 7 **Lug und Trug statt Wahrheit und Klarheit**
Wasserpreiserhöhung nach Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe ist nur aufgeschoben
Gerlinde Schermer – Dr. Constanze Kube – H.-G. Lorenz
- 9 **Mieter bei der GEHAG von weiteren Verkäufen bedroht**
Vermietete Reihenhäuser der Hufeisensiedlung sollen an Kapitalanleger veräußert werden
Paul Böttcher

THEMEN

- 11 **Ohne eigene Courage geht nichts**
Stärkere Einflussnahme durch Mitglieder und ihre Vertreter in Genossenschaften
Dr. Sigurd Schulze
- 13 **Geschichte wird gemacht**
oder wie auch heute noch abgezockt wird
Stefan Zackenfels
- 14 **NDC setzt auf Sicherheit**
Hohe Kriminalitätsraten sind zentrales Thema des britischen Quartiersmanagements New Deal for Communities
Volker Eick
- 16 **„NDC ist ein Experiment“**
In Großbritannien wird das Quartiersmanagement New Deal for Communities mit Milliarden gefördert
Interview mit Fred Robinson und Keith Shaw
- 19 **Workshop Tapezieren**
Tipps für eine neue Wandbekleidung
Ulla Otte
- 21 **Wach bevor der Wecker klingelt**
Kann es „gute Wohnlagen“ in Wohn-Gewerbe-Mischgebieten geben?
Karoline Drews
- 22 **Die Mietrechtsreform**
Forderungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Alternativer Mietervereine an die Gesetzgebung
Eve Raatschen von Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 25 Von „Instandhaltung“ bis „Kautions“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Entfernung von Einbauten durch den Mieter
- 27 Verpfändung von Sparguthaben als Mietsicherheit und einstweilige Verfügung
- 29 Begründung einer fristlosen Kündigung
- 29 Installation einer Videokamera im Haus
- 30 Anbietpflicht des Vermieters bei Kündigung wegen Eigenbedarfs

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

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

RECHTSBERATUNG

- 32 Unsere Beratungsstellen

IMPRESSUM

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15
Telefon Redaktion MieterEcho: 21 00 25-84

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

Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 07.11.2003

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

Fahrverbindung:  Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße,  Yorckstraße

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

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

Liebe Leserinnen und Leser,

„Geschichte wird gemacht“, sangen Fehlfarben in den 1980er Jahren. Zweifellos wird sie gemacht, doch von wem? Der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) ist maßgeblich daran beteiligt und z.Zt. ungemein erfolgreich. Er macht Geschichte auf diplomatischen Parkett, mit Hilfe des Außenministeriums und der entsprechenden Gremien in Brüssel. Geschichte kann auch gemacht werden, von den anderen, zu deren Lasten BDI und Co. agieren und die zu über hunderttausend am 01.11.2003 gegen Sozialabbau auf den Straßen vom Alexanderplatz bis zum Gendarmenmarkt demonstriert haben. Beeindruckend viele, aber immer noch zu wenige, um dem von Hermann Werle beschriebenen Treiben nachhaltig Einhalt zu gebieten.

Die Folgen der Liberalisierung werden die Mieter in den nächsten Jahren auf den Betriebskostenabrechnungen sehen, wenn die privatisierten Berliner Wasserbetriebe die politisch zugestandenen Gewinne realisieren wollen. Nichts ist zwangsläufig, nichts ist unvermeidlich, Daseinsvorsorge muss nicht auf den Markt geworfen werden, sie kann (und muss) Gegenstand staatlicher/städtischer Politik bleiben. Den aufhaltsamen politischen Gang des Verkaufs der Wasserbetriebe zeichnet der Donnerstagskreis eindringlich nach.

Vorausgegangen war der ebenfalls vermeidbare Verkauf der GEHAG, ein Verkauf u.a. von Herrn Jürgen Klemann durchgeführt, zu seinem Vorteil. Die GEHAG ist jetzt gänzlich auf dem Markt angekommen, Mieterprivatisierungen oder Verkauf an Mietergenossenschaften, die pseudosoziale Begleitmusik bei dem hässlichen Deal ist verstummt. Wen wundert's?

In Kreuzberg sollten die 1980er Jahre vermarktet werden. Die Ex-Hausbesetzer-Szene, selbst inzwischen zum größten Teil mittelständisch etabliert, hätte Souvenirs aus ihrer kämpferischen Vergangenheit liefern können, Pflastersteine vom Lausitzer Platz selbstredend, doch die cleveren Initiatoren scheinen die Möglichkeiten des Markts etwas überschätzt zu haben.

Dass man aber wirklich etwas machen kann, auch wenn es nur die Geschichte der eigenen Genossenschaft ist, stellt Dr. Sigurd Schulze am Beispiel des Verhaltens einiger Vertreter der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin Pankow e.G. dar. Allerdings: „Ohne eigene Courage geht nichts.“ Und das gilt für alle.

Genau in diesem Sinn möchten das MieterEcho und die Berliner MieterGemeinschaft Unterstützung leisten.

Diese Ausgabe des MieterEchos ist die siebte in diesem Jahr und sie kommt gerade recht, um allen Mitgliedern und allen Leserinnen und Lesern frohe Feiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr zu wünschen.

Ihr MieterEcho

Die Geschäftsstelle bleibt am 24.12. und 31.12 2003 sowie am 02.01.2004 geschlossen und ist am 22. und 23.12.2003 von 10 bis 13 Uhr geöffnet.

Folgende Beratungsstellen sind zwischen Weihnachten und Silvester 2003 für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen geöffnet:

Montag, Kreuzberg: 19 bis 20 Uhr
29.12.2003 Bergmannstraße 14, Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
 Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

Dienstag, Lichtenberg: 17 bis 19 Uhr
30.12.2003 Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,
 und  Frankfurter Allee

Schöneberg: 19 bis 20 Uhr
Nollendorfstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,
 Nollendorfplatz

Die unkontrollierte Macht (Teil II)

Bis 2010 soll Europa Weltwirtschaftsmacht Nummer eins werden – soziale Sicherungssysteme geraten dabei unter die Räder

Hermann Werle

Ein Großteil der sozial- und wirtschaftspolitisch relevanten Gesetze finden ihren Ursprung auf Ebene der EU. Brüssel ist fern – die Institutionen und politischen Verfahrensweisen sind wenig bekannt und schwer zu durchschauen, so dass sich die Tragweite vieler Entscheidungen aus Brüssel hinter einer Nebelwand der Nicht- oder Desinformation verbirgt. Nicht nur in Deutschland, sondern europaweit sollen die bestehenden sozialen Sicherungssysteme zerschlagen werden. Die Agenda 2010 ist ein europäisches Programm und diverse Lobbyorganisationen der Industrie agieren zielsicher im dichten Brüsseler Nebel, um die EU schnellstmöglich auf Kurs zu bringen. Die Interessen der deutschen Industrie kommen dabei keinesfalls zu kurz.

„Globalisierung hin, Entflechtung her – die Deutschland AG lebt“, schreibt das Manager-Magazin und stellt fest: „Das *Old Boys' Network* funktioniert wie eh und je. Ein Kreis einflussreicher Männer – *sorry, no ladies* – dominiert die deutsche Wirtschaft.“ Nicht ganz falsch, möchte man dem Magazin beipflichten, welches über diverse offizielle und private Treffen zu berichten weiß. Zum Beispiel wenn Kanzler Schröder mit eben jenen einflussreichen Männern Geburtstage feiert oder im Luftwaffen-Airbus mit Siemens Chef von Pierer & Co. Karten drischt – „Rotwein und Cohibas stets in Reichweite“. ¹ Was allein fehlt an dieser Darstellung, ist die politische Tragweite dieser Männerkumpanei.

Vom gesellschaftlichen zum nationalen Interesse

Die sogenannte „Deutschland AG“ bezeichnet die deutsche Version des Kapitalismus nach 1945. Um den inneren Frieden Nachkriegs-Westdeutschlands zu gewährleisten, wurde unter Einbeziehung gewerkschaftlicher Mitbestimmungsmöglichkeiten ein System geschaffen, welches wirtschaftliche Machtkonzentration einschränken sollte. Durch Aktienbesitz oder Eigentum konnten Staat, Länder und Kommunen direkten Einfluss auf den Beschäftigungsstand nehmen und die Grundversorgung in verschiedenen Bereichen wie Energie, Transport und Telekommunikation für weite

Teile der Bevölkerung sicherstellen. Die enge Verflechtung zwischen Politik, Banken und Unternehmen bildete das Fundament der Sozialen Marktwirtschaft, deren sozialstaatliches Sicherungssystem der Sphäre der kapitalistischen Verwertung bislang entzogen war. In diesem Sinne war das Wirtschaftssystem gesellschaftlichen Interessen verpflichtet. Den Unternehmen ging es dabei nicht schlecht, staatliche Subventionen, geringe Konkurrenz und die relative Abschottung des nationalen Wirtschaftsraums garantierten über lange Zeit satte Gewinne. Zudem waren ‚feindliche‘ Übernahmen auf Grund des geringen Streubesitzes, der politischen Kontrolle und des großen Einflusses der Finanzinstitute (insbesondere Deutsche Bank und Allianz) ausgeschlossen. In einigen strategischen Bereichen wie der Energie wird sich das auch nicht ändern. Gerne würden ausländische Konzerne im Prozess der wirtschaftlichen Konzentration größere Häppchen der deutschen Unternehmenslandschaft übernehmen. Konzerne wie RWE, E.ON/Ruhrgas oder ThyssenKrupp wurden aber mit politischer Unterstützung wie der Ministerentscheidung zur E.ON-Ruhrgas Fusion aus strategischem Interesse zu Megakonzerne aufgebaut, um Deutschlands Rolle als politisch-ökonomische Großmacht zu stärken. Die von den Industrieverbänden beklagte angeblich zu schwache Investitionstätigkeit ausländischen Kapitals ist im Wesentlichen auf diese Abschirmung nach außen zurückzuführen und nicht auf zu hohe Steuer- oder Lohnkosten, wie der Bundesverband der

Deutschen Industrie (BDI) und sogenannte Wirtschaftsexperten immer wieder Glauben machen wollen.

Die Aufweichung des Systems der Deutschland AG ist trotz dieser Beschränkung unübersehbar. Mit der Orientierung auf den Shareholdervalue und der Expansion in den neuen Wirtschaftsräumen Osteuropas, Russlands und Asiens sind die transnational agierenden Unternehmen verstärkt bestrebt, sich jeglicher Fesseln staatlicher Regulation und gesellschaftlicher Verantwortung zu entledigen. Konzerne, die auf dem Weltmarkt bestehen wollen, und das können in den Schlüsselbereichen nur eine Hand voll, verfolgen aufmerksam den Aktienindex, scheren sich aber einen Dreck darum, wer links und rechts am Wegesrand liegen bleibt. Der Sozialstaat hat in dieser Logik seine Schuldigkeit getan, keineswegs aber der Nationalstaat und auch nicht das Netzwerk der Eliten aus Politik und Wirtschaft. Gesellschaftliche und soziale Interessen werden den Interessen der Wirtschaft geopfert und zu „nationalen Interessen“ deklariert. Frei nach dem Motto: ‚Es gibt keine Klassengegensätze mehr, es gibt nur noch Deutsche‘, lässt Kanzler Schröder kaum eine Gelegenheit aus – zuletzt bezüglich der deutschen Irak-Politik – diese Interessenslage in die Welt zu posaunen.

– „Wir haben ein eigenes nationales Interesse an der Erweiterung – wirtschaftlich und politisch allemal. Europa und Deutschland – daran kann kein Zweifel bestehen – werden durch die Osterweiterung wirtschaftlich gewinnen, politisch wie ökonomisch.“ (Schröder, Dezember 2000)

– „Es gibt auch keinen Streit darüber, dass wir ein nationales Interesse daran haben, dass die Türkei eine immer enger werdende Bindung an den Westen erfährt (...)“ (Schröder, Dezember 2002)

– „Es ist mir wichtig, dass das klar wird. Die Deutschen sind auf dem Balkan, weil sie ein eigenes nationales Interesse an der Stabilität in der Region haben.“ (Schröder Bundestagsdebatte 29.09.2001)

Die Spur des Bodo Hombach

Für die Durchsetzung der Interessen auf dem Balkan kam der Schröder-Intimus Bodo Hombach zum Einsatz. Dessen steile Karriere begann in den 1970er Jahren in der Gewerkschafts-Erziehung und Wissenschaft und in der SPD. Er war Wahlkampfmanager für Ministerpräsident Rau und Landesgeschäftsführer der nordrhein-westfälischen SPD, bevor er 1991 einen Abstecher in die Wirtschaft u.a. bei der Salzgitter Stahl AG unternahm. Von dort ging es wieder in die Politik, wo er unter Clement

¹ Aus Manager Magazin 10/2002. Cohibas sind kubanische Zigarren (Anm. d. Red.)

NRW-Wirtschaftsminister wurde, dann Wahlkampfberater Schröders und schließlich die Führung des Bundeskanzleramts übernahm. Mit seiner unternehmensfreundlichen Politik stieß Hombach in dieser Position zwar auf Widerstand innerhalb der SPD, es gelang ihm aber, mit Lafontaine den letzten unliebsamen ‚Reformbremsler‘ aus der Regierungscrew zu entfernen.

Nachdem deutsche Truppen 1999 ein weiteres Mal in Jugoslawien einmarschiert waren, beförderte Kanzler Schröder seinen ‚besten Mann‘ zum EU-Sonderkoordinator für den Balkan-Stabilitätspakt. Sehr erfreut darüber zeigte sich die deutsche Industrie, deren Sprecher, der damalige BDI-Präsident Hans Olaf Henkel in einem Spiegel-Interview frohlockte: „Ohne Hombach hätte es die überfällige Kurskorrektur in der Wirtschafts- und Finanzpolitik nicht gegeben. Aber nun übernimmt er eine phantastische Aufgabe, und die deutsche Industrie wird künftig in Südosteuropa einen überaus kompetenten Ansprechpartner haben.“ Diese Einschätzung war wohl begründet. Osteuropa hat sich zu einem der bedeutendsten Investitionsfelder deutscher Unternehmen entwickelt. Mit einem Anteil von rund 17% führt Deutschland die Liste ausländischer Investoren bei Fusionen und Übernahmen in Mittel- und Osteuropa an, gefolgt von den USA (12%) und Frankreich (9%). Hombachs Engagement fand entsprechende Anerkennung. Für die Essener Westdeutsche Allgemeine Zeitung öffnete des Kanzlers Liebling die entscheidenden Türen des Pressemarkts, so dass die WAZ-Gruppe die führenden Zeitungen in Serbien und Montenegro besitzt und in Kroatien mit 70% der Zeitungen nahezu ein Monopol auf dem Pressemarkt hält. Aber auch in Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Griechenland und Jugoslawien beherrscht der Medienkonzern große Teile der Zeitungsmärkte. Der Balkankoordinator wechselte Ende 2001 folgerichtig direkt in die Geschäftsführung der WAZ-Gruppe. Nebenbei betätigt er sich als Botschafter der „Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft“ (siehe MieterEcho Nr. 300) und der Bundesverband der Deutschen Industrie honorierte die Arbeit mit einem Präsidiumsplatz im Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft. Diverse Korruptions- und Unterschlagungsvorwürfe aus seiner Zeit in der NRW-SPD und bei Salzgitter tun der Musterkarriere des Bodo Hombach keinen Abbruch.

Das zweite Außenministerium

Im Ost-Ausschuss weiß sich Hombach in bester Gesellschaft. Neben Klaus Mangold (Daimler-Chrysler), Burckhard Bergmann (E.ON/Ruhr-

gas) und diversen anderen Wirtschaftsgrößen trifft der Karrierist hier auf Otto Wolff von Amerongen, dem langjährigen Präsidenten des Ausschusses. Im August gratulierte Bundestagspräsident Thierse im Namen des deutschen Bundestags von Amerongen zum 85. Geburtstag – wohlweislich, dass dieser während des Nationalsozialismus mit der Ausplünderung jüdischer Vermögen Geschäfte gemacht hatte. Der mit diversen Orden Geehrte – u.a. großes Verdienstkreuz der Bundesrepublik – galt über Jahrzehnte als „heimlicher Osthandelsminister“ und „Diplomat der deutschen Wirtschaft“.

Außenpolitik, und das liegt in der Natur der Sache, ist für eine exportorientierte Industrie ein Feld von besonderem Interesse. Dementsprechend verfügt der BDI neben dem Ostausschuss über fünf weitere Regionalinitiativen, mit denen die globale Interessenssphäre der deutschen Industrie abgedeckt wird.

Auslandsreisen des Kanzlers und Wirtschaftsministers werden nicht nur von großen Wirtschaftsdelegationen begleitet, es hat den Anschein als würden sie auch vom BDI angeregt und organisiert. Kurz nachdem Heinrich von Pierer, Vorsitzender des Asien-Pazifik-Ausschusses, im Januar 2003 die Idee einer Regierungsreise nach Südostasien aufbrachte, saßen Schröder, Clement und die Freunde aus der Wirtschaft auch schon gemeinsam im Flieger – bei oben erwähnten Cohibas und Rotwein. So in etwa dürfte sich der Staatssekretär des Auswärtigen Amts Wolfgang Ischinger die „umfassende Zusammenarbeit“ zwischen Auswärtigem Dienst und deutscher Wirtschaft vorgestellt haben, als er seine Rede auf einem BDI-Symposium mit den Worten enden ließ: „Nutzen Sie die Ressource Auswärtiger Dienst – es ist Ihr Auswärtiger Dienst!“

Als am 20.03.2003 die Bombardierungen auf den Irak begannen, sahen viele Menschen in Gerhard Schröder einen Mann des Friedens. Skeptiker hielten das „Nein“ zum Krieg wenige Monate vor den Bundestagswahlen für ein taktisches Manöver, übersahen jedoch – zum Teil ebenfalls aus wahltaktischen Gründen – die deutliche Ablehnung der Industrie zu diesem Krieg. Die hatte sich nämlich kurz zuvor noch äußerst glamourös auf einer Industriemesse in Bagdad präsentiert. Deutsche Investitionen und das gute deutsch-irakische Wirtschaftsverhältnis sollte nicht durch einen Krieg in Mitleidenschaft gezogen werden, zumal die US-Dominanz nach dem Krieg vorprogrammiert war. Um Schadensbegrenzung des deutsch-(US)amerikanischen Verhältnisses zu betreiben, organisierte der BDI sowohl vor als auch nach dem Krieg Krisentreffen in Deutsch-



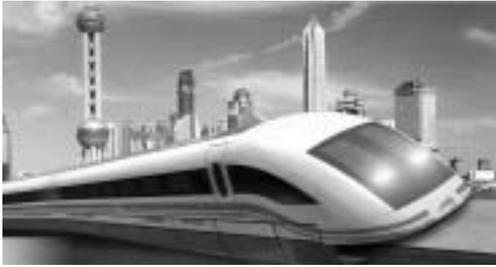
*Pascal Lamy, EU-Handelskommissar, zuständig für die GATS-Verhandlungen und „Freund der Unternehmer“ aus: „Die letzte Grenze, GATS: Die Dienstleistungsverhandlungen in der WTO“, WEED e.V. (Hg.) Berlin, 2003
Weitere Informationen unter: www.weed-online.org*

land und den USA mit Vertretern aus Wirtschaft und Politik aus beiden Ländern. Auch wenn es derzeit den Anschein hat, dass die Krise überwunden ist, kann das nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Verhältnis zwischen EU und USA nachhaltig beeinträchtigt ist.

Lobbying auf höchster Ebene

Hintergrund des schwierigen Verhältnisses ist nicht zuletzt eine Ankündigung der EU aus dem Jahr 2000. Die europäischen Staats- und Regierungschefs verständigten sich mit der „Lissabon-Strategie“ auf das gemeinsame Ziel, Europa bis zum Jahr 2010 zum dynamischsten und wettbewerbsfähigsten Wirtschaftsraum der Welt zu gestalten – eine deutliche Kampfansage an die USA, deren globale Hegemonie in Frage gestellt werden soll.

Es ist somit auch keineswegs ein Zufall, dass Schröders Agenda – recht willkürlich wie es zunächst scheint – den Zusatz „2010“ erhielt. Die Agenda 2010 ist ein EU-Programm der Harmonisierung des europäischen Wirtschaftsraums unter der Kontrolle der Konzerne. Mit den gleichen Forderungen, mit denen BDI und BDA (Bundesvereinigung der deutschen Arbeitgeberverbände) die deutsche Gesellschaft auf ihren neoliberalen Kurs eintrimmen, beherrscht die EU-Industrie-Lobby den Diskurs auf Ebene der EU: Lebenslanges Lernen,



Seit Dezember 2002 ist der Transrapid in Shanghai betriebsfähig. Als nunmehr noch einzig verbleibendes Transrapid-Projekt in der BRD ist in München der Bau einer Trasse vom Hauptbahnhof zum Flughafen geplant. Geschätzte Kosten: 1,6 Mrd. Euro. Die Förderung der Bundesregierung soll zwischen 550 auf 800 Mio. Euro betragen.
Fotos: www.transrapid.de

Investitionen in die Forschung, Privatisierung, Deregulierung, ‚Reform‘ der Steuer- und Sozialleistungssysteme sowie der Arbeitsmärkte etc.

Folgen wir den Ausführungen der Bundesanstalt für politische Bildung, so tummeln sich „mehr als 1000 Verbände, europäische Unternehmensvertretungen und Lobbyagenturen in Brüssel“. Im Heft 279 der Reihe „Informationen zur politischen Bildung“ (Auflage 920.000) werden auf 66 Seiten die Geschichte, Verträge und Institutionen der EU dargestellt. Auch dem EU-Lobbyismus sind einige Zeilen gewidmet. Einzig der Europäische Gewerkschaftsbund findet namentliche Erwähnung. Er ist einer der europäischen Sozialpartner, die „durch ihr Recht, Gesetzgebungsvorhaben der Kommission an sich zu ziehen und auf dem Verhandlungswege eine Entscheidung herbei zu führen, von ‚Einfluss‘ zu ‚Entscheidungsträgern‘ aufgewertet wurden“. Das klingt recht demokratisch, verschleiert jedoch die realen Machtverhältnisse. Dem zahnlosen Gewerkschaftsbund stehen mit UNICE (Union of Industrial and Employers Confederations of Europe), ERT (European Round Table of Industrialists) und ESF (Europea-

Services Forum) drei höchst potente Unternehmensvertretungen gegenüber. Während die 1958 gegründete UNICE den Dachverband der Industrie- und Arbeitgeberverbände darstellt, ist der ERT ein elitärer Männerclub, dem 46 Vorstandsvorsitzende der größten europäischen Konzerne angehören. Mit acht Vertretern ist die deutsche Industrie am stärksten vertreten. Mit dem erst 1999 auf Initiative des damaligen EU-Handelskommissars gegründeten ESF ist eine Lobbygruppe entstanden, die im Rahmen der Welthandelsorganisation europäische Interessen in den Liberalisierungsverhandlungen im Dienstleistungsbereich (Finanzen, Versicherungen, Telekommunikation, Transport etc.) formulieren soll.

Hauptadressat der Lobbygruppen ist die Europäische Kommission, in deren Generaldirektionen und angegliederten Diensten rund 20.000 Beschäftigte arbeiten. Hier werden die Richtlinien und Verordnungen konzipiert, die für die Mitgliedsstaaten bindenden Charakter erhalten. Wie auf bundesdeutscher Ebene sind die Netzwerke zwischen Politik und Wirtschaft eng gestrickt und basieren häufig auf freundschaftlichen Beziehungen.

Die Rhein-Ruhr-Mafia

Deutsche Konzerne sind bestens auf dem europäischen Parkett platziert. An der Spitze von UNICE und ERT stehen mit dem BASF Vorstandsvorsitzenden Jürgen Strube und dem Aufsichtsratsvorsitzenden und früheren Vorstandsvorsitzenden der ThyssenKrupp AG Gerhard Cromme derzeit zwei deutsche Konzernherren, die ihr Handwerk gründlich gelernt haben. Beide besetzen Aufsichtsratsposten in diversen deutschen Konzernen (Strube u.a. bei Commerzbank und BMW; Cromme u.a. bei Allianz, Springer, E.ON und Volkswagen) und sie verfügen über beste Kontakte zur Politik. Cromme gilt als enger Vertrauter Wolfgang Clements und neben Ulrich Hartmann (E.ON) und Dietmar Kuhnt (RWE) als zentrale Persönlichkeit der „Rhein-Ruhr-Mafia“ (Manager Magazin). Cromme und Clement kennen sich seit vielen Jahren, saßen sie in Düsseldorf doch quasi in Sichtweite auf ihren gut gepolsterten Chefesseln – Clement als Ministerpräsident, Cromme als ThyssenKrupp-Manager. Der strukturelle Umbau des Stahlkonzerns zum Megaproduzenten von Stahl und Inves-

titionsgütern (Maschinen, Aufzüge, Schiffbau, Schienenfahrzeuge) mit weltweit über 190.000 MitarbeiterInnen geht ebenso auf das Engagement Clements zurück wie die Fusion mit Krupp und die Exportförderung und jahrelangen Subventionen des Bunds für den von ThyssenKrupp und Siemens entwickelten Transrapid. Clement wird bis heute nicht müde, das Projekt, das niemand so richtig will, weiterhin in Milliardenhöhe fördern zu wollen und anzupreisen als hinge sein Herzblut daran. Blut wird der ‚Superminister‘ wohl keines vergossen haben. Er macht sich lediglich die Sorgen, die sich jeder Unternehmer macht, wenn sein Produkt nicht den Marktinteressen entspricht. Als Kuratoriumsmitglieder der Alfried Krupp von Bohlen und Halbach-Stiftung sitzen Clement und Cromme im gleichen Boot. Mit 18,83% (Bilanz 2002) ist die Stiftung größter Einzelaktionär bei ThyssenKrupp und bestimmt somit maßgeblich die Geschicke des Konzerns.

Wenn die SPD bei den nächsten Bundestagswahlen wieder auf die Oppositionsbank verbannt wird, braucht sich Clement um neue Betätigungsfelder sicher keine Gedanken zu machen. Wie seinem Vorgänger Wirtschaftsminister Werner Müller werden ihm Unternehmer- und Arbeitgeberverbände dankbar die Hand entgegenstrecken und ihn in ihren erlauchten Kreis aufnehmen.

„(...) ich kann keinem Historiker oder Wirtschaftswissenschaftler wünschen, dass er diesen ekelhaften Gegenstand noch einmal von den Quellen aus bearbeiten muss“, schrieb der renommierte, 1997 verstorbene DDR-Wissenschaftler Jürgen Kuczinsky, nachdem er sich Ende der 1940er Jahre eingehend den Untermenschenverbänden gewidmet hatte. Diese Aussage trifft auch heute – über fünfzig Jahre später – noch zu. Wer die Strukturen der Macht verstehen will, kommt allerdings um dieses Thema nicht herum.



Am 23.02.2003 wurde der Vorschlag der Bundesregierung zur Aufteilung der Förderung bekanntgegeben: 2,3 Mrd. Euro.
Im Juni 2003 wurde die Planung der Transrapidtrasse im Ruhrgebiet eingestellt. Sowohl im Ruhrgebiet als auch in München bildeten sich Initiativen gegen den Transrapid.
Informationen unter:
www.contrarapid.de oder
www.transrapid-muenchen.net

Lug und Trug statt Wahrheit und Klarheit

Wasserpreiserhöhung nach Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe ist nur aufgeschoben

Gerlinde Schermer – Dr. Constanze Kube – H.-G. Lorenz

Am 29.10.1999 machte das Abgeordnetenhaus von Berlin einen gefährlichen Weg frei: Die damalige Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing unterzeichnete wenige Minuten nach der Abstimmung einer Resolution im Parlament einen Vertrag zwischen dem Land Berlin und einem Bieterkonsortium. RWE, Allianz und der französische Konzern Vivendi erwarben dadurch einen Anteil von 49,9% an den Berliner Wasserbetrieben. Schon damals haben auch Parlamentarierinnen und Parlamentarier der Regierungsfaktionen CDU und SPD mit der Opposition aus PDS und Grünen gegen diese Resolution gestimmt. Da mit dem Vertrag auch die Geschäftsführung in die Hände der Privaten gegeben wurde, erschien ihnen das Risiko für die Kunden – alle Berlinerinnen und Berliner – zu groß.

Die Mehrheit der SPD glaubte dagegen den Versprechungen ihres Fraktionsvorsitzenden Klaus Böger und den Zusicherungen ihrer Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing. Sie vertrauten darauf, dass der Senat auch im Vertrag mit den Privaten die Bedingungen erfüllen würde, unter denen der Verfassungsgerichtshof die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe gestattete.

Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt an Beispielen auf, wie die Abgeordneten damals getäuscht wurden. Wer 1999 zustimmte, der könnte sich heute darauf berufen, hintergangen worden zu sein. Wer jetzt einer Änderung des Teilprivatisierungsgesetzes zustimmt, die zu Lasten Berlins und seiner Bevölkerung die Rendite der Privaten erhöht, muss wissen, dass er das Volk betrügt.

Was Annette Fugmann-Heesing und Klaus Böger versprochen

Annette Fugmann-Heesing hatte einen Tag vor der Abstimmung und Vertragsunterzeichnung in der SPD-Fraktion als Tischvorlage ein Ar-

gumentationspapier verteilt. Damit wollte sie Bedenken zerstreuen. Eine Woche zuvor hatte nämlich der Verfassungsgerichtshof Berlin Teile des Gesetzes für verfassungswidrig erklärt, andere nur dann für verfassungsgemäß, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt würden. Ob diese Bedingungen in dem (Konsortial-) Vertrag, den Annette Fugmann-Heesing unterzeichnete, tatsächlich erfüllt waren, konnten die Mitglieder des Parlaments nicht wissen. Viele wollten glauben, was man ihnen versprach.

1. Behauptung:

Der Verfassungsgerichtshof, sagte Annette Fugmann-Heesing, habe das Gesetz in allen

wesentlichen Punkten für verfassungsgemäß erklärt. Das Gericht habe „eindeutig bestätigt, dass die gewählte Konstruktion dem Demokratiegebot – wirksame Kontrolle durch die öffentliche Hand – entspricht“. Ähnlich äußerte sich Klaus Böger im Parlament – nur nicht so deutlich.

... und die Wahrheit:

Dies ist nur die halbe Wahrheit. Das Gericht hat von den wesentlichen Passagen des Gesetzes gesagt, sie könnten verfassungsgemäß ausgelegt werden. Teilweise wurden die Bedingungen erläutert, unter denen das Gesetz (gerade noch) als verfassungsgemäß bezeichnet werden könne. Ob diese Bedingungen im Konsortialvertrag erfüllt sind, konnte vor seiner Unterzeichnung kein Abgeordneter überprüfen. Bis heute ist diese Frage entgegen den Versprechungen von Klaus Böger, dies noch 1999 zu veranlassen, nicht geklärt.

2. Behauptung:

Den Vorwurf der Opposition, durch die Teilprivatisierung werde eine ‚Beutegemeinschaft‘ zwischen Senat und privaten Investoren auf dem Rücken der BerlinerInnen gebildet, wies Annette Fugmann-Heesing als falsch zurück. Durch die Teilprivatisierung würden auf mittlere Sicht die Gebühren sogar sinken, sodass von einer Last der Bürger gar keine Rede sein könne.

... und die Wahrheit:

Warum der Vorwurf der gemeinsamen Interessenlage von Privaten und Senat gegenüber den Nutzern falsch sei, wurde von der Senatorin nicht begründet. Das konnte sie auch nicht. Da die Beteiligung von Privaten an öffentlichen Betrieben die sonst unzulässige Gewinnerzielungsabsicht vertraglich festschreibt, sitzt der Senat, der 50% der Gewinne einstreicht, zwangsläufig mit den Privaten in einem Boot,



*Fakten und Zahlen zu den Berliner Wasserbetrieben:
Trinkwasser:*

*Länge des Leitungsnetzes: 7800 km
Verbrauch in 2002: 208 Mio. Kubikmeter
Aktueller Preis: 1,89 Euro/Kubikmeter*

Abwasser:

*Länge des Kanalisationsnetzes: 9100 km
Behandlung in 2002: 238 Mio. Kubikmeter
Aktueller Preis: 1,96 Euro/Kubikmeter*

Das Verwaltungsgebäude der Berliner Wasserbetriebe befindet sich in der Neuen Jüdenstraße 1 in der Nähe des Molkenmarkts.

Fotos: Knut Hildebrandt





*Das Entwässerungssystem Berlins wurde ab 1873 nach Entwürfen von James Hobrecht realisiert. Erst 1909 wurde das abgebildete Pumpwerk Erich-Weinert-Straße in Betrieb genommen. Es steht heute unter Denkmalschutz.
Foto: Knut Hildebrandt*

wenn es darum geht, Gewinne durch Gebührenerhöhungen zu erzielen.

Dass diese ‚notwendige Gemeinschaft‘ auch eine ‚Beutegemeinschaft‘ zu Lasten der ‚Gebührenzahler‘ werden würde, war damals bereits absehbar.

Gemäß der Senatsvorlage sollen die Preise für die Verbraucher zum 01.01.2004 um 15% steigen. (Zum Redaktionsschluss hatte das Parlament noch nicht zugestimmt. Anm. der Red.) Weitere dauerhafte Erhöhungen wurden sowohl vom Senat als auch den Privaten angekündigt.

Dabei gelingt es nur durch einen Trick, die Erhöhung der Gebühren nicht noch viel höher ausfallen zu lassen: Eigentlich erfordert es der den Privaten im Konsortialvertrag garantierte Gewinn, die Gebühren um 30% anzuheben. Wenn man diese Erhöhung zuließe, würde freilich auch dem letzten Berliner klar, dass Privatisierungen zu drastischen Preissteigerungen führen. Um diesen Effekt, der weitere Verkäufe noch unpopulärer machen würde, zu vermeiden, beschreitet Senator Wolf einen verschleiern Weg: Der Senat verzichtet auf einen Großteil der dem Staat zustehenden Konzessionsabgabe der Wasserbetriebe. Ab 2003 sollten die Wasserbetriebe nämlich 68 Mio. Euro an den Berliner Haushalt zahlen. Jetzt wird darauf in Höhe von mindestens 53 Mio. Euro pro Jahr verzichtet, die damit im Haushalt fehlen. Klartext: Auch diesen Teil des Gewinns der Privaten zahlen die Berliner – und zwar die Ärmsten. Die nämlich werden durch die Kürzung der sozialen Ausgaben diesen Betrag bezahlen.

In Wahrheit beträgt die Gebührenerhöhung also 30%. Darüber, dass ein Senat, der von SPD und PDS getragen wird, sich dazu versteht, die Folgen der Privatisierung zu verschleiern und dies die Ärmsten büßen lässt, mag sich jeder seine Gedanken machen. Es ist auch bedenklich, wenn selbst SPD und PDS sich scheuen,

der Bevölkerung reinen Wein über die Folgen kapitalistischer Monopolwirtschaft einzuschenken.

3. Behauptung:

10 % des Verkaufserlöses werden „unverzüglich“ einem Zukunftsfonds zugeführt, um damit „die Entwicklung innovativer Wachstumsfelder in Wissenschaft und Technologie zu fördern.“

... und die Wahrheit:

Dieser Zukunftsfonds, der noch in der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und CDU für die Legislaturperiode 1999 bis 2004 festgeschrieben wurde, ist im Bermudadreieck des durch den Bankenskandal verursachten Fiascos der Berliner Haushaltspolitik verschollen.

4. Behauptung:

Der Vorwurf der Opposition, das Land trage die vollen finanziellen Risiken und müsse für 28 Jahre die Gewinnansprüche abtreten und einen Ausgleich zahlen, sei falsch. Im Gegenteil würde die Wettbewerbsfähigkeit und die Effizienz der Wasserbetriebe steigen, die Wasserpreise werden langfristig sinken, Arbeitsplätze im Unternehmen gesichert und neue geschaffen.

... und die Wahrheit:

Über die langfristig sinkenden Wasserpreise ist oben das Erforderliche gesagt. Insgesamt gingen über 2000 Arbeitsplätze bei den Wasserbetrieben und weitere 8000 bei den Zulieferern verloren. Die Instandhaltungskosten für Wasserversorgung und Entwässerung wurden von jährlich 500.000 Euro auf 360.000 Euro heruntergefahren. Und nun verzichtet der Senat auf die Konzessionsabgabe und zahlt damit den von der damaligen Opposition bereits befürchteten Ausgleich aus den öffentlichen Kassen.

5. Behauptung:

Die durch das Urteil des Verfassungsgerichts angeblich erforderlichen Änderungen des Teilprivatisierungsgesetzes würden „zur Zeit“ (das war der 28.10.1999) vorbereitet und unverzüglich eingebracht.

... und die Wahrheit:

Tatsächlich ließ man sich vier Jahre Zeit und selbst als die Senatsvorlage schon längst fertig und durch Presseerklärungen angekündigt war,

hielt man sie noch zurück. Der Vorlage zufolge sollen die Wasserpreise ab dem 01.01.2004 um 15% steigen. Dies wurde am 16.09.2003 vom Senat gebilligt. Am selben Tag teilten dann die Wasserbetriebe ihren Mitarbeitern mit, dass man sich mit dem Senat geeinigt habe und dass lediglich „der Gesetzentwurf noch vom Abgeordnetenhaus gebilligt werden“ müsse.

Bei der Parlamentssitzung am 30.10.2003 kündigte die SPD jedoch nun eine „sehr sorgfältige Prüfung“ der gesetzlichen Regelungen an. Eine „angemessene Rendite“ soll den privaten Gesellschaftern des Unternehmens unter Änderung des Teilprivatisierungsgesetzes ermöglicht werden. Die Änderung des Teilprivatisierungsgesetzes wurde jedoch überhaupt nicht vorbereitet. Sie war – und ist – auch gar nicht erforderlich. Das hat die Normenprüfungskommission des Senats ausdrücklich bestätigt. Da man aber den Investoren (viel zu) viel versprochen hatte, soll nun doch die Änderung her. Und die enthält Sprengstoff.

6. Behauptung:

Durch die Teilprivatisierung verliert das Land Berlin keinen Einfluss und keine Verantwortung.

... und die Wahrheit:

Durch die Teilprivatisierung verzichtet das Land auf die Geschäftsführung. Das ist sogar Ziel dieser Teilprivatisierung gewesen. Den Privaten traute man effektiveres Wirtschaften zu. Ein böser Irrtum. Seit der Aufdeckung des Bankenskandals wissen wir, dass mit der Aufgabe der Geschäftsführung jede wirksame Kontrolle aus der Hand gegeben wird. Und durch den Konsortialvertrag wird der Rest an wirklichem Einfluss aufgegeben. Dieser von Annette Fugmann-Heesing unterschriebene Vertrag garantiert den Privaten einen (verfassungswidrigen) Gewinn, der unabhängig von der geschäftlichen Entwicklung zu zahlen ist. Dadurch entsteht eine Zwangslage: Entweder macht der Senat (und das Abgeordnetenhaus) alles mit, was die Gewinne auf Kosten der Gebührenzahler erhöht, oder aber der Haushalt muss einspringen. Beides ist jetzt bittere Realität: Die Preise sollen um 15% steigen und der Haushalt verzichtet auf mindestens 50 Mio. Euro jährlich – wahrscheinlich jedoch sehr viel mehr.

Für die Investoren ist alles zum Besten: Ihr eingebrachtes Kapital verzinst sich – so die Untersuchungen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen – mit 20%. Es ist klar, was dies für die Wasserbetriebe bedeutet – und damit für den Berliner Haushalt. Wenn das Land die Wasserbetriebe nicht für

1,58 Mrd. Euro verkauft, sondern diese Summe stattdessen als Kredit mit einer Laufzeit von 27 Jahre aufgenommen hätte, dann müssten jährlich 100 Mio. Euro (inkl. Tilgung) an die Banken gezahlt werden. Welch ein gutes Geschäft wäre das gewesen – im Vergleich zu dieser Veräußerung: Das Land Berlin verzichtet auf 50% des Gewinns und auf 50 Mio. Euro Konzessionsabgabe, erhält weniger Steuern, der Berliner Mittelstand erhält weniger Aufträge, die Lohnsteuer aus abgebauten Arbeitsplätzen fehlt, die Sozialhilfe und das Wohngeld steigen – und wenn der Gewinn des Betriebs noch wie geplant „disproportional“ verteilt wird, dann verzichtet das Land auf weitere zweistellige Millionenbeträge.

7. Behauptung:

Der Teilverkauf der Wasserbetriebe, des größten kommunalen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsunternehmens in Europa, wurde damit begründet, dass dieser Berliner Betrieb über ein „Know-how“ verfüge, das – durch einen Privaten vermarktet – bis nach China strahlen würde. Berlin – so das Versprechen – sollte internationales Zentrum der Wasserwirtschaft werden.

... und die Wahrheit:

Nachdem alle überregionalen Projekte in den Sand gesetzt worden sind, erklärt der Vorstand Frank Bruckmann heute: „Die Berlinwasser-Gruppe vollzieht gegenwärtig die konsequente Ausrichtung auf das Kerngeschäft. Zum anderen haben wir durch den Verkauf von Unternehmen die Bereinigung des Wettbewerbsgeschäfts bereits eingeleitet.“ Aber auch von einem Kompetenzzentrum „Wasserwirtschaft“ ist nichts übrig geblieben: Ganze sieben Mitarbeiter arbeiten in diesem „Zentrum“.

Fazit:

Das Abgeordnetenhaus hat seine Beschlüsse im blinden Vertrauen auf Annette Fugmann-Heesing und Klaus Böger gefällt. Es ist bewusst getäuscht worden. Annette Fugmann-Heesing wusste, was sie vereinbarte. Sie musste erkennen, dass sie ein für die Stadt verantwortungslos schlechtes Geschäft abschloss. Sie wusste, dass es viel besser gewesen wäre, einen Kredit aufzunehmen und damit den Schaden für das Land Berlin auf ein Minimum zu reduzieren. Es ging nicht um Haushaltskonsolidierung. Es ging nicht um „Überbrückung einer Durstphase bis zur Konsolidierung“ des Haushalts. Es ging ausschließlich um Privatisierung um jeden Preis.

Mieter bei der GEHAG von weiteren Verkäufen bedroht

Vermietete Reihenhäuser der Hufeisensiedlung sollen an Kapitalanleger veräußert werden

Paul Böttcher

Die Befürchtungen der Wohnungsgenossenschaft Hufeisensiedlung-Britz Süd haben sich im September dieses Jahres endgültig und im vollen Umfang bestätigt. Der Ausverkauf der vermieteten Einfamilienhäuser in Britz hat nun seine letzte Stufe erreicht.

Vorab für diejenigen, die die Entwicklungen der letzten vier Jahre nicht mitverfolgt haben, eine kurze Chronologie der Ereignisse:

Die Hufeisensiedlung in Berlin-Britz (Bezirk Neukölln) wurde im Zeitraum von 1925 bis 1933 nach den Plänen von Bruno Taut und Martin Wagner errichtet. Die mittlerweile denkmalgeschützte Siedlung aus mehrgeschossigen Häuserzeilen und Einfamilienreihenhäusern wurde konzipiert, um auch Arbeiterfamilien bezahlbares Wohnen im Grünen mit eigenem Garten zu ermöglichen. Im Dezember 1999, ca. ein Jahr nach der ersten Teilprivatisierung der GEHAG mit dem Verkauf von 75% der Anteile durch den damaligen Senat, verdichteten sich die Gerüchte über einen Einzelverkauf der Häuser und Wohnungen in der Hufeisensiedlung. Verunsicherte Mieter schlossen sich zusammen und gründeten eine Mieterinitiative, welche zunächst die GEHAG und den Senat mit diversen Schreiben um Auskünfte ersuchte, was denn nun wirklich mit dem Quartier geplant ist. Von keiner Seite gab es konkrete Auskünfte.

Auf Betreiben der Mieterinitiative fand dann am 21.01.2000 in der Aula der Fritz-Karsen-Schule eine Mieterversammlung statt, die von ca. 600 besorgten und empörten Mietern besucht wurde. Auf dem Podium fanden sich neben den Repräsentanten der Initiative auch das frischgebackene Vorstandsmitglied der GEHAG, Jürgen Klemann, Bausenator a.D., sowie Vertreter verschiedener Genossenschaften ein.

Verkauf an Dritte zunächst ausgeschlossen

Erstmals auf dieser Versammlung wurde von Klemann die Katze aus dem Sack gelassen. Er bestätigte, dass die GEHAG die Reihenhäuser in der Hufeisensiedlung an Mieter verkaufen wolle. Die Häuser mit einer Wohnfläche von

80 bis 100 qm sollten ca. 200.000 bis 300.000 DM kosten.

Auf die Frage der Mieterinitiative, welche Konsequenzen sich aus dem Verkauf für die Mieter ergeben, ob auch ein Verkauf an Dritte beabsichtigt sei und inwieweit die Wohnrechte der Mieter vor z.B. Eigenbedarfskündigungen oder Luxusmodernisierungen geschützt seien, gab es von Klemann folgende Versprechungen zur Beschwichtigung: Die GEHAG sei eine Gesellschaft, die von ihrem guten Ruf lebe und sich in besonderer Weise dem Gemeinwohl und insbesondere dem Schutz der Mieterinteressen verpflichtet fühle. Eigentumskündigungen seien schon auf Grund dieser Firmenphilosophie der GEHAG ausgeschlossen, und im Übrigen seien auch die Immobiliengesellschaften RSE (WCM) und die Hamburgische Landesbank (siehe Kasten) als Käufer des 75%igen Anteils auf Grund der Bestimmungen des Kaufvertrags verpflichtet, zumindest für die nächsten 20 Jahre auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. Diese Verpflichtungen seien auch für etwaige Dritte als Käufer bindend. Im Übrigen, so Klemann, sei nicht beabsichtigt, die Häuser an Dritte zu veräußern, so dass die von der Mieterinitiative geforderten Ergänzungen der Mietverträge, die Eigenbedarfskündigungen, Verwertungskündigungen und Luxusmodernisierungen ausschließen sollten, überhaupt nicht nötig seien.

BWi:	Berliner Wohnimmobilien GmbH
GEHAG:	GEHAG GmbH (ehemals Gemeinnützige Heimstätten AG)
RSE:	RSE Grundbesitz und Beteiligungs-AG (ehemals Rinteln-Stadthagener Eisenbahn AG)
WCM:	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG (ehemals Württembergische Cattanmanufactur)

Genossenschaft gegründet

Durch den öffentlichen Druck, den die Mieterinitiative mit der Versammlung und dem breiten Echo in der Berliner Presse ausübte, gab es dann mit Datum vom 22.02.2000 die erste schriftliche Mitteilung der GEHAG an die Mieter, dass die Reihenhäuser an die Mieter verkauft werden. Auch in diesem Rundschreiben sicherte die GEHAG zu: „Wir beabsichtigen nicht, Reihenfamilienhäuser an Dritte zu veräußern. Insoweit wird sich an den jetzt bestehenden Mietverhältnissen nichts ändern.“

Die Mieterinitiative wollte sich jedoch damit nicht zufrieden geben. Im Frühjahr wurde beschlossen, eine Genossenschaft zu gründen, um die Siedlung zu kaufen und im sozial- und wohnungspolitischen Sinne der Gründungsväter zu erhalten. Gleichzeitig fanden im April 2000 die ersten Gespräche zwischen der Mieterinitiative und der GEHAG statt. Die Vertreter der GEHAG zeigten sich zuerst durchaus aufgeschlossen für den Genossenschaftsgedanken und es wurden weitere Verhandlungen vereinbart.

Am 10.05.2000 fand dann die Gründung der Genossenschaft statt, in der sich spontan 75 Mieter zur „Wohnungsgenossenschaft Hufeisensiedlung – Britz-Süd“ zusammenschlossen. In den Folgemonaten wuchs die Zahl rapide an, so dass im Herbst eine Mitgliederzahl von 850 erreicht war. Die Gespräche mit der GEHAG gestalteten sich jedoch sehr zäh. Während die Genossenschaft am Kauf des gesamten Viertels mit 3800 Wohneinheiten interessiert war, wollte die GEHAG lediglich einen kleinen Teil der Siedlung an die Genossenschaft verkaufen. Auch über den Preis konnte keine Einigkeit erzielt werden. Die Genossenschaft bot einen durchschnittlichen Preis von 1200 DM/qm, während die GEHAG auf 1700 DM/qm beharrte.

Vollständige Privatisierung

Im Herbst 2000 überschlugen sich dann die Ereignisse. Die Parteien waren sich über einen Teilverkauf fast einig, vom Senat sollten beachtliche Fördergelder für die Genossenschaft bereitgestellt und gleichzeitig die restlichen 25% der Senatsanteile an der GEHAG nun auch verkauft werden. Der Verkauf eines Teils der Siedlung an die Genossenschaft sollte daran gekoppelt werden. Der Verkauf der GEHAG-Anteile scheiterte jedoch an der SPD-Fraktion des Abgeordnetenhauses, welche vor dem Hintergrund der insgesamt unsozialen Wohnungs- und Mieterpolitik der WCM beschloss, keine Verkäufe mehr an die WCM vorzunehmen. Damit verlor auch die WCM schlagartig jedes Interesse, mit der Genossenschaft ins Geschäft zu kommen.

Im Juni 2001 folgte dann das nächste Mieterhöhungsverlangen zum 01.09.2001. Auch hier wurde noch im letzten Moment die Kapungsgrenze von 30% ausgeschöpft. Die Mieter, die sich mit Unterstützung der Mieterorganisationen dagegen wehrten, erreichten gerichtliche Vergleiche, wodurch die Wirksamkeit auf Februar 2002 verschoben und der Erhöhungsbetrag auf 20% reduziert wurde.

Die Genossenschaft kommentierte dies mit der Feststellung, „die Mieter sollten für en bloc Verkäufe reif gemacht werden“, was von der GEHAG mit einer anwaltlichen Unterlassungsverfügung beantwortet wurde.

Im September 2001 wurden dann die restlichen 25% der GEHAG an die Hamburgische Landesbank verkauft, wobei der Senat, um sich damit „im Zusammenwirken mit den vertraglichen Vereinbarungen seinen Einfluss auf die künftige Geschäftspolitik zu sichern“, eine symbolische Aktie behielt. Der Kaufpreis für diese 25% (von insgesamt über 30.000 Wohnungen) entspricht pikanterweise fast genau dem Angebot der Genossenschaft für die begehrten 3800 Wohnungen. Die weiteren Versuche der Genossenschaft mit der Hamburgischen Landesbank wieder in Verhandlungen einzutreten, scheiterten bis zum heutigen Tage am Desinteresse der jetzigen Eigentümer.

Vermietete Einfamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt

Machen wir wieder einen Sprung in die Gegenwart. Am 15.09.2003 fand der Mieter eines der betroffenen Einfamilienhäuser die hier wörtlich wiedergegebene Nachricht auf seinem Anrufbeantworter:

„Ja, Steinberg, von Berliner Wohnimmobilien, schönen guten Tag Herr Menzel*. Herr Menzel, ich hatte Ihnen seinerzeit ein Angebot unterbreitet zum Kauf Ihres Hauses. Da waren wir noch GEHAG Wohnvertriebs- und Verwaltungsgesellschaft, wie gesagt, jetzt sind wir umbenannt worden in die BWi, aber wir verkaufen immer noch die Häuser der GEHAG, und ich biete Ihnen das Haus für 85.000 Euro an. Dieses gleiche Angebot habe ich auch Herrn Birkholz*, Ihrem Nachbarn angeboten, allerdings auch im gegenseitigen Umkehrschluss, das heißt, Sie können ebenfalls das Haus von dem Herrn Birkholz kaufen und Ihr eigenes, oder auch nur sein Haus, oder er kauft nur Ihr Haus. Ich weiß, dass Sie im Rechtsstreit liegen und vielleicht können Sie (hä hä) den ja dahingehend beheben, dass Sie letztlich Herrn Birkholz* und Frau Gehrke* als Ihre eigenen Mieter betrachten können. O.k., Sie erreichen mich unter folgender Telefonnummer (...), die *) Namen von der Redaktion geändert.“

Vorwahl ist dann die (...), ich wiederhole: (...). Definitiv ist es also jetzt soweit, dass die GEHAG uns damit beauftragt hat, auch die vermieteten Reihenhäuser aus der Hufeisensiedlung an Kapitalanleger zu verkaufen. O.k., soweit die Nachricht, machen Sie was draus, rufen Sie mich an, oder es kann ja durchaus sein, dass der Umkehrschluss dann doch zu Stande kommt und ... Na gut, wir werden sehen. O.k., also schönen Tag noch.“

Der Mieter Menzel rief also bei dem Herrn Steinberg von der BWi an, um sich über die Konditionen für den Kauf beider Häuser zu erkundigen. Er erhielt am Telefon zunächst die Information, welche Nettomiete sein Nachbar zahlt (293 Euro) damit er eine Kalkulationsgrundlage für die Bank hat. Eine Woche später begegnet ihm ein Zeitungsinserat, in dem er ein baugleiches Haus, welches für eine Nettokalnmiete von 492 Euro monatlich vermietet ist, für 83.200 Euro kaufen kann.

Der Mieter Menzel errechnet messerscharf, dass ihn die Befriedigung des Nachbarschaftsstreits durch den Kauf des Nachbarhauses zusätzliche 1800 Euro kosten würde und er zugleich einen monatlichen Einnahmeverlust von 200 Euro hinnehmen müsste. Ist es das wert?

Die vollmundigen Versprechen des Jahres 2000 sind damit endgültig Schall und Rauch. Das durch die Mieterprivatisierung ohnehin schon stark beeinträchtigte soziale Gefüge wird durch die rigorose und geradezu zynische Art und Weise, wie nun der Kauf vorangetrieben werden soll, wohl endgültig zerstört werden.

Die BWi, welche mit dem Verkauf beauftragt ist, ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der GEHAG. Auf der Führungsebene dieser Firma findet sich ein altbekanntes Gesicht, Herr Boris Töppe, ehemals Vorstandsmitglied der GEHAG. Die Genossenschaft wird die GEHAG befragen, wie sich die gegenwärtigen Machenschaften mit der von Klemann zitierten „Firmenphilosophie“ der GEHAG verträgt und wie sie bedenkt, die Interessen der betroffenen Mieter zu schützen.

Der Senat wird sich die Frage gefallen lassen müssen, was er nun mit dem Einfluss auf die künftige Geschäftspolitik, welche er sich durch den Verbleib der symbolischen Aktie gesichert hat, für die Interessen der betroffenen Mieter tun wird. Bisher ist noch keine offizielle Mitteilung an die Mieter von der GEHAG erfolgt. Auf die Antworten sind wir gespannt. Wir werden Sie ggf. in einer der nächsten Ausgaben des MieterEchos informieren.

Weitere Informationen zur Wohnungsgenossenschaft Hufeisensiedlung-Britz Süd unter www.hufeisensiedlung.de

Ohne eigene Courage geht nichts

Stärkere Einflussnahme durch Mitglieder und ihre Vertreter in Genossenschaften

Dr. Sigurd Schulze

Im MieterEcho Nr. 299 erörtert Jochen Liedtke die Stellung und den Einfluss, also die Macht der Vertreter in einer Wohnungsgenossenschaft und zieht ein resigniertes Fazit. Neben eigenen schlechten Erfahrungen mit abgelehnten Anträgen kenne er auch kein einziges Erfolgsbeispiel, wo wirksame Entscheidungen nicht aus dem „Establishment“, sondern aus den Reihen der Mitglieder gekommen seien. Wo sind kritische Kandidaten in den Aufsichtsrat gewählt worden? Wo wurden professionell vorbereitete Jahresberichte ins Wanken gebracht?

Die Frage, ob man einer heterogenen, spontan zu Stande gekommenen Vertreterversammlung die Geschicke einer millionenschweren Genossenschaft (eines „Unternehmens“) überlassen könne, verneint Liedtke. Damit verneint er auch seine rhetorische Frage, ob Basisdemokratie in Genossenschaften noch möglich sei.

Tatsächlich geben das Genossenschaftsgesetz und die Satzungen den Vertretern nicht viel Spielraum für körperschaftliche oder eigene Aktivitäten. Deren einzig obligatorische Aufgabe sind die Bestätigung des Jahresabschlusses, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat* für das vorangegangene Geschäftsjahr sowie die Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats. Auch haben Vorstand und Aufsichtsrat im Prinzip kein Interesse am Hineinreden der Vertreter in „ihre“ Geschäfte. Und das Genossenschaftsgesetz gibt den Vorständen sehr weitgehende Vollmachten zur Leitung der Geschäfte, zur Geheimhaltung von Geschäftsvorgängen und zur Verweigerung von Auskünften.

In den ostdeutschen Genossenschaften nutzen die Vorstände zudem den Wandel der gesellschaftlichen Verhältnisse, um ihren Genossen einzureden, nun sei alles ganz anders: die Genossenschaft sei ein „Unternehmen“, das

sich auf dem Markt behaupten müsse. Unternehmerisches Denken sei angesagt und die Beziehung zwischen Genossen und Vorstand nunmehr die von Mietern und Unternehmern. Genossenschaftliche Demokratie dürfe den Kampf um den „Markt“ nicht behindern, nicht das Vertrauen der Banken gefährden usw. Nicht ohne Erfolg. Viele Vertreter erkannten „das Neue“ und fühlten sich „dem Unternehmen“ mehr verpflichtet als den Mitgliedern, die ihnen faktisch ihre Rechte aus der Generalversammlung, deren Ersatz die Vertreterversammlung schließlich ist, übertragen haben. Auch in der Fachliteratur wird den Vertretern nicht viel Initiative zugestanden. Außer von Klaus Müller, der ihnen sogar die Verpflichtung zuschreibt, sich vor Entscheidungen in der Vertreterversammlung ein Bild des Willens der

Genossen zu verschaffen. (Klaus Müller: Kommentar zum Genossenschaftsgesetz, Bielefeld 1998) Das ist nichts anderes als Basisdemokratie.

Nichtsdestoweniger haben die Vertreter ein ganz entscheidendes Recht, nämlich Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten. Wie sie dieses Recht durchsetzen, ist eine andere Sache.

Formale Pflichterfüllung oder echte Kontrolle von Vorstand und Aufsichtsrat waren schon seit Jahren ein Streitpunkt in der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow e.G. Entzündet hatte sich der Streit an zwei Gegenständen: zum einen am vom Vorstand beabsichtigten Verkauf von Wohnungen und zum anderen an den Klagen des Vorstands gegen 700 Mieter, die einer strittigen Mieterhöhung nicht zugestimmt hatten und die nach Klarstellung des Gesetzgebers Recht behielten. Die Klagen mussten zurückgenommen werden. Kosten: 300.000 DM.

Außerordentliche Vertreterversammlung durch Prüfungsverband einberufen

Der Widerstand von 600 Genossen, die eine außerordentliche Vertreterversammlung zwecks Haftbarmachung des Vorstands forderten, konnte schließlich nur unterdrückt werden, indem der Vorstand die – gewählten – Wortführer aus der Genossenschaft ausschloss und so für Ruhe sorgte. (Der Ausschluss war rechtswidrig und wurde – nach dem Gang durch zwei Instanzen – gerichtlich für unwirksam erklärt.)

Auch die Vertreter waren uneins. Die Anhänger von Ruhe und Ordnung standen gegen die ‚Meckerer‘. Doch die Kritik an Willkür, Missmanagement, an Vetternwirtschaft und wach-

In der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow e.G. entstand ein Streit: Zum einen beabsichtigte der Vorstand den Verkauf von Wohnungen und zum anderen klagte er gegen 700 Mieter, die einer strittigen Mieterhöhung nicht zugestimmt hatten.



***) 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.**



*Einer von vielen Gründen für die außerordentliche Vertreterversammlung: Der ehemalige Vorstandsvorsitzende schied auf eigenen Wunsch aus und erhielt eine Einmalzahlung von 510.000 Euro sowie die die Zusage für eine lukrative Pension.
Fotos Seite 11 und 12: Knut Hildebrandt*

senden Verlusten verstummte nicht. Das Fass zum Überlaufen brachte schließlich der Coup des Vorstandsvorsitzenden, der, als er auf eigenen Wunsch ausgeschieden war, neben 510.000 Euro eine sehr lukrative Pensionszusage mitnehmen konnte.

Eine Gruppe von Vertretern analysierte diese Missstände und forderte ihre Behandlung in der Vertreterversammlung. Die Weigerung des Aufsichtsrats, diese Fragen sowie die Abberufung von Vorstand und Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf die Tagesordnung zu setzen, verstärkte den Druck. Die Mehrheit der Vertreter unterstützte die Forderungen. Widerspruch regte sich auch im Aufsichtsrat, der jedoch seine Mehrheitsentscheidungen nicht ändern konnte.

Als der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung ins nächste Jahr verschleppen wollte, forderten die kritischen Vertreter die Einberufung der Vertreterversammlung gemäß § 60 GenG durch den Prüfungsverband. Seine Reaktion bestand in der Einberufung einer außerordentlichen Vertreterversammlung vor Weihnachten 2002. In dieser wurden Satzungsverstöße, Interessenkonflikte von Funktionsträgern mit persönlichen Interessen, Fragwürdigkeit der 510.000 Euro und zweifelhafte Auftragsvergabe mit überhöhten Preisen thematisiert. Die Nichtentlastung von Vorstand und Aufsichtsrat und die Abberufung des Vorstandsvorsitzenden folgten. Auf Verlangen der Vertreter wurde eine Sonderprüfung veranlasst. Der Vorstand wurde neu bestellt, der Aufsichtsrat z.T. neu besetzt und beauftragt, Schadenersatzansprüche gegen die Mitglieder des Vorstands zu prüfen und ggf. geltend zu machen.

Ein wirksames Mittel waren in diesem Prozess Mieterversammlungen, die einzelne Vertreter in ihren Wahlbezirken organisierten und wo sie die Mitglieder über die Lage und die Gefahren aufklärten. Und natürlich nicht ohne die Frage der Zweifler und Königstreuen: „Dürfen die denn das?“

Das Meinungsbild war eindeutig: Nichtentlastung des Vorstands, Abberufung der Verantwortlichen und Geltendmachen von Schadenersatz. Das verfehlte nicht seine Wirkung auf das Stimmverhalten der Vertreter.

Basisdemokratie sollte gestärkt werden

Der Verfasser dieser Zeilen hatte schon seit Jahren Mieterversammlungen abgehalten. Der Vorstand erklärte sie zwar für unzulässig, verhindern konnte er sie jedoch nicht. Die Grundrechte darf man sich nicht nehmen lassen, und das Recht der Mitglieder auf Information durch ihren Vertreter ist selbstverständlich, ob es nun auf dem Papier steht oder nicht.

Sicherlich sind Bereicherung, Selbstbedienung und Begünstigung in einer Genossenschaft nicht die Regel. Deshalb sind so dramatische Aktionen wie in der Ersten Wohnungsgenossenschaft Pankow nicht alltäglich. Aber allein das Tagesgeschäft – Modernisierungsdruck, Leerstand, Mieteinbußen, Kreditbedarf und Refinanzierung – birgt so viele Risiken für den Bestand der Genossenschaft, dass ein ständiges Beobachten, Abwägen und Entscheiden unentbehrlich ist. Das muss der Vertreter als seine selbstverständliche Pflicht ansehen.

Eine Novellierung des Genossenschaftsgesetzes ist im Gespräch. Vielerlei ist nach Meinung des Verfassers zu vervollkommen.

Im Unterschied zu den Rechten der Vorstände und Aufsichtsräte sind die der Mitglieder bzw. ihrer Vertreter im Genossenschaftsgesetz sehr schwach ausgeprägt. Das Wichtigste ist die Stärkung der Rolle der Vertreter und der Vertreterversammlung (soweit nicht die Generalversammlung selbst die Mitgliederinteressen wahrnimmt).

Das beginnt mit der Wahl der Vertreter. Die Kandidaten sollten sich in Mitgliederversammlungen der Wahlbezirke vorstellen. Das regt zur Diskussion über Angelegenheiten der Genossenschaft an.

Vorschläge für eine Stärkung der Rechte der Vertreter:

- In den Vertreterwahlen sind 5 oder 10% mehr Vertreter zu wählen, als die gesetzliche Mindestanzahl vorschreibt. Damit wird vermieden, dass beim Ausscheiden von Vertretern, für die Ersatzvertreter nicht mehr nachrücken dürfen, die Vertreterversammlung beschlussunfähig wird.
- Die Vertreter können Mitgliederversammlungen nutzen, um den Willen der Genossen zur Entwicklung der Genossenschaft für ihr Verhalten in der Vertreterversammlung zu ermitteln. Die Genossenschaft trägt die Kosten.
- Vertreterversammlungen sind obligatorisch zur Bestätigung des Jahresabschlusses einzuberufen. Sie sollten aber darüber hinaus zur Beratung von Perspektivplänen, Modernisierungskonzepten, Einbeziehung in Stadtbaukonzepte, Mietgestaltung usw. einberufen werden, in der Regel zwei- bis dreimal jährlich.
- Vertreterversammlungen sind öffentlich, zumindest für Mitglieder der Genossenschaft.
- Die Vertreter sollen durch Informationsveranstaltungen für ihr Amt qualifiziert werden.
- Die Schwelle für die Beschlussfähigkeit der Vertreterversammlung ist zu senken. Die Aufsichtsräte können verpflichtet werden, die Vertreterversammlungen zu planen.
- Die Vertreterversammlung gibt sich eine Geschäftsordnung.
- Protokoll- und Beschlusskontrolle sind in die Tagesordnung aufzunehmen.
- Den Vertretern sind die Protokolle der Vertreterversammlungen sowie die Prüfberichte auszuhändigen.
- Auf Forderung von mindestens 10% der Vertreter müssen bestimmte Fragen in die Tagesordnung der Vertreterversammlung aufgenommen werden. Die endgültige Entscheidung über die Tagesordnung wird durch Abstimmung in der Vertreterversammlung getroffen.

- Die Vertreterversammlung kann vom Vorstand Berichte zu bestimmten Fragen und unabhängige Gutachten fordern.
- Die Vertreterversammlung ist berechtigt, Untersuchungsausschüsse zu wählen.
- Die Genossenschaft ist verpflichtet, für die Vertreter eine Rechtsschutzversicherung abzuschließen.

Vorschläge zur Erweiterung der Rechte der Mitglieder:

- Die Schwelle für die Forderung einer außerordentlichen Vertreterversammlung bzw. für die Aufnahme bestimmter Fragen in die Tagesordnung ist auf 5% zu senken.
- Wenn das zuständige Gericht die Minderheit zur Einberufung der Vertreterversammlung ermächtigt, ist die Beschwerde von Vorstand und Aufsichtsrat dagegen unzulässig.
- Der Vorstand sollte eine Mitgliederzeitschrift herausgeben und Meinungsäußerungen sowie Eingaben und Beschwerden der Genossen veröffentlichen. Der Vorstand ist verpflichtet, die Vertreterversammlung über Beschwerden zu informieren, denen nicht stattgegeben wurde.
- Jedes Mitglied ist berechtigt, Eingaben an die Vertreterversammlung zu richten. Sie sind mit einer Stellungnahme des Vorstands vorzulegen.

Nachbesserung des Genossenschaftsgesetzes

Die Rechte der Vertreter sind wesentlich gestärkt worden durch ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24.09.2001. Der Vorstand der Ersten Wohnungsgenossenschaft Pankow hatte, wie oben berichtet, Vertreter aus der Genossenschaft ausgeschlossen und diese, nachdem das zuständige Gericht die Ausschlüsse für unwirksam erklärt hatte, nicht wieder zur Vertreterversammlung zugelassen.

Das erklärte der BGH für unzulässig (Az II ZR 289/00), weil damit der Vorstand missliebige Vertreter ausschalten könnte, was der Kontrollfunktion der Vertreter widerspricht.

Zur Rolle der Vertreter führte der BGH aus: „Die Tätigkeit der Vertreter besteht darin, in der Vertreterversammlung für sich und die vertretenen Genossen diejenigen Rechte und Pflichten wahrzunehmen, die bei kleineren Genossenschaft im Rahmen der Generalversammlung jeder Genosse selbst und ausschließlich für sich ausübt.“

Der Auffassung (...), nach der das Vertreteramt mit der Mitteilung über den Ausschließungsbeschluss unabhängig von dessen Wirksamkeit dauerhaft erlischt, kann im Übrigen auch deshalb nicht gefolgt werden, weil damit die

Gefahr bestünde, dass die Vertreter faktisch in die Abhängigkeit des Vorstands geraten. (...) Ebenso wie jeder Genosse, der kein Amt bekleidet, kann auch ein Vertreter nach den allgemeinen Vertretungsregelungen innerhalb der Genossenschaft durch Beschluss des Vorstands ausgeschlossen werden. Hätte gleichwohl die Mitteilung des Ausschließungsbeschlusses zur Folge, dass der Vertreter ebenso wie Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder unabhängig von der Wirksamkeit des Ausschlusses sein Amt verlöre, so führte dies zu einer Erweiterung der Machtstellung des Vorstands gegenüber der Vertreterversammlung, die allein schon im Hinblick auf den genossenschaftlichen Grundsatz der Selbstverwaltung nicht hinnehmbar wäre. Der Vorstand könnte sich nämlich jedes Vertreters, insbesondere eines solchen, der sich durch sein Verhalten in der Vertreterversammlung – insbesondere durch unerwünschte Auskunftsbeghen und Anträge – missliebig gemacht hat, leicht entledigen. Damit geriete die Tätigkeit insbesondere missliebiger Vertreter unter den Einfluss des Vorstands. Im Falle rechtskräftiger Feststellung der Unwirksamkeit des Ausschließungsbeschlusses würde zwar die Wählbarkeit des Betroffenen bei der nächsten Wahl zur Vertreterversammlung wieder aufleben. Zunächst aber könnte der Vorstand missliebige Vertreter ausschalten, ohne dass diese sich hiergegen wehren könnten.“

Nach diesem Urteil wäre auch so mancher Aussage zum Genossenschaftsgesetz zu korrigieren, so z.B. der „Berliner Kommentar zum Genossenschaftsgesetz“ von Hillebrand/Keßler (Hammonia Verlag, Hamburg, 2001).

Eines ist unbenommen. Selbst bei großzügiger Gestaltung der Rechte der Vertreter bleibt die Initiative, ja die eigene Courage des Vertreters unentbehrlich, um seine Rechte auch zu nutzen. Es hängt jedoch wesentlich vom Klima in der Genossenschaft ab, ob der Vertreter sich nur als Handheber oder als Sachverwalter der Interessen der Mitglieder versteht. Ohne den subjektiven Faktor ist genossenschaftliche Demokratie nur ein Hülse.

Initiative ist auch beim geltenden Genossenschaftsgesetz möglich. Jedoch könnte ein verbessertes Gesetz den Handlungsrahmen für Genossen und Vertreter erweitern und die psychische Hemmschwelle für ihre Initiativen senken.

Meine Vorschläge sind nicht als Reglementierungsabsichten zu verstehen. Es ist immer zweifelhaft, Demokratie über Mechanismen stimulieren zu wollen. Aber schon Kann-Bestimmungen im Genossenschaftsgesetz wären hilfreich für die Stärkung der Rechte der Mitglieder und Vertreter.

Geschichte wird gemacht

oder wie auch heute noch abgezockt wird

Stefan Zackenfels

Mittwochs bis sonntags von 12 bis 18 Uhr ist sie zu besichtigen: Im Kreuzberg Museum findet zur Zeit eine kenntnisvolle Ausstellung mit dem Titel „Geschichte wird gemacht, Berlin am Kottbusser Tor – eine Ausstellung über vierzig Jahre Stadtsanierung und Protestbewegung in Kreuzberg“ statt. Die Ausstellung ist sehenswert, das Thema (leider) aktuell. Noch immer ist es am so genannten Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) nicht zum Abschluss eines Mietvertrags mit dem Kaufhaus Kreuzberg gekommen. In der ersten Etage im hässlichen Vorbau dieses Steuerabschreibungsobjekts war bisher die Möbel Oase zu finden. Ein pffiffiges und erfahrenes Team um den ehemaligen SO36 Klub Betreiber Richard Stein hat dort nach dem Vorbild ähnlicher und erfolgreicher Häuser in Manchester oder Lisbon die Idee eines Messekaufhauses mit vielen kleinen schrulligen, alternativen und bunten Ständen entwickelt. Auch eine Bierterrasse soll es geben – eine genussvolle Vision. Zunächst erfolgversprechende Gespräche mit dem Eigentümer sind inzwischen zu einem regelrechten Alptraum geworden. Rechtsanwaltschreiber gehen hin und her und sowohl Drohungen als auch Vermittlungsbemühungen gibt es noch und nöcher. Die Nebenkostenabrechnungen der Mieter stimmen übrigens auch nicht mehr und der Mieterbeirat beklagt sich bitter – auch des-

Stefan Zackenfels, geb. 1965 in Offenbach/Main, studierte Wirtschaftswissenschaften in Paris und Boston. Seit 1998 arbeitet er als selbständiger Steuerberater. Er ist Mitglied der SPD mit diversen Funktionen, u.a. 1999 bis 2002 Vorsitzender der SPD Friedrichshain-Kreuzberg. Seit dem 29.11.2001 ist er Mitglied des Abgeordnetenhauses.



wegen gibt es Rechtsanwaltsschreiben. Vieles spricht dafür, dass die ‚wahrhaft graue Eminenz‘ des Gebäudes, Rechtsanwalt Ackermann, die Insolvenz anstrebt, denn 2004 läuft die Wohnanschlussförderung aus und dann dürfte sich das alles sowieso nicht mehr tragen. Die Summe staatlicher Mittel, die bisher in diesen Bau geflossen sind, muss noch aufaddiert werden. Heute schuldet die NKZ GmbH & Co. KG der Investitionsbank Berlin (IBB) ungefähr 43 Mio. Euro.

Da es dem armen Eigentümer aber so schlecht geht, hat man im April noch mal schnell die Konditionen verändert, damit die Tilgung gestreckt und die Zinsen gemindert werden. Der Eigentümer dankt es mit erfolgreichem Leerstand. Wer durch die Häuser dort geht, blickt in gähnende Leere unvermieteter Läden. Warum lieber leer lassen, als z.B. an das Kaufhaus Kreuzberg vermieten? Weil sichtbar unvermietete Gewerberäume im Falle der Insolvenz billiger zu kaufen sind? Das sind die Fragen, die man dem SPD-Genossen Ackermann stellen muss. Gerissener Halunke am Tropf staatlicher Gelder, der still und heimlich den Konkurs vorbereitet, seine ins Trockene gebrachten Schäfchen dabei immer fest im Blick oder wahrhafter Visionär eines neuen NKZ? Aber wie neu? Wie visionär? Her mit den Konzepten, den Gestaltungsvorstellungen, dem privaten Risikokapital! Wer soll da rein, wer soll da raus? Und die IBB, aber auch andere, müssen sich fragen lassen: Wollt ihr da wirklich noch Geld reinstecken, für Umbauten und für „Attraktivierung“, damit der Insolvenzerwerber auch noch schön von renovierten Ständen profitiert? Erst Inhalte, dann Diskussion, dann staatliches Geld, nicht alte Freundschaftsdienste auf Kosten der Allgemeinheit.

Die Eigentümerin NKZ GmbH lässt Gewerbeflächen im so genannten NKZ (eigentlich Zentrum Kreuzberg/Kreuzberg Merkesi) lieber leerstehen, anstatt sie zu vermieten. Auch das Kaufhaus Kreuzberg konnte noch nicht realisiert werden.
Foto: Knut Hildebrandt



NDC setzt auf Sicherheit

Hohe Kriminalitätsraten sind zentrales Thema des britischen Quartiersmanagements *New Deal for Communities*

Volker Eick

Mitte der 1990er Jahre begann die britische Regierung unter Premierminister Tony Blair mit dem Aufbau des Programms „A New Commitment to Neighbourhood Renewal“. Diese „(Selbst-)Verpflichtung zur Erneuerung der Nachbarschaften“ kam nicht von ungefähr: Auf Grund des Versprechens, es besser zu machen als der Thatcher-Clan, wurde von der Regierung eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die Ende 1998 mit einem Bericht zur sozio-ökonomischen Lage der britischen Bevölkerung in benachteiligten Quartieren abschloss (siehe Kasten). Dieser Bericht hatte es in sich: Premierminister Blair musste eingestehen, dass hunderte von Nachbarschaften nicht nur von Wohlstand, sondern selbst von jeglichen Möglichkeiten, ihre Lage zu verbessern, abgeschnitten sind, „Möglichkeiten, die die meisten von uns für selbstverständlich erachten.“

Landesweit konzentrieren sich 82% der am meisten benachteiligten Quartiere in 88 Stadtbezirken. An dieser Konzentration, so die Regierung Blair, setzt seit Ende 2001 das Programm *New Deal for Communities* (NDC) an. An diesem Programm nehmen 39 Gemeinden teil. Dies stellt einen wesentlichen Unterschied zum Bund-Länder-Programm Soziale Stadt der Bundesrepublik dar, wo insgesamt 300 Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf in das Programm Soziale Stadt involviert sind. Diese 300 Stadtteile liegen in 214 Städten und Gemeinden (1999 wurden 162 in das Programm Soziale Stadt aufgenommen. Im Jahr 2000 kamen nochmals 53, im Jahr 2001 weitere 48 und im Jahr 2002 erneut 38 Stadtteile hinzu.)

Teure Quartiere

Das britische NDC-Programm hat eine Laufzeit von zehn Jahren – in der Bundesrepublik gibt es lediglich Jahresprogramme – und für diesen Zeitraum sind in den Quartieren insgesamt 2 Mrd. Britische Pfund (umgerechnet 287 Mio. Euro pro Jahr) durch die Zentralregierung bewilligt worden. Das entspricht zwar in etwa den in der Bundesrepublik zur Verfügung stehenden Jahresmitteln von rund 230 Mio. Euro (2002), die sich hier allerdings auf 300 Gebiete verteilen. Damit beträgt der Mittlereinsatz pro Gebiet in Großbritannien rechnerisch in etwa das Zehnfache dessen, was in der Bundesrepublik zur Verfügung steht, nämlich rund 780.000 Euro pro Quartier in Deutschland im Vergleich zu 7,36 Mio. Euro in England (siehe Tabelle). Gleichwohl, auch in

Großbritannien gilt „das Primat der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit, die Unterordnung der Sozialpolitik unter die Erfordernisse einer im internationalen Wettbewerb stehenden Volkswirtschaft und die strenge Kontrolle öffentlicher Ausgaben“, wie Vicky White es in dem Sammelband „Soziale Arbeit für den sozialen Staat“ beschreibt.

Das britische NDC-Programm fokussiert auf fünf zentrale Problembereiche: hohe Kriminalitätsraten, Erwerbslosigkeit, schlechte (Aus-)Bildungssituation, schlechte Gesundheitsverhältnisse und die schlechte Wohnsituation.

Anscheinend im Mittelpunkt des NDC steht – das zeigt der im Februar 2003 vorgelegte Zwischenbericht – das Arbeitsfeld „Sauberkeit und Sicherheit“ („*Clean and safe*“): 20 der gut 90 Seiten sind diesem Thema gewidmet; es leitet zudem den Bericht ein. Die besondere Bedeutung zeigt sich auch in der Unterstützung lokaler Sicherheitsbemühungen durch die Zentralregierung, die begonnen hat, diesbezüglich Gesetze zu ändern: Den Kommunalbehörden wird in diesem Jahr ermöglicht, Straßen sperren zu lassen und diese mit Gittern und Eisentoren zu sichern, wenn sie dies mit dem Kampf gegen Drogen- und Gewaltkriminalität begründen.

Günstige Gitter

Ein weiterer Schwerpunkt ist der rigide Kampf gegen Erwerbslosigkeit, der dem britischen „New Deal“-Programm schon seit einigen Jahren viel Aufmerksamkeit beschert. Hartlepool etwa, einst ein wichtiger Stahlstandort,

Wie groß die Risse in der britischen Gesellschaft in der Ära Thatcher geworden sind, machen folgende Zahlen aus dem Bericht der „Social Exclusion Unit“ deutlich:

In 10% der am meisten benachteiligten Quartiere sind 1998 über 44% der BewohnerInnen von öffentlichen Sozialleistungen abhängig gegenüber einem Landesdurchschnitt von 22%.

Über 60% der Kinder leben in diesen Stadtbezirken in Haushalten, die von öffentlicher Hilfe abhängig sind.

Im Londoner Stadtbezirk Tower Hamlets etwa liegt die Beschäftigungsquote lediglich bei 55%, im Landesdurchschnitt immerhin bei 74%.

Die Arbeitslosenquote beträgt landesweit 5%. Dass ein enger Zusammenhang zwischen Armut und Kriminalität besteht, belegen beispielsweise Zahlen aus dem Armutsquartier Nord-Manchester, wo die Einbruchrate zwischen 1999 und 2000 ein Verhältnis von 24,8 Einbrüchen auf 1.000 Einwohner ausweist, während dieser Wert landesweit lediglich bei 8,7 zu 100.000 liegt.



Der im Februar 2003 erschienene Zwischenbericht spart nicht mit Werbung durch anscheinend zufriedengestellte BewohnerInnen. So lobt u.a. die Ladenbesitzerin Muriel Tolley: „Seit dem Beginn des Programms NDC ist sehr viel besser auf unsere Bedürfnisse eingegangen worden.“ aus: *New Deal for Communities (Annual Review 2001/02)*

schaft Jobs im Bereich Recycling und Sicherheit. Zu den insgesamt 15 Projekten, die für Hartlepoons Industriegebiet Longhill entwickelt wurden, zählen aktivierende Sicherheits- und Sauberkeitsprogramme für Arbeitslose, der Aufbau einer flächendeckenden Videoüberwachung und die Errichtung von Zäunen und Toren. Paul Whitton, zuständig für die Planungen des Tor- und Gitterbau-Projekts, ist begeistert: „Ich spüre, dass ich jetzt Teil der Gemeinschaft hier bin. Ich gehe raus und messe die Zäune aus, sehe, wie sie aufgerichtet werden. Eine fantastische Sache, wenn man sieht, wie glücklich die Leute sind, wenn die Zäune dann stehen“, schwärmt der NDC-Manager. Die Firma „Expamed“, 1888 im Quartier gegründet, hat als traditionsreiche Maschinenbaufirma diverse Krisen mitgemacht und profitiert nun vom Sicherheitsboom. 90% der 450 Beschäftigten stammen aus dem Quartier, und deren Arbeitsplätze sind vorerst sicher, denn mittlerweile haben sich Tore und Gitter zu einem Exportschlager in NDC-Quartieren, aber auch in besser situierten Gegenden entwickelt. Tatsächlich, Tore und Gitter gehen – wie die entsprechenden Konzepte – gut unter New Labour. Nicht umsonst, so darf man annehmen, hat unlängst Lord Dahrendorf New Labour autoritäre Tendenzen be-

scheinigt, die er insbesondere im Zwangscharakter der aktivierenden Arbeitsmarktprogramme erkennt, die sich aber auch in den wuchernen Sicherheitsprogrammen ausdrücken.

Glaubt man dem Bericht, dann ist die Begeisterung gleichwohl ungeteilt: „Bevor die Zäune da waren, gab es dort einfach zu viele Plätze für Trinker und Hunde haben den Platz verunstaltet“, berichtet etwa ein Nachbar. Und der zuständige Leiter des Regionalbüros Nord-Ost, Tom Smyth, weiß von Bürgern zu berichten, die ihn morgens um 3 Uhr weckten, um mit ihm über Programmdetails zu diskutieren: „Mein Vorgänger ist von einem Bewohner sogar körperlich angegangen worden, weil der unbedingt einen Job als Quartiersmanager haben wollte, was der im Übrigen auch mehr als verdient hat“, so der Büroleiter, für den die Aktivierung der Bevölkerung „zu den schwierigsten, aber lohnenswertesten Aufgaben“ gehört.

Billige Basisqualifikation

Ein weiteres Aufgabenfeld stellt die als „Lernen“ („*Learning*“) bezeichnete Bildung und Weiterbildung der abgehängten Bevölkerungsgruppen in den so genannten benachteiligten Quartieren dar. Lernen ist im Konzept

des NDC-Programms ohnehin ein zentraler Begriff, denn der britischen Regierung kommt es explizit darauf an, NDC als „lernendes Programm“ verstanden zu wissen. Vicky White beschreibt in dem o.g. Sammelband, dass Blairs Konzept der „ständigen Verbesserung“ die Tendenz habe, „das Management des öffentlichen Sektors zunehmend stärker in Einklang zu bringen mit den Managementpraktiken des privatwirtschaftlichen, auf Gewinn ausgerichteten Sektors.“ Im Rahmen dieser sozialstaatlichen Neuorientierung wird auf der lokalen Ebene eine Strategie des lebenslangen Lernens entwickelt, die dabei auch interessante Ansätze zur Beteiligung von QuartiersbewohnerInnen beinhaltet. „Wir lassen“, so etwa NDC-Direktor Ian Smith aus Derby, „unsere kommunalen Mitarbeiter nur noch dann zu Weiterbildungskonferenzen des NDC fahren, wenn sie BewohnerInnen des Quartiers mitnehmen. In den letzten 18 Monaten hatten wir über 750 Teilnehmer auf 50 Veranstaltungen“.

Dass auch viel Rhetorik bei der Schaffung von „Beschäftigungsfähigkeit“ („*Employability*“) im Spiel ist, begrüßt die Leiterin der Abteilung „Lebenslanges Lernen“, Di Denman, ausdrücklich: „Wir sagen nicht ‚Basisqualifikationen‘, wir sagen ‚interessanter Stoff‘. Unser Ansatz ist, den Leuten etwas beizubringen, ohne sie gleichzeitig damit zu konfrontieren, dass es sich tatsächlich um Lernen im formalen Sinne handelt.“ So haben dezentrale Bildungsprojekte unter anderem in Kneipen Bibliotheken eingerichtet, um so der Nachbarschaft einen Weg zum Buch zu ebnet; verschiedene Projekte stellen Schulen in den

Tabelle: Quartiersmanagement-Programme im Vergleich

	Großbritannien	Bundesrepublik
Anzahl Quartiere	39	300
Gesamtfinanzvolumen/Jahr	287 Mio. Euro	230 Mio. Euro
Betroffene Bevölkerung	430.000	1.740.000
Finanzvolumen pro Gebiet/Jahr	7,36 Mio. Euro	780.000 Euro
Finanzvolumen pro Person/Jahr	667,44 Euro	132,18 Euro

Mittelpunkt. Deren Angebote sollen ausgeweitet, aber auch die mit ihnen verbundenen Verpflichtungen attraktiver gemacht werden. Eine Schule in Sunderland konnte durch NDC das Tragen von Schuluniformen verwirklichen, weil der lokale Fußballclub als Sponsor fungiert und nun dessen Logo auf den Uniformen prangt. Tatsächlich besitzen nun nahezu alle 400 SchülerInnen die geforderten Kleidungsstücke.

Wertlose Wohnquartiere

Schließlich gehört zu den zentralen Problemen die Wohnsituation, der Zustand von Gebäuden und Wohnungen, für die der Bericht in den nachfragearmen benachteiligten Quartieren vor allem „skrupellose private Hausbesitzer“ verantwortlich macht. Diese hätten die Häuser zu billigsten Konditionen gekauft, an Wohngeldempfänger vermietet und sich dann nicht mehr darum gekümmert. Neben den MieterInnen, die unter den skandalösen Wohnverhältnissen leiden, sind auch die ihr Wohneigentum selbst nutzenden Besitzer betroffen: Der Wert ihrer Eigenheime hat sich in den vergangenen zehn bis 15 Jahren zum Teil mehr als halbiert. In Hartlepool etwa liegen 4500 Wohneinheiten, von denen 55% von den Eigentümern selbst bewohnt sind, 21% werden von privaten Hausbesitzern vermietet, und der Rest besteht aus sozialem Wohnungsbau.

Während hier die Aufgabe des NDC-Teams im Wesentlichen darin besteht, den Teilabriss einiger Straßenzüge möglichst konfliktarm zu organisieren und Videoüberwachung zu installieren – eine vollständige Wiederaufwertung oder auch nur Wiederherstellung aller Gebäude des Gebiets gilt als unmöglich –, sind die Herausforderungen in Oldham ungleich größer. Dies weniger, weil hier der Erneuerungsbedarf im Wohnungsbereich in den nächsten zehn Jahren auf 30 Mio. Britische Pfund (etwa 43 Mio. Euro) geschätzt wird, sondern vielmehr, weil Rassismus eine entscheidende Rolle für die NDC-Teams spielt.

Reichhaltiger Rassismus

Das „Sunday Time Magazine“ hatte im Januar 2002 in einer Titelstory über Oldham den Rassismus gegen den pakistanischen Bevölkerungsteil aus dem Quartier Glodwick – sie stellt dort über 10% der Bevölkerung – zu einem gegen die weißen Briten im Quartier Fitton Hill umdefiniert. Die Zeitung betitelte die dort wohnenden Briten als „neue ethnische Minderheit“ und wusste von einem 75-

Jährigen zu berichten, der „zu Brei“ geschlagen worden sei, „weil er weiß war.“ Erneut wurden so Auseinandersetzungen angeheizt, eine neofaschistische Schlägerbande, „Combat 18“, bildete sich im Quartier. Die rassistische British National Party (BNP) agitiert in diesem Gebiet nur zu Wahlkampfzeiten massiv, und sie schreibt sich die Etablierung von NDC auf ihre Fahnen, während die Programmteilnehmer versuchen, die Nachbarschaften zusammenzuführen. Tony Hurley, NDC-Direktor des Quartiers, beschreibt dies folgendermaßen: „Wir betonen nicht mehr die beiden unterschiedlichen Quartiere, sondern haben begonnen, für die 102 Straßen in unserem Distrikt Leute zu mobilisieren, die dort die Meinungen der BewohnerInnen erfragen. Wir wollen uns auf spezifische Gruppen, etwa Ältere, konzentrieren und denken, dass wir so in der Lage sein werden, sechs oder sieben Gemeinschaften in unserem Gebiet zu definieren, für die wir dann entsprechende Kommunikationsformen entwickeln werden.“ Die Beantwortung der Frage, ob es sich um ein rassistisches Quartier handelt, zeigt deutlich erkannte Herausforderungen, aber auch, dass es Tendenzen zur Verharmlosung gibt: „Dass die BNP behauptet, die Etablierung des NDC-Programms in unserem Quartier sei Verdienst ihrer Mobilisierung, kotzt uns an. Zwar sagt man, Rassismus sei der Grund, dass es in Fitton Hill so wenig Asiaten gibt, aber das ist nicht die ganze Geschichte. Ihnen behagt die Wohnform der Großsiedlung einfach weniger. Wenn Sie Fitton Hill besuchen, werden Sie sehen, dass Sie dort nur wenig rassistische Graffiti finden“. Institutionelle Regeln sind gleichwohl fixiert worden, um die Einflussmöglichkeiten von organisierten Rechten in NDC-Gremien auszuschließen. Hurley sagt, es sei „sichergestellt, dass Mitarbeiter in NDC-Gremien die Interessen aller im Quartier vertreten.“ Das allerdings wäre in der Tat ein „New Deal“.

Nachlese:

- Dahme, H.-J./ Otto, H.-U./ Trube, A./ Wohlfahrt, N. (Hrsg.): *Soziale Arbeit für den sozialen Staat*. Opladen, 2003: Leske + Budrich Verlag
- Dahrendorf, R.: *Die globale Klasse und die neue Ungleichheit*. In: *Merkur* (Heft 11) 2000
- Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): *Strategien für die Soziale Stadt. Erfahrungen und Perspektiven*. Berlin, 2003: Selbstverlag, vergriffen (Download unter: <http://www.sozialestadt.de>)
- Office of the Deputy of the Prime Minister (Editor): *New Deal for Communities (Annual Review 2001/02)*. West Yorkshire, 2003. (Download unter: <http://www.neighbourhood.gov.uk>)

„NDC ist ein Experiment“

In Großbritannien wird das Quartiersmanagement New Deal for Communities mit Milliarden gefördert

Interview mit Fred Robinson und Keith Shaw

Das britische Quartierserneuerungs- und Armutsbekämpfungsprogramm New Deal for Communities wird mit umgerechnet 287 Mio. Euro pro Jahr gefördert. Nur wenige jedoch können davon profitieren. Warum dies so ist und wie das Programm funktioniert, fragte das MieterEcho in einem Interview mit zwei der beteiligten Wissenschaftler.

MieterEcho (ME): Was sind Sie von Beruf und was tun Sie genau bei der Evaluierung des *New Deals for Communities*? Werden Sie von der Regierung bezahlt?

Keith Shaw (KS): Ich bin Dozent und Forscher an der Universität von Northumbria. Und einer von ca. 80 MitarbeiterInnen bei der Evaluierung des NDC. Diese Evaluierung ist eine der umfangreichsten, die je für die Regierung durchgeführt wurden. Die Gutachter wurden von verschiedenen Universitäten und privaten Beratungsfirmen berufen und führen ihre Arbeit unter Prof. Paul Lawless (Sheffield Hallam Universität) durch. Meine besondere Aufgabe liegt in der Koordination und Unterstützung der Teams, die die vier NDCs im Norden Englands evaluieren (Newcastle, Sunderland, Hartlepool und Middlesbrough). Darüber hinaus bin ich für eine Fallstudie zuständig, die Fragen ökologischer Nachhaltigkeit in einer Gruppe von NDCs untersucht.

Alle diese Studien werden von der Regierung nach Anzahl der Arbeitstage finanziert. Wir sprechen hier von bedeutenden Summen, die sich um 10 Mio. Britische Pfund bewegen.

Fred Robinson (FR): Ich bin Forscher an der Universität Durham und einer der vielen MitarbeiterInnen bei der Evaluierung der NDC-Programme. Da der NDC sehr innovativ ist und

im Zentrum der Aufmerksamkeit steht, hat die Regierung beschlossen eine umfangreiche Untersuchung durchführen zu lassen, die den Fortschritt der Programme zeitnah begleitet. Im Grunde genommen erwartet die Regierung Fortschrittsberichte von den Teams, um beurteilen zu können, ob der NDC-Ansatz funktioniert. Im Ziel unserer Untersuchungen stehen die Fragen, was funktioniert, was funktioniert nicht und warum?

Meine besondere Aufgabe liegt in der Untersuchung des NDC-Gebiets in West Middlesbrough. Dieses innerstädtische Quartier, in dem ca. 8000 Menschen leben, ist besonders von Arbeitslosigkeit, Kriminalität und geringer Wohnungsnachfrage betroffen.

Die nationale Evaluierung ist sehr komplex und umfasst nicht allein Untersuchungen in allen NDC-Gebieten, sondern auch Forschungen zu Einzelfragen sowie Sozialstudien, um herauszufinden, wie die GebietsbewohnerInnen auf die Veränderungen reagieren. Überall im Land wurden Professoren und Gutachter unter Vertrag genommen, um diese Arbeit zu bewältigen und ich bin nur einer von ihnen. Es verdient, darauf hingewiesen zu werden, dass alle lokalen Gutachter danach ausgewählt wurden, dass sie mit den Gebieten vertraut sind.

ME: Können Sie bitte erklären, worum es bei den NDC-Programmen geht und wie sie entstanden sind? Wie viele Gebiete insgesamt gelten als „besonders benachteiligt“ und mittels welcher Indikatoren wird das gemessen?

KS: Als die Labour-Regierung 1997 an die Macht gelangte, sah sie ein, dass viele der früheren urbanen Regierungsprogramme schlicht nicht funktioniert haben. Nicht allein, dass sich die Kluft zwischen Arm und Reich weitet, bereitet Sorge, sondern vor allem, dass sich das Elend in den Städten Englands ballt. Daher konzentrierte sich die Regierung auf kleinräumige Einheiten mit ca. 10.000 Einwohnern, in denen sich Armut, schlechte Wohnverhältnisse sowie eine hohe Kriminalitätsrate verdichten und besondere lokale Probleme verursachen.

Der andere Schwerpunkt lag darin, der Quartiersbevölkerung – der „Community“ – eine zentrale Rolle im Erneuerungsprozess einzuräumen. Dieser Aspekt fehlte den vorangegangenen städtischen Erneuerungspolitiken der 1980er Jahre (z.B. in den Londoner Docklands). Die Grundzüge dieses Ansatzes sind in dem Regierungsdokument „National Strategy for Neighbourhood Renewal (2000)“ niedergelegt.

NDC stellt das Schlüsselprogramm der Regierung zur Armutsbekämpfung in den besonders benachteiligten Quartieren des Lands dar. 1998 wurden in der ersten Runde 17 Pilotprojekte angekündigt, denen 1999 weitere 22 folgten. Diesen 39 Gebieten wurden ca. 2 Mrd. Pfund zugewiesen. Das Ziel war, den ärmsten Quartieren Ressourcen zur Verfügung zu stellen, um die Probleme intensiv und koordiniert anzugehen. Dadurch soll die Kluft zwischen diesen Gemeinden und dem Rest Englands überbrückt werden. Obwohl jedes Gebiet spezifische Probleme hat, werden in allen Quartieren fünf Kernthemen bearbeitet: Die schlechten Jobaussichten, die hohen Kriminalitätsraten, die schlechte (Aus-)Bildungssituation, schlechte Gesundheitsverhältnisse und die Probleme der Wohnraumversorgung sowie der baulichen Umwelt.

Alle 39 Gebiete liegen in den 88 Regionen, die von der Regierung als besonders benachteiligt ausgewiesen worden sind. Diese Regionen sind anhand statistischer Indikatoren identifiziert worden, die im Regierungsdokument „The Indices of Deprivation“ (2000) nachzulesen sind.

ME: Wieso wird soviel Geld in so kleine und wenige Gebiete gepumpt, anstatt die Mittel gleichmäßig über alle bedürftigen Regionen zu verteilen?

FR: Es gibt eine lange Tradition britischer Stadtpolitik, die darin besteht, Geld an bedürftige Regionen zu verteilen – und das wird mit bestimmten Programmen weiterhin gepflegt (Neighbourhood Renewal Fund, Single Regeneration Budget und EU Programme).

Der Hauptkritikpunkt an diesem Vorgehen liegt darin, dass nur sehr wenig Geld in den Regionen ankommt und es keinen Effekt zeigt – man könnte es auch gleich bleiben lassen.

Was die Regierung m. E. mit NDC versucht, ist mit viel Geld in ausgewählten kleinen Gebieten einen wirklichen Effekt zu erzielen. Dies ist ein langfristiger Ansatz, bei dem innerhalb von zehn Jahren 50 Mio. Pfund in jede dieser Nachbarschaften investiert wird. Das ist echtes Geld und ein langer Zeitraum. Wegen der komplexen und tief verwurzelten Probleme in diesen Gebieten bin ich überzeugt, dass es unabdingbar ist, einerseits viel Geld zu investieren und andererseits klar zu machen, dass das Engagement nicht kurzfristig ist.

Natürlich kann eingewendet werden, dass dieser Ansatz unfair ist, da andere Quartiere mit ähnlichen Problemlagen kein Geld durch NDC erhalten. Sie können natürlich andere Mittel akquirieren, aber nicht in einer vergleichbaren Größenordnung.

Es ist wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass NDC ein Experiment ist. Wenn es erfolgreich ist, kann es wiederholt werden.

KS: Ich stimme Fred zu. Um nur noch einen Punkt anzufügen: Wenn große Summen Geld auf der lokalen Ebene eingeworben werden, ist es wichtig, dass eine Koordination mit regionalen oder nationalen Programmen erfolgt. Wir müssen sicherstellen, dass die Ausgabeprioritäten und die Politik der Regierung die besonderen Bedürfnisse der Regionen und Quartiere berücksichtigen. Dieses Umleiten der großen Ausgabeströme zu Gunsten benachteiligter Regionen und Quartiere wird nun endlich diskutiert, aber es hat bei weitem zu lange gedauert, das auf die Tagesordnung zu heben.

ME: Unser Eindruck ist, dass Sicherheit und Sauberkeit die wichtigste Rolle im NDC spielen. Was sind Ihre Ergebnisse? Gibt es einen anderen Schwerpunkt?

KS: Die NDC Programme decken die oben genannten fünf Kernpunkte ab. Dem Programm



In dem vernachlässigten Stadtteil Possilpark in Glasgow befinden sich neben niedriggeschossigen Altbauten auch Punkthochhäuser. Das Gebiet ist durch Armut und Leerstand gekennzeichnet.
Fotos S.17 u. 18: Jens Sambale



Als Einbruchschutz wurden von der Wohnungsbaugesellschaft die Fenster der (noch) bewohnten Wohnungen teilweise mit Stahlplatten versiegelt.

liegt ein weitreichender, ganzheitlicher Ansatz zur Armutsbekämpfung zu Grunde. Ich würde sagen, dass bisher dem Schwerpunkt Kriminalitätsbekämpfung mehr Aktivitäten eingeräumt wurden als den anderen Schwerpunkten. Dies rührt zum Teil aus dem Umfang des Problems, dem frühen Engagement der Polizei in den Partnerschaften des NDC (s.u.) und der Fähigkeit, schnell eine Anzahl von Anti-Kriminalitätsinitiativen aufzustellen. Sauberkeit ist bisher nicht als Kernaufgabe der NDC-Programme definiert, allerdings haben unlängst einige NDC-Projekte innovative Programme in der Verbesserung der Umweltsituation entwickelt. Dies schließt verbesserte Straßenreinigung ebenso ein wie den Kampf gegen Graffiti, illegale Müllentsorgung oder die Ausweisung von Grünflächen und Entwicklung öffentlicher Parks sowie Spielplätze.

FR: Die NDCs umfassen weit mehr als Sicherheit und Sauberkeit. Sie stellen den Versuch einer ganzheitlichen Erneuerung dar. Das heißt, sie versuchen Probleme in dem Bewusstsein zu lösen, dass alles miteinander zusammenhängt. Der Middlesbrough-NDC beispielsweise enthält innerhalb des NDC-Programms spezifische Projekte, die sich um Altbausanierung, Gesundheit, (Aus-)Bildung,

Kriminalitätsbekämpfung, Umweltschutz, Beschäftigung, Weiterbildung usw. kümmern. Alle NDCs haben solche ganzheitlichen Programme und erkennen damit im Grund an, dass an allen Fronten gehandelt werden muss. So wird der schlechte gesundheitliche Zustand in Middlesbrough nicht nur durch die Bereitstellung von Gesundheitsdiensten, gesundheitliche Aufklärung, Drogeninitiativen, Wohnungsmodernisierungen bekämpft, sondern auch dadurch, dass man den BewohnerInnen Jobs verschafft, um ihre Haushaltseinkommen zu erhöhen.

Es fällt schwer, den exakten Fokus von NDC zu bestimmen, da Erneuerung so ziemlich alles umfasst. Es kann allerdings gesagt werden, dass NDC extra Geld zur Verfügung stellt, um das Leben in den Armutsquartieren zu verbessern; es geht um die Intervention zu Gunsten der Armen und darum, den Schaden zu reparieren, der ihnen von der Marktwirtschaft und der vergangenen politischen Indifferenz gegenüber der Armut zugefügt worden ist. Es geht um den Kampf gegen Ausgrenzung. Es geht außerdem darum – und das ist wichtig – den Quartieren selbst die Macht (und das Geld) zu geben, um die Zustände zu ändern.



Nur noch eine Wohnung ist in diesem Gebäude bewohnt.

ME: NDC gibt an, sich dem Kampf gegen soziale Ausgrenzung zu widmen und die Kluft, die die benachteiligten Gebiete vom Rest der Nation trennt, zu schließen. Welche Faktoren erklären diese Kluft und wer ist für sie verantwortlich?

FR: Die tiefe Schlucht, die Englands Armuts-gemeinden vom Rest trennt, ist das Resultat verschiedener Faktoren. Erstens ist der Kapitalismus untrennbar mit ungleicher Entwicklung und gesellschaftlicher Spaltung verbunden. Ob du nun Marxist bist oder nicht – es liegt auf der Hand, dass kapitalistische Akkumulation die Reichen reicher macht. Zweitens haben der ökonomische Wandel und insbesondere die De-Industrialisierung Teile der arbeitenden Klasse hinter sich gelassen, die nun auf dem Arbeitsmarkt stark benachteiligt sind, und es hat sich – so kann man sagen – eine enteignete Unterklasse entwickelt. Drittens waren die konservativen Regierungen im besten Falle indifferent gegenüber den Armen; sie haben auf Markt-mächte vertraut und nicht versucht, die destruktiven und teilenden Kräfte des Markts zu bändigen. Viertens haben die Wohnungsmärkte die soziale Polarisierung verschärft und Nachbarschaften der Armut im Sozialwoh-nungsbau geschaffen.

KS: Ich stimme Fred über die generellen Ursachen zu. Ich bin allerdings nicht überzeugt, dass das ‚Schließen der Kluft‘ möglich ist, ohne dass die Labour-Regierung einen radikaleren Umverteilungsansatz bei der Verteilung des Reichtums verfolgt. Es gab einige Versuche, die Lebenschancen von Kindern aus armen Familien zu verbessern, indem man das Steuersystem und die Sozial-leistungen veränderte, aber die Regierung sorgt sich noch viel zu sehr um den Schutz der Einkommen der vermögenden Klassen. Die Kluft zwischen Arm und Reich sollte ebenso dadurch geschlossen werden, dass man die Besserverdiener stärker besteuert – aber dies wird unter Blair nicht passieren.

ME: Wer stellt die NDC-Teams? Sind freie Träger beteiligt und wenn ja, wie?

FR: Jedes der 39 Gebiete wird von einer lokalen Partnerschaft geleitet, die aus einer Gruppe von Leuten besteht, welche Quartiers-bevölkerung, Lokalpolitik, Polizei, Wohnungsbaugesellschaften, freie Träger, die sozialen Einrichtungen und den privaten Sektor repräsentieren. Diese Partnerschaften konstituieren eine Art Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat trifft die strategischen Entscheidungen und stellt die Leute ein, die ihrerseits die konkreten Projekte durchführen.

Ein zentraler Punkt ist, dass die Quartiersbevölkerung die Mehrheit in allen Aufsichtsräten stellt – der Gedanke dahinter ist, dass die BewohnerInnen selbst Verantwortung tragen sollen. Das Ziel liegt darin, eine Erneuerung zu verfolgen, die nicht von oben verordnet wird, wo Dinge für die Leute erledigt werden, sondern sich auf eine Situation hin zu bewegen, in der die Quartiersbevölkerung sagt, was benötigt wird und selbst bestimmt, welche Projekte finanziert werden. Natürlich klingt das als Theorie klasse, es ist aber nicht so einfach in der konkreten Durchführung. Tatsächlich verfügen die anderen Partner, also die lokalen Behörden wie Stadtverordnetenversammlung, Polizei und Gesundheitsbehörde, über jede Menge Macht und verfolgen die üblichen Projekte weiter.

KS: Ich stimme Fred zu.

ME: Was sind die zentralen Konflikte zwischen diesen Behörden und der Bevölkerung? Wer, zum Beispiel, verfolgt die Umzäunung der Quartiere (*gating*), die in den NDC-Gebieten so verbreitet ist?

KS: Ich bin mir nicht sicher, was die Frage der Befestigung angeht, aber es ist bemerkenswert, wie schlecht in vielen NDC-Gebieten die Beziehung zu den lokalen Behörden ist. Das hat in der Regel historische Gründe, da einige BewohnerInnen nur schwer vergessen können, wie die lokalen Machthaber sie in der Vergangenheit im Stich gelassen oder mit miesen Dienstleistungen abgespeist haben. Es geht außerdem um Kontrolle: Einige Behörden mögen die Idee nicht, dass die BewohnerInnen den Erneuerungsprozess bestimmen. Es ist allerdings sichtbar, dass sich die Beziehungen langsam verbessern. Die Machthaber gewöhnen sich daran, dass sie zusammen mit den NDC-Initiativen Projekte entwerfen und durchführen. Allerdings gibt es noch immer Gebiete, wo Konflikte jeden bedeutenden Fortschritt verhindern wie z.B. in Leicester-NDC.

ME: Was sind die wichtigsten Lehren aus Ihrer Evaluierung? Ist das Programm exportierbar? Und wie schätzen Sie NDC im Vergleich zu Initiativen in Deutschland und Frankreich ein?

KS: Bewohnergeführte Stadterneuerung ist ein langfristiger Prozess und braucht Zeit. Es muss anerkannt werden, dass zwischen der BewohnerInnenbeteiligung und der benötigten Zeit für die Projektdurchführung abgewogen werden muss. Die Regierung kann nicht erwarten, dass die Stadterneuerung schnelle Ergebnisse zeigt und alle Ziele erfüllt, wenn die Priorität darin liegt, die Quartiersbevölkerung einzubeziehen. Wir müssen realistischer sein und akzeptieren, dass einige Projekte ihre Zeit brauchen und andere scheitern – und den

Quartieren sollte dafür keine Schuld gegeben werden. Der Schwerpunkt sollte auf Kreativität, Innovation und BewohnerInnenbeteiligung liegen.

Während einige Programmbestandteile übertragbar sein können (Einbeziehung der Quartiersbevölkerung, Zeithorizont von zehn Jahren), müssen wir vorsichtig sein, wenn es um die Übertragung ganzer Programme von einem Land zum anderen geht. Die spezifischen Strukturen und Faktoren, die wir in den Armutsgemeinden Englands finden, sind nicht die gleichen wie in anderen Ländern. Programme müssen in spezifischen Kontexten verwurzelt sein.

FR: Meine zentrale Schlussfolgerung zu diesem Zeitpunkt ist, dass es eine Menge Zeit, Energie und Engagement braucht, um eine lokale bewohnerInnengeführte Partnerschaft auf die Beine zu stellen. Es ist alles andere als einfach: Man braucht engagierte Leute, die die Quartiersbevölkerung repräsentieren und die eine Menge darüber lernen müssen, wie man Projekte effektiv durchführt. Sie müssen mit Konflikten und Spannungen umgehen können. Es ist zudem schwierig zu entscheiden, was genau getan werden soll um dann effektive Projekte und Interventionen zu entwickeln und durchzuführen.

Ich muss außerdem sagen, dass es mir nochmals bewusster geworden ist, wie viel Zeit die Quartierserneuerung in Anspruch nimmt, wenn sie einen Effekt haben soll. Denken Sie nur: Wir fragen Leute, die niemals irgendwelche Macht hatten, unglaublich schwierige soziale und ökonomische Probleme, die sich seit Jahrzehnten entwickelt haben, zu lösen. Es müssen große kulturelle Umwälzungen stattfinden – das dauert mindestens eine Generation. Es ist um ein Vielfaches einfacher, die Londoner Docklands zu bauen als ein Armutsquartier zu erneuern. NDC ist ein Experiment. Ich denke, in Middlesbrough könnte es funktionieren. Ich bin mir allerdings unsicher, ob es in allen NDCs klappt und selbst wenn es funktioniert, können diese Gebiete noch große Probleme haben, wenn die zehn Jahre abgelaufen sind.

Ich bin sicher, dass das Programm exportfähig ist, da seine Philosophie universelle Anwendbarkeit besitzt. Nach dieser Philosophie geht es darum, die Quartiersbevölkerung bei der Erneuerung ihrer eigenen Quartiere zu unterstützen und ihnen die Ressourcen und die Zeit zu geben, die es dafür braucht.

ME: Fred Robinson und Richard Keith, wir danken für das Gespräch.

Das Interview führten Volker Eick und Jens Sambale.

Workshop Tapezieren

Tipps für eine neue Wandbekleidung

Ulla Otte

Bei der Auswahl der neuen Tapete stehen verschiedenste Muster und Qualitäten von Papier, Vlies-, Glasfaser-, Vinyl-, Metall-, Velours-, Gras-, Kork- oder Textiltapeten zur Verfügung. Neben der Raumgestaltung und Ihrem handwerklichen Können sollten Sie auf ökologische und raumklimatische Gegebenheiten achten. Der Trend geht weg von Vinyltapeten und führt hin zu Papier- und Naturwerkstofftapeten. Tapeten können auch eine leicht wärmedämmende Wirkung besitzen. Gerade kalten Außenmauern können Sie durch Tapeten mit textilen und pflanzlichen Fasern zu einer warmen Schutzschicht verhelfen. Zusätzlich nehmen diese Tapeten die Feuchtigkeit der Raumluft auf und geben sie nach Bedarf wieder ab.

Vinyltapeten bestehen aus einem Trägerpapier, dessen Oberfläche ganzflächig mit dem Kunststoff PVC (Polyvinylchlorid) versehen ist. Die Oberfläche kann glatt, bedruckt oder geschäumt sein. Die meisten Produkte sind als Profiltapete erhältlich. Das verwendete PVC hat Nachteile nicht nur für die Umwelt, sondern auch für Ihr Wohnklima: Die Fähigkeit Ihrer Wände, die Feuchtigkeit zu regulieren, geht durch die Kunststoff-Haut verloren. Es kann zu erhöhter Luftfeuchtigkeit kommen, im schlimmsten Fall zu Schimmelproblemen. Außerdem kann die Tapete enthaltene Schadstoffe in großer Menge abgeben, wie z.B. Weichmacher, Flammschutzmittel oder Konservierungsstoffe. Vinyltapeten stehen im Verdacht, am Entstehen von „Magic Dust“ beteiligt zu sein (siehe MieterEcho Nr. 298).

Bedarfsberechnung

Wenn nicht gerade Raufaser gewählt wird, kann man nicht unbedingt davon ausgehen, dass das Tapetenfachgeschäft (oder der Baumarkt) die gewünschte Menge vorrätig hat. Deshalb ist es wichtig, zuerst den Bedarf zu ermitteln. Dabei hilft eine einfache Formel: Sie



Wenn Sie z.B. in einer Altbauwohnung wohnen und Ihre Raumhöhe nicht 2,5 m beträgt, ermitteln Sie den Bedarf wie folgt:

Sie messen die Länge aller Ihrer Wände und teilen die Zahl durch die Breite der von Ihnen gewünschten Tapetenrollen. Die Standardbreite einer Euro-rolle beträgt 0,53 m Meter, so dass Sie also in diesem Fall durch 0,53 teilen müssen, um die Anzahl der benötigten Tapetenbahnen zu errechnen. Als nächstes multiplizieren Sie die Anzahl der benötigten Tapetenbahnen mit Ihrer Raumhöhe. Sie sollten große Öffnungen von Fenstern, Türen oder Fliesenspiegeln abziehen, aber auf jeden Fall 10 bis 15% Verschnitt hinzurechnen.

addieren die Länge aller Wände, multiplizieren diese Gesamtlänge mit der Raumhöhe und teilen die ermittelte Zahl durch fünf. Das Ergebnis ist die Zahl der benötigten Euro-Rollen, die eine Normbreite von 53 cm und eine Länge von 10 m haben. Aber Achtung: Diese Formel kann auch nur bei Raumhöhen von ca. 2,5 m angewendet werden. Bei höheren Raumhöhen müssen Sie ausrechnen, wie viele Bahnen Sie aus einer Rolle bekommen. Gleiches gilt für die Berechnung von Tapeten, die nicht in Euro-Rollen verkauft werden. Auch sollten Sie (vor allem bei Mustern) 10 bis 15% Verschnitt und auch Reste für spätere Ausbesserungen einkalkulieren.

Übertapezieren oder Ablösen

Eine tapezierte Wand kann meist ohne weiteres übertapeziert werden, wenn die Oberfläche einwandfrei ist. Allerdings sollte man seinen Wänden nicht mehr als drei Schichten zumuten. Deshalb wird irgendwann auch das Ablösen der alten Tapeten fällig. Einfache Papiertapeten lassen sich meist einfach vom Untergrund ablösen, beschichtete oder gestrichene Tapeten zeigen sich oft störrisch. Zuerst braucht man Platz zum Arbeiten: wo nicht alle Möbel ausgeräumt werden können, werden sie in die Mitte geschoben und mit Folie abgedeckt, Böden ebenso.

Papiertapeten löst man mit warmem Wasser, dem etwas Tapetenlöser oder Spülmittel beigemischt wird. Die Flüssigkeit trägt man mit

einem Schwamm oder einem Pflanzensprüher auf. Das Wasser lässt man eine Viertelstunde einwirken und rückt der ersten Bahn dann mit einem Spachtel von den Rändern beginnend zu Leibe. Idealerweise lässt sich die Bahn nun komplett abziehen. Zum Ablösen entfernt man vorher Schalter- und Steckdosenblenden (Sicherheit raus!) und arbeitet in diesem Bereich natürlich ohne Wasser. Wenn sich die Fußleisten demontieren lassen, sollten sie entfernt werden, falls später tapeziert werden soll.

Überstrichene Tapeten werden mit der Drahtbürste eingeritzt und mit warmem Wasser eingeweicht. Ein Dampfreinigungsgerät (im Baumarkt zu mieten) kann dabei sehr helfen, sein heißer Dampf löst auch hartnäckigen Kleister.

Abwaschbare Tapeten sind meist mit PVC beschichtet. Um die Tapete aufzureißen, wird sie mit einer Drahtbürste aufgeraut. Danach kann sie mit Wasser eingeweicht und abgerissen werden.



Wenn die Oberflächen von Wänden schlecht sind, eignen sich drei Arten von Tapeten besonders gut zum Kaschieren von Mängeln:

1) Makulatur wird heute seltener als früher verwendet. Streichmakulatur ist ein Gemisch aus Kleister und fein zerrissenem Papier und wird mit Wasser angerührt. Raue Putzoberflächen werden so geglättet. Rollenmakulatur ist ein Tapetenroh-papier, das einen gleichmäßig hellen und saugfähigen Untergrund schafft und die Sicherheit beim Verkleben hochwertiger Tapeten erhöht. Früher war es auch üblich, als erstes Zeitungspapier auf den Putz zu kleben.

Durch die Verwendung von Makulatur wird das spätere Ablösen der Tapete erleichtert.
2) Strukturpapeten (z.B. auch als Prägetapete aus Papier oder Vlies) kaschieren durch ihre Oberflächen kleine Unebenheiten.

3) Raufasertapete, 1864 von der Firma „Erfurt“ erfunden, gleicht ebenso unregelmäßigen Untergrund aus. Raufaser ist derzeit die beliebteste Tapetensorte, u.a. weil sie sehr preiswert, leicht zu verarbeiten ist und überstrichen werden kann.



Fotos: Henkel KGaA

Vinylschaumtapeten bestehen aus einer dünnen Lage Schaum und einem Papierrücken. Die Kunststoffschicht lässt sich leicht in Bahnen abziehen, die Papierrückseite kann abgelöst werden oder sie bleibt als Makulatur für die neue Tapete auf der Wand.

Für die neue Tapete ist eine tragfähige Oberfläche wichtig. Sie sollte sauber und glatt sein. Bei verputzten Wänden werden die Wände gründlich abgefegt. Anschließend werden Risse und Löcher repariert. Dazu entfernt man lose Partikel und füllt die Schadstellen mit Spachtelmasse. Ist die Wand gestrichen, testet man den Untergrund mit einem Klebestreifen: Bleibt etwas hängen, muss die Wand abgewaschen und mit Tiefgrund behandelt werden.

Auf Licht und Rapport achten

Tapetenkleister wird als Pulver verkauft und zu Hause nach Herstellerangaben angerührt. Je nach Gewicht der Tapete kann das Mischungsverhältnis variieren. Nachdem er eine Zeit gequollen ist, kann er verwendet werden. Für Textil- oder Kunststofftapeten werden andere Kleber benutzt, sie werden im Fachhandel verkauft. Es gibt mittlerweile einen pinkfarbenen Kleister: Er macht das Tapezieren einfacher. Der lösemittelfreie Kleister färbt sich beim Anrühren zunächst pink. Erst nach dem Auftragen trocknet er transparent. So wird deutlich, wo bereits Kleister aufgetragen wurde. Unzureichend oder gar nicht eingekleisterte Tapetenstellen, die an der Wand offene Nähte oder hochstehende Kanten verursachen, werden vermieden.

Zunächst wird die Tapete in Bahnen mit 10 cm Überstand geschnitten. Einige werden mit der Musterseite nach unten auf einen Tapeziertisch gelegt. Die erste Bahn wird mit der Malerbürste bis zu den Rändern eingekleistert. Dann die Bahn zieharmonikaartig zusammenlegen und die nächste Bahn einkleistern. Die Bahnen müssen vor dem Kleben einige Minuten weichen.

Sie sollten immer mit dem Licht tapezieren, d.h. an der Fensterseite beginnen. Da die Wände eines Raums selten genau rechtwinklig zueinander stehen, zeichnet man eine Linie mit dem

Senkblei an, eine Bahnbreite abzüglich 2 cm von der Ecke entfernt. Dann wird die erste Bahn geklebt: Den oberen Teil der Tapete entfalten und an die Linie anlegen, oben sollte etwas Überstand zur Decke bleiben. Mit der Tapezierbürste wird die Bahn aufgestrichen, dabei von der Mitte zu den Rändern arbeiten. Oben wird der Knick mit einer stumpfen Schere markiert, dann die Tapete etwas abgehoben, im Knick geschnitten und wieder angeklebt. Unten wird das Ende in die Kante gedrückt, nach oben gefalzt und im Knick abgeschnitten. Die zweite Bahn wird auf Stoß mit der ersten geklebt. Bei Tapeten mit Mustern muss auf den Rapport geachtet werden, damit das Muster nicht versetzt geklebt wird. Die Stöße werden mit dem Kantenroller sauber gewalzt.

Bei Türen und Fenstern wird zunächst überlappend gearbeitet. Überstände werden dann mit dem Cutter abgeschnitten. An die Seitenflächen der Fenster- und Türleibungen werden Verschnitte geklebt. An und in Ecken wird die untere Bahn überlappend geklebt, die obere passend geschnitten. Schalter und Steckdosen werden bei ausgeschalteter Sicherung überklebt und dann mit dem Cutter zuerst sternförmig ein- und dann rund ausgeschnitten.

Decken werden üblicherweise zwar nicht tapeziert, es kann jedoch Sinn machen, wenn die Oberfläche in schlechtem Zustand ist. Decken kann man nur zu zweit tapezieren. Eine große Hilfe ist eine Arbeitsbühne, die aus zwei Leitern und einem stabilen Brett besteht. Wer keine Bühne bauen will, und nur eine Leiter hat, braucht einen Helfer, der mit einem Besen die Decke erreicht. Angefangen wird an einer Wand, der Helfer steht hinten und balanciert die eingekleisterte und zusammengelegte Tapete auf dem Besen. Es wird langsam rückwärts gearbeitet. An Stirn- und Rückwand sollte die Tapete 1 bis 2 cm überstehen.

Sollten trotz sorgfältigen Arbeitens nach dem Trocknen doch noch Blasen vorhanden sein, werden sie einfach ausgebessert: In kleine Blasen injiziert man mit einer Spritze etwas Kleister und drückt sie platt. Falls das nicht hilft, wird die Blase mit dem Cutter kreuzweise eingeschnitten, eingekleistert und festgewalzt. Bei Nachbesserungen und auch bei kleinen Flächen kann ein kleiner Pinsel sehr hilfreich sein.

Einkaufsliste:

Tapetenlöser, Drahtbürste, Cutter, Blumensprüher, Tapete, Tapeziertisch, Kleister, Eimer, Rührstab, Malerbürste, Faden mit Gewicht als Lot, Zollstock, Wasserwaage, Bleistift, Schere, Schneidelineal, Besen, Spritze, Pinsel, Kantenroller, Folie und Malerkrepp zum Abdecken, Leiter.

Wach bevor der Wecker klingelt

Kann es „gute Wohnlagen“ in Wohn-Gewerbe-Mischgebieten geben?

Karoline Drews

Aufmerksam geworden durch eine Zeitungsannonce, besichtigten wir Anfang April 2000 eine Wohnung an einem schönen, sonnigen und vor allem ruhigen Samstag.

Die Wohnung in der Ahornstraße gefiel uns, aber Lärmbelastungen wollten wir ausschließen. In der Nähe befand sich eine Jugenddisco. Diese mache – laut Aussage des Maklers und des Vormieters – gegen 22 Uhr zu und sei danach ruhig. Auch gäbe es dort nur am Wochenende Veranstaltungen. Sehr gut, dachten wir. Mit einer Jugenddisco am Wochenende kann man leben.

Gegenüber der Wohnung war eine Bäckerei. Ein Problem ihrethalben wollte uns nicht einfallen. Viel mehr Sorgen hingegen machte uns der Bauhof zwei Grundstücke weiter, denn Lieferverkehr mit lautem Be- und Entladen hielten wir für möglich.

Also sahen wir uns den Berliner Mietspiegel an: Direkt um die Ecke liegt die Schildhornstraße, starker Verkehr und laut. Auf der anderen Seite befindet sich die Zimmermannstraße, eine Sackgasse, sehr ruhig. Die Ahornstraße selbst wird wie die Zimmermannstraße und alle anderen verkehrsberuhigten Straßen in der Gegend als gute Wohnlage angesehen. Es finden sich keine Anmerkungen über Lärmbelästigungen oder dergleichen.

So zogen wir im Mai 2000 in die Hochparterrewohnung mit Vorgarten in der Ahornstraße, 12163 Berlin-Steglitz ein.

Mehr und mehr Dezibel im Schlafzimmer

Kurz nachdem wir einzogen waren, baute man an der Schlossstraße ein Einkaufszentrum und richtete eine Parkraumbewirtschaftungszone ein. Das war zwar ärgerlich, aber nicht wirklich schlimm. Man musste wohl damit rechnen, wenn man nahe einer Einkaufszone lebt.

Noch anderthalb Jahre lang war alles ruhig, bis auf ein paar LKWs am Tage, die die Ahornstraße als Durchfahrtsstraße nutzten. Tempo 30 wurde immerhin manchmal dabei eingehalten.

Dann wurde das Jugendschutzgesetz geändert. Um 22 Uhr war also nicht mehr Schluss in der Jugenddisco. Statt dessen peilte man eher 2 bis 3 Uhr in der Nacht, manchmal auch 7 Uhr früh an und schickte die Jugendlichen auch gerne mal betrunken nach Hause, was mit lautstarkem Singen und Grölen verbunden war. Also begannen wir die Polizei zu rufen und man sagte uns, dass diese Jugenddisco sehr gut bekannt sei. Seit Jahren schon gäbe es immer wieder Prügeleien und Beschwerden. Wie war das? Ruhige Wohngegend und keine Probleme?

Was wir ebenfalls feststellen mussten: Die Bäckerei bekommt mehrmals in der Woche Mehl, Milch und was sonst so geliefert wird. Das dadurch auftauchende Problem war: Man versteht sein eigenes Wort nicht mehr, wenn eine Mehlpumpe mit ohrenbetäubendem Krach, manchmal morgens um kurz nach 7 Uhr, in 20 m Entfernung loslegt.

Die Müllabfuhr kommt jeden Tag, manchmal auch mehrmals täglich. Gut, der Müll muss ja weg, aber warum jeden Tag und um 7 Uhr? Des Rätsels Lösung fand sich bald: Durch das Gewerbe und den Handel sind hier gleich mehrere Abfallentsorgungsunternehmen tätig.

Laut Mietspiegel ist die Ahornstraße eine gute Wohnlage. Tatsächlich fühlen sich Mieter/innen durch Disco, produzierendes Gewerbe, Müllabfuhr und Lieferverkehr gestört. Foto: Knut Hildebrandt



Zur Kenntnis nahmen wir auch, dass die Bäckerei sehr viele Filialen eröffnet hatte und auch mehrere Transporter dieser Bäckerei in der Stadt zu sehen sind. Könnte etwa ein Ausbau der Firma mit der Steigerung des produktionsbedingten Lärms etwas zu tun haben?

So steigerte sich der Lärmpegel seit Mitte 2001 kontinuierlich. Morgens um 7 Uhr geht das Ganze los: Müllabfuhr und Bäckerei wetteifern mit LKWs um die beste Beschallung. Zweimal, manchmal auch dreimal in der Woche hört man der Disco, den grölenden Jugendlichen und ihren Autos zu, denn die Besucher der Jugenddisco fahren gerne nachts mit voll aufgedrehter Musik und quietschenden Reifen durch die Tempo-30-Zone.

Keine Hilfe durch die Behörden

Also schrieben wir das Umweltamt an. Die Antwort war sensationell: Die Ahornstraße sei keine Wohngegend, sondern ein Wohn-Gewerbe-Mischgebiet. Das Umweltamt lehnte Lärmimmissionsmessungen strikt ab, weil die in den 1990er Jahren schon mal gemacht worden seien und die Betriebe genossen Bestandsschutz. Bestandsschutz scheint also zu bedeuten, dass Änderungen von Gesetzen und Betriebsbedingungen wohl einer neuerlichen Betrachtung nicht würdig sind.

Das Gewerbeaufsichtsamt mahnte die Bäckerei einmal kurz ab, etwas leiser zu sein. Die Diskothek bekam ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nach dem anderen. Aber nichts änderte sich wirklich.

Die Polizei teilte uns mit, dass alle Straßen in der Gegend Durchfahrtsstraßen seien. Ist ja interessant, dachten wir, denn die Nachbarstraße (Zimmermannstraße) ist eine Sackgasse, alle anderen sind entweder Einbahnstraßen oder stark verkehrsberuhigt.

Die Mieter leiden weiterhin unter dem Krach zu Zeiten, während derer definitiv Nachtruhe gilt oder der Lärmpegel weit jenseits der gesetzlichen Toleranzen für ein Wohn-Gewerbe-Mischgebiet liegt. Und was sagt der Senat dazu? Nichts. Verkehrsberuhigte Gebiete seien per se ruhig.

Hatte ich den Bauhof erwähnt? Es sind wirklich nette Leute, die dort arbeiten. Sie sind bis 8 Uhr morgens ruhig und auch sonst hört man eher wenig davon. Aber wie diesen entdeckt man nach und nach, eher durch Zufall, diverse Gewerbe in der Straße.

Nebenbei kann man den Mietern – mit Verlaub – Mist über ihre Wohnlage erzählen. Und der Mist steht außerdem noch im Mietspiegel.

Die Mietrechtsreform

Forderungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Alternativer Mietervereine an die Gesetzgebung

Eve Raatschen von Mieter helfen Mietern, Hamburger Mieterverein e.V.

Die Berliner MieterGemeinschaft gehört nicht dem Deutschen Mieterbund (DMB) an. Sie ist Mitglied der Bundesarbeitsgemeinschaft der Alternativen Mietervereine (siehe Kasten). Diese Bundesarbeitsgemeinschaft existiert seit ca. 20 Jahren und veranstaltet mindestens zweimal jährlich umfangreiche Arbeitstreffen. Auf dem diesjährigen Herbsttreffen wurden die praktischen Erfahrungen mit der Mietrechtsreform diskutiert und daraus resultierend ein Schreiben an die wohnungspolitischen Sprecher der im Bundestag vertretenen Parteien verfasst, das wir im Folgenden dokumentieren:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundesarbeitsgemeinschaft alternativer Mietervereine vertritt die Interessen von ca. 150.000 Mitgliedshaushalten. Schwerpunktthema unserer diesjährigen Jahrestagung am 19. und 20.09.2003 waren unsere Erfahrungen mit den praktischen Auswirkungen der Mietrechtsreform. Dies möchten wir zum Anlass nehmen, Sie auf einige Punkte hinzuweisen, bei denen in der gerichtlichen Praxis erhebliche Unsicherheiten bestehen, die unseres Erachtens auf die unklaren Regelungen des Reformgesetzes zurückzuführen sind. Auch gibt es einige Punkte, in denen eine ausdrückliche Regelung versäumt wurde, aber wünschenswert ist.

Im Folgenden möchten wir Sie auf die wesentlichen Punkte unserer Diskussion hinweisen:

1. Kündigungsfristen für Altmietverträge § 573 c BGB / Artikel 229 § 3 Absatz 10 EGBGB¹

Grundsätzlich ist in § 573 c die dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter und Mieterinnen normiert worden. In der dazu erlassenen Übergangsregelung heißt es, § 573 c Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sei nicht anzuwenden, wenn die Kündigungsfristen vor dem 01.09.2001 durch Vertrag vereinbart worden sind. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nach langen Streitigkeiten bei den Instanzgerichten mit Urteil vom 18.06.2003 (VIII ZR 240, /02) entschieden, dass eine vertragliche Vereinbarung im Sinn dieser Übergangsregelung auch dann vorliegt, wenn in einem Vertragsformular durch Formulklauseln die bisherige gesetzliche

Regelung mit den langen Kündigungsfristen für Mieter lediglich wiederholt werden. Diese Rechtsprechung mag zwar juristisch überzeugen, stimmt jedoch nicht mit dem Willen des Gesetzgebers überein. In der Begründung zur Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses (Bundestagsdrucksache 14/5663, S. 180) heißt es, Kündigungsfristen in Altverträgen sollten nur dann weitergelten, wenn die Parteien deren Geltung ausdrücklich vereinbart hätten, nicht jedoch bei Verweisung oder bloßer Wiederholung des Gesetzestexts. Beweggrund für die Einführung der kurzen Kündigungsfrist war die aktuell gewünschte Mobilität von Mietern. Da die Rechtsprechung des BGH nunmehr zementiert hat, dass für die meisten Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, die kurze dreimonatige Kündigungsfrist zu Gunsten der Mieter nicht gilt, wird der gewünschte Zweck erst in ferner Zukunft erreicht werden. Daher möchten wir Sie dringend bitten, sich dafür einzusetzen, durch gesetzliche Neuregelungen zu garantieren, dass der § 573 c BGB auch für Altverträge Anwendung findet. Um auch dem Grundsatz der Vertragsfreiheit Rechnung zu tragen, sollte eine Ausnahme nur für individuell ausgehandelte längere Kündigungs-

Zu den unterzeichnenden Vereinen der Bundesarbeitsgemeinschaft Alternativer Mietervereine gehören:

**Berliner MieterGemeinschaft,
Mieter helfen Mietern Frankfurt,
Mieter helfen Mietern Hamburg,
Mieter helfen Mietern Nürnberg,
Mietergemeinschaft Essen,
MieterInnenschutzverein Münster,
MieterInnenverein Witten,
Mieterladen Hannover,
Mieterselbsthilfe Aachen,
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend,
Mieterverein Dortmund und Umgegend**

¹ Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Anm. d. Red.)

fristen gemacht werden. Konkret schlagen wir folgende Veränderung des Artikels 229 § 3 Absatz 10 EGBGB vor:

„§ 573 c Absatz 4 des BGB ist nicht anzuwenden, wenn die Kündigungsfristen vor dem 01.09.2001 zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind (§ 305 Absatz 1 Satz 3 BGB).“

2. Kündigungsausschluss/ Verlängerungsklausel

Heftig umstritten in juristischer Literatur und Rechtsprechung ist derzeit die Frage, ob nach dem 01.09.2001 die wirksame Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses (z.B.: „eine Kündigung ist ausgeschlossen vor dem 01.08.2005“) auch mit den neuen Regelungen der §§ 573 c bzw. 575 BGB zu vereinbaren ist. Das Landgericht Krefeld hat mit Urteil vom 26.02.2003 im Hinblick auf die klare Regelung des § 573 c Absatz 4 BGB entschieden, dass die Vereinbarung eines befristeten Ausschlusses des ordentlichen Kündigungsrechts des Wohnungsmieters nach dem 01.09.2003 unwirksam sei (Urteil vom 26.02.2003, 2 S 98/02, WM 2003, S. 212). Gegen dieses Urteil wurde Revision zum BGH eingelegt. Anderslautende amtsgerichtliche Entscheidungen, die den Kündigungsausschluss wohl für wirksam halten, gibt es bereits.

Eine gesetzliche Regelung im Mietrechtsreformgesetz gibt es hierzu nicht. Angesichts der klaren Absicht der Mietrechtsreformgesetzgeber, klare verständliche Regelungen zu treffen, halten wir diesen Zustand für unhaltbar. Wenn schon die Verlängerung der Kündigungsfrist nach § 573 c Absatz 4 BGB nicht zulässig sein soll, so kann es unseres Erachtens im Sinn des bereits geschilderten Gesetzeszwecks nicht zulässig sein, eine Kündigungsmöglichkeit vollkommen auszuschließen. In diesem Sinne hat auch das Landgericht Krefeld entschieden.

Wir möchten Sie daher bitten, die Klarstellung dieser Frage nicht dem Bundesgerichtshof zu überlassen, sondern den § 573 c Absatz 4 BGB um folgende Darstellung zu ergänzen:

„Unwirksam ist auch eine befristete Abbedingung des Kündigungsrechts des Mieters.“

3. Kautio n § 566 a BGB

Die Neuregelung des § 566 a BGB, die dem Mieter ermöglicht, die Kautio n nach Beendigung des Mietverhältnisses von seinem aktuellen Vermieter zurück zu verlangen, haben wir sehr begrüßt. Der Mieter hat keinen Einfluss darauf, ob das Mietobjekt nach seinem

Einzug verkauft wird und ob dabei die von ihm zu Mietbeginn treuhänderisch dem Vermieter übergebene Kautio n auch weitergegeben wird. Nach Jahren noch den alten Vermieter ausfindig zu machen, um von diesem die Kautio n zurück zu erhalten, ist oft in der Praxis nicht möglich. Der Erwerber hat es sehr wohl in der Hand, sich um den Erhalt der Kautio nszahlung von seinem Verkäufer zu kümmern bzw. den Verkauf davon abhängig zu machen.

Eine Übergangsregelung, die klarstellt, ob diese Neuerung auch für vor dem 01.09.2001 vollzogene Eigentümerwechsel gilt, fehlt im Gesetz. Die Rechtsprechung scheint sich bisher darauf zu verständigen, dass § 566 a BGB nur auf solche Fälle Anwendung findet, in denen der Erwerb der Mietsache nach dem 01.09.2001 stattgefunden hat (so LG Aachen, Urteil vom 28.11.2002, 2 S 216/02, NZM 2003, S. 234).

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie bitten, in den Artikel 229 § 3 EGBGB eine zusätzliche Regelung aufzunehmen, z.B. als Ziffer 11 mit dem Inhalt:

„§ 566 a des BGB ist auch anzuwenden, wenn der Verkauf der Mieträume vor dem 01.09.2001 durchgeführt wurde.“

4. Versäumnisurteil innerhalb der Schonfrist von § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB

Wir haben seinerzeit begrüßt, dass die so genannte Schonfrist, innerhalb derer eine öffentliche Stelle die Nachzahlungen leisten kann, wenn der Mieter eine Kündigung auf Grund von Zahlungsrückständen erhalten hat, von einem auf zwei Monate verlängert wurde. Diese Regelung wurde mit dem Ziel eingeführt, den Behörden längere Zeit zur Überprüfung dieser Fälle zu geben, um so Wohnungsverlust auf Grund von Zahlungsschwierigkeiten zu verhindern.

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass das Gegenteil der Fall ist. Bislang entsprach der Rechtspraxis der meisten Gerichte, während des Laufs der Schonfrist kein Versäumnisurteil auf Räumung zu erlassen. Durch die Verlängerung der Schonfristmöglichkeit werden viele Vermieter ungeduldig, weil sie meinen, länger auf die Ihnen zustehende Räumung der Wohnung warten zu müssen. Viele Gerichte geben dem Drängen der Vermieter nach.

So hat z.B. das Landgericht Hamburg in Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung mit Beschluss vom 05.03.2003 (Geschäftsnummer 811 b C 1/03) entschieden, dass ein Versäumnisurteil während des Laufs einer Schonfrist entgegen der materiell rechtlichen Möglichkeit, die zu Grunde liegen-

de Kündigung nachträglich für unwirksam werden zu lassen, bejaht. Der Mieter wurde auf die Möglichkeit eines Einspruchs nach § 838 ZPO² und einer Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO verwiesen.

Diese Möglichkeiten sind rein theoretischer Natur. Bei den Mieterinnen und Mietern, die eine fristlose Kündigung auf Grund von Zahlungsrückständen erhalten und sich der Hilfe der Behörden zur Deckung ihrer Rückstände bedienen, handelt es sich unserer Erfahrung nach oft um Menschen, die im Umgang mit Behörden und Gerichten unerfahren und in der Regel hilflos sind. Kaum einer wird praktisch in der Lage sein, innerhalb der dafür vorgesehenen Fristen einen Einspruch gegen ein Versäumnisurteil einzureichen, ganz zu schweigen von einer Vollstreckungsgegenklage. Die abstrakte Möglichkeit, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, ist auf Grund der damit verbundenen Kosten (zumindest vorläufiger Kosten in Form von Vorschüssen) nicht hilfreich.

Die Intention des Gesetzgebers, Obdachlosigkeit zu vermeiden, wird so ins Gegenteil verkehrt. Um dieses Ziel doch noch zu erreichen, wäre es dringend erforderlich, eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die ein Versäumnisurteil während des Laufs der Schonfrist nach § 569 BGB für unzulässig erklärt.

Unseres Erachtens müsste sich eine solche Regelung in der ZPO wiederfinden. Von einem konkreten Vorschlag haben wir abgesehen, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, dieses Thema genauestens zu überprüfen.

Wir möchten dringend darum bitten, eine solche Regelung zu schaffen, da die Zahl der Räumungen solcher Mieterinnen und Mieter, die nicht in der Lage sind, die entsprechenden Rechtsmittel einzureichen, obwohl eine Schonfristzahlung bzw. Erklärung möglich wäre, zunehmen wird. Dies kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein.

5. Regelung zum Recht der Schönheitsreparaturen

Mit zahlreichen komplizierten Regelungen können Mieterinnen und Mietern derzeit zur Renovierung der Wohnung verpflichtet werden. Es entsteht Streit über den Umfang und die Qualität der Arbeiten. Häufig führt dies dazu, dass die Kautio nen nicht ausgezahlt werden. Es gibt eine Fülle von Gerichtsurteilen, die die einzelnen Fragen im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Regelungen zu Schönheitsreparaturen beschäftigen. Den Überblick darüber kann nur noch der behalten, der ein Experte auf diesem Gebiet ist.

² Zivilprozessordnung (Anm. d. Red.)

Erst kürzlich hat sich auch der BGH dieses Themas wieder angenommen und die Kombination verschiedener Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt. Im Vorfeld der Mietrechtsreform wurden von vielen Experten gesetzliche Regelungen zu diesem Thema gefordert, um endlich Rechtsklarheit zu schaffen und die Fülle von Prozessen, die es zu diesen Fragen gibt, zu minimieren bzw. auszuschließen.

Wir möchten dringend darum bitten, endlich zu diesem Thema eine gesetzliche Regelung zu schaffen. Wir schlagen folgende Regelung vor:

§ 535 Absatz 2 BGB

„Der Vermieter kann sich von seiner Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch Vereinbarung befreien. Eine Vereinbarung, durch die die Verpflichtung auf den Mieter abgewälzt wird, ist unwirksam.“

Der bisherige Absatz 2 des § 535 BGB kann dann zum Absatz 3 werden. Nur durch eine solche praxisnahe Regelung werden die teilweise langwierigen Rechtsstreitigkeiten mit umfangreichen Beweisaufnahmen vermieden, die derzeit immer mehr zunehmen.

Die von uns vorgeschlagene Lösung ist denkbar einfach und führt dazu, dass die Anmietung einer nicht renovierten Wohnung zum gesetzlichen Leitbild wird. So bleibt es jedem Mieter überlassen, bei Einzug die Wohnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten, eine Verpflichtung, die er in der Regel sorgfältiger ausführen wird als die ungeliebte Auszugsrenovierung. Die Befürchtung der Vermieter, die Wohnungen werden bei einer solchen Regelung zerstört und beschädigt, halten wir für nicht stichhaltig. Beschädigungen der Mietsache fallen schon jetzt nicht unter den Begriff Schönheitsreparaturen. Selbstverständlich haftet der Mieter wie bislang auch mit einer solchen Regelung für von ihm vorgenommene Beschädigungen.

6. Verbot der Kündigung nach Mieterhöhung auch im sozialen Wohnungsbau

§ 569 Absatz 3 Nr. 3 BGB regelt die Unzulässigkeit einer Kündigung auf Grund von Zahlungsrückständen, die durch eine vom Mieter nicht akzeptierte Mieterhöhung entstanden sind. Diese Regelung gab es auch bisher und wurde geschaffen, um jedem Mieter die Möglichkeit zu geben, ohne Angst vor Kündigung eine Mieterhöhung abzulehnen und ggf. gerichtlich überprüfen zu lassen. Eine Kündigung auf Grund nicht gezahlter Mieterhöhung sollte es nicht (mehr) geben. Diese Regelung gilt nicht im sozialen Wohnungsbau.

Ein Sozialmieter, der eine Mieterhöhung des Vermieters für unzulässig hält und diese nicht zahlt, setzt sich stets dem Risiko aus, dass sein Vermieter eine fristlose Kündigung ausspricht, wenn die Mietdifferenz zwei Monatsmieten erreicht. Viele Mieter werden aus dieser Angst heraus eine möglicherweise unberechtigte Mieterhöhung akzeptieren und so ihres Rechts zur Überprüfung dieser Mieterhöhung beraubt.

Die Mietrechtsreform hätte die Gelegenheit geboten, diese Ungleichbehandlung von Mietern von öffentlich geförderter, im Vergleich zu Mietern frei finanzierten Wohnungen endlich auszumerzen. Eine analoge Anwendung, die von einigen Gerichten in der Vergangenheit durchgeführt wurde, würde daran scheitern, dass diese bekannte Regelungslücke ausdrücklich durch das Reformgesetz nicht geschlossen wurde.

Wir möchten Sie daher ausdrücklich bitten, in § 569 Absatz 3 Nr. 3 des BGB folgende Ergänzung aufzunehmen:

„Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 oder dem § 10 WoBindG verurteilt worden (...)“

Diese Forderungen stellen die Essenz dessen dar, was wir als Mindestnachbesserung zur Mietrechtsreform erwarten. Die Praxis hat gezeigt, dass mangelnde Klarheit zu Streitigkeiten innerhalb der Rechtsprechung führt bzw. bestehende Streitigkeiten durch fehlende Regelungen weiter fortgesetzt werden. Wir würden uns wünschen, dass unsere Vorschläge aufgenommen und in das Gesetzgebungsverfahren übernommen werden.

Wir bitten um Mitteilung, inwiefern Sie unsere Vorschläge aufgreifen und in welcher Weise Sie sich für deren Durchsetzung einsetzen werden.

Wir bitten um Stellungnahmen zu Händen der Unterzeichnenden.

Mit freundlichen Grüßen Eve Raatschen Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V.

Zum besseren Verständnis werden nachfolgend einige der genannten Paragraphen des BGB wiedergegeben:

BGB § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

BGB § 573c Fristen der ordentlichen Kündigung

- (1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
- (2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.
- (3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 566a Mietsicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

BGB § 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

- (1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.
- (2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:
 1. Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
 2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.
 3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.
 - (4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.
 - (5) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § 543 abweicht, ist unwirksam. Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.

Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps 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 Infoschriften erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlicht. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.

Instandhaltung

Instandhaltung und Instandsetzung sind Pflicht des Vermieters. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) hält in § 535 ausdrücklich fest: „Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten.“

Diese gesetzliche Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht kann nicht durch eine mietvertragliche Vereinbarung ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme bilden nur die engbegrenzten Klauseln über Bagatellreparaturen.

Die Mieter/innen haben einen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihre Wohnung (und das Haus) laufend instand hält und, sobald nötig, instand setzt – also auftretende Mängel beseitigt.

Ausgeschlossen ist das Recht auf Mängelbeseitigung nur, wenn Mieter/innen den Mangel selbst verschuldet haben. Aber ein Verschulden der Mieter/innen muss der Vermieter in jedem Fall erst nachweisen! Ein mietvertraglicher Ausschluss der Beweisspflicht ist unwirksam. Bei feuchten Wänden und Schimmelbildung z.B. flüchten sich die Vermieter gern in die Behauptung, die Mieter/innen hätten den Mangel durch unzureichendes Lüften oder Heizen und somit durch vertragswidriges Verhalten selbst verschuldet.

Die in § 535 BGB verankerte Instandhaltungspflicht des Vermieters umfasst grundsätzlich die Beseitigung aller Fehler und Schäden, die den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen oder unmöglich machen.

Dies beschränkt sich nicht nur auf die

Wohnung der Mieter/innen, denn auch die mitvermieteten Teile des Hauses wie Keller, Boden, Fahrstuhl und Hof müssen in betriebs sicherem und benutzbarem Zustand sein und entsprechend gepflegt werden. Außerdem muss der Zugang zu den gemieteten Räumen ohne Komplikationen und Gefahren möglich sein (gute Beleuchtung, sichere Geländer und Stufen im Treppenhaus, schließende und verschließbare Türen).

Zu den Mängeln in der Wohnung gehören z.B. undichte oder klemmende Fenster und Türen, feuchte Decken und Wände, unvorschriftsmäßige Elektroleitungen, verstopfte Abflüsse, undichte Wasserrohre und -hähne, morsche Dielen und Türschwellen, defekte Türklinken und -schlösser, defekter Ofen oder Küchenherd, unzureichende Heizung, unzureichender Schallschutz sowie sonstige Baumängel.

Zu den Mängeln einer Wohnung zählt aber auch das Fehlen vertraglich zugesicherter Eigenschaften z.B. das Fehlen eines Kellers, obwohl ein solcher im Mietvertrag zugesagt war.

Die Mieter sind grundsätzlich zur Duldung von Instandsetzungen verpflichtet. Dabei ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Die Mieter/innen müssen den Austausch eines defekten Gasherds durch einen Elektroherd nicht hinnehmen (LG Berlin GE 97, 185). Eventuell erforderliche Schönheitsreparaturen oder Reinigungsarbeiten nach Beendigung der Arbeiten hat der Vermieter durchzuführen. Die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen können selbstverständlich nicht auf die Miete umgelegt werden. Mitunter wird gerade das dadurch versucht, dass die Instandhaltungen mit Wohnwertverbesserungen verknüpft und folglich als Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben werden. Wenn es sich dabei tatsächlich um Modernisierungsmaßnahmen handelt, z.B. Austausch maroder Einfach gegen Doppelfenster, müssen die eingesparten Instandhaltungskosten von den Ausgaben für die Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden.

J

Jahressperrfrist

Der Vermieter kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB erst dann verlangen, wenn die Miete zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert geblieben ist.

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

Beispiel: Die Miete wurde das letzte Mal zum 01.12.2002 gemäß § 558 BGB erhöht. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf den Mieter/innen frühestens am 01.12.2003 zugehen. Mieterhöhungen, die unter Verletzung der Sperrfrist erfolgen, sind unwirksam. Mieter/innen sollten darauf nicht reagieren und Geld sparen, solange der Vermieter die Unwirksamkeit nicht bemerkt. Erst umso später kann er das erforderliche neue Mieterhöhungsverlangen mit den entsprechend einzuhaltenden neuen Fristen zusenden.

Mieterhöhungen auf Grund von Modernisierung (§ 559 BGB) oder wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben bei der Berechnung der Sperrfrist unberücksichtigt.

Wenn Mieter/innen kürzer als ein Jahr in einer Wohnung wohnen, darf der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB erst nach Ablauf eines Jahrs seit Beginn des Mietverhältnisses zustellen.

Ist die Jahressperrfrist eingehalten worden, so ist die neue Miete – vorausgesetzt, das Erhöhungsverlangen ist ansonsten wirksam – ab dem dritten Kalendermonat zu zahlen, der auf den Monat des Zugangs des Erhöhungsverlangens folgt. Beispiel: Ist das Mieterhöhungsverlangen unter Einhaltung der Sperrfrist am 10.09.2003 zugegangen, ist die neue Miete am 01.12.2003 fällig, (also nach Ablauf der Überlegungsfrist = Rest des Zugangsmontats plus zwei Monate).

K

Kaltverdunstungsvorgabe

Die so genannten Verdunstungsröhrchen muten im Zeitalter der elektronischen Datenverarbeitung irgendwie mittelalterlich an. Dennoch sind sie massenhaft verbreitet und ihre Zulässigkeit wurde auch gerichtlich bestätigt (BGH WM 86, 214). Vielleicht sind die geringen Kosten der Grund: ca. 5 Euro/Stück inkl. des Austausches durch die einmal jährlich emsig von Heizkörper zu Heizkörper huschenden und Röhrchen knipsenden Monteure.

Man traut ihnen dennoch nicht und tatsächlich gibt es einer Reihe von Fehlerquellen. Denn die meisten der Verdunster liefern immer nur

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

Vergleichswerte und sie verdunsten auch von alleine ohne Heizung. Weil auch die Hersteller das wissen, werden die Röhrchen überfüllt. Diese Menge ist Kaltverdunstungsvorgabe. Siehe dazu LG Hamburg WM 84, 136.

Kampfhunde

Die Reputation der gefährlichen Kampfhunde hat in den letzten Jahren erheblich gelitten. Daher neigen die Gerichte durchgängig dazu, die Vermieter zu einem Verbot der Haltung von Kampfhunden zu berechtigen. Ein solches Verbot kann der Vermieter mit der Rasse der Hunde rechtfertigen, auch eine in Unkenntnis erteilte Erlaubnis kann zurückgezogen werden (LG München I 13 T 14638/93). Das Verbot der Haltung eines American-Staffordshire-Terrier akzeptierte ein Amtsgericht in Frankfurt, auch wenn bisher noch keine konkrete Gefährdung von diesem Hund ausgegangen war. Für das Gericht reichte es aus, dass diese Tiere zu den potenziell gefährlichsten Kampfhunden gehören (AG Frankfurt 33 C 77/00-67).

Katzen

Die Gerichte sind überwiegend der Ansicht, dass die Haltung von Katzen nicht der Genehmigung des Vermieters bedarf (AG Bonn, WM 94, 323; AG Berlin-Schöneberg, NM 90, 192). Es wird angenommen, dass es durch eine Katze nur zu geringfügigen Belästigungen der Nachbarn kommen kann. Auch müssen die Nachbar/innen die Anwesenheit von Katzen auf ihren Grundstücken akzeptieren. Hamburger Richter sehen Katzen

in einem Mietshaus als zur „freien Lebensgestaltung“ von Mieter/innen gehörend, ein Verbot durch den Eigentümer sei nicht gerechtfertigt, denn Katzen verursachten keinen störenden Lärm, die Kratzspuren auf den Tapeten könnten wieder beseitigt werden und auch ein eventueller Geruch sei nicht dauernd. Dem Vermieter entstünde also kein bleibender Schaden (AG Hamburg, 40 a C 402/95).

Kappungsgrenze

Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete regelt der § 558 BGB. Dabei „darf sich die Miete“, so Absatz 3, „innerhalb von drei Jahren (...) nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze)“.

Mieterhöhungen wegen Modernisierungen (§ 559 BGB) sowie Mieterhöhungen wegen gesteigerter Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben allerdings unberücksichtigt.

Um die Kappungsgrenze zu berechnen, wird die Ausgangsmiete zu Grunde gelegt. Das ist die Miete, die drei Jahre vor dem Zeitpunkt an dem die aktuell ausgesprochene Mieterhöhung wirksam werden soll, gezahlt wurde.

Beispiel: Die erhöhte Miete wird ab 01.01.2004 gefordert. Die Ausgangsmiete ist dann die am 01.01.2001 gezahlte Miete.

Gleichgültig ist, ob es sich dabei um eine Nettokaltmiete, bei der im gesonderten Umlageverfahren die anfallenden Betriebskosten mit monatlichen Vorauszahlungen erhoben werden, oder eine Bruttokaltmiete in der die Betriebskosten bereits enthalten sind, handelt.

Betrug z.B. am 01.01.2001 die Miete 300 Euro und wird ab 01.01.2004 eine Miete von 380 Euro gefordert, dann ist die Mieterhöhung zu hoch, denn die am 01.01.2001 gezahlte Ausgangsmiete dürfte nur um 20%. d.h. um 60 Euro auf 360 Euro erhöht werden.

Vollkommen bedeutungslos für die Ermittlung der Kappungsgrenze wären eventuell in dem Zeitraum der letzten drei Jahre vor der aktuellen Mieterhöhung wirksam gewordene weitere Mieterhöhungen. Ebenfalls ohne Einfluss ist ein Mietspiegelwert, der über der erhöhten Miete liegt. Dieser Wert könnte bei dem obigen Beispiel bei 400 Euro liegen, dennoch wären nicht die geforderten 380 Euro Miete zu zahlen, sondern nur die gekappten 360 Euro. Wenn allerdings der Mietspiegel für die Wohnung einen Wert von 340 Euro ausweisen würde, könnte die Miete auch nur bis zu diesem Betrag erhöht werden.

Verlangt der Vermieter mehr als die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete bzw. als die

Kappungsgrenze, ist das Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam, sondern es wird auf die jeweils zulässige Höhe begrenzt. Hier ist schriftlich zum Ablauf der Überlegungsfrist eine Teilzustimmung zu erklären. Wie auch immer: Mitglieder der Berliner Mietergemeinschaft sollten sich zuvor beraten lassen!

Ist erkennbar, dass der Mieterhöhung nicht zugestimmt werden muss, ist es ohne Belang, wie dies zum Ausdruck gebracht wird – ob einfach durch die Nichtzahlung des Erhöhungsbetrags oder durch ein förmliches Schreiben an den Vermieter.

Kaution (Mietsicherheit)

Nicht selten verlangt der Vermieter bei Mietvertragsabschluss eine Mietsicherheit (Kaution). Die typische Mietsicherheitsleistung ist die Barkaution. Diese darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen Monatsmiete (ohne Heiz- und Warmwasserkosten sowie gesondert abzurechnende Nebenkosten) betragen.

Der Vermieter muss die Mietsicherheit von seinem eigenen Vermögen gesondert halten und mindestens zu einem Satz verzinsen lassen, der dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entspricht. Die Zinsen erhöhen die Kautionssumme. Nach einem Vermieterwechsel schuldet Ihnen der neue Vermieter die Mietsicherheit – unabhängig davon, ob er sie vom vorherigen Vermieter erhalten hat oder nicht. Allerdings ist der vorherige Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet, wenn der Erwerber beim Auszug der Mieter/innen nicht zahlungsfähig ist (§ 566 a BGB).

Die Kaution kann in drei Monatsraten bezahlt werden, sagt § 551 BGB Abs. 2. S. 1:

„Ist als Sicherheitsleistung eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt.“

Doch was geschieht, wenn Mieter/innen zwar den Mietvertrag geschlossen und die Wohnung bezogen haben, aber die Kautionszahlungen nicht oder nicht vollständig leisten können? Zwar kann dann der Vermieter auf Erfüllung klagen, d.h. die Kautionszahlungen gerichtlich einfordern, aber ein Recht zur fristlosen Kündigung steht dem Vermieter noch längst nicht zu, da allein die Nichtzahlung der Kaution für den Vermieter nicht zu einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses führt.



Entfernung von Einbauten durch den Mieter

Der Mieter ist grundsätzlich auch dann zur Entfernung der von ihm in der Mietwohnung vorgenommenen Einbauten verpflichtet, wenn der Vermieter dem Einbau schriftlich zugestimmt hat. Eine solche Zustimmung des Vermieters beinhaltet nicht automatisch den Verzicht auf die Pflicht zum Entfernen der Einbauten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Ein solcher Verzicht kann jedoch angenommen werden, wenn der Vermieter im Anschluss an die Beendigung des Mietvertrags die Wohnung zusammen mit den Einbauten neu vermietet ohne sich den Ausbau der Dusche gegenüber dem neuen Mieter vorzubehalten.

AG Neukölln, Urteil vom 09.10.2002 – 13 C 76/02 –

Der Mieter hatte mit schriftlicher Zustimmung seines ursprünglichen Vermieters eine Dusche in die Wohnung eingebaut. Der neue Vermieter hat das zur Wohnung gehörende Grundstück gekauft. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Mieter vom (neuen) Vermieter die Herausgabe eines Teils der Kaution. Der (neue) Vermieter lehnte dies ab und machte seinerseits noch weitergehende Ersatzansprüche wegen der Kosten der Entfernung der Dusche geltend. Er behauptete unter anderem, die Dusche sei nicht sach- und fachgerecht eingebaut worden.

Mit der Klage machte der Mieter die Herausgabe des noch offenen Teils der Kaution gegen den (neuen) Vermieter geltend. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es wies in seinen Urteilsgründen zunächst darauf hin, dass derjenige Vermieter, der auf Grund des Eigentumserwerbs in das Mietverhältnis eintrete, gegenüber dem Mieter verpflichtet sei, die Kaution herauszugeben. Auf die Frage, ob der Mieter die Kaution an den neuen oder alten Vermieter gezahlt habe, komme es nicht an.

Das Amtsgericht stellte ferner fest, dass dem (neuen) Vermieter kein aufrechenbarer Gegenanspruch zustand. Grundsätzlich sei ein Mieter verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses die von ihm in der Wohnung vorgenommenen Einbauten auf eigene Kosten zu entfernen. Diese Pflicht zum Ausbau der vom Mieter vorgenommenen Einbauten

bestehe auch dann, wenn der Vermieter diese Einbauten mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen habe. Eine Verletzung dieser Pflicht begründet nach Ansicht des Amtsgerichts einen Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz.

Der Mieter ist nach Ansicht des Amtsgerichts nur dann nicht zur Beseitigung der von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen verpflichtet, wenn er entweder eine entsprechende Vereinbarung mit dem Vermieter getroffen oder wenn ihm der Vermieter Anlass zu der Annahme gegeben habe, er werde auf die Entfernung der Einrichtung nach Beendigung des Mietvertrags verzichten. Diesen Sachverhalt hat der Mieter darzulegen und zu beweisen.

Im vorliegenden Falle hatte der Mieter hierfür den Mietvertrag mit dem Nachmieter vorgelegt. Diesem Mietvertrag waren keine Einschränkungen in Bezug auf die Dusche zu entnehmen. Es war insbesondere nicht zu erkennen, dass die in der Wohnung vorhandene Dusche nicht mitvermietet sein sollte. Daraus folgte nach Ansicht des Amtsgerichts im Umkehrschluss, dass die Dusche gegenüber dem Nachmieter mitvermietet war. Aus diesem Grunde sei jedoch der Vermieter gemäß § 535 Absatz 1 BGB verpflichtet, die Dusche in der Wohnung zu belassen. Der Wortlaut des Mietvertrags enthalte folglich einen schlüssigen Verzicht auf den gegenüber dem Mieter bestehenden Anspruch auf Entfernung der Dusche. Der Vermieter könne nicht vom ausziehenden Mieter die Entfernung der Dusche verlangen, zu deren Erhalt dieser gegenüber dem Nachmieter verpflichtet sei.

Auf die vom Vermieter geltend gemachte Reparaturbedürftigkeit der Dusche kam es nach Ansicht des Amtsgerichts überhaupt nicht an, da Gegenstand des Ersatzanspruchs nicht irgendwelche Herstellungsansprüche, sondern Kosten für die Entfernung der Dusche gewesen waren.

Soweit der Vermieter den Zeugenbeweis dafür angeboten hatte, dass der (neue) Mieter bei Abschluss des Mietvertrags darauf hingewiesen worden sei, dass die Dusche unter Umständen während des laufenden Mietverhältnisses wieder entfernt werden müsse, konnte die Einvernahme der mit der Hausverwaltung betrauten Zeugin diese Behauptung nicht bestätigen. Die Zeugin hatte vielmehr bei Vertragsschluss eine entsprechende Erklärung überhaupt nicht abgegeben und auch nicht auf das „Duschenproblem“

hingewiesen. Erst im Anschluss an das Zustandekommen des Mietvertrags sei der neue Mieter auf das „Duschenproblem“ hingewiesen worden, da zu diesem Zeitpunkt der (alte) Mieter die von der Hausverwaltung gewünschte Reparatur der Dusche noch nicht durchgeführt hatte. Aus diesem Grund konnte der Vermieter vom (alten) Mieter die Entfernung der Dusche nicht mehr verlangen, so dass ihm ein aufrechenbarer Schadensersatzanspruch nicht zustand. Der Klage des Mieters auf Zahlung der Kaution wurde daher stattgegeben.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Benjamin Raabe

Verpfändung von Sparguthaben als Mietsicherheit und einstweilige Verfügung

Der Mieter kann durch einstweilige Verfügung verhindern, dass sich der Vermieter durch Kündigung eines im Rahmen einer Kautionsabrede verpfändeten Sparguthabens von dem Bankinstitut die verpfändete Forderung auszahlen lässt. Zum Beweis dafür, dass dem Vermieter keine weiteren Ansprüche zustehen, genügt die Glaubhaftmachung durch den Mieter.

AG Tiergarten, Urteil vom 01.03.2003, – 6 C 92/03 –

Die Mieterin hatte Büroräume im Erdgeschoss eines Bürogebäudes gemietet. Bei Mietvertragsbeginn verpfändete die Mieterin zu Gunsten der Vermieterin ein Mietkautionskonto mit einem Guthaben von 8000 DM. Zum 30.06.2002 wurde das Mietverhältnis beendet und die Büroräume an die Vermieterin zurückgegeben. Anfang März 2003 rechnete die Vermieterin über die Nebenkosten ab und gelangte zu einer Nachforderung auf die Heizkosten für die Kalenderjahre 1999 und 2000 in Höhe von mehr als 8000 DM. Die Mieterin bestritt mit Anwaltsschreiben die inhaltliche Richtigkeit der Heizkostenabrechnung und wies die Vermieterin vor allen Dingen darauf hin, dass sie die Heizkosten weder nach Verbrauch noch nach Heizfläche ermittelt habe. Bei einer Ermittlung der anteiligen

Heizkosten der Mieterin nach beheizter Fläche würde ihr rechnerisch ein Guthaben zustehen.

Daraufhin kündigte die Vermieterin am 06.03.2003 das ihr verpfändete Mietkautionskonto und verlangte die Auszahlung des darauf befindlichen Guthabens einschließlich Zinsen. Dagegen wehrte sich die Mieterin mit einer einstweiligen Verfügung und beantragte, der Vermieterin aufzugeben, es bei Vermeidung eines Ordnungsgelds bzw. einer Ordnungshaft zu unterlassen, die Forderung aus dem verwendeten Mietkautionskonto einzuziehen.

Das Amtsgericht Tiergarten erließ einen entsprechenden Beschluss und untersagte der Vermieterin den Einzug des Mietkautionskontos. Es wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass der Antrag der Verfügungsklägerin (in diesem Falle der Mieterin) begründet sei, da sie sowohl den Anordnungsanspruch als auch den Anordnungsgrund glaubhaft gemacht habe.

Der Anordnungsanspruch (dass heißt der Anspruch der Mieterin gegen die Vermieterin, sich die zur Sicherheit verpfändete Forderung nicht auszahlen zu lassen) ergab sich für das Amtsgericht bereits aus der zwischen den Mietvertragsparteien getroffenen Sicherungsabrede. Inhalt dieser Sicherungsabrede sei unter anderem, dass die Vermieterin nur für den Fall berechtigt sei, auf das Mietkautionskonto zuzugreifen, wenn bestehende Ansprüche aus dem Mietverhältnis von der Mieterin nicht beglichen worden seien. Die insoweit in § 4 des Mietvertrags enthaltene Regelung bezieht sich zwar ausdrücklich nur auf eine Bürgschaft, jedoch seien sich die Parteien einig gewesen, dass diese Regelung auch auf ein verpfändetes Bankkonto anzuwenden sei.

Die Mieterin hatte darüber hinaus glaubhaft gemacht, dass der Vermieterin keine gegenwärtigen Ansprüche aus den in Nebenkostenabrechnungen für die Kalenderjahre 1999 und 2000 zustehen.

Ein Anordnungsgrund (d.h. ein Grund für die Entscheidung des Gerichts im Eilverfahren durch einstweilige Verfügung) war nach Ansicht des Amtsgerichts bereits deshalb gegeben, weil durch die Veränderung des bestehenden Zustands (dass verpfändete Bankkonto wird an die Vermieterin ausbezahlt) die Verwirklichung der Rechte der Mieterin wesentlich erschwert werden könnten. Grundsätzlich sei eine Mietkaution getrennt vom Vermögen des Vermieters zu

verwahren, so dass sie dem Zugriff etwaiger Gläubiger des Vermieters entzogen ist. Zieht der Vermieter nun diese Kautionskaution ein, besteht nach Ansicht des Amtsgerichts die Gefahr, dass sich im Anschluss an die Überweisung der Forderung an den Vermieter dessen mögliche Gläubiger aus dieser Forderung befriedigen und der Mieter mit seinem Ersatzanspruch im Anschluss an ein Hauptverfahren leer ausgeht. Aus diesem Grund war nach Ansicht des Amtsgerichts eine vorläufige Sicherung im Eilverfahren zulässig.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Markus Willkomm

Anmerkung: Die Entscheidung behandelt das in der Praxis häufig auftretende Problem, dass der Mieter an Stelle einer Barkautionskaution oder einer Mietbürgschaft ein Sparbuch oder ein Kautionskonto zu Gunsten des Vermieters verpfändet. Bestehen nach dem Ende des Mietverhältnisses innerhalb einer angemessenen Überlegungsfrist (je nach Vereinbarung bis zu sechs Monate) keine weiteren Ansprüche des Vermieters, so ist der Vermieter verpflichtet, das verpfändete Sparbuch oder Mietkautionskonto freizugeben. Stehen dem Vermieter noch Ansprüche gegen den Mieter zu, kann er das Sparbuch bzw. Kautionskonto kündigen und sich das Guthaben in Höhe der gepfändeten Ansprüche auszahlen lassen.

Die Banken sind auf Grund der Pfändung verpflichtet, ohne weitere Überprüfung der Angaben des Vermieters das Guthaben nach Ablauf der Kündigungsfrist an den Vermieter auszuzahlen. Besteht somit noch Streit über die Frage, ob und in welcher Höhe dem Vermieter Ansprüche zustehen, muss sich der Mieter direkt mit dem Vermieter auseinandersetzen. Da ein Rechtsstreit über die Frage des Bestehens oder Nichtbestehens von Forderungen üblicherweise länger dauert als die Kündigungsfrist, bleibt dem Mieter nach der Auszahlung des Guthabens an den Vermieter nichts weiter übrig, als von diesem die Erstattung der zu Unrecht gezahlten Beträge gerichtlich zu verlangen. Hierbei hat nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Sicherungsnehmer (der Vermieter) darzulegen und zu beweisen, dass die durch die Bürgschaft (bzw. Verpfändung) gesicherte Forderung tatsächlich bestanden hat und fällig ist. Diese Vorgehensweise belastet den Mieter jedoch mit dem Insolvenzrisiko, dass heißt das Guthaben ist nach der Auszahlung an den

Vermieter möglicherweise dem Zugriff durch dessen Gläubiger ausgesetzt.

Aus diesem Grunde hat der Mieter ein Interesse daran, die Auszahlung des Guthabens an den Vermieter zu verhindern. Voraussetzung für eine entsprechende einstweilige Verfügung ist sowohl ein Verfügungsanspruch (Anspruch des Mieters, den Einzug der Forderung zu unterlassen) als auch ein Verfügungsgrund (Grund für die Eilentscheidung durch das Gericht). Im Rahmen einer solchen Eilentscheidung stellt sich nun die Frage, wen die Darlegungslast dafür trifft, dass dem Vermieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen und dieser somit nicht berechtigt ist, sich aus dem Kautionsguthaben zu befriedigen.

In der baurechtlichen Rechtsprechung wird (hinsichtlich des vergleichbaren Vorgehens gegen die Inanspruchnahme einer Bürgschaft auf erstes Anfordern) gefordert, der Sicherungsgeber müsse durch so genannte liquide Beweismittel darlegen, dass die Inanspruchnahme der Sicherheit rechtsmissbräuchlich sei. Es müsse daher im einstweiligen Verfügungsverfahren unzweifelhaft feststehen, dass der Sicherungsnehmer keine Ansprüche mehr gegen den Schuldner habe. Die entsprechenden Beweismittel müssten im einstweiligen Verfügungsverfahren vorgelegt werden, eine bloße Glaubhaftmachung sei nicht ausreichend.

Diese Rechtsprechung wurde vom Amtsgericht Tiergarten auf die unberechtigte Inanspruchnahme eines verwendeten Mietkautionskontos nicht übertragen. Dies lässt sich unter anderem damit erklären, dass der Sicherungsnehmer bei einer Bürgschaft auf erstes Anfordern sofort liquide Mittel erhalten soll, sofern der formale Garantiefall eingetreten ist. Für das Wohnraummietrecht ergibt sich demgegenüber aus § 551 BGB die Verpflichtung des Vermieters, die ihm gestellten Sicherheiten gesondert von seinem Vermögen anzulegen. Der Vermieter ist daher zur Inanspruchnahme der gestellten Sicherheit nur berechtigt, wenn zum einen die formellen Voraussetzungen der Inanspruchnahme vorliegen (Kündigung des verpfändeten Kautionskontos) und zum anderen die materiellen Voraussetzungen (das Bestehen einer offenen Forderung gegen den Mieter) gegeben sind.

Aus diesem Grund hat es das Amtsgericht zutreffend als ausreichend angesehen, wenn der Mieter durch eidesstattliche Versicherung glaubhaft macht, dass dem Vermieter keine



Ansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen. Der Verfügungsgrund ergibt sich im Anschluss an eine (unberechtigte) Kündigung des Mietkautionkontos zwanglos aus der für den Mieter bestehenden Gefahr, dass das Gut haben im Anschluss an die Auszahlung an den Vermieter dem Zugriff seiner Gläubiger ausgesetzt ist. Eine Vorwegnahme der Hauptsache (des ordentlichen Gerichtsverfahrens) ist mit einer derartigen Entscheidung bereits deshalb nicht verbunden, weil dem Vermieter im Anschluss an die Klärung der Rechtslage in einem Hauptsacheverfahren weiterhin die Möglichkeit verbleibt, sich aus dem Kautionskonto zu befriedigen.

Nur vorsorglich sei auf einen weiteren Umstand hingewiesen: Die einstweilige Verfügung verbietet es lediglich dem Vermieter, die Kautionszahlung von dem Sicherungsgeber (der Bank) anzufordern. Die Bank selbst ist nicht gehindert, diese Summe an den Vermieter auszuzahlen. Gleichwohl empfiehlt sich, die Bank von einem bestehendem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zu informieren und im Anschluss an einen entsprechenden Beschluss diesen dem Bankinstitut zu übermitteln.

Begründung einer fristlosen Kündigung

Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist unwirksam, wenn der Kündigungserklärung nicht entnommen werden kann, auf welche Zeiträume des Zahlungsverzugs sie sich stützt. Eine Schriftsatzkündigung durch einen Rechtsanwalt in einem Räumungsprozess kann nicht gemäß § 174 BGB wegen fehlender Vollmacht zurückgewiesen werden.

LG Berlin, Beschluss vom 27.06.2003 – 64 T 57/03 –

Die Mieterin war anlässlich eines längeren Auslandsaufenthalts wegen eines Zahlungsrückstands mit mehr als zwei Monatsmieten von der Vermieterin fristlos gekündigt worden. In der am 04.12.2002 übermittelten fristlosen Kündigung war lediglich der offene Mietsaldo angegeben, nicht jedoch die Zeiträume des Zahlungsverzugs, auf die die Vermieterin ihre fristlose Kündigung gestützt hat.

Die Vermieterin erhob daraufhin Räumungsklage, die der Mieterin am 21.03.2003

zugestellt wurde. In dieser Räumungsklage wurde der Zahlungsrückstand genau bezeichnet und eine weitere vorsorgliche fristlose Kündigung ausgesprochen. Gegen diese weitere fristlose Kündigung erhob die Mieterin die Rüge der fehlenden Vollmacht gemäß § 174 BGB. Die Mieterin zahlte innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage den rückständigen Mietzins und beantragte, der Vermieterin die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Zur Begründung führte sie aus, dass die ursprüngliche Kündigung vom 04.12.2002 unwirksam sei, da in ihr entgegen der Vorschrift des § 569 Absatz 4 BGB der wichtige Grund (die genauen Zeiträume der zu Grunde liegenden Mietrückstände) nicht ausdrücklich angegeben wurden.

Das Amtsgericht hat der Mieterin dennoch die Kosten auferlegt. Es ging davon aus, dass das Mietverhältnis spätestens durch die fristlose Kündigung in der Räumungsklage wirksam gekündigt wurde. Die von der Mieterin erklärte Rüge der fehlenden Vertretungsmacht gemäß § 174 BGB sei nicht mehr unverzüglich erfolgt. Gegen diese Entscheidung legte die Mieterin beim Landgericht Berlin Beschwerde ein. Das Landgericht Berlin wies die Beschwerde zurück.

Es bekräftigte in seinem Beschluss noch einmal die Ansicht des Amtsgerichts, dass die Kündigung vom 04.12.2002 bereits deshalb unwirksam gewesen sei, weil sie nicht den Anforderungen an die Begründung gemäß § 569 Absatz 4 BGB genüge. Der Kündigungserklärung könne nicht entnommen werden, auf welche Zeiträume des Zahlungsverzugs sie sich stütze. Der dem Kündigungsschreiben beigefügte Mietsaldo ergab einen Rückstand aus einem Zeitraum vor dem Jahr 2001 und wurde von der Vermieterin nicht näher bezeichnet.

Gleichwohl war nach Ansicht des Landgerichts Berlin die vom Rechtsanwalt der Vermieterin ausgesprochene Kündigung in der Klageschrift wirksam. Hierbei kam es entgegen der Ansicht der Mieterin und des Amtsgerichts auch nicht darauf an, ob die Rüge der fehlenden Vertretungsmacht gemäß § 174 BGB unverzüglich erfolgt sei oder nicht. Das Landgericht wies darauf hin, dass die Vorschrift des § 174 BGB nicht anwendbar sei, wenn von einem Rechtsanwalt im Rahmen des gesetzlichen Umfangs seiner Prozessvollmacht eine Erklärung abgegeben werde. Zu einer solchen von der Prozessvollmacht gemäß § 81 ZPO ge-



deckten Erklärung gehöre in einem Räumungsprozess auch die erneute Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mietrückstand war nach Ansicht des Landgerichts Berlins auch von der Mieterin verschuldet, so dass es keiner weiteren Mahnung bedurfte hätte. Aus diesem Grund war die Erhebung der Räumungsklage nach Ansicht des Landgerichts auch nicht rechtsmissbräuchlich.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Peter Rudel

Installation einer Videokamera im Haus

Der Vermieter ist verpflichtet, einem schwerstbehinderten Mieter das Anbringen einer Videokamera (ohne Aufzeichnungsgerät) zu gestatten, wenn dies für die Nutzung der Wohnung durch den Mieter zwingend erforderlich ist. Bei der gebotenen Interessenabwägung sind die baulichen Beeinträchtigungen gering zu bewerten, während der Eingriff in das Persönlichkeitsrecht der anderen Mieter wesentlich höher zu bewerten ist.

AG Köpenick, Urteil vom 13.11.2002 – 7 C 211/02 –

Der Mieter ist auf Grund eines Schädel-Hirn-Traumas teilweise gelähmt und erheblich behindert. Darüber hinaus erkrankte er im Jahre 1993 an multipler Sklerose mit der Folge geringer körperlicher Beweglichkeit und

Reaktionsfähigkeit. Das Versorgungsamt hatte beim Mieter im Jahre 2002 einen Grad der Behinderung von 100% festgestellt und ihm eine außergewöhnliche Gehbehinderung, die Notwendigkeit ständiger Begleitung bei der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel und eine Telebus-Berechtigung zuerkannt. Die Tür des Klägers ist mit einem gewöhnlichen Türspion ausgestattet. Der Kläger beabsichtigt den Einbau einer Videokamera und den Anschluss eines Monitors in seinem Wohnzimmer. Er will auf diese Weise zum einen böswillig gesinnte Besucher entmutigen und sich zum anderen einen unnötigen 5 m langen Gehweg bis zur Wohnungstür ersparen. Er behauptete, die Schließanlage der ohne Gegensprechanlage ausgestatteten Hauseingangstür sei häufig defekt, so dass in unregelmäßigen Abständen Werber, Drücker und Vertreter an seiner Tür klingelten.

Die Vermieterin bestritt, dass die Schließ- und Gegensprechanlage nicht funktioniere und war darüber hinaus bereit, eine Verlegung der Gegensprechanlage in das Wohnzimmer des Mieters zu genehmigen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Vermieterin verurteilt, dem Kläger die Installation einer Videokamera vor seiner Wohnung zu gestatten, mit der Videoaufnahmen von dem vor der Wohnungstür der Wohnung gelegenen Treppenpodest gemacht werden können, ohne dass eine Aufzeichnung dieser Aufnahmen erfolgt.

Das Amtsgericht vertrat in seinem Urteil die Ansicht, dass dem Mieter ein Anspruch auf Genehmigung der beantragten baulichen Veränderung gemäß § 554 a BGB zustehe. Grundsätzlich bedürften alle Veränderungen des Mieters am Vertragsgegenstand, die endgültig oder schwer behebbar seien, nachteilige Auswirkungen auf den Mietgegenstand erwarten ließen oder eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks oder eine Belästigung bzw. Störung von Dritten zur Folge hätten, der Genehmigung durch den Vermieter. Unstreitig werde durch den geplanten Einbau der Videokamera die Bausubstanz nicht dauerhaft oder in nachteiliger Form unzumutbar verändert.

Gleichwohl obliege der Vermieterin gegenüber ihren anderen Mietern, möglichen Mietinteressenten sowie den sonstigen Besuchern des Wohnhauses eine Fürsorgepflicht. Aus diesem Grund sei die Montage einer Videokamera durch den Mieter gegen den Willen der Vermieterin grundsätzlich unzu-

lässig, da auf diese Weise das allgemeine Persönlichkeitsrecht dieser Personen beeinträchtigt werde. Die das Treppenhaus benutzenden Personen würden sich regelmäßig in einer solchen Situation befangen fühlen und zwar auch dann, wenn eine Aufzeichnung nicht stattfindet. Dies betreffe im vorliegenden Fall zumindest Besucher der anderen Mieterin im 4. OG, Wohnungsuchende für leer stehende Wohnungen, Postzusteller, Handwerker und Reinigungskräfte, die einmal wöchentlich das Treppenhaus reinigen würden.

Auf der anderen Seite war nach Ansicht des Amtsgerichts zu berücksichtigen, dass der Eingriff in den Rechtskreis der genannten Personen nicht intensiver sei, als der beim Besuch verschiedener Kaufhäuser, Bürogebäude, Parkhäuser oder öffentlicher Plätze.

Das Amtsgericht führte ferner aus, dass das Bestehen einer Genehmigungspflicht grundsätzlich die Unzulässigkeit der vom Mieter beabsichtigten baulichen Maßnahme indiziere, mit der Folge, dass ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung nicht bestehe. Ein solcher Anspruch könne jedoch ausnahmsweise gemäß § 554 a BGB angenommen werden, wenn die widersprechenden Interessen der Vermieterin bzw. der anderen Mieter an der Genehmigung die Interessen des (die Genehmigung beantragenden) Mieters nicht überwiegen.

Bezogen auf den vorliegenden Fall hatte der Mieter nach Ansicht des Amtsgerichts dargelegt und bewiesen, dass die von ihm beantragte bauliche Maßnahme für die Nutzung der Mietsache zwingend erforderlich sei. Hierbei ging das Amtsgericht davon aus, dass der Begriff der „Erforderlichkeit“ nicht nach naturgesetzlichen, sondern nach normativen Zusammenhängen und Zumutbarkeitserwägungen zu verstehen sei. Nach der Beweisaufnahme stand für das Amtsgericht fest, dass die Möglichkeit zur Fortbewegung des Mieters auf ca. 20 m begrenzt sei. Hierdurch werde deutlich, welcher Zeit- und Kraftaufwand für den Mieter erforderlich sei, um von seinem Wohnzimmer aus zur Tür zu gelangen, um dort mit seiner bestehenden Sehbehinderung durch den Türspion den Bereich vor der Wohnungstür zu erfassen. Im gleichen Maß werde deutlich, welche Anstrengungen sich der Kläger bei unerwünschtem Besuch ersparen könne.

Dieser Zweck war nach Ansicht des Amtsgerichts auch nicht mit weniger beeinträchtigenden Maßnahmen zu erreichen, insbesondere sei die von der Vermieterin angebotene Genehmigung der Verlegung der Gegensprechanlage in das Wohnzimmer nicht ausreichend gewesen. Das Gericht setzte es als bekannt voraus, dass sich so genannte Werber, Drücker und Vertreter einmalig Zugang zu einem Mietshaus verschaffen können und sodann unmittelbar vor den Wohnungstüren erscheinen. Darüber hinaus entspreche es den üblichen Verhältnissen, dass gerade in den warmen Jahreszeiten die Hauseingangstüren nicht immer fest verschlossen seien. Schließlich könne durch die visuelle Wahrnehmung am zuverlässigsten eine Einschätzung der Besucher erfolgen.

Demgegenüber seien die Interessen der Vermieterin sowie der anderen Mieter des Hauses durch die geplante Kamerainstallation nicht erheblich beeinträchtigt. Der von diesen Personen grundsätzlich zu beanspruchende Schutz des Persönlichkeitsrechts sei lediglich kurzfristig und weniger intensiv betroffen als die schützenswerten Interessen des Mieters. Aus diesem Grund wurde die Vermieterin antragsgemäß verurteilt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Anbietepflicht des Vermieters bei Kündigung wegen Eigenbedarfs

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter eine ihm zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten, wenn er das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigt. Eine unter Verstoß gegen diese Anbietepflicht ausgesprochene Kündigung wegen Eigenbedarfs ist wegen des darin enthaltenen Rechtsmissbrauchs unwirksam. Eine Anbietepflicht besteht nach Ansicht des Bundesgerichtshofs jedoch nur dann, wenn sich die andere Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine mehrere Kilometer entfernte gelegene Wohnung den Mietern anzubieten.

Der Vermieter muss eine (im gleichen Hause vorhandene) Wohnung nur dann anbieten, wenn diese spätestens bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Vermietung zur Verfügung steht bzw. stehen wird. Wird nach Beendigung des Mietverhältnisses, aber noch vor Beendigung des Räumungsrechtsstreits eine Wohnung in demselben Hause frei, ist der Vermieter nicht verpflichtet, diese noch im laufenden Rechtsstreit

dem Mieter anzubieten. Andernfalls werde nach Ansicht des Bundesgerichtshofs derjenige Mieter privilegiert, der sich nach Ablauf der Kündigungsfrist unberechtigt weiter in der Wohnung aufhalte und verklagen lasse.

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung auch dann vorliegen, wenn der Vermieter die

Wohnung an seine Geschwister vermieten möchte. Der Begründung einer zusätzlichen sozialen Bindung zum Vermieter bedürfe es in diesen Fällen nicht.

BGH, Urteile vom 09.07.2003 – VIII ZR 311/02- und – VIII ZR 276/02 -

*Pressemitteilung des
Bundesgerichtshofs Nr. 90/2003*

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 Möckernstraße 92, 10963 Berlin, statt.

Die Beratung ist auch für Nicht-Mitglieder offen.

Nächste Termine: **04.12.2003** und **04.02.2004**

(Im Januar 2004 muss die Sozialberatung leider ausfallen.)

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

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

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

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

Anti-Scientology-Initiative:

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

VOR-ORT-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.

Zum Jahreswechsel (vom 24.12. bis 31.12.2003) bleiben die Beratungsstellen geschlossen.

Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind zwischen den Feiertagen die auf Seite 3 verzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

■ 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,
Kreuzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,
☒ Samariterstraße, ☒ 2

■ Hellersdorf

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

■ Hohenschönhausen

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
Keine Beratung am 23.12.2003
Achtung: Ab 14.1.2004 geänderte Zeit: 17 bis 19 Uhr
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchenhof 192, 256

■ Köpenick

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

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

■ Kreuzberg

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

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

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

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.
☒ Kottbusser Tor, ☒ 129
Türk 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,
Keine Beratung am 23.12.2003
Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,
☒ und ☒ Frankfurter Allee

Mittwoch 17.30 bis 18.30 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage, Anton-Saefkow-
Bibliothek, ☒,
☒ Storkower Straße, ☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat,
Einbecker Straße 23, Hochparterre, in der Geschäftsstelle der
Volksolidarität, ☒ und ☒ Lichtenberg

■ Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
**Ab Januar 2004 bitte in der Geschäftsstelle
nachfragen**
Alt-Marzahn 23, im „KulturGut“,
☒ Marzahn

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
**Ab Januar 2004 bitte in der Geschäftsstelle
nachfragen**
Märkische Allee 414, Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, ☒,
☒ Ahrensfelde

■ Mitte

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,
Keine Beratung am 23.12.2003
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „eiele“,
☒ Schönleinstraße, Hermannplatz,
☒ Hohenstaufenplatz 141

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

■ Pankow

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
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 Bötzow-Viertel, ☒,
☒ 2, 3, 4

Mittwoch 18.30 bis 19.30 Uhr,
Wichertstraße 20,
im Kieztreff der Volksolidarität,
☒ 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,
Nollendorferstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,
☒ Nollendorferplatz

■ 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 Stadtmission, ☒,
☒ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☒ 255

■ Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat
Achtung: Ab Januar 2004
jeden Montag 19 bis 20 Uhr
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.