



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 303 APRIL 2004

## Kein Vergnügen

### Die neue Ordnung im privatisierten Wohnungsbau

Immobilienhandel statt Wohnraumversorgung  
Vertreibungsversuche durch Hausbesitzer  
Sicherheitsdienste schaffen sich ihr eigenes Recht

**SERVICE:**  
Telefonische Mietrechtsberatung  
Informationsabende zum Sozialrecht  
siehe Seite 31

# PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_ ORT \_\_\_\_\_

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

## BEITRITTSERKLÄRUNG

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

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

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

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

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

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_ PLZ \_\_\_\_\_ BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_ GEB. AM \_\_\_\_\_

EIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

VERWALTUNG \_\_\_\_\_

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

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

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

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

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

KONTO-NR. \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_

KONTOINHABER/IN \_\_\_\_\_

BERLIN, DEN \_\_\_\_\_ UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

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

# INHALT

## MIETRECHT AKTUELL

- 4 „Alles unter einem Dach“  
Die Pächterin IHZ wirbt um Unterschriften  
Henrik Solf
- 4 Verzicht auf das Kündigungsrecht
- 5 Hilfreiche Informationsabende zum Sozialrecht
- 6 Erhöhung der Sozialmieten
- 6 Die neue Betriebskostenverordnung
- 7 Lockvogelangebote  
Zu niedrig angesetzte Betriebskostenvorauszahlungen bei Mietvertragsabschluss
- 8 Chronologie eines Rückzugs  
Bezirke nach dem Urteil gegen die Mietobergrenzen hilflos  
Andrej Holm

## BERLIN

- 11 Zehn Jahre zins- und tilgungsfrei  
Das Land Berlin subventioniert weiterhin die privaten Eigentümer des Neuen Kreuzberger Zentrums  
Christoph Villingner

## STADTERNEUERUNG

- 12 Die etwas andere Behutsamkeit  
Stadterneuerung in Dresden  
Andrej Holm

## TITEL

- 14 Die „freiheitsstiftende Funktion“ der Privatisierung  
Von der Wohnraumversorgung zum Portfolio-Management  
Hermann Werle
- 16 Wir bleiben alle  
Im Kreuzberger Walde-Kiez organisiert sich der Widerstand gegen die Vertreibung durch Spekulanten  
Christoph Villingner
- 17 Privatisierung hautnah  
Erlebnisse eines Gewerbetreibenden aus der Waldemarstraße 42 in Kreuzberg nach dem Verkauf „seines“ Hauses  
Christoph Wartenberg
- 19 Alles was Recht ist  
Neue Sicherheit durch Public Private Partnerships?  
Volker Eick
- 21 Am Rande der Stadt und des Rechtsstaats  
Sicherheitsdienste schaffen sich ihr eigenes Recht und eine eigene Ordnung  
Volker Eick

## RATGEBER WOHNUMG

- 23 Fußböden aus Holz  
Was tun mit Dielen, Parkett oder Laminat?  
Ulla Otte

## MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 26 Von „Lebenspartner/in“ bis „Mietaufhebungsvertrag“

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 28 Anschluss an eine Heizanlage bei bereits bestehender Heizung in der Wohnung
- 28 Untervermietung ohne Erhöhung der Anzahl der Bewohner
- 29 Schönheitsreparaturen bei DDR-Mietverträgen
- 30 Nichterfüllung einer Abstandsvereinbarung und Aufhebung des Mietvertrags

- 31 SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

- 32 RECHTSBERATUNG

# 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: Herby Sachs/version

## Layout und Satz:

Connye Wolff

## Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

## Redaktionsschluss: 06.04.2004

© 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,

die Liberalisierung schreitet voran. Für die Wohnungswirtschaft heißt das „Immobilienhandel statt Wohnraumversorgung“. Die Auswirkungen sind dramatisch: Die Bewoge verschleudert ihre Bestände, vornehmlich in Kreuzberg, und so können Spekulanten, die zu Zeiten der Hausbesetzungen aus diesem Bezirk vertrieben wurden, wieder ungehindert schalten und walten. In der Waldemarstraße erhalten die Mieter/innen eine außerordentlich intensive Aufklärung über die „freiheitsstiftende Funktion“ der Privatisierung, deren erste Zielstellung die Vertreibung der Mieter/innen aus ihren Wohnungen ist, um Baufreiheit für die Modernisierungen zu schaffen.

Eine Mietervertreibung anderer Art droht durch die IHZ. Dieses Verwaltungsunternehmen wurde den noch städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mitte, Friedrichshain und der Bewoge vorgeschaltet. Wie es aussieht, dient diese Firmenkonstruktion vor allem dazu, diese Gesellschaften „mieterfrei“ zu machen. Die IHZ teilt den Mieter/innen mit, dass sie die Bestände von den Wohnungsbau-gesellschaften gepachtet habe und fordert die Mieter/innen auf, mit ihr einen neuen Mietvertrag zu schließen. Dieses Ansinnen sollten alle Mieter/innen unbedingt zurückweisen. Sie verlieren durch eine solch willkürliche Trennung von Eigentümer und Vermieter jeden Anspruch gegen die Wohnungsbaugesellschaften. Das ganze Manöver ist ein weiterer Privatisierungsskandal.

In Hellersdorf führt die Wohnpark Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH des Lone Star Funds ihre Vorstellungen von der „freiheitsstiftenden Funktion“ des Privateigentums vor. Private Sicherheitsdienste agieren selbstherrlich jenseits der Legalität.

Mit dem Verkauf von ehemals öffentlichen Wohnquartieren an private Gesellschaften findet auch eine Privatisierung der Blockinnenbereiche statt, d. h. Grünflächen und Spielplätze werden vom öffentlichen Zugang abgeschottet.

Dennoch hindern solche Entwicklungen die in dieser Stadt politisch Verantwortlichen der rot-roten Koalition nicht, weitere Privatisierung von Wohnungsbauunternehmen zu betreiben. Nach wie vor steht der Verkauf der GSW auf der Agenda.

Der Angriff gegen die Mieter/innen hat eine zweite Front. Der Bundesgerichtshof versäumt keine Gelegenheit, die Positionen der Mietrechtsreform zu Gunsten der Vermieter zu interpretieren. Das letzte Beispiel ist die höchstrichterliche Sanktionierung des „freiwilligen“ Verzichts der Mieter/innen auf ihr Kündigungsrecht. Dabei ist das gesellschaftliche Leitmotiv nicht der soziale Schutz der Mieter/innen, sondern die private Vertragsfreiheit.

**Ihr MieterEcho**

## Informationsabende zum Sozialrecht

**Informationsabende mit Juristen zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.) finden**

**jeden Dienstag um 19 Uhr**

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

**Hier wird außerdem Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf Wohngeld, auf Beratungs- oder auf Prozesskostenhilfe geleistet.**

**Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.**

**Informationen telefonisch unter 21 00 25-84**

## „Alles unter einem Dach“

### Die Pächterin IHZ wirbt um Unterschriften

Henrik Solf

**In den letzten Wochen erhielten die Mieter/innen der Wohnungsbaugesellschaften Bewoge, WBM und WBF recht merkwürdige Post von der IHZ GmbH: Ihre Wohnungen seien im Zuge einer Unternehmenszusammenführung von diesen Gesellschaften an die IHZ GmbH verpachtet worden.**

Der Pachtvertrag – so die IHZ – sehe angeblich vor, dass diese nun Vermieterin werden soll. Darum müsse von den Mieter/innen der gleichzeitig übersandte Mietänderungsvertrag umgehend unterzeichnet und zurück gesandt werden. Mit diesem Vertrag werde die alte Vermieterin aus dem Vertrag ausscheiden und die IHZ GmbH an ihre Stelle treten. Alle weiteren Ansprüche gingen ebenfalls auf die IHZ über. Man hielt es allerdings nicht für nötig, den Mieter/innen den Inhalt dieses Pachtvertrags mitzuteilen, nähere Auskünfte über ihre neue Vermieterin zu geben oder womöglich dieses ungewöhnliche Geschäftsgebaren zu erklären. Man versicherte lediglich lapidar, dass den Mieter/innen aus dieser Vereinbarung keine Nachteile erwachsen würden und die Mieterrechte nicht eingeschränkt würden.

Dem ist jedoch leider nur auf den ersten Blick so. Die betroffenen Mieter/innen verlieren mit der Unterzeichnung dieses Vertrags zwar nicht ihre Rechte – deren praktische Umsetzung kann jedoch durchaus schwieriger werden. Denn üblicherweise werden Wohnungsmietverträge mit den Eigentümern der betroffenen

*Die Mieter/innen haben für die Verweigerung ihrer Unterschrift alle Gründe auf ihrer Seite. Durch ihre Zustimmung würden sie nämlich die Wohnungsbaugesellschaften als Eigentümerinnen aus ihren vertraglichen Verpflichtungen entlassen und Ansprüche nur noch gegen die Pächterin IHZ geltend machen können.*



Grundstücke geschlossen. Damit können Mieter/innen relativ sicher sein, einen Vermieter zu haben, der für seine Pflichten auch einstehen kann. Falls der Vermieter dennoch zahlungsunfähig werden sollte, findet sich mittelfristig ein Ausweg: Die Gläubiger sorgen für eine zügige Änderung der Situation. Sie können die Veräußerung des Mietobjekts – nötigenfalls im Wege der Zwangsversteigerung – erzwingen. Schlimmstenfalls müssen die Mieter/innen das selbst veranlassen. Mit dem Verkauf des Hauses geht gemäß § 566 BGB auch die Vermietereigenschaft vom Verkäufer auf den Käufer über. Daher taucht über kurz oder lang immer wieder ein zahlungsfähiger Vermieter auf.

Das Modell von Bewoge, WBM und WBF verschleißt jedoch durch die Trennung der Eigentümer- von der Vermieterposition diesen Notausgang. Wird die IHZ GmbH nun zahlungsunfähig, können die Mieter/innen nur inständig auf die Kündigung des angeblichen Pachtvertrags hoffen. Dann nämlich würden die alten Vermieterinnen möglicherweise gemäß § 565 BGB wieder in das Mietverhältnis als Vermieterinnen eintreten. Aber eben nur dann. Sind die Mietverhältnisse jedoch zum Beispiel mit einer Vielzahl von Mängelbeseitigungsansprüchen der Mieter/innen belastet, könnte dies möglicherweise wirtschaftlich nicht unbedingt sinnvoll sein und die Verpächterinnen davon Abstand nehmen. Solange das Pachtverhältnis nicht gekündigt wäre, bliebe daher dann aber alles beim Alten. Die Wohnungsbaugesellschaften könnten ihre alten Mieter/innen so am ausgestreckten Arm verhungern lassen und ihre Häuser auf kaltem Wege entmieten.

Diese Gefahr mag derzeit tatsächlich außerordentlich gering sein. Nach vollendeter Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften kann dies womöglich schon ganz anders aussehen.

#### DIE IHZ GMBH

Bereits am 07.11.1975 wurde die IHZ GmbH gegründet und 1995 in die WBM-Gruppe als Tochterunternehmen integriert. Am 01.01.2004 wurden ihr die Bestände der WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH, der Bewoge Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH, der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und der WBMI Real Estate Aktiengesellschaft Berlin, die ebenfalls Töchter der WBM-Gruppe sind, als Pächterin übertragen.

Diese Firmenkonstruktion unter der Eigenwerbung „Alles unter einem Dach“ ist auf dem Berliner Immobilienmarkt neuartig.



## Verzicht auf das Kündigungsrecht

**Kurz vor Weihnachten vergangenen Jahres und womöglich in eben solcher Laune entschied der Bundesgerichtshof (BGH) zu Gunsten der Vermieter, dass es rechtens sei, wenn die Mieter im Mietvertrag befristet auf ihr Kündigungsrecht verzichten (BGH, Urteil vom 22.12.2003 – VIII ZR 81/03; siehe MieterEcho Nr. 302, S. 26). Damit hatte der BGH die knapp ein Jahr zuvor getroffene entgegengesetzte Entscheidung des LG Krefeld ‚kassiert‘.**

Das Urteil setzt in Erstaunen, denn im § 573 c BGB steht über die Kündigungsfrist: „Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig“ – also nach drei Monaten – und der Satz 4 ergänzt: „Eine zum Nachteil des Mieters (...) abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“ Alles klar, meint der zur Miete wohnende Laie, doch der juristische Fachmann

## Hilfreiche Informationsabende zum Sozialrecht

**Es geht lebhaft zu an diesen Dienstagabenden. Die Themen sind schier unerschöpflich und immer finden sich praktische Ratschläge und Antworten auf Fragen der folgenden Art:**

**Auf wie viel Wohnraum hat eine allein stehende Sozialhilfeempfängerin Anspruch? Was passiert, wenn die seit Jahrzehnten bewohnte Wohnung ein paar Quadratmeter mehr hat? Kann man sich gegen das Verlangen des Sozialamts, eine andere Wohnung zu suchen, wehren?**

**Welche Erfahrungen macht man in Reinickendorf, im Herrschaftsbereich des CDU-Stadtrats Balzer, auf den Ämtern. Muss man wirklich gegen jeden Bescheid von dort gerichtlich vorgehen? Oder hat man bereits dankbar zu sein, wenn man überhaupt einen bekommt?**

**Ist das Wohngeld eine Gnade, gewährt je nach Stimmung des zuständigen Amtsleiters oder gibt es eindeutig gesetzlich festgelegte Ansprüche, die sich einklagen lassen? Kann der Sachbearbeiter einfach die Anrechnung freiwilliger Krankenversicherungs-**

**beiträge des einkommenslosen Partners bei der Veranlagung eines gemeinsamen Haushaltseinkommens verweigern?**

**Gibt es gar ein Mindesteinkommen, um Wohngeld beanspruchen zu können?**

**Welcher finanzielle Aufwand ist für die Bewerbungen, zu denen man vom Sozialamt gezwungen wird, erforderlich?**

**Hat man, wenn man auf ergänzende Sozialhilfe angewiesen ist, Anspruch auf ein Arbeitszimmer, wenn man gleichzeitig vom Sozialamt Aufträge bezieht? An wen kann man sich wenden, wenn die Sachbearbeiter offenkundig durch solche Konstellationen überfordert sind?**

**Den Erfolg der Abende machen nicht nur die Antworten auf derartige Fragen aus, sondern auch die Erfahrung, dass man mit den Problemen nicht allein ist.**

**Wer den Ämtern vereinzelt ausgesetzt ist, merkt sofort, dass nicht nur der Sozialstaat sondern auch das Persönlichkeitsrecht abgebaut wird. Auf den Informationsabenden kann man sich dieser Einsicht stellen, denn sie helfen nicht nur, Ansprüche durchzusetzen, sondern sie helfen auch Widerstand zu leisten.**

- **Informationsabende mit Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen**
- **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf Wohngeld, auf Beratungs- oder auf Prozesskostenhilfe**

**Jeden Dienstag um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft e.V. Möckernstraße 92 10963 Berlin**

**Die Informationsabende sind kostenlos und auch für Nicht-Mitglieder offen. Rückfragen telefonisch unter: 21 00 25-84**

vom BGH sieht das anders: Kündigungsfristen und Kündigungsrecht sind nämlich zu unterscheiden. Wenn Mieter/innen gleich ganz auf ihr Kündigungsrecht verzichten, dann bleiben die Kündigungsfristen unberührt und damit liegt kein Verstoß gegen 573 c, S. 4 BGB vor. In dem zu Grunde liegenden Fall war im Mietvertrag handschriftlich eingefügt worden: „Die Mieter verzichten für die Dauer von 60 Monaten auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht.“

Während dieses 60-monatigen Kündigungsverzichts werden die Kündigungsfristen nicht angetastet. Ob die Mieter/innen sich ihrer erfreuen können, bleibt jenseits der Betrachtung. Die Fristen jedenfalls gelten weiterhin. Und nach fünf Jahren gelten sie immer noch und können dann auch von den Mieter/innen wieder wahrgenommen werden. Ein Bestandteil der Diskussion um die Mietrechtsreform war das „asymmetrische Kündigungsrecht“. Unter diesem Begriff verbirgt sich, womit der BGH schon unlängst im Zusammenhang mit der Frage nach seiner Geltung für die vor dem 01.09.2001 geschlossenen Mietverträge seine liebe Mühe und Not hatte, nämlich die generelle dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter/innen und die nach Wohndauer gestaffelte längere

Kündigungsfrist für Vermieter. Zur Begründung für die verkürzte Kündigungsfrist für Mieter/innen wurde im Referentenentwurf des Bundesministeriums für Justiz darauf hingewiesen, dass sich die Schutzwirkung langer Kündigungsfristen für die Mieter/innen zunehmend in das Gegenteil verkehrt habe. „Lässt sich“, so der Entwurf (BT-Drucks. 14/4553 S. 38 f., 67), „der Vermieter nämlich nicht auf den Abschluss eines Aufhebungsvertrags ein, so kann der Mieter die Wohnung nicht kurzfristig aufgeben, obwohl er die Wohnung nicht mehr weiter nutzen kann, etwa weil er seinen Arbeitsplatz wechseln oder kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen muss.“

Diese Sichtweise erkennt die gesellschaftliche Entwicklung an, die u.a. auch davon geprägt wird, dass die Arbeitsämter immer häufiger von ihren Klienten erwarten, Angebote in anderen Städten anzunehmen.

In seiner Begründung nimmt der BGH darauf durchaus Bezug, meint aber „andererseits hat der Gesetzgeber die Zulässigkeit der Vereinbarung eines Kündigungsverzichts anerkannt und zugleich eine Stärkung der Vertragsfreiheit, insbesondere im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Index-, Staffel- und Zeitmietverträgen, betont.“

Wie beruhigend ist doch die Sorge um die

Vertragsfreiheit, denn was wären die Mieter/innen ohne sie? Von der Vertragsfreiheit können sie sich insbesondere dann überzeugen, wenn sie einen von „Haus & Grund“ ausgearbeiteten Formularmietvertrag vorgelegt bekommen, den sie ohne Änderung an irgendeiner Bedingung zu unterschreiben haben, wollen sie die Wohnung, die sie brauchen, tatsächlich mieten und ihr Glück nicht beim nächsten Vermieter suchen. Zu den Bedingungen, die einzufügen die Vermieter jetzt auch die rechtliche Freiheit haben, gehört, was schon seit einiger Zeit versucht wird: der vertragliche Verzicht auf das Kündigungsrecht der Mieter.

Der BGH sanktioniert eine Asymmetrie, an die der Gesetzgeber nicht im Traume gedacht hatte: die Mieter/innen verzichten auf ihr Kündigungsrecht, der Vermieter behält das seine.

Die Mieter/innen sind auf ein schützendes Mietrecht angewiesen, damit die Vertragsfreiheit der Vermieter sie vor Zuständen wie im 19. Jahrhundert, dem goldenen Zeitalter der sozial nicht eingeschränkten Vertragsfreiheit, bewahrt. Wenn das Mietrecht durch Urteile wie diesem ausgehebelt werden kann, ist dringend eine Nachbesserung durch den Gesetzgeber gefordert.

## Erhöhung der Sozialmieten

**Noch unlängst stellte der soziale Wohnungsbau durch die Anschlussförderung auf Kosten des Landeshaushalts eine sprudelnde Quelle für Profite der Investoren dar. Nun wird der soziale Wohnungsbau herangezogen, um seinen Beitrag zur Sanierung des Haushalts zu leisten, und dies zulasten der Mieter/innen: Um 0,30 Euro/qm werden ab dem 01.04.2004 die Mieten steigen und weitere 0,30 Euro/qm sollen im nächsten Jahr noch einmal hinzukommen. Mietpreistreiberi nennt man so etwas und fragt sich, was das noch mit sozialem Wohnungsbau zu tun haben soll. Gerda Fürch, unser**

**engagiertes Mitglied, will das nicht hinnehmen. Wir veröffentlichen ihr Schreiben an den Senator für Finanzen, Thilo Sarrazin:**

Sehr geehrter Herr Senator Sarrazin,

abweichend von den Verträgen, haben Sie entschieden, ab dem 01.04.2004 über die Sozialmieten 0,17 Euro/qm mehr einzunehmen. Über meine Sozialwohnung sind das im Jahr 145 Euro zusätzliche Einnahmen. Dies ist die dritte außerordentliche Erhöhung der Sozialmieten zur Finanzierung des Landeshaushalts als Antwort auf die desolante landespolitische Finanzierungs politik innerhalb von zehn Jahren.



Am Anfang werden Steuererleichterungen für den Bau von dringend erforderlichen, preisgünstigen Wohnungen verteilt, am Ende wieder weggenommen und die Sozialmieten zusätzlich verteuert. Das ist ungerecht. Das ist die dritte zusätzliche Steuererhöhung für sozial Schwache. Das ist eine Ungleichbehandlung gegenüber den Besserverdienenden, Wohlhabenden und Reichen, die in den vergangenen Jahren von solchen zusätzlichen Steuererhöhungen verschont geblieben sind.



Die Sozialmieterinnen und Sozialmieter sind an der desolaten landespolitischen Finanzpolitik nicht schuld und nicht zur Verantwortung zu ziehen. Bitte wenden Sie sich den wirklich Verantwortlichen für die desolante Finanzpolitik

## Die neue Betriebskostenverordnung

**Die am 01.01.2004 in Kraft getretene Betriebskostenverordnung (BetrKV) ersetzt die Vorschriften des § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie deren Anlage 3. Im § 1 der neuen Vorschrift findet sich neben der Legaldefinition für Betriebskosten auch eine Abgrenzung der Kosten, die keine Betriebskosten sind:**

„(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen

Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).“

Die Mieter/innen haben die Betriebskosten nur

*Eine der wenigen inhaltlichen Änderungen gegenüber der II. Berechnungsverordnung: Statt „maschinelle Wascheinrichtung“ heißt es in der neuen BetrKV „Einrichtung für die Wäschepflege“, was nun auch Wäschetrockner, Wäscheschleuder und Bügelmaschine beinhaltet.*

zu tragen, wenn darüber eine Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. Das ist bei der überwiegenden Zahl der Mieterträge der Fall, aber strittig war immer, ob eine bloße Bezugnahme auf die gesetzlichen Regelungen des § 27 der II. BV ausreicht oder ob die in der Anlage 3 genannten Betriebskosten im Mietvertrag noch einmal aufgelistet werden müssen. Die Gerichte haben das Problem unterschiedlich beurteilt und die Berliner Mietergemeinschaft hat stets die Auffassung vertreten, dass im Sinne der Transparenz sehr wohl die einzelnen Betriebskostenarten aufgeführt gehören. Zum durchschnittlichen Kenntnisstand der Mieter/innen gehört zwar das Wissen, dass Betriebskosten zu bezahlen sind, aber nicht, welchen Inhalt der § 27 II. BV hat. Zu befürchten ist, dass dieses Problem durch die Betriebskostenverordnung auch nicht gelöst worden ist. Eine BGH-Entscheidung im Sinne der berechtigten Interessen der Mieter/innen wäre wünschenswert.

Neben einigen sprachlichen Glättungen enthält die Verordnung auch kleinere inhaltliche Veränderungen.

Die Eichkosten für Kalt- und Warmwassermessgeräte können zukünftig umgelegt werden.

Die Kosten für Straßenreinigung und Müllabfuhr sind um die Kosten für den Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen erweitert worden. Bisher war eine Umlage dieser Kosten nur möglich, wenn sie als





zu. Bitte ändern Sie Ihre Politik für die Stadt Berlin endlich in eine gute, glaubwürdige und gerechter verteilte Finanz- und Zukunftspolitik um. Die Berlinerinnen und Berliner werden Ihnen den Mut dazu danken.

Ich bin als Sozialmieterin nicht bereit, diese Art der Steuererhöhung über die Sozialmiete zu tragen. Ich werde daher die außerordentliche Mieterhöhung von monatlich 12,07 Euro ab dem 01.04.2004 nicht bezahlen, sondern nur die vertraglich vereinbarte ordentliche Mieterhöhung von 0,13 Euro/ qm, das sind 9,23 Euro monatlich.

Mit freundlichen Grüßen  
Gerda Fürch

sonstige Kosten mietvertraglich vereinbart worden waren.

Neu sind auch die Kosten der Berechnung und Aufteilung des durch Müllmengenerfassungsanlagen ermittelten Müllaufkommens.

Statt von Hausreinigung wird jetzt von Gebäudereinigung gesprochen. Es soll sich dabei um eine rein sprachliche Änderung handeln. An eine Ausweitung, z.B. um Kosten durch Graffitiabeseitigung, ist nicht gedacht.

Zur Sach- und Haftpflichtversicherung ist die so genannte Elementarschadenversicherung, die Schäden auf Grund von Erdbeben, Erdstößen, Überschwemmungen usw. abdeckt, hinzu gekommen.

An die Stelle der maschinellen Wascheinrichtung ist jetzt der Begriff der Einrichtung für die Wäschepflege getreten. Dies stellt eine Erweiterung dar, denn jetzt können auch die Kosten für Wäschetrockner, Wäscheschleuder, Bügelmaschinen usw. als Betriebskosten abgerechnet werden.

Eine kleine Änderung in der Formulierung der sonstigen Betriebskosten gestattet, solche Betriebskosten zu erfassen, die aufgrund neuartiger technischer Entwicklung zum Zeitpunkt des Vertragschlusses noch nicht absehbar waren. Allerdings, wenn dies nachträglich geschehen soll, geht es nur bei neu entstandenen Betriebskosten und nicht bei solchen, die es schon vorher gab, die aber aufzuführen vergessen worden sind.

## Lockvogelangebote

### Zu niedrig angesetzte Betriebskostenvorauszahlungen bei Mietvertragsabschluss

**So ganz neu ist die Erscheinung nicht und auch in der Beratungspraxis der Berliner MieterGemeinschaft tauchte die Frage immer wieder auf: Darf der Vermieter ungestraft bei Abschluss des Mietvertrags die Betriebskostenvorauszahlungen so niedrig ansetzen, dass sich durch die spätere Abrechnung eine bedeutende Nachzahlungsforderung ergibt?**

Der Grund für diese Unsitte, die doch zunächst die Mieter/innen zu begünstigen scheint, liegt auf der Hand. Durch die bewusst niedrig gehaltene Betriebskostenvorauszahlung soll der Eindruck niedriger Wohnkosten erweckt und die Bereitschaft zum Abschluss des Vertrags bei den Mieter/innen erhöht werden.

Das gelingt deshalb ziemlich leicht, weil die meisten Mieter/innen Miete in ihrer Gesamtheit und nicht als getrennt in Grundmiete und Nebenkosten kalkulieren. Die Gerichte hatten sich bislang dem Eigentümerverhalten gegenüber durchaus tolerant gezeigt. Jetzt wurde diese Einstellung durch ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) bestätigt.

Grundsätzlich darf der Vermieter die Nebenkostenvorauszahlungen so niedrig ansetzen wie er will, ja er kann auch ganz darauf verzichten. Nur wenn ihm in diesem Zusammenhang eine Pflichtverletzung vorzuwerfen – und noch wichtiger auch zu beweisen ist – können die Mieter/innen die Nachzahlungen verweigern bzw. Schadensersatz fordern.

Zu den besonderen Umständen, aus denen sich eine Pflichtverletzung herleiten ließe, sagt der BGH freundlicherweise:

„Solche besonderen Umstände können etwa zu bejahen sein, wenn der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss die Angemessenheit der Nebenkosten ausdrücklich zugesichert oder diese bewusst zu niedrig bemessen hat, um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und ihn auf diese Weise zur Begründung eines Mietverhältnisses zu veranlassen.“

Eine Erklärung, warum die Vermieter denn sonst die Nebenkosten so niedrig ansetzen wenn nicht „um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und ihn auf diese Weise zur Begründung eines Mietverhältnisses zu veranlassen“, bleibt der BGH in seiner umwölkten Weisheit schuldig. Darüber kann man dann selbst lange nachdenken. Inzwischen ist aber allen Mieter/innen zu empfehlen, bei besonders günstigen Angeboten große Skepsis walten zu lassen, oder – was aber kaum je gelingen wird – sich eine schriftliche Bestätigung vom Vermieter über die tatsächliche Angemessenheit der vereinbarten Nebenkosten tatsächlich geben zu lassen.

**Nach Angaben des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) haben die Mitgliedsunternehmen mit gleich oder mehr als 1000 Wohneinheiten im Jahr 2002 im Durchschnitt folgende Betriebskosten abgerechnet:**

Betriebskostenart	Minimum Euro/qm monatl.	Mittelwert Euro/qm monatl.	Maximum Euro/qm monatl.
Grundsteuer	0,15	0,19	0,24
Be- und Entwässerung	0,31	0,44	0,57
Müllabfuhr	0,13	0,16	0,22
Straßenreinigung	0,03	0,05	0,07
Schornsteinreinigung	0,01	0,05	0,07
Hauswart und Hausreinigung	0,11	0,25	0,49
Gartenpflege	0,04	0,08	0,15
Versicherung	0,03	0,05	0,10
Schneebeseitigung	0,01	0,02	0,04
Beleuchtung	0,01	0,03	0,07
Sonstige Betriebskosten	0,01	0,03	0,06
Kabelfernsehen/Antenne	0,02	0,05	0,14
Aufzug	0,10	0,19	0,31
Wärmekosten	0,50	0,73	0,99
Davon: Heizung	0,47	0,64	0,92
Warmwasser	0,13	0,16	0,25
Kalte Betriebskosten ohne Aufzug	0,69	1,35	1,96
<b>Betriebskosten gesamt ohne Aufzug</b>	<b>1,16</b>	<b>2,07</b>	<b>3,12</b>

Quelle: GE 2004, 83

## Chronologie eines Rückzugs

### Bezirke nach dem Urteil gegen die Mietobergrenzen hilflos

Andrej Holm

**Eine Eigentümerin in einem Friedrichshainer Sanierungsgebiet klagte gegen die Mietobergrenzen, zu deren Einhaltung sie die bezirkliche Sanierungsgenehmigung verpflichten wollte. Nach verschiedenen Gerichtsverfahren entschied am 30.01.2004 das Oberverwaltungsgericht (OVG), dass der Eigentümerin im Wesentlichen Recht zu geben sei (OVG 2 B 18.02/VG 13 A 424.01). Noch ist das Urteil nicht rechtskräftig, aber die Mietobergrenze wird wohl in Berlin erst einmal gestorben sein.**

In den Sanierungsgebieten von Mitte wurden die ersten Versuche, die Mieten nach der Modernisierung zu begrenzen, bereits Mitte der 1990er Jahre getestet. Seit 1998 haben alle Bezirke mit relevanten Sanierungsbeständen ähnliche Regelungen eingeführt und mit Bezirksamtsbeschlüssen unterlegt. Unterschiede gab es jedoch in den Festlegungen zur Miethöhe und Geltungsdauer. So legte beispielsweise das Bezirksamt Lichtenberg eine Geltungsdauer von sieben Jahren fest, während die Mietobergrenzen in Prenzlauer Berg nach langer Diskussion fünf Jahre gelten sollten.

#### Erster Schritt: Rücknahme der Bindungsdauer

In der Praxis ruderten bereits ab dem Jahr 2000 die meisten Bezirke zurück und legten die Mietobergrenze in der Regel nur noch für ein bis drei Jahre fest. Das entsprach also maximal dem Zeitraum, in dem eine Mieterhöhung auch durch das damals geltende Miethöhegesetz (seit dem 01.09.2001 BGB) verboten war. Insbesondere Bindungsfristen von mehr als drei Jahren waren von Beginn an umstritten, weil damit neben der unmittelbaren Modernisierung auch noch spätere Mieterhöhungsmöglichkeiten nach dem Miethöhegesetz einer sanierungsrechtlichen Regulierung unterlagen. Lediglich Friedrichshain legte längere Bindungsfristen auf Mietspiegelmittelwert fest. Bereits in dieser Zeit gab es etliche Klagen von einzelnen Eigentümer/innen. Die meisten

der Fälle jedoch wurden von der Senatsverwaltung kassiert, so dass es keine allgemeingültigen Gerichtsurteile gab. Auf der politischen Ebene wurde über die Neufestlegung der Mietobergrenzen diskutiert und insbesondere die fehlende Positionierung der Senatsverwaltung – immerhin die zuständige Aufsichtsbehörde aller Sanierungsverfahren – verunsicherte die Bezirksverwaltungen so sehr, dass sich die meisten entschieden, keine zeitlich über das Mietrecht hinaus gehenden Beschränkungen mehr in den Sanierungsgenehmigungen zu beauftragen. Einmal dabei, die Bindungsdauer zu reduzieren, wurden zumindest in der Standardvariante für eine Modernisierungsvereinbarung in Prenzlauer Berg nur noch eine Geltungsdauer von einem Jahr festgeschrieben. Die Begründung: Mit dieser Festlegung hat jeder Miethaushalt ja drei Jahre Ruhe, weil vorher rein mietrechtlich keine Erhöhung stattfinden könne. Die ursprüngliche Intention der Mietobergrenzen, einen zumindest mittelfristigen Schutz vor unbezahlbaren Mieten zu geben, war bereits mit dieser zeitlichen Version nur noch Makulatur. Denn die allgemeine Mietspiegelentwicklung modernisierter Altbauwohnungen hätte in den meisten Fällen eine 40%ige Mieterhöhung in den sechs Jahren nach der Modernisierung ermöglicht. Da sich die Mietobergrenzen mittels aufwändiger sozialwissenschaftlicher Methoden und Untersuchungen an einer so genannten Verdrängungsgrenze orientierten, ist die Wirkung einer solch drastischen Überschreitung dieser Grenze leicht vorstellbar.

#### Zweiter Schritt: Reduktion des Geltungsbereichs

Mit einem Verwaltungsgerichtsurteil am 18.07.2002 gegen die Bezirksverwaltung in Friedrichshain änderte sich die Praxis, Mietobergrenzen pauschal für alle Wohnungen eines Hauses in den Sanierungsgenehmigungen zu verankern. Die Mietobergrenzen wurden nun vor allem für die noch bewohnten Wohnungen festgelegt und galten nur noch für einen geringen Teil der leerstehenden Wohnungen. Zur Absicherung der Mietobergrenzen in Leerwohnungen wurden diese nicht mehr als modifizierte Auflagen der Sanierungsgenehmigungen formuliert, sondern – wenn möglich – als Bedingungen in die städtebaulichen Verträge verankert, die mit den Eigentümern abgeschlossen werden sollten. Die Bezirke versuchten damit, die rechtlich unsichere Stellung der Mietobergrenzen auszugleichen. Zudem wurden die meisten Mietobergrenzen in Vereinbarungen zwischen Mieter/innen und Eigentümern auch noch privatrechtlich abgesichert. Nach Aussage von Eckart Schwalm von der Sanierungsverwaltung in Friedrichshain-Kreuzberg war die Mietobergrenze zu dieser Zeit trotz des negativen Verwaltungsgerichtsurteils noch immer ein „praktikables und auch durchsetzbares Instrument“ zur Sicherung der sozialen Sanierungsziele in den Sanierungsgebieten. Jedoch wurde mit dieser Genehmigungspraxis der Gebietsbezug der sozialen Sanierungsziele weitgehend aufgegeben und im Wesentlichen auf die Bestandsmieter/innen beschränkt. Der Streit, ob sich hinter dem Sanierungsziel „Erhalt der Sozialstruktur“ eine Aussage zur Entwicklung des gesamten Gebiets verbirgt, oder ob es lediglich bedeutet, dass allen Bestandsmieter/innen, sofern sie es wollen, das Bleiben ermöglicht wird, wurde damit in der Verwaltungspraxis entschieden.

Andere Bezirke wie Mitte oder Prenzlauer Berg-Pankow orientierten sich an so genannten Gebietssozialplänen und setzten die Mietobergrenzen bei allen Bestandsmieter/innen und Leerwohnungen bis zu einem maximalen Anteil der durchschnittlichen Verbleibsquote durch. Diese wurde bei etwa 50% angenommen, so dass in der Regel in etwa der Hälfte der Wohnungen die Mietobergrenze nach der Modernisierung nicht überschritten werden durfte. Für alle anderen Wohnungen konnten die Eigentümer schon in den letzten Jahren Marktmieten verlangen, die je nach Lage und Ausstattung im Durchschnitt zwi-



## WAS SIND MIETBERGRENZEN?

Die Mietobergrenzen waren in den 1990er Jahren das zentrale Instrument zur Sicherung der sozialen Sanierungsziele in Berliner Sanierungsgebieten. Neben verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten, die aus dem Bau- und Planungsrecht abgeleitet werden, haben die Ostberliner Bezirke mit den Mietobergrenzen ein eigenes Instrument entwickelt, um eine Verdrängung der Bewohnerschaft aus den Sanierungsgebieten zu verhindern: Gebunden an die Sanierungsgenehmigung, wurde für jede modernisierte Wohnung eine Höchstmiete festgelegt. Eigentümer, die in den Sanierungsgebieten modernisieren wollten, mussten sich an diese Mietobergrenzen halten. Dabei handelt es sich um eine Mietkappung, die nach der Modernisierung nicht überschritten werden darf. Abhängig vom Ausstattungsstandard und den Wohnungsgrößen gibt es verschiedene Festlegungen für diese Mietbegrenzungen. Ziel der Mietobergrenzen war es, die gesetzlich möglichen Mietsteigerungen einzuschränken, um eine ökonomische Verdrängung der bisherigen Bewohnerschaft zu verhindern. Nach dem § 3 MHG (jetzt § 559 BGB) sind alle Modernisierungskosten umlagefähig und können mit 11% der Gesamtkosten als Modernisierungszuschlag auf den Mietsockelbetrag aufgestockt werden. Bei den für die Altbau-sanierung veranschlagten Kosten sind je nach Modernisierungsumfang 250 bis 500 Euro/qm umlagefähig. Die monatliche Mietbelastung wäre um ca. 2 bis 3 Euro/qm gestiegen. Ausgehend von den Bestandsmieten (zwischen 2,50 bis 3,50 Euro/qm nettokalt) wäre also eine Verdoppelung der Miete abzusehen gewesen, was nur ein kleiner Teil der Bewohnerschaft hätte tragen können.

Durch sozialwissenschaftliche Untersuchungen über so genannte Schwellenwerte der Verdrängung gestärkt, entschlossen sich die Bezirksverordnetenversammlungen, Mietobergrenzen festzulegen. Stärker umstritten als die Einführung einer solchen Mietbegrenzung selbst, waren Details wie Miethöhe und Bindungsdauer. Zeitweise galten Mietobergrenzen für die Dauer von fünf bis sieben Jahren. Vor allem eine längerfristige Gültigkeit der Mietbegrenzung beschränkt die Erhöhungsmöglichkeiten, die allen Eigentümer/innen nach § 3 MHG (jetzt § 559 BGB) zustanden und bot zumindest mittelfristig einen effektiven Verdrängungsschutz.

Mietobergrenzen (nettokalt) in den festgelegten Sanierungsgebieten von Friedrichshain bei Vollstandard in Euro/qm

Wohnungsgröße	unter 40 qm	40 qm bis 60 qm	60 qm bis 90 qm	90 qm und mehr
Mietobergrenze	4,12 – 4,23	4,00 – 4,13	3,93 – 4,15	3,67 – 3,82

Quelle: Bezirksamtsbeschluss Nr. 1114/00 vom 12.09.2000

schen sechs und acht Euro/qm monatlich liegen – Nettokaltmieten wohlgeerntet.

Da aber weder die Orientierung an bestimmte Quoten, noch die Festlegung der Mietobergrenzen auf rechtlich sicheren Füßen stand, war die bezirkliche Genehmigung immer häufiger das Ergebnis von Verhandlungen mit den Eigentümern. Die Verwaltungen, aber auch Mieterberatungen und Sanierungsbeauftragten, mussten versuchen, die Bauherren von den Vorteilen einer einvernehmlichen Einigung zu überzeugen, um die Mietobergrenzen durchzusetzen. Die Versagung einer Genehmigung war dabei nicht mehr direktes Steuerungsinstrument, um Abweichungen vom Sanierungsziel zu sanktionieren, sondern die Drohkulisse für die Verhandlungen mit den Eigentümern. Da diese von der rechtlich unsicheren Ausgangslage der Mietobergrenzen wussten, waren es oft freischwebende Verfahren, die auch Teile der Eigentümerschaft verunsicherten. Dennoch entschieden sich in dieser Phase viele Eigentümer dafür, einvernehmliche Lösungen mit den Bewohner/innen und den Verwaltungen zu suchen. Insbesondere der mögliche Zeitgewinn dieser Verhandlungslösungen überzeugte viele Bauherren. Die sonst üblichen Modernisierungsverfahren mit formellen Ankündigungen, Zustimmungen und gegebenenfalls

Duldungsklagen blieben also die Ausnahme, wodurch die Sanierungsgebiete mietrechtlich gesehen Niemandsland waren.

## Dritter Schritt: Das Ende der Mietobergrenze

Das anfangs erwähnte Urteil des OVG von Ende Januar stellte auch diese informelle Durchsetzung der Mietobergrenzen infrage. Das Gericht gab der klagenden Eigentümerin in den wesentlichen Punkten ihrer Klage Recht und entschied, dass soziale Sanierungsziele keinen Genehmigungstatbestand darstellen, da für die Belange der Mietpreisbildung das Mietrecht ausreiche. Zugleich bestätigte das Gericht jedoch die Sinnhaftigkeit von sozialen Sanierungszielen – solange diese nicht zulasten der privaten Eigentümer durchgesetzt werden. Zulässig sei vielmehr eine „soziale Ablaufsicherung“, deren Kosten von den Kommunen getragen werden müssen. Gemeint ist damit, dass sich die Reichweite von sozialen Aspekten der Stadterneuerung nicht über die Modernisierungsarbeiten hinaus in den Sanierungsgenehmigungen verankern lassen. Die Interpretation in den einzelnen Bezirken zu dieser Entscheidung ist eindeutig: Die Mietobergrenzen lassen sich auf dieser Basis nicht länger halten und können nicht mehr als

Bestandteil, Auflage oder Bedingung mit der Sanierungsgenehmigung verknüpft werden. Die Mietobergrenze wird damit zu einer Verhandlungsangelegenheit zwischen den Eigentümern und den Mieter/innen, denn deren Zustimmung kann auch weiterhin als Genehmigungstatbestand gelten. Die sozialen Sanierungsziele verlassen damit jedoch den Bereich der öffentlichen Politik und kommunalen Verwaltungsarbeit und werden noch stärker als bisher von den einzelnen Betroffenen bestimmt. Studien in Prenzlauer Berg zeigen, dass sich in solchen Situationen diejenigen am besten durchsetzen können, die über die größten kulturellen und sozialen Kompetenzen verfügen – also diejenigen, die auch ohne Sanierungsgebiet und Sozialpläne ganz gut zurecht kommen würden (s. Kasten „Zum Weiterlesen“, Seite 10).

## Und wie geht's weiter?

Ob das Urteil, wenn es dann rechtsgültig ist, Eigentümern die Möglichkeit gibt, die Mietobergrenzen auch rückwirkend anzufechten, ist umstritten. Eckart Schwalm geht davon aus, dass „alle zivilrechtlichen Vereinbarungen in

*Wenn die Sanierungsarbeiten noch nicht abgeschlossen sind, ist zu befürchten, dass die Hauseigentümer versuchen, die zwar durch die Mietobergrenzen gebundenen, aber noch nicht bewohnten, Wohnungen doch zu Marktpreisen zu vermieten.*



*Ohne Mietobergrenzen bieten unsanierte Altbauten die einzige Möglichkeit für den Erhalt billigen Wohnraums.  
Fotos: Andrej Holm*



*Aufwändig saniert und teuer vermietet:  
Gebäude in der Simon-Dach-Straße in Friedrichshain.  
Foto: Andrej Holm*

Mietverträgen oder Modernisierungsvereinbarungen zwischen den Eigentümern und den Mietern auch weiterhin Bestand haben werden.“ Probleme sieht er eher in den Fällen, wo zwar eine Genehmigung mit entsprechenden Auflagen erteilt wurde, die Bauarbeiten jedoch noch nicht abgeschlossen sind. Viele Eigentümer könnten dann versuchen, die noch nicht bewohnten, aber durch die Mietobergrenzen gebundenen Wohnungen doch zu Marktpreisen zu vermieten. Erfahrungen liegen jedoch noch nicht vor. Für die Fälle, in denen die Bauarbeiten noch nicht begonnen haben, fürchtet Schwalm Revisionsversuche der Eigentümer. Gerade wenn noch nicht von der Sanierungsgenehmigung Gebrauch gemacht wurde, ist eine Nachverhandlung denkbar.

Dr. Hartwig Dieser vom Koordinationsbüro Stadterneuerung (Sanierungsbeauftragter in Mitte) hingegen sieht zumindest in Einzelfällen eine Gefahr für die bereits vermieteten Wohnungen. Insbesondere in Wohnungen, in denen eine Mietobergrenze beauftragt wurde, ohne dass Bestandmieter/innen eingezogen sind, hält er Mietsteigerungen möglich. Die Bewohner/innen dieser Wohnungen haben im Gegensatz zu den Altmietern keine zivilrechtlichen Vereinbarungen über den Mietvertrag hinaus. In bestimmten Konstellationen hält er sogar eine nachträgliche Modernisierungsumlage für möglich – allerdings schließt er aus, dass dabei nachträgliche Zahlungen verlangt werden könnten. Ob das die betroffenen Mieter/innen trösten wird, bleibt offen. Aber auch für diese Befürchtungen gibt es bisher keine praktischen Beispiele.

Noch wird die Rechtsgültigkeit des Urteils von einer Nichtzulassungsbeschwerde des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg aufgeschoben. Bis spätestens zum Sommer jedoch ist mit einer endgültigen Entscheidung zu rechnen. Im Fall der Annahme des Revisionsantrags wird es deutlich länger dauern. Eine substantielle Revision des Urteilspruchs erwartet jedoch eigentlich niemand. Dieser kleine Zeitgewinn gibt den Bezirken die Chance, sich auf die neue Situation einzustellen und nach Wegen zu suchen, wie die Sozialverträglichkeit auch künftig durchgesetzt werden kann.

Eine überbezirkliche Arbeitsgruppe von Verwaltungsmitarbeiter/innen, Mieterberatungen und Sanierungsbeauftragten sucht nach gemeinsamen Lösungen. Hoch im Kurs stehen dabei Überlegungen zur Limitierung der Baustandards bei Modernisierungsarbeiten, weil diese auch weiterhin einen unumstößlichen Genehmigungstatbestand darstellen werden. Die Orientierung an den Regelstandards des Programms Soziale Stadterneuerung jedoch wird die Mietsprünge bei Modernisierungsarbeiten nicht wirklich bremsen und die Mietobergrenzen nicht ersetzen können. Bereits die letzten Förderhäuser waren ja in Kritik geraten, weil die Mieten trotz Aufwendungszuschüssen über den Mietobergrenzen lagen. Allein die voll ausgeschöpfte Modernisierungsumlage bei einer normalen Modernisierung einer Substandardwohnung – also der Einbau von einem Bad, einer modernen Heizung und neuen Fenstern – dürften bei etwa drei Euro/qm liegen. Beim derzeitigen Mietniveau wären das Mieten jenseits von

sechs Euro/qm. Und die ist für die meisten Altmietern/innen kaum finanzierbar.

Der andere prinzipiell mögliche Weg liegt im Bereich der gesetzlich vorgeschriebenen Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten. Mit der vom Gericht zugestandenen „sozialen Ablaufsicherung“ der Stadterneuerung lassen sich die bisherigen Verfahren der Umsetzungen und Härtefallregelungen aufrechterhalten. Jedoch ist bei der momentanen Finanzlage der Bezirke und des Lands Berlin völlig ausgeschlossen, dass in einem flächendeckenden Umfang die Differenz von bezahlbaren Mieten zu den Marktpreisen getragen werden kann. Zudem die Härtefallregelungen einer jährlichen Regression von 20% unterliegen und eine Auszahlung maximal fünf Jahre lang erfolgt. Eckart Schwalm wertet dies als „eine gute Lösung für Studenten, die dann nach ein paar Jahren tatsächlich die Einkommen erzielen, um die Mieten zu zahlen. Aber für Arbeitslose über 50, die nie wieder eine Arbeit bekommen werden, bringen die Härtefallausgleichszahlungen gar nichts.“

Ohne die Mietobergrenzen wird es also keine sozialverträgliche Stadterneuerung mehr geben. Noch stärker als bisher müssen die Bewohner/innen in den Sanierungsgebieten über ihre mietrechtlichen Möglichkeiten informiert werden, eine Modernisierung ganz oder teilweise zu verhindern. Die Mieterberatungen in den Bezirken verstanden sich bisher weniger als Anwälte der Mieterschaft denn als bezirklich beauftragte Vermittler zwischen den Mieter/innen und den Eigentümern. Mit den Mietobergrenzen konnte da manch akzeptabler Kompromiss ausgehandelt werden, aber ohne mietbeschränkende Sanktionen gegen die Eigentümer verschlechtern sich die Aussichten solcher Verhandlungen erheblich. Sollen die sozialen Sanierungsziele auch in Zukunft ernst genommen werden, so müssen sich die Bezirke und ihre Beauftragten darauf einstellen, in einer Güterabwägung die baulichen Sanierungsziele zurückzustellen. Die bisherige Strategie, irgendwie beides zu wollen und zu bekommen, also sowohl die sozialen als auch die baulichen Sanierungsziele zu erreichen, wird sich unter den nun gegebenen Voraussetzungen nicht länger praktizieren lassen.

## ZUM WEITERLESEN:

Häußermann, Hartmut; Holm, Andrej; Zunzer, Daniela: Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg; aus der Reihe: Stadt, Raum und Gesellschaft, Bd. 16; Opladen 2002: Leske + Budrich

# Zehn Jahre zins- und tilgungsfrei

## Das Land Berlin subventioniert weiterhin die privaten Eigentümer des Neuen Kreuzberger Zentrums

Christoph Villinger

**Seit einem Jahr ist das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) am Kottbusser Tor in den Schlagzeilen. Zum einen, weil sich mit dem Kaufhaus Kreuzberg wohl eines der innovativsten Projekte in der Stadt um einen Teil der leerstehenden Gewerbeflächen bewirbt. Zum anderen, weil sich am NKZ wie in kaum einem anderen Gebäude der Stadt die Umverteilung der Gelder des so genannten Sozialen Wohnungsbaus und der Sozialhilfe in die Taschen der Besserbetuchten aufzeigen lässt. Doch trotz des Medienrummels in den vergangenen neun Monaten passiert von offizieller Seite wenig. Aber „hinter den Kulissen arbeite man an einer Lösung“, heißt es verschwörerisch.**

Doch real geschieht eher das Gegenteil. Die alten Strukturen im NKZ werden für weitere zehn Jahre verfestigt. Um die befürchtete Insolvenz der NKZ GmbH & Co KG im Dezember 2004 zu verhindern, beschloss der Bewilligungsausschuss für die Fördergelder des so genannten Sozialen Wohnungsbaus auf seiner Sitzung vom 02.04.2003 „eine Aussetzung der Bedienung des Aufwendungsdarlehens in Höhe von 25 Mio. Euro ab dem 01.12.2004 bis zum Jahr 2013“.

Weder Zins noch Tilgung muss die private Kommanditgesellschaft in dieser Zeit bezahlen. Selbst wenn man nur einen Zinssatz von 4% unterstellt, bedeutet dies de facto eine jährliche Subventionierung von 1 Mio. Euro, von der fehlenden Tilgung ganz zu schweigen. Außerdem wurde einer „Quersubventionierung von Wohn- zu Gewerbeteil“ zugestimmt. Und „Anhaltspunkte für eine nicht zweckentsprechende Verwendung“ von früheren Fördermitteln kann der Bewilligungsausschuss nicht entdecken.

Dies sieht sogar der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses anders und beauftragte auf seiner Sitzung Mitte Januar einstimmig den Landesrechnungshof mit einer Prüfung. Nicht nur der Kreuzberger SPD-Abgeordnete Stefan Zackenfels fragt sich, wohin denn die ganzen Millionen an Fördermitteln aus dem Sozialen Wohnungsbau in den letzten 30 Jahren verschwunden sind.

### Insolvenz oder weitere Subventionierung?

Fakt ist, dass die Schulden der privaten NKZ GmbH & Co KG heute höher sind als vor 30 Jahren. Mindestens 45 Mio. Euro schuldet sie der landeseigenen Investitionsbank Berlin (IBB). Gleichzeitig wären bei einer Zwangsversteigerung des Komplexes im Augenblick kaum mehr als 10 Mio. Euro zu erzielen. Deshalb greifen die politisch Verantwortlichen beim Senat auf die gleiche Argumentation wie bei der Bankgesellschaft Berlin zurück: eine Insolvenz der NKZ GmbH & Co KG käme das Land teurer als eine weitere Subventionierung. Denn bekanntlich stirbt die Hoffnung zuletzt und in zehn Jahren sieht alles ganz anders aus. Dies veranlasste eine Mieterin auf einer der vielen Mieterversammlungen zu einem Vergleich: sie gehe jetzt quer über die Straße zur Berliner Sparkasse und erkläre wortreich, dass sie einen Teil der Tilgungsraten des Kredits für ihr Auto in den letzten Jahren leider nicht bedienen konnte und überhaupt ihr schönes Auto verkaufen müsse, wenn nicht für zehn Jahre die Zinsen samt Tilgung ausgesetzt würden. Danach könne man ja weitersehen und bis spätestens 2064 schaffe sie es mit dem Abbezahlen des Kredits. Hoch und heilig versprochen.

Im Gegensatz zur Politik sind die Mieter/innen des NKZ recht aktiv. Nach einer Vollversammlung Mitte Januar wandten sie sich direkt

an Finanzsenator Sarrazin (SPD) und forderten „Schluss mit der Subventionierung der Betreibergesellschaft“, die letztlich auf einem Finanzierungsmodell beruhe, deren zentrales Ziel es sei, Steuern abzuschreiben. In Zukunft sollen „Fördergelder nur noch im Sinne der Bewohner/innen und der Gewerbetreibenden Verwendung finden“. Weiter fordern sie die „Ablösung der Eigentümergesellschaft“ und dass diese endlich zur Rechenschaft gezogen werde. Und eine von den Bewohner/innen bestimmte Vertrauensperson soll in Zukunft „bei allen tagenden Gremien zur Zukunft des Komplexes dabei sein“. Inwieweit diese Forderungen umgesetzt werden, darf man gespannt sein. Zumindest ein starkes Druckmittel hat der Mieterbeirat. Da die Betriebskostenabrechnung der Betreibergesellschaft für 2001 nicht stimmig ist, fordern sie das Sozialamt Friedrichshain-Kreuzberg auf, „keine ungeprüften und ungerechtfertigten Betriebskosten- und Mietzahlungen“ mehr durchzuführen. Im Augenblick bezahlt das Sozialamt etwa 60% der Mieten, das Wohngeldamt bezuschusst ungefähr weitere 20%. „Die Streitigkeiten um die Betriebskostenabrechnung sind bekannt“, sagt dazu ausweichend die Kreuzberger Sozialstadträtin Kerstin Bauer (PDS), aber sie prüfe zur Zeit mit Hilfe des Rechtsamts, was an Konsequenzen möglich wäre. Eine Überweisung der Mieten der Sozialhilfeempfänger auf ein Treuhandkonto hätte wahrscheinlich die sofortige Zahlungsunfähigkeit der Betreiber des NKZ zur Folge.

### Kein Kaufhaus Kreuzberg in Sicht

Doch im Augenblick stehen weiterhin über ein Viertel der Gewerbeflächen leer und ein Mietvertrag für das Kaufhaus Kreuzberg ist in weite Ferne gerückt. Hätte das Kaufhaus Kreuzberg wie erhofft seit Sommer eröffnet, ständen heute schon 90.000 Euro mehr für Zins und Tilgung bereit. Trotz aller Appelle lokaler Politiker will die Betreibergesellschaft nicht an das Kaufhaus Kreuzberg vermieten. Zu groß ist die Angst vor der alternativen ökonomischen Perspektive für den Gebäudekomplex, die mit dem Kaufhaus Kreuzberg verbunden ist. Und die Berliner Politik, insbesondere die alte Westberliner SPD, hat Angst vor dem exemplarischen Charakter des NKZ, denn in der Stadt gibt es etwa hundert ähnlich gelagerte Fälle aus dem so genannten Sozialen Wohnungsbau des alten Westberlins.

## Die etwas andere Behutsamkeit

### Stadterneuerung in Dresden

Andrej Holm

**In der Dresdener Innenstadt wurden zu Beginn der 1990er Jahre sechs Sanierungsgebiete mit Gründerzeitbebauung förmlich festgelegt. Insgesamt umfassen die Gebiete ca. 15.000 Wohnungen mit 23.000 Einwohner/innen. Das größte und bekannteste Sanierungsgebiet ist die so genannte Äußere Neustadt mit ca. 8000 Wohnungen. Hier entstand durch die mit einer kulturellen „Attraktivierung“ verbundene Stadterneuerung schon zu Beginn der 1990er Jahre ein Aufwertungsdruck, der typisch für Gentrifizierungsprozesse war. Den besetzten Häusern und illegalen Clubs folgten schon bald die ersten kommerziellen Gastronomien und aufwändige Sanierungen.**

**In den verschiedenen Sanierungsgebieten liegen die Nettokaltmieten inzwischen im Durchschnitt bei 6 Euro/qm. Da sich die Stadterneuerung ausdrücklich an behutsamen Modellen aus Westdeutschland orientiert, muss sich die Dresdener Sanierungspolitik an den Grundsätzen des Erhalts der Bausubstanz, der Sozialverträglichkeit und einer weitgehenden Bürgerbeteiligung messen lassen.**

Trotz ähnlicher Ziele und Probleme wurde die Stadterneuerung anders als in Ostberlin organisiert. Die administrativen Kompetenzen der Stadterneuerung konzentrierten sich in der Stadtverwaltung selbst. Sanierungsträger und beauftragte Gesellschaften spielten für die Koordination der Sanierung nur eine untergeordnete Rolle. Eine so genannte Sanierungskommission war als eigenständige Verwaltung mit über 50 Mitarbeiter/innen für die zentralistisch organisierte Planung und Durchführung der Maßnahmen verantwortlich. Die Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Dresden mbH (STESAD), eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Dresden, hat anders als die Sanierungsbeauftragten in Berlin noch eine echte Trägerfunktion. Allein im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt hat die STESAD etwa 60 eigene Wohn- und Geschäftshäuser saniert und ist damit mit

Abstand der bestandsgrößte Bauträger im Sanierungsgebiet.

Erst ab 1999 wurde die Stadterneuerung dem allgemeiner agierenden Stadtplanungsamt unterstellt. Seither klagen die Mitarbeiter über einen Rationalisierungsdruck, der sich vor allem in geringer werdenden Arbeitszeitbudgets für die Einzelfallbetreuung niederschlägt. Zugleich gewinnt seitdem die Arbeit des städtischen Sanierungsträgers an Gewicht, da ein administratives Vakuum für die Koordination verschiedener Verfahrensbeteiligter entstanden ist. Da die hoheitliche Planungsverantwortung für die Bau- und Sanierungsgenehmigungen beim Stadtplanungsamt liegt, jedoch die Mitarbeiter des Sanierungsträgers einen engeren Draht zu den einzelnen Fällen haben, fallen Problemkenntnis und Entscheidungsbefugnis auseinander, so dass auch in Dresden die Notwendigkeit eines

ständigen Austauschs der einzelnen Stadterneuerungsakteure besteht. Wie in Ostberlin werden die für die Stadterneuerung wesentlichen Entscheidungen nun auf regelmäßigen Abstimmungstreffen der Gebietsbearbeiter vom Amt des Sanierungsbeauftragten vorbereitet. Die Zusammenarbeit wird als „sehr partnerschaftlich“ beschrieben und letztlich werden auf den gemeinsamen Runden Problemlösungen ausgehandelt, die vom Amt vollstreckt werden. Eine Transparenz im Sinn einer Nachvollziehbarkeit der Entscheidungswege und Verantwortungsträger verschimmt dabei im Netz der verschiedenen Abstimmungsrunden, Kooperationen und informellen Absprachen.

#### Förderung ohne Mieteffekte

Nach Aussagen des Stadtplanungsamts waren bis 2003 etwa 60 bis 70% der Bestände modernisiert, im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt sogar schon etwa 80%. Neben der besonderen Attraktivität ist dies vor allem auf den räumlich ungleichen Einsatz öffentlicher Fördergelder zurückzuführen: Insgesamt 80% aller sanierten Häuser in der Neustadt wurden gefördert. Der Durchschnitt aller Sanierungsgebiete liegt bei ca. 30%.

Die Sanierung in Dresden verlief wechselhaft: Während zu Beginn der 1990er Jahre die Maßnahmen oft an ungeklärten Eigentumsverhältnissen scheiterten und öffentliche Gelder vor allem in so genannte Sicherungsprogramme flossen, erlebte die Stadterneuerung zwischen 1996 und 1998 auf der Basis der Steuerabschreibungsmöglichkeiten einen deutlichen Aufschwung. Auch der Schwerpunkt der Förderungen fällt in diesen Zeitraum, so dass in einer ‚Turbosanierung‘ innerhalb weniger Jahre fast die Hälfte des gesamten Bestands erneuert wurde. Zuletzt verebten die Fördergelder und das Tempo der Stadterneuerung reduzierte sich. Nach dem Wegfall der Steuervergünstigungen für Modernisierungen konzentrierten sich die Maßnahmen auf attraktive Bestände oder man versuchte, die Kosten mit billigen Basisanierungen zu drosseln. So entstand in der Dresdener Altstadt ein gespaltenen Wohnungsmarkt, der durch ein Nebeneinander von aufwändig oder sehr einfach sanierten sowie völlig unsanierten Häusern gekennzeichnet ist. Die Fördersystematik sah in der Dresdener Stadterneuerung im Wesentlichen die Übernahme der unrentablen Investitionen vor: Gefördert wurden alle Maßnahmen, die nicht im

*Im Sanierungsgebiet Äußere Neustadt in Dresden finden sich immer noch Spuren industrieller Vergangenheit.  
Foto: Andrej Holm*

#### WAS IST GENTRIFIZIERUNG?

Gentrifizierung bzw. „Gentrification“ – von engl. gentry = Oberschicht, (niederer) Adel – beschreibt den Prozess der ökonomischen und sozialen Aufwertung von städtischen, armen und häufig zuvor dem Verfall preisgegebenen Wohnquartieren. Die Aufwertung erfolgt durch Modernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und dem damit verbundenen Zuzug Besserverdienender. Es werden so veränderte ökonomische und sozio-kulturelle Bedingungen geschaffen, die zur Abwanderung der alteingesessenen niedrigverdienenden Bewohnerschaft führen.





*80% der Gebäude der Äußeren Neustadt sind mittlerweile saniert, hier und da finden sich noch Reste von Subkultur.  
Foto: Andrej Holm*

Sinn einer Modernisierung umlagefähig waren. Im Gegenzug verpflichteten sich die Eigentümer, die Mietgestaltung an der „Sächsischen Sozialmiete“ zwischen 8,50 bis 9,50 DM/qm zu orientieren. Die Mietbeschränkungen galten jedoch vor allem für die Erstvermietung nach der Modernisierung oder die Modernisierungsumlage. Ohne eine öffentliche Belegungsbindung galten für spätere freie Vermietungen keine Mietbegrenzungen.

So waren Anfang der 1990er Jahre in ausschließlich privatmodernisierten Häusern und bei Zweitvermietungen in geförderten Wohnungen Nettokaltmieten von bis zu 15 DM/qm keine Seltenheit. Gegen Ende der letzten Dekade konnten noch maximal 10 DM/qm verlangt werden. Lediglich in den attraktiven Lagen der Neustadt werden einzelne aufwändig sanierte Wohnungen noch immer für 5 bis 6 Euro/qm vermietet. Die mietbeschränkenden Auflagen der Förderprogramme verfehlten für die Dresdener Sanierungsgebiete insofern ihre Wirkung, dass die Förderprogramme sich auf Zeiträume und Bestände konzentrierten, in denen der lokale Wohnungsmarkt ohnehin keine hohen Mieten erwarten ließ. Preiswerte Wohnungen in den Dresdener Altbauquartieren sind also kein Erfolg einer politischen Intervention, sondern ein Ausdruck der allgemeinen Wohnungsmarktsituation der Stadt.

Seit Anfang 2000 wurden zudem die Fördervolumen deutlich reduziert und die Konditionen der Förderung verändert. In den neuen Förderrichtlinien werden nur noch für 30 bis 40% der Fassadensanierung Aufwendszuschüsse übernommen. Die Städtebaufördermittel fließen zur Zeit zu über 70% in den öffentlichen Raum, insbesondere in den Straßenbau. Eine Steuerung des Modernisierungsgeschehens und der Mietentwicklung ist auf dieser Basis nicht mehr möglich.

Sowohl der hohe Durchführungsgrad der Stadterneuerung als auch das entstandene Mietpreisgefüge hat Folgen für die Sozialstrukturen in den Sanierungsgebieten. Insbesondere in den Beständen der Äußeren Neustadt hat ein weitgehender Bevölkerungsaustausch und eine deutliche Aufwertung stattgefunden. Nach Einschätzung der für die Sanierung zuständigen Verwaltungsbeamtin wohnen dort vor allem Besserverdienende, weil selbst Studierende die Mietpreise dort inzwischen nicht mehr zahlen können. Als Gründe für diese konzentrierte Aufwertung können der große Modernisierungsspielraum durch die desolatte bauliche Situation zum Zeitpunkt der Festlegung als Sanierungsgebiet sowie die attraktive Lage und das gute Image des Stadtteils genannt werden.

## Beteiligung ohne Beteiligte

Ein weiteres Kriterium der „Behutsamkeit“ sind die Beteiligungsmöglichkeiten, die ein Stadterneuerungsprozess der Bewohnerschaft bietet. Auch die Dresdener Stadterneuerung war mit dem Anspruch angetreten, „mit den Bewohnern zu planen“ und wollte sie „an der Erneuerung der Wohnungen und wohnungsnahen Einrichtungen beteiligen.“ Bereits diese Einschränkung von Beteiligungsmöglichkeiten verdeutlicht das reduzierte Partizipationsverständnis der Stadterneuerung: Vorgesehen ist eine Beteiligung nicht bei der Zielbestimmung und Rahmensetzung der Stadterneuerung, sondern lediglich bei der Ausführung einzelner Modernisierungsarbeiten. Die mit der Wende entstandenen Mietervereine und Stadtteilinitiativen standen deshalb von Beginn an in einer Konfrontation mit dem sich herausbildenden Sanierungsapparat. Insbesondere die „Interessengemeinschaft Äußere Neustadt“ versuchte im Laufe der 1990er Jahre immer wieder, eine Beteiligung auch zu grundsätzlichen Fragen der Stadterneuerung durchzusetzen. Der Sanierungsarbeitskreis – ein öffentlich tagendes Gremium mit Vertreter/innen der zuständigen Ämter, Sanierungsträger und Bewohnerinitiativen – tagte in öffentlichen Sitzungen und bot die Bühne für kontroverse Debatten. Doch statt die engagierten Bewohnerinitiativen in den Planungsprozess stärker einzubeziehen, setzten sich die Verwaltungen mit ihrem Planungsverständnis durch. Einzelne Aktive wurden später als Mieterberater in den Sanierungs-

prozess hauptamtlich eingebunden. Die Beteiligungsverfahren selbst fanden nur noch zu konkreten Projekten und bei Wohnungsmodernisierungen statt. Mit der Erfahrung, dass immer wieder „heruntergekocht wird“, verblasste die anfängliche Beteiligungseuphorie der Bewohnerinitiativen. Aus der Sicht der Verwaltung jedoch „hat das Interesse der Bürger nachgelassen“, eine Ansicht, die vor allem funktionalen und rechtfertigenden Aspekten dient. Eine Mitarbeiterin der Abteilung Stadtentwicklungsplanung und Stadterneuerung erklärte ihr Verständnis gar folgendermaßen: „Beteiligung ist ein Kunststück, man muss die Sprache der Bewohner sprechen, um eigene Ziele durchzusetzen.“ Beteiligung ist demnach nicht mehr die Einflussnahme der Bewohnerschaft auf den Erneuerungsprozess, sondern ein Mittel, um die Ziele der Verwaltung durchzusetzen.

Abgesehen von den grundsätzlichen Einschränkungen kann das Beteiligungsversprechen auch für die Modernisierungsarbeiten kaum eingelöst werden. Insbesondere die hohe Fluktuation im Vorfeld von Modernisierungen behindert die Beteiligung der Bewohner/innen. Nach Einschätzung Kathrin Kirchners von der Abteilung Stadtentwicklungsplanung und Stadterneuerung kann „von Behutsamkeit jedoch angesichts der hohen Mobilität nicht wirklich die Rede sein. Saniert wird eigentlich nur dort, wo das Haus komplett leer ist.“

Im Vergleich zur Berliner Situation wird auch in Dresden die Beteiligung im Wesentlichen auf die Modernisierungsarbeiten reduziert, nur dass sie in Dresden meist ohne Bewohner/innen stattfindet. Angesichts dieser ‚Beteiligung ohne Beteiligte‘ ist es kein Wunder, dass die städtischen Verwaltungen bisher „keine Probleme bezüglich der Beteiligung in den Sanierungsgebieten“ feststellen konnten. Eine Schlussfolgerung aus der Dresdener Sanierungserfahrung für Berlin sollte darin bestehen, die formal starke Stellung der Mieter/innen bei geplanten Modernisierungen zu verbessern. Rein rechtlich ist keine Modernisierung ohne Zustimmung der Mieter/innen möglich. Gebunden an ein sanierungsrechtliches Verfahren kann das zur Quelle einer Beteiligung und Mitbestimmung werden. Denn mit der Verweigerungsdrohung haben Mieter/innen ein Drohpotenzial gegenüber den Eigentümern, mit dem sie Einfluss auf Gestaltungsfragen aber auch auf die Mietentwicklung nach der Modernisierung nehmen können. Gerade mit dem Wegfall der Mietobergrenzen müssen diese Potenziale durch Beratung und lokale Organisationsprozesse unterstützt werden.

# Die „freiheitsstiftende Funktion“ der Privatisierung

## Von der Wohnraumversorgung zum Portfolio-Management

Hermann Werle

**Wie die Gehag wird auch die GSW im April diesen Jahres 80 Jahre alt – zu feiern gibt es leider gar nichts! Rund fünf Jahre nach der Privatisierung der Gehag droht der GSW nun endgültig das gleiche Schicksal. Egal welcher Investor den Zuschlag von Finanzsenator Sarrazin erhalten wird, die Geschäftsphilosophie wird sich grundlegend wandeln: von der „Errichtung, Bewirtschaftung und Betreuung von Wohnungen, die für breite Schichten der Bevölkerung nach Größe, Preis und Ausstattung geeignet sind“ hin zu einer optimierten Performance des Portfolios.**

Der Immobilienmarkt liegt danieder. Folgt man den Ausführungen Robert Ummens von der Tageszeitung Die Welt, leidet er sogar: „Preise, Mieten und Renditen sind in den Keller gerauscht“, ließ er am 19.01.2004 seine Leser/innenschaft wissen. Die Tendenz sinkender Mieten ist an der Berliner MieterGemeinschaft vorbeigegangen, die gegenläufige Entwicklung ist trotz entspanntem Wohnungsmarkt und gegen die Gesetze des freien Markts bestimmend. Recht zu geben ist Herrn Ummen indes, wenn er feststellt, dass es „gute Zeiten für internationale Schnäppchenjäger“ sind. Denn eine neue Welle von Privatisierungen rollt auf staatliche und kommunale Unternehmen zu. „Die Privatisierungsliste in Europa ist lang“, titelte die Frankfurter Allgemeine Zeitung im Dezember letzten Jahrs. Die Kommission der Europäischen Union verstärkt den Druck zur Privatisierung, um die jeweiligen Staatsschulden zu reduzieren und um versprochene Steuergeschenke für die oberen Zehntausend zu realisieren. Fünf Mrd. Euro sollen nach den Plänen der Bundesregierung durch weitere Privatisierungen in den Staatshaushalt gespült werden. Auch vor den Toren der Hauptstadt macht die jüngste Privatisierungswelle keinen Halt.

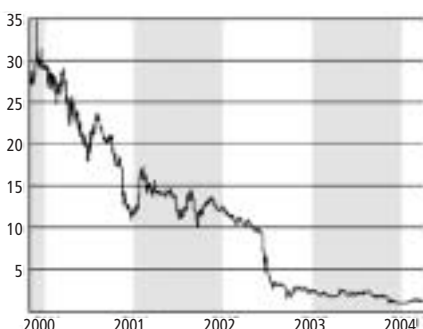
### Verkaufen um jeden Preis

Viel zu langsam läuft der Privatisierungsprozess nach Meinung der Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK). In einer Pressemitteilung vom November fordert die Berliner Unternehmenslobby: „Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften entstaatlichen!“ Der Staat habe hinreichend bewiesen, dass er ein schlechter Unternehmer sei und „angesichts eines Leerstands von 150.000 Wohnungen“ gäbe es keine politische Rechtfertigung für öffentlichen Wohnungsbesitz und deshalb sollten alle Gesellschaften privatisiert werden. Scheitern solle dies auch nicht am Verkaufspreis: „Selbst wenn nur ein Euro für eine Gesellschaft erzielt werden könnte, ist die Politik ‚Weg mit Schaden‘ immer noch besser als ein finanzieller Schrecken ohne Ende.“

Selbst wenn der Leerstand auch nur annähernd die behaupteten Ausmaße hätte, so wird jede/r Wohnungssuchende bestätigen können, dass bezahlbarer Wohnraum für Geringverdiener/innen nach wie vor kaum aufzufinden ist. Mit zunehmendem Druck auf Löhne und Gehälter sowie der Einführung des Arbeitslosengeld II zum kommenden Jahr wird sich diese Situation weiter verschärfen. Denn

wie die IHK in ihrem Blättchen „Berliner Wirtschaft“ vom Februar richtig feststellt, lässt sich einem staatlichen Verkehrsunternehmen „eben leichter ein Sozialticket verordnen als einem privaten Anbieter“ und auf einen staatlichen Bäderbetrieb lässt sich ebenfalls besser Einfluss auf Preise, Öffnungszeiten und Benutzungsrechte für Sportvereine nehmen als auf das privatwirtschaftliche Unternehmen. Nicht anders verhält es sich bei den Wohnungsbaugesellschaften. Nach Vorstellung der IHK solle sich die Politik darauf beschränken, bei Bedarf diese Leistungen bei den Privatunternehmen zu kaufen, wie z.B. Belegungsrechte auf Wohnungen für sozial schlecht gestellte Haushalte. Erfahrungen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass private Unternehmen wenig Interesse an Sozialhilfeempfänger/innen haben oder aber über diesen Weg Wohnungen zu unverhältnismäßig hohen Preisen vermieten, weil diese ansonsten wegen ihres schlechten Zustands auf dem freien Markt unvermittelbar wären.

Auch das Argument des schlechten Unternehmers, als welchen die IHK den Staat darstellt, mag nicht richtig überzeugen. Zweifels- ohne haben fehlende Kontrollinstanzen den politisch und wirtschaftlich Verantwortlichen über Jahre ein ungeheures Missmanagement ermöglicht. Die Neigung der Berliner „Filzokratie“, in die eigene Tasche zu wirtschaften und die Milliardenbeträge, welche die Wohnungsunternehmen (und nicht nur die) in den Berliner Haushalt zahlen mussten und dadurch ihrer finanziellen Basis beraubt wurden, haben ihr Übriges dazugetan. Ein kurzer Blick in die Schlagzeilen der Wirtschaftsblätter zeigt allerdings sofort, dass die privaten Unternehmen keinen Deut besser zu wirtschaften wissen. Wie sollten sie auch: Neben dem ihr inne wohnenden Profitstreben, ist die Privatwirtschaft an keinerlei gesellschaftliche oder politische Verantwortung gebunden, allenfalls gegenüber ihren Aktionären. Doch auch damit ist es nicht allzu weit her. „Kapitalvernichtung leicht gemacht“, titelte die Berliner Zeitung am 18.02.2004 und berichtete über die schlech-



*„Den zweifelhaften ersten Platz auf der schwarzen Liste belegt die Aktie der Beteiligungsgesellschaft WCM“, berichtete die Berliner Zeitung im Februar. 15% der Anteile an der Gehag hält die durch Spekulationen in finanzielle Schieflage geratene WCM über die RSE. Die RSE gehört zu 99,7% der WCM.*

*Aktienkurs der WCM Beteiligungs AG (XETRA) in Euro. Quelle: Financial Times Deutschland*

**Gehag: Gehag GmbH (ehemals Gemeinnützige Heimstätten AG)**  
**GSW: Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Berlin mbH**  
**RSE: RSE Grundbesitz und Beteiligungs-Aktiengesellschaft (ehemals Rinteln-Stadthagener Eisenbahn AG)**  
**WCM: WCM Beteiligungs- und Grundbesitz- Aktiengesellschaft (ehemals Württembergische Cattun-manufactur)**  
**TAG: TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft**

testen deutschen Aktienwerte. „Den zweifelhaften ersten Platz auf der schwarzen Liste belegt die Aktie der Beteiligungsgesellschaft WCM.“ Zur Erinnerung: 1998 war die Gemeinnützige Heimstätten-AG (Gehag) zu drei Vierteln an die RSE Grundbesitz und Beteiligungsgesellschaft verkauft und somit privatisiert worden, die ihrerseits kurz darauf von der WCM einverleibt wurde. Durch verlustreiche Spekulationsgeschäfte geriet die WCM derart in Schieflage, dass sie zur Kapitalbeschaffung vor zwei Jahren 60% der Gehag an die HSH Nordbank verkaufen musste. Bis Ende Februar hätte die WCM eine Rückkaufoption gehabt, worauf sie aber aus Liquiditätsgründen verzichtete. Über die RSE hält die WCM lediglich noch 15% an der Gehag, die vermutlich auch bald den Eigentümer wechseln werden. Über 21.000 Berliner Wohnungen gerieten durch die Privatisierung in den Sog undurchsichtiger Börsengeschäfte und mit der TAG Tegernsee steht bereits die nächste Immobilien-Aktiengesellschaft in den Startlöchern. Über die HSH Nordbank verfügt die TAG über einen direkten Kontakt zum Gehag-Management und signalisiert seit Monaten großes Interesse, aus der WCM-Pleite Profit zu schlagen und den Rahm des Berliner Wohnungsmarkts abzuschöpfen.

Gute Vorarbeit dafür hat die RSE bereits geleistet. Beschäftigte die Wohnungsgesellschaft 1998 noch 495 Personen, so waren es 2002 nur noch 270. Der Wohnungsbestand verringerte sich durch Mieterprivatisierung und En-bloc-Verkäufe im gleichen Zeitraum von über 30.000 auf 21.143 Wohnungen. Eigentümerwechsel, Arbeitslosigkeit und Vorruhestand für die einen, schnell verdientes Geld für die anderen. Erhielt Berlin rund vier Mio. DM Dividende aus der Gesellschaft, so konnten sich die neuen Gesellschafter in den Folgejahren über 56 bzw. 70 Mio. DM erfreuen. Im RSE-Geschäftsbericht von 2001 erklärt sich das recht unspektakulär: „Im Rahmen der Neuausrichtung der Gehag werden die wesentlichen Bereiche des Unter-

nehmens auf eine Steigerung der ökonomischen Effizienz hin untersucht. Dieses Programm sieht eine sorgfältige Bestandsanalyse und Bestandsbereinigung, die Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen und Modernisierungschancen sowie die Restrukturierung der Unternehmensfinanzierung und eine Optimierung der Kostenstrukturen der Gesellschaft vor.“ Für Mieter/innen bedeutet die „Neuausrichtung“ in der Regel einen schlechteren Service und Mietsteigerungen bis an den oberen Anschlag des Mietspiegels.

### Der Freiheit Gerechtigkeit abringen

Die Entwicklung der GSW sieht ganz ähnlich aus. Bereits vor der Privatisierung wird das Unternehmen auf Rendite getrimmt. Als Ziel der Umstrukturierung der GSW erklärte Geschäftsführer Heinz Wirries gegenüber der Zeitung Wohnen in Berlin/Brandenburg, „dass wir die wirtschaftliche Situation weiter verbessern und der Gesellschafter – wer immer das ist – das bekommt, was er erwarten kann, nämlich eine angemessene Eigenkapitalverzinsung.“ Für die dafür 200 entlassenen Mitarbeiter/innen findet Wirries die tröstenden Worte, dass sie „ihren Beitrag, den das Land von seinen Beschäftigten verlangt, geleistet“ hätten. Die potenziellen Investoren wird es freuen.

In der engeren Auswahl beim Poker um die GSW stehen neben der US-amerikanischen Investmentgesellschaft Lone Star Funds (zu Lone Star siehe auch Beitrag auf Seite 21, die Red.) zwei weitere US-Unternehmen: Zum Ersten die apellas Property Management GmbH, hinter der die bislang vergleichsweise unbedeutende BauConcept Gesellschaft für Immobilien-Investitionen mbH steht. Weiterer Partner von apellas ist die – mit einer Mrd. US-Dollar Eigenkapital – umso schwergewichtigere Soros Real Estate Investors CV, deren Schwerpunkt der Investitionen „trotz aller Konjunkturprobleme“ auf dem deutschen Immobilienmarkt liegen soll, wie die Zeitschrift „Performance“ der Berliner Effektenbank berichtet. Mit den Worten: „Jede Krise ist auch eine Chance“ wird der apellas-Geschäftsführer Ulrich Weber zitiert, der erläutert, worin diese Chance sich begründet: „Viele Gebietskörperschaften, von kleinen Kommunen bis zum Bund, versuchen, ihre Immobilienbestände zu verwerten. Das Angebot ist deshalb groß wie lange nicht. Es kommt aber darauf an, Bestände mit großem Entwicklungspotenzial zu identifizieren, die nur auf einen kapitalkräftigen Investor warten, der sie zum

Blühen bringt. Das ist die Aufgabe, die George Soros seinem Berliner Partner Dr. Ulrich Weber übertragen hat.“

Die besten Aussichten auf das Schnäppchen GSW hat aber wohl die Cerberus Deutschland GmbH, die erst kürzlich in das Bieterverfahren eingestiegen ist und mit Hilfe „parlamentarischer Informationsveranstaltungen“ eine aggressive Lobbystrategie verfolgt. Der Cerberus, dessen Name auf den dreiköpfigen Höllenhund, dem Wächter der Unterwelt in der griechischen Mythologie entnommen ist, steht mit der HSH Nordbank jene Bank zur Seite, die auch beim Monopoly um die Gehag mitspielt. Um die Chancen der renditeorientierten Verwertung für die private Wirtschaft auch vor jeglichen Risiken zu schützen, fordert die IHK, notfalls eben auch für einen Euro zu verkaufen. Geradezu beschwörend fordert die Handelskammer die Privatisierung, denn diese habe „neben der dringend erforderlichen Einnahmeerzielung vor allem eine freiheitsstiftende Funktion.“ Einen Euro für die GSW – welche Erleichterung für Sarrazins Pleitehaushalt. Aber ganz zum Wohlgefallen jener international agierenden Investoren, die mit prallvollen Kassen und befreit von jeglicher gesellschaftlicher Verantwortung auf Beutezug durch die Lande ziehen.

Große Teile der Gewerkschaftsbasis, einige Berliner Abgeordnete, Mieter und Mieterinnen sowie die Berliner Mietergemeinschaft können auf diese Form von Freiheit bestens verzichten und halten es mit Herakles, der den Höllenhund Cerberus überwand oder auch dem französischen Dominikanerpater Henri Lacordaire (1802-1861):

„Man muss der Freiheit immer Gerechtigkeit abringen. (...) Im Verhältnis zwischen Starken und Schwachen ist Freiheit gleich Unterdrückung und Gesetz gleich Freiheit.“

### WAS IST PORTFOLIO?

**Portfolio (= Portefeuille):**

1. (veraltet) Brieftasche, Aktenmappe.
2. Geschäftsbereich eines Ministers.
3. Wertpapierbestand einer Bank.

**Aktuell findet der Begriff „Portfolio“ auf dem Aktienmarkt Anwendung und bezeichnet die Gesamtzahl gehaltener Wertpapiere. Portfolio-Management dient der optimalen Ausbalancierung bestehender Wertpapierbeständen zwischen Risiko und Rendite. Die Rendite bezeichnet die erzielte Verzinsung des eingesetzten Kapitals in einer Abrechnungsperiode, z.B. einem Geschäftsjahr. Sie ist der Maßstab zur Messung der Performance einer Investition. Für ein Immobilieninvestment gilt der Bestand der Immobilien dementsprechend als Portfolio und die Optimierung der Performance bedeutet ganz schlicht Profitmaximierung.**

# Wir bleiben alle

## Im Kreuzberger Walde-Kiez organisiert sich der Widerstand gegen die Vertreibung durch Spekulanten

Christoph Villinger

**Schwarze Tücher hingen Ende Januar aus vielen Fenstern in der Waldemarstraße in Kreuzberg. Damit setzten die Mieter/innen ein gemeinsames Zeichen der Trauer gegen die befürchtete Zerstörung ihres Kiezes durch die Privatisierungspolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Inzwischen ist der erste Schock auf Grund der rabiaten Entmietungspolitik einiger der neuen Privatbesitzer überwunden. Jetzt stellen sich die Bewohner/innen gemeinsam den neuen Bedingungen und beginnen sich zu wehren. Die Fragen auf ihrem ersten Flugblatt „Stirbt der Kiez? Müssen wir alle gehen?“ beantwortet die Betroffenenengemeinschaft Walde-Kiez nun mit einem klaren „Nein! Wir werden gemeinsam etwas tun!“**

Seit der Aufhebung des Sanierungsgebiets „Kottbusser Tor“ im Jahr 2002 zwingt der Senat von Berlin die städtische Wohnungsbaugesellschaft Bewoge, ihren Bestand von knapp hundert Mietshäusern rund um den Walde-Kiez zu verkaufen. Teils gelang es der Bewoge, die Häuser an die Mieter/innen oder lokale Gewerbetreibende zu verkaufen, einige Häuser gingen aber an so genannte Investoren. Diese betreiben vor allem die schnelle Entmietung der Häuser, um dann nach einer Luxusmodernisierung die einzelnen Wohnungen teuer weiterverkaufen zu können (siehe dazu auch nachfolgenden Beitrag und die letzte Ausgabe des MieterEchos). Die Einnahmen aus dem Verkauf des kommunalen Eigentums verbleiben nicht bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, sondern dienen zum Stopfen der sonstigen Löcher im Landeshaushalt.

### Milieuschutz gefordert

Innerhalb weniger Wochen gelang es der Betroffenenengemeinschaft Walde-Kiez, ihr Anliegen in der Kreuzberger Lokalpolitik zum Thema zu machen. So verabschiedete die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) von Friedrichshain-Kreuzberg fast einstimmig eine Resolution, in der das Bezirksamt aufgefordert

*Mit schwarzen Tüchern wurde in der Waldemarstraße gegen die Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und den damit verbundenen Folgen demonstriert.*

*Fotos: Jana Schwerdfeger*



### FORDERUNGEN

der Betroffenenengemeinschaft Walde-Kiez:

- die Aktualisierung der Mietverträge vor dem Verkauf der Häuser,
- Beratung zu den Verkäufen,
- ein Gremium, das den korrekten Umgang mit den Mietern nach dem Verkauf kontrolliert und gegebenenfalls eingreift,
- Milieuschutz.

wird, beim Senat auf die Einhaltung von „Mieterschutzkonzepten“ zu drängen. Inzwischen haben die Lokalpolitiker/innen von PDS, Grünen und sogar der SPD erkannt, dass die Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbesitzes nicht nur den Walde-Kiez betrifft, sondern nach der Aufhebung des Sanierungsgebiets Chamissoplatz auch dort ziemlich schnell zum Thema werden wird. Ganz zu schweigen vom geplanten Verkauf der GSW, wovon in Kreuzberg vor allem südlich des Kottbusser Tors etwa 10.000 Wohnungen betroffen sein werden. In einem Flugblatt hatte die Betroffenenengemeinschaft Walde-Kiez, die mit etwa 50 Anwohner/innen zur Sitzung gekommen war, vor allem „eine begleitende Betreuung vor, während und nach den Verkäufen“ gefordert. Ebenso drängen sie auf eine „Aktualisierung der Mietverträge, auch für Gewerbemietler, vor dem Verkauf der Häuser“ und einen umfassenden Milieuschutz. Denn im Augenblick sehen sie grundsätzlich wenig Möglichkeiten, die Privatisierungspolitik des Senats zu stoppen. Deshalb forderte die BVV in einer weiteren Resolution, dass das Bezirksamt beim Senat auf die Einhaltung des „8-Punkte-Programms, Grundsätze zur Wohnraumprivatisierung in Berlin“ pochen soll. Darin heißt es unter anderem, dass die Mieter/innen eindeutig Vorrang beim Kauf der Wohnungen haben, egal ob sie nun mit „ihrem“ Haus einer Genossenschaft beitreten oder als Eigentümergemeinschaft selbst kaufen wollen. Darüber hinaus müssen die Bewohner/innen ausführlich beraten werden



und nur „im begründeten Ausnahmefall“ ist eine „Veräußerung an sonstige Investoren“ möglich. Außerdem soll den Mieter/innen „vor einem Verkauf der Wohnungen an Dritte“ ein „umfassender und unbefristeter Schutz vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ gewährt werden.

In einer längeren Stellungnahme antwortete Baustadtrat Franz Schulz von den Bündnisgrünen auf eine Anfrage von Thomas Römer von der PDS. Grundsätzlich verwies Schulz zuerst darauf, dass in den letzten Jahren den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften von „allen Senaten“ erhebliche Summen entzogen und diese zur Konsolidierung des Landeshaushalts verwendet wurden. Deshalb seien nun von den sieben noch bestehenden städtischen Wohnungsbaugesellschaften sechs hochverschuldet und müssten Teile ihres Bestands privatisieren. Die Ausweisung als Milieuschutzgebiet bringt nach Meinung von Schulz leider nicht viel, „weil Mietsteigerungen auch innerhalb des gesetzlichen Rahmens des normalen Mietsrechts heftig vorangetrieben werden können“. Vielmehr verwies er auf die Möglichkeit, dass das Land Berlin im Rahmen des Baugesetzbuchs eine Rechtsverordnung erlassen könnte, mit der für zehn Jahre der Weiterverkauf als Eigentumswohnungen unterbunden werde.

Doch dabei handelt es sich eher um politische Fensterreden, denn die Zielsetzung des Senats ist die Umwandlung der Mieterstadt Berlin in eine Eigentümerstadt. Die Senatoren Peter Strieder und Thilo Sarrazin (beide SPD) vergleichen dabei Berlin immer wieder mit Paris, Rom oder Barcelona, wo es fast nur noch Eigentumswohnungen gibt. Deshalb ist auch Schulz klar, dass der Senat aus haushaltspolitischen Gründen die Mieterrechte nicht stärken wolle, denn „so können weniger Häuser verkauft werden“.

Letztlich konnte Schulz auch nur die Bildung einer Arbeitsgruppe vorschlagen, „in der sich Abgeordnete, Wohnungsbaugesellschaften und die Mieterinitiativen an einen gemeinsamen Tisch setzen und diese Prozesse begleiten“. Denn bisher verweigerten die Wohnungsbaugesellschaften sogar gegenüber dem Bezirksamt die Auskunft darüber, welche Häuser auf den Verkaufslisten stehen. Mit Zwischenrufen gaben allerdings die Mieter/innen aus dem Walde-Kiez zu verstehen, dass sie dies keinesfalls als Alternative dazu sehen, den rot-roten Senat wegen seiner Privatisierungspolitik anzugreifen.

# Privatisierung hautnah

## Erlebnisse eines Gewerbetreibenden aus der Waldemarstraße 42 in Kreuzberg nach dem Verkauf „seines“ Hauses

Christoph Wartenberg

**Vor genau einem Jahr, im Winter 2002/2003, tauchten plötzlich immer wieder feine Herrschaften in unserem Hof auf, die sich durch ihre die Bausubstanz prüfenden Blicke, ihre Kleidung und ihre Fragen an die Mieter deutlich von Touristen unterschieden. Sie wollten unser Haus kaufen. Am 01.05.2003 wurde die Waldemarstraße 42 von der Bewoge für etwas mehr als 600.000 Euro an den 33-jährigen Münchner Investmentberater Andreas Merkel verkauft, der zusammen mit zwei Gesellschaftern weitere Häuser in Kreuzberg und Potsdam aufkaufte. Als er sich kurze Zeit darauf als neuer netter Eigentümer vorstellte, ahnte weder ich als Gewerbetreibender, noch von den Mietern jemand etwas von seinen wahren Absichten. Er versprach fairen Umgang, versicherte uns, dass kein Mieter und speziell ich als einziger Gewerbetrieb des Hauses vorerst keine größeren Veränderungen zu befürchten hätten, eine Modernisierung plane er erst in weiter Zukunft, der Erwerb dieses Hauses diene lediglich seiner Alterssicherung. Der neue Eigentümer Merkel wurde von allen Mietern freundlich und offen angenommen.**

### AUTOR

Christoph Wartenberg betrieb 23 Jahre lang im Hinterhof der Waldemarstraße 42 den Fahrradladen „Radlust“. Zum 01.03.2004 musste er mit seinem Laden in die Skalitzer Str. 95, Ecke Lausitzer Platz, umziehen.

*Christoph Wartenberg in seinem früheren Fahrradladen „Radlust“ in der Waldemarstraße 42. Nach über 20 Jahren Mietzeit wurde ihm gekündigt. Foto: Jana Schwerdfeger*



Schon einen Monat später, Anfang Juni, veränderte sich die Situation im Haus gravierend. In eine leere Wohnung des Seitenflügels zog ein „Mitarbeiter“ des Hauseigentümers ein, der ehemalige Wiener Fremdenlegionär Max N. Von diesem Tag an war in der Waldemarstraße 42 an ein normales Wohnen und Arbeiten nicht mehr zu denken. Schon wenige Tage nach seinem Einzug überzog N. Mieter und Besucher des Hauses mit Sprüchen wie: „Ich werde Ordnung und Anstand nach Kreuzberg bringen“. Türken sind für ihn prinzipiell Diebe, die überprüft werden müssten, die Kiezbewohner alles Süchtige, die in eine Heilanstalt gehörten. Von 11 bis 17 Uhr stand er wie ein Concierge an der Eingangstür und fragte jeden Kunden vom Fahrradladen, was er dort genau will und jeden Besucher, zu welchem Mieter er warum möchte. Einigen verwehrte er den Eintritt und erteilte „Hausverbote“. Die Eingangskontrollen dauerten den ganzen Juni und den halben Juli lang an. N. wollte wissen, wie in den 1970er Jahren der „warme Abriss“ und die Vertreibung von Mietern gelaufen ist. N. fuhr jeden Tag mehr die offene Konfrontation gegen die Mieter und deutete an, alle in kürzester Zeit aus dem Haus zu kriegen. Er sei „das Auge, das Ohr und die Faust“ seines Münchner Chefs.



Der Hauseigentümer Merkel wurde über das provokante Verhalten seines Mitarbeiters N. schriftlich informiert. Merkels Antwort: „In diesem asozialen Umfeld leben doch viele merkwürdige Personen, da passt doch mein Herr N. prima rein.“ Ende Juli traf aus heiterem Himmel die Kündigung für den Fahrradladen zum 31.01.2004 ein, auf Rückfrage damit begründet, das Haus möglichst mieterfrei zu bekommen, um ungestört modernisieren zu können. Der ‚Entmieter‘ Merkel zeigte nun sein wahres Gesicht. Vorbei war es mit seiner Freundlichkeit. Alle Mietverträge wurden auf ihre Schwachpunkte überprüft und wo gekündigt werden konnte, wurde gekündigt oder dies zumindest angedroht. Solche Schwachpunkte waren die Fälle, in denen Mietverträge ‚vererbt‘ wurden oder wo Bauveränderungen vorgenommen wurden. Einige türkische Familien verließen das Haus aufgrund der Androhung von kräftigen Mieterhöhungen.

Innerhalb weniger Monate verwandelte sich die traditionsträchtige Waldemarstraße 42. In den 1970er Jahren war es ein bekanntes Künstlerhaus, in dem Rosa von Praunheim seine ersten Filmversuche startete. In den 1980er Jahren wurde das Haus besetzt und vor dem Abriss bewahrt. In den 1990er Jahren entstand durch die Arbeit der Mieter einer der schönsten Hinterhöfe Kreuzbergs. Seit 23 Jahren stellt der Hof mit dem Fahrradladen „Radlust“ einen vielfrequentierten Teil des Kiezlebens dar. Nun verwandelt sich das Gebäude samt Hof in eine immer leerer werdende Großbaustelle und einen Müllplatz

für Bauabfälle. Die Waldemarstraße 42 wird zunehmend zu einem Schauplatz täglicher Auseinandersetzungen mit dem ‚Provokateur‘ N., und einem Hausbesitzer, mit dem nur über Anwälte zu kommunizieren ist und der auf Mieteranliegen überhaupt nicht mehr reagiert. Dieses Haus mit den meisten Polizeieinsätzen in Kreuzberg, wird zu einem Ort, in dem man nicht mehr wohnen möchte und kann. Genau dies ist das Ziel des Eigentümers Merkel. Entmieten, modernisieren, die Wohnungen einzeln weiterverkaufen und damit das Vielfache des Kaufpreises als Profit abkassieren. Das nennt man spekulieren. Rücksichtsloses Spekulieren auf dem Rücken der alteingesessenen Mieter. Mieterver-



*Oben: Mit selbstgebastelten Skulpturen hatte Christoph Wartenberg den Hof der Waldemarstraße 42 liebevoll gestaltet.  
Fotos: ME*

*Unten: Beispielsweise mit diesem Transparent „Radlust soll bleiben“ protestierten die Anwohner/innen gegen die Kündigung des Fahrradladens.  
Foto: Jana Schwerdfeger*

treibung und damit Verlust von Heimat und Nachbarschaft. In den inzwischen acht leeren Mieteinheiten haben die Arbeiten zur Luxussanierung begonnen. Der ‚Provokateur‘ N. ist inzwischen kiezbekannt. Gegen ihn laufen Ermittlungsverfahren wegen Körperverletzung, Diebstahl, Beleidigung, Bedrohung, Hausfriedensbruch, Widerstand gegen Vollstreckungsbeamte, Landfriedensbruch und Ruhestörung. Merkel wird immer nervöser und offener in seinen Absichten, kommt aus dem Drohen gar nicht mehr raus und ignoriert sämtliche Mieteranliegen.

Und nun, als Gewerbetreibender im Exil? Ich habe gemeinsam mit anderen beschlossen, diese Vertreibung und Zerstörung unseres Hauses und des ganzen Kiezes nicht regungslos hinzunehmen und wir haben die „Betroffenengemeinschaft Walde-Kiez“ gegründet.

**KONTAKT**

**Treffen der Betroffenengemeinschaft Walde-Kiez jeden Montag 19.30 Uhr im Kotti e.V., Adalbertstraße 95 (links neben dem Kreuzbergmuseum) [www.waldekiez.org](http://www.waldekiez.org) [info@waldekiez.de](mailto:info@waldekiez.de)**

# Alles was Recht ist

## Neue Sicherheit durch Public Private Partnerships?

Volker Eick

**Das private Sicherheitsgewerbe, redlich bemüht um einen guten Ruf, hat es schwer. Von zahlreichen belegten gewalttätigen Übergriffen über Verstrickungen mit dem rechtsextremistischen Milieu bis zu dem Vorwurf, sie würden versuchen, eigenes Recht im Namen ihrer Auftraggeber zu schaffen, reichen die Vorwürfe. Mittlerweile ist bekannt, dass sie auch in Berliner Wohngebieten ihr Unwesen treiben.**

Nach massiven Protesten wegen ihres rüpelhaften bis gewalttätigen Auftretens und wohl auch, um von dem von ihr gezahlten Kopfgeld für den Sicherheitsdienst abzulenken, ist die BVG im September 2003 gezwungen, fast 60 von 180 Mitarbeitern ihres profitorientierten Sicherheitsdiensts zu entlassen. Nachdem sich eine Vielzahl von Bürgern beschwert hatte und das Auftreten der Wachschützer zum Politikum geworden war, musste die BVG reagieren. Aber auch in Wohnquartieren, vor allem in den noch jungen und wenig gelittenen Großsiedlungen, spielen private Sicherheitsdienste eine immer größere Rolle – wie in Pankow.

### Spielplätze nur für Zahlungskräftige?

Zwischen 1991 und 1995 plant der Senat, von einem gigantischen Bevölkerungswachstum für die alte und neue Hauptstadt ausgehend, den Bau von 80.000 Wohnungen. Am Rande von Berlin-Pankow, zwischen dem Dorf Karow und Berlin-Buch, stehen dafür 1994 etwa 100 Hektar (ha) an Brachfläche zur Verfügung. 15.000 Einwohner/innen in 5100 Wohnungen, von denen 800 Eigentumswohnungen sind, finden in dem neu entstandenen Stadtteil Neu Karow eine Wohnung. Das Quartier wird als Public Private Partnership realisiert, d.h. die Industrie- und Wohnbau Groth+Graalfs GmbH (G+G) kauft 1991 etwa 63 ha des Areals, der Senat ist im Besitz von 30 ha, die der Wohnungsbaugesellschaft Gehag übertragen werden, und die Bauunternehmensgruppe SÜBA hält weitere sieben Hektar. Die Verwaltung des Neubaugebiets wird der ALLOD, einem Unternehmen der Groth-Gruppe, und der Gehag übertragen. Mit der Teilprivatisierung des Quartiers geht auch die private Errichtung von privaten Spielplätzen einher: „Der Unterhalt werde“, zitiert der Politikwissenschaftler Benno Kirsch die Quartiersverwalter, „von den Mietern über die

Mietnebenkosten finanziert und stehe deshalb nicht dem Gemeingebrauch zur Verfügung, auch wenn grundsätzlich alle Kinder dort spielen dürften.“ Das hört sich, höflich formuliert, widersprüchlich an und ist doch mittlerweile zu einem berlinweiten Problem geworden: Es gibt Spielplätze erster und zweiter Klasse – soweit überhaupt öffentliche Spielplätze zur Verfügung stehen.

Der für das Quartier eingestellte Stadtteilmanager wird, so Kirsch weiter, von der ALLOD bezahlt und er findet, es dürfe „nicht dazu kommen, dass Schulklassen oder Kita-Gruppen auf diesen Flächen, teilweise auf Kosten der Mieter, betreut werden.“ Gleichzeitig inzenieren beide, Gehag und ALLOD, eine Vielzahl von Aktivitäten, geben Informationsblätter heraus und beschäftigen einen kommerziellen Sicherheitsdienst, der 1997 seinen Dienst antritt, nachdem etwa 2000 Wohnungen vermietet bzw. verkauft waren. Zu dieser Zeit sei es zu Vandalismus in den noch leeren Gebäuden und verstärkten Diebstählen gekommen.

### Wildwest in Neu Karow?

Das führt uns zurück zum Ausgangspunkt. Was ist, wenn – etwa in einer an eine private Firma verkauften Großsiedlung oder in einem Public Private Partnership – die Verwaltung des Gebiets von kommerziellen Firmen übernommen und in deren Auftrag ein privater Sicherheitsdienst tätig wird? Kirsch macht deutlich, dass Politik und Polizei offenbar nicht mehr allzu sehr daran interessiert sind, in Berlin die Hoheitsrechte wahrzunehmen. Jedenfalls sei die Beauftragung des Sicherheitsdiensts auch darauf zurückzuführen, dass die Polizei regelmäßig mehr als eine halbe Stunde gebraucht habe, bevor sie vor Ort war. Sicherheitspolitisch hat hier, glaubt man der

Recherche von Kirsch, daher ein kommerzieller Sicherheitsdienstleister die Hosen an. Ein wenig überrascht es schon, dass Kirsch keine Probleme mit Blick auf das staatliche Gewaltmonopol erkennen mag, obwohl er selbst schreibt, es sei „innerhalb des rechtsfreien Raums – Abwesenheit der Polizei – ein weiterer rechtsfreier Raum entstanden, weil sich die Russlanddeutschen, die dort Angriffsziel des privaten Sicherheitsdienstes waren, nicht gefügt hätten.“

Der CM-Sicherheitsdienst, dessen „glatzköpfige, sportliche Typen“ aus der Umgebung von Karow stammten, seien zunächst beauftragt gewesen, die vielen leer stehenden Häuser zu bewachen. Stattdessen, weiß Kirsch, sind die jedoch „in Wildwest-Manier unter Einsatz von Beschimpfungen und Gewalteinsetz“ gegen die „normalen“ Jugendlichen vorgegangen. Nur mit den russlanddeutschen Jugendlichen habe das nicht geklappt, denn die seien „muskulöser und stärker gewesen.“ Daher wurde ein „typischer Ost-Sicherheitsdienst beauftragt, bei dem ehemalige Mitarbeiter des MfS beschäftigt“ worden seien. Die allerdings habe niemand ernst genommen. Eine dritte Firma, die AG Detekti Axel Geldschläger GmbH, wurde 1998 beauftragt und ist nun im Auftrag des Stadtteilmanagements tätig; Geldschläger soll die ehemaligen CM-Mitarbeiter wieder eingestellt haben. Ein dort tätiger Jugendsozialarbeiter, der das Vorgehen gegen die russlanddeutschen Jugendlichen beobachtet hat, betrachtet daher „das Neubaugebiet als ein Versuchsfeld, in dem eine neue Form der



Privater Spielplatz im Blockinnenbereich in Hellersdorf.  
Foto: Volker Eick

Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung erprobt wird.“

Ähnliches berichten Jugendsozialarbeiter auch aus anderen Wohnsiedlungen, wobei es vor allem um Auseinandersetzungen zu gehen scheint, bei denen ruhebedürftige Anwohner sich die privaten Sheriffs zur Hilfe holen, um gegen jugendlichen Lärm und jugendliches Fehlverhalten vorzugehen (vgl. den nachfolgenden Beitrag). Für Kirsch ist damit klar, dass „nicht davon die Rede sein“ kann, dass der Sicherheitsdienst „Polizeifunktionen übernommen hat.“ Gut, aber geht es darum? Werden hier nicht vielmehr neue Kontrollregime aufgebaut, die jenseits grundrechtlicher Sicherungen, Verhaltenskodizes erzwingen sollen und rechtsstaatliche Garantien unterlaufen? Dem MieterEcho immerhin liegen weitere Informationen vor, dass Jugendliche immer wieder durch private Sicherheitsdienste bedroht und genötigt werden. Dabei beginnt sich neben der reinen Gewalt der Einsatz von Videoüberwachungssystemen zunehmend durchzusetzen.

## Gating the Rich – Barcoding the Poor?

Mit dieser Frage hat vor einigen Jahren Detlef Nogala einen Beitrag überschrieben und in dem Sammelband „Jahrbuch Stadtregion 2002“ nun nach der „Ordnung durch Beobachtung“ gefragt. Die Reichen einsperren und die Armen mit allen möglichen Mitteln identifizierbar machen, wer so frage, der sitze, so Nogala, einem doppelten Mythos auf: Weder verhindere Videoüberwachung zuverlässig abweichendes Verhalten, noch habe bisher in der Bundesrepublik der Big Brother Einzug gehalten. Allerdings seien die damit verbundenen

Gefahren nicht zu unterschätzen und könnten sich schnell potenzieren. Angesichts dessen sei höchst fraglich, ob unsere Gesellschaft „rechtzeitig genug entsprechendes Selbstaufklärungspotenzial mobilisieren“ kann. Dies sei um so bedenklicher, weil über die zunehmenden Public Private Partnerships (nicht nur) im Wohnungsbau, kommerzielle Anbieter verstärkt Zugriff auf Überwachungstechnologien haben. Das ist offensichtlich in den privatisierten Berliner Großsiedlungen der Fall.

Es sind keineswegs nur noch die Reichen, die in Gated Communities, also bewachten und umzäunten Wohnkomplexen, leben. Denn die bereits erwähnte Groth+Graalfs hat 1998 nicht nur die Apartmentanlage „Arkadien“ nahe Potsdam auf 30.000 qm mit acht Stadtvillen und 43 hochwertigen Wohnungen gebaut und diese Anlage – Wachschatz inklusive – mit Zäunen, Bewegungsmeldern und Videokameras ausgestattet, so der Geograf Georg Glasze im selben Sammelband. Vielmehr lässt sich auch in ärmeren Quartieren – und hier nicht nur in den Großsiedlungswohnquartieren am Stadtrand – dieser Trend beobachten. So berichtet Jan Wehrheim in seiner Arbeit vom Wohnprojekt „Residenz Prenzlauer Berg“, das ebenfalls mit Wachdienst, Videoüberwachung und Umzäunung ausgestattet ist.

## Reflexionen über die sichere Stadt

Dass in kurzem Abstand gleich vier Bände erschienen sind, die sich mit (neuen) städtischen Sicherheitsstrategien und (alten) Unsicherheitsgefühlen beschäftigen, ist sicher kein Zufall. Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit hat für die Neuorganisation unserer Städte in den vergangenen drei Jahrzehnten zuge-

nommen. Diese Entwicklungen zeichnen die Autoren nach: Während Jan Wehrheim die räumliche Verlagerung von sozialen Problemen „und damit räumlichen Ausschluss von Individuen unter dem Primat der Sicherheit“ als eine wichtige Strategie politischer und wirtschaftlicher Eliten in der BRD und den USA beschreibt, geht es Kirsch um Formen und Folgen der Zusammenarbeit von privaten Sicherheitsdiensten und der Polizei für das staatliche Gewaltmonopol. Kirsch gelang es, mehrere Sicherheitsdienste und Polizeibeamte bei ihrer Arbeit in Frankfurt/M. und Berlin zu begleiten. Das Schwerpunktthema der Arbeitsgruppe Stadtregion verdeutlicht, dass es sich um kein Thema allein für Experten handelt.

Nicht in allen Fällen wird man sich den Schlussfolgerungen der Autor/innen anschließen wollen, insbesondere Kirsch hat das Problem, dass er die rasante Entwicklung von vertraglich fixierten Kooperationsvereinbarungen zwischen Polizei und Sicherheitsgewerbe nicht reflektiert hat – sicher auch, weil sich der Abschluss solcher Verträge mit dem Abschluss seiner Doktorarbeit überschneidet. Allerdings sind Untersuchungen des Bundeskriminalamts, die die starke Verunsicherung der Bevölkerung durch private Sicherheitsdienste belegen, nicht reflektiert. Wem daran gelegen ist, die Rolle von Sicherheit in den Städten der Bundesrepublik und in den USA in ihren historischen Grundzügen (aber auch aktuell) zu reflektieren, wer darüber hinaus begreifen möchte, dass Ausgrenzung, staatliche und kommerzielle Präventions- und Repressionsstrategien nicht allein ein Thema für so genannte Randgruppen oder Experten sind, ist mit diesen Bänden mehr als gut bedient. Denn das Verhalten von privaten und staatlichen Sicherheitskräften in der Stadt wird ein Thema – auch für das MieterEcho – bleiben müssen.

*Umzäunte und bewachte Wohngebiete, auch Gated Communities genannt, finden sich zunehmend in Berlin wie hier im Plattenbau in Hellersdorf.*

*Foto: Volker Eick*



## ZUM WEITERLESEN:

- Benno Kirsch: *Private Sicherheitsdienste im öffentlichen Raum. Formen und Folgen der Zusammenarbeit mit der Polizei in Berlin und Frankfurt am Main.* Wiesbaden 2003: Westdeutscher Verlag, 274 S., 32,90 Euro
- Norbert Gestring u.a.: *Jahrbuch Stadtregion 2002. Schwerpunkt: Die sichere Stadt.* Opladen 2003: Leske + Budrich, 221 S., 22,90 Euro
- Jan Wehrheim: *Die überwachte Stadt. Sicherheit, Segregation und Ausgrenzung.* Opladen 2002: Leske + Budrich, 238 S., 19,90 Euro
- Zinganel, Michael: *Real Crime. Architektur, Stadt & Verbrechen.* Wien 2003: edition selene, 353 S., 25 Euro

# Am Rande der Stadt und des Rechtsstaats

## Sicherheitsdienste schaffen sich ihr eigenes Recht und ein eigene Ordnung

Volker Eick

**Ein jugendlicher Asthmatiker wird am Hals gewürgt, einem anderen Jugendlichen reißt man den Arm auf den Rücken, ein weiterer wird mit den Worten „ich habe deine Mutter gefickt“ beschimpft, mehrere Kinder werden Treppenstufen hinuntergestoßen, so steht es in einem Gedächtnisprotokoll. Doch nicht von Jugendgewalt ist hier die Rede, sondern vom Verhalten eines kommerziellen Sicherheitsdiensts im Bezirk Hellersdorf.**

In einem weiteren Protokoll schreibt die Leiterin eines dortigen Jugendclubs, die von ihr betreuten Jugendlichen sollten bei dem Sicherheitsdienst „ihre Personalien angeben, da es eine Beschwerde von einer älteren Dame aus der Wohnnähe gegeben hat. Die Kinder wurden unter Androhung von ‚Strafarbeiten‘ zum Erscheinen gezwungen.“ Beauftragt ist dieser Sicherheitsdienst von der Wohnpark Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (WVB). WVB wiederum ist im Auftrag der texanischen Immobilienverwertungsgesellschaft Lone Star Funds tätig. Lone Star, mit Hauptsitz in Dallas, hält nach eigenen Angaben in der Bundesrepublik mehrere tausend Wohnungen, davon allein rund 5300 in Berlin. Weiter gehören 15 Hotels und das gesamte Immobilienportfolio des Landesverbands des Berliner Roten Kreuzes zu ihrem Besitz.

### Profit vor Recht

Im Dezember 2000 ist das Wohnquartier in Hellersdorf in den Besitz von Lone Star übergegangen. Parallel hat die privatwirtschaftlich arbeitende WVB die Verwaltung vom bisherigen Besitzer, der städtischen WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf, übernommen. Seitdem ist Sicherheit in den privatisierten, aber auch in den öffentlichen Räumen nach dem Gutdünken des Sicherheitsdiensts Trumpf. So sind in der Berliner Großsiedlung im Auftrag der WVB ein Wachsenschutz aufgebaut und Videosysteme installiert worden, und im Dezember 2002 verdoppelte die Wohnungsbaugesellschaft das im Jahr 2001 eingeführte „Kopfgeld“ gegen Graffiti-

Sprayer auf 250 Euro. Gleichzeitig häufen sich Übergriffe und Beschwerden gegen Jugendliche.

Über den Verwalter der WVB, bei dem sich die Jugendclubleiterin wegen der permanenten Schikanen gegen die von ihr betreuten Jugendlichen durch den Sicherheitsdienst beschweren will, berichtet sie in ihrem Protokoll. Wörtlich heißt es, der Geschäftsführer habe ihr gesagt, „die Security-Leute dürften in seinem Wohngebiet Taschen kontrollieren, Personalien aufnehmen und Jugendliche anpöbeln, weil und wenn diese zuerst verbal ausfallend würden.“ Direkt zitiert das Protokoll den Geschäftsführer mit den Worten: „Polizisten würden auch gerne zurückpöbeln, die dürfen das nur nicht, weil die ja Beamte sind. Aber meine Leute sind privat, die machen das in meinem Auftrag. Ich muss mein Wohngebiet sauber halten und für Ruhe sorgen.“

Welche Vorstellungen von Sauberkeit und Ordnung hinter dieser Aussage stehen, zeigt sich aus einem weiteren Gedächtnisprotokoll, in dem diesmal ein Jugendlicher so „am Hals hochgehoben“ wird, „dass seine Füße den Bodenhalt verlieren“. Er wird dann „so losgelassen, dass er hinfällt.“ Die Vorfälle sind polizei- und gerichtsbekannt. Sämtliche Verfahren werden jedoch eingestellt. Die Übergriffe setzen sich nach Auskunft betroffener Jugendlicher und Eltern fort. Ebenso ist bekannt, dass der Sicherheitsdienst eine EDV-gestützte Personendatei führt, die sich „Wachbericht“ nennt. Dort wird, Kalenderwoche (KW) für Kalenderwoche, detailliert dokumentiert, wie der Profit orientierte Wachsenschutz sonst noch gegen Jugendliche vorgeht. Die nicht anonymisierte Datei wird gar

auf einer öffentlichen Veranstaltung durch den Sicherheitsdienst verteilt.

### Räume mit eigenem Recht

In dem Bericht aus der Nachsilvesterwoche 2003 (1. KW) heißt es, dass der – auf den Namen „Flash Security“ hörende – Sicherheitsdienst Jugendliche mit Böllern „gestellt“ habe. Nach eigenen Angaben auf ihrer Homepage seien die Beschäftigten dafür bekannt, dass sie „der Konfrontation nicht aus dem Weg gehen, sondern die Priorität in der Schaffung und Einhaltung der Sicherheit sehen.“ Weiter wird in dem Wachbericht über die Jugendlichen berichtet, „sie wurden zu ihren Eltern gebracht und ermahnt.“ Wenig später (4. KW) beschlagnahmt der Sicherheitsdienst einen Filzstift, weil ein Jugendlicher angeblich eine Wand „beschriften“ wollte. Regelmäßig kommt es zu Freiheitsberaubungen, denn Jugendliche werden zu den Wohnungen ihrer Eltern gebracht – eine Praxis, die privaten Sicherheitsdiensten nicht zusteht. In der 30. KW um 20.25 Uhr spielen Jugendliche nach Angaben von Flash Security Fußball auf einem Hof: „Alle sehr uneinsichtig und diskutieren über Ruhezeiten. Der Ball wurde eingezogen und kann im Büro der WVB abgeholt werden.“ Das ganze Frühjahr 2003 halten die Schikanen, offenbar gegen ausgewählte Jugendliche, an: Mir selbst berichtet im Juli 2003 ein Jugendlicher, wie er, nachdem er auf den Boden des dortigen öffentlichen Marktplatzes gespuckt hatte, von den Sicherheitskräften gezwungen worden sei, mehrere hundert Meter zu einem Spielplatz zu laufen, um die Spucke mit Sand abzudecken. 15-jährige Mädchen erzählen, wie sie von Bänken vertrieben werden, weil sie auf der Rückenlehne sitzen. Mehrfach werden Jugendliche zu ihren Eltern gebracht und Fußbälle eingezogen. Die Eltern werden mit dem Verlust ihrer Mietverträge bedroht.

Der Geschäftsführer der Wohnungsbauverwaltung braucht offenbar auch keinen Ärger mit der Polizei zu fürchten, denn nach seinen Angaben arbeite die Polizei „mit der Securityfirma ja zusammen“. Die Jugendclubleiterin bedrohte er, da „vom Schülerzentrum Lärmbelästigung“ ausgehe, mit dem Hinweis, „er könne sich mal an den Träger wenden und das Haus schließen lassen.“ So heißt es jedenfalls in dem Protokoll.

Nach einer vom Jugendclub organisierten öffentlichen Veranstaltung, an der neben Bezirksvertretern auch die Wohnungsbau-



*Oben: Das Büro der WVB Wohnpark Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH. Die WVB wurde von der texanischen Immobilienverwertungsgesellschaft Lone Star Funds mit der Verwaltung beauftragt.*

*Mitte: Der Kastanienboulevard gehört zum Wohnpark Kastanien Allee der WVB.*

*Unten: WVB ist im Auftrag der texanischen Immobilienverwertungsgesellschaft Lone Star Fund tätig. Die WVB verwaltet in Hellersdorf die Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße, Leipziger Tor und Kastanien Allee. Fotos: Volker Eick*

gesellschaft, der Sicherheitsdienst, kirchliche Träger, die Polizei und Jugendliche mit ihren Eltern teilgenommen haben, hat sich die Situation derzeit etwas beruhigt. Lediglich von Pöbeleien haben Jugendliche noch im vergangenen März berichtet. Bleibt zu hoffen, dass sich die Situation noch weiter beruhigt, dem Sicherheitsdienst noch deutlicher gemacht wird, dass seine Rechte begrenzt sind und auch ihm das Recht als Instanz zu gelten hat.

Wir alle lesen regelmäßig von Übergriffen privater Wachschützer, hören von Konfrontationen mit so genannten Randgruppen,

werden aber allenthalben vom Gewerbe, der Politik, selbst der Polizei damit beruhigt, es handele sich lediglich um „schwarze Schafe“. Doch selbst wissenschaftliche Publikationen setzen sich mittlerweile mit Übergriffen durch kommerzielle Sicherheitsdienste auseinander. Insofern spricht nicht sehr viel für „Einzelfälle“. Vielmehr zeichnet sich in diesen und anderen Fällen etwas ab, das weit über die häufig bemühten einzelnen Übergriffe hinausgeht: Offensichtlich haben wir es zunehmend mit der (gewaltsamen) Durchsetzung partikularer Normen zur Profitmaximierung zu tun – und damit gleichzeitig mit der Zerlegung des staatlichen Gewaltmonopols in oligopolistische Inseln<sup>1</sup> von Macht und Machtlosigkeit im rechtlich nicht mehr eingegrenzten Raum.

Aus grundrechtlicher Sicht lässt sich eine auf den ersten Blick paradoxe Entwicklung beobachten: Mit dem Rückzug des Staats schrumpfen die Freiheitsräume. Und mit der Teilprivatisierung der öffentlichen Sicherheit erlebt die öffentliche Ordnung als Eingriffstitel eine Renaissance. Die privatisierten Vollzugsstrukturen der öffentlichen Ordnung bilden zugleich einen neuen rechtsfreien Raum, denn die rechtsstaatlichen Fesseln der hoheitlichen Gewalt – die Bindung an das öffentliche Recht und Dienstrecht – werden abgelegt. Daran, so zeichnet sich ab, werden sich die Bürger/innen gewöhnen müssen: Wo die Herrschaft im öffentlichen Raum von der res publica<sup>2</sup> auf private Investoren übergeht, wird nicht die Ausübung der Grundrechte, sondern eine Profitmaximierung betrieben. Michael Zinganel hat unlängst in einem lesenswerten Band versucht, mit Marx die These zu belegen, dass sich Verbrechen sehr wohl lohne – für das private Sicherheitsgewerbe in Berlins Osten scheint dem nichts hinzuzufügen zu sein.

**Der Beitrag erscheint Ende Mai in leicht veränderter Form im von verschiedenen Bürgerrechtsbewegungen herausgegebenen Grundrechte-Report 2004, der eine Vielzahl von Grundrechtsverstößen der bundesrepublikanischen Justiz, von Polizei, Verwaltung und Politik aufdeckt. Wir empfehlen ihn der Leser/innenschaft zur Lektüre.**

<sup>1</sup> Ein Oligopol bezeichnet - anders als ein Monopol, das nur einen Kontrolleur der Macht kennt - die Herrschaft der Wenigen.  
<sup>2</sup> Res publica, die Sache des Volkes, also wir.

**NACHLESE:**

- Müller-Heidelberg, Till u.a. (Hrsg.) 2004: Grundrechte-Report 2004. Fischer Taschenbuch-Verlag: Frankfurt/M., 252 S., 9,90 Euro, i.E.
- Zinganel, Michael 2003: Real Crime. Architektur, Stadt & Verbrechen. edition selene: Wien. 353 S., 25 Euro.

## Fußböden aus Holz

### Was tun mit Dielen, Parkett oder Laminat?

Ulla Otte

**Holz ist ein schönes Material, mit dem herrliche Fußböden gestaltet werden können. Sein Erscheinungsbild kann bei ein und derselben Holzart auf Grund von Herkunftsort, Wachstumsbedingungen, Einschnitt und Oberflächenbehandlung sehr verschieden sein. Selbst industriell gefertigte Böden wie Fertigparkett oder auch Holzplaster können unterschiedlich aussehen. Für die Auswahl einer Holzart sind Eigenschaften wie Härte (Festigkeit und Abrieb), Trittelastizität, Schallschutz und selten auch das Brandverhalten (Entflammbarkeit) entscheidend. Alle Holzfußböden haben den Vorteil der geringen Wärmeleitfähigkeit, d.h. dass sie gegen Kälte schützen und sich ihre Oberfläche warm anfühlt.**

Dielenfußboden und massives Parkett gehörten neben Linoleum lange zu den klassischen Bodenbelägen. In letzter Zeit haben industriell gefertigte Fußbodenelemente mit Trägerschichten aus Holzwerkstoffen, wie Fertigparkett oder die Landhausdielen einen großen Marktanteil gewonnen. Oft werden Laminatböden im Zusammenhang mit Parkett genannt, obwohl sie nicht aus Holz sind.

#### Der robuste Klassiker: Dielen

Dielenböden sind praktisch und wirtschaftlich. Sie können direkt auf Lagerhölzer oder Balken verlegt werden und übernehmen dabei auch eine tragende Funktion. Durch die übliche Dicke von ca. 20 bis 25 mm können abgenutzte Dielenböden abgeschliffen werden. Holzdielen sind elastisch und haben eine geringe Wärmeleitfähigkeit. Dadurch sind sie angenehm für die Füße und auch für die Gelenke ist das Gehen auf Dielenböden durch die Elastizität weniger schädlich als auf harten Oberflächen wie z.B. Fliesen. Außerdem haben sie nur eine kleine elektrische Leitfähigkeit, d.h. sie laden sich durch Reibung von Schuhsohlen nicht unangenehm auf. Auf Grund ihrer physikalischen Eigenschaften wirken sich die Holzoberflächen von Dielenböden positiv auf die Luftfeuchtigkeit und die Luftbewegung und somit auf das gesamte Raumklima aus.

Holzbalkendecken mit Dielen sind bestens bekannt aus den meisten Berliner Altbauten. Allerdings wurde der Holzboden früher meist lackiert. Er lässt sich aber gut aufarbeiten, die dafür notwendigen Schleifmaschinen lassen sich relativ günstig mieten. (Weitere Infor-

mationen zum Aufarbeiten von Dielenböden auf Seite 25).

Neue Massivholzdiele lassen sich in der Regel nicht selbst verlegen. Sie werden meist im Neubau eingesetzt oder bei der Sanierung von Altbauten, wenn Dielen ausgetauscht werden müssen. Neue Massivholzdiele werden normalerweise auf Lagerhölzern, Holzbalkendecken oder einem Blindboden verdeckt oder sichtbar genagelt bzw. geschraubt. Eine schwimmende Verlegung, d.h. eine Verlegung ohne Verbindung der Bretter auf dem Untergrund, ist nicht möglich. Auch beim Verlegen auf einer Trittschalldämmung ist eine Unterkonstruktion aus Latten oder Platten zur mechanischen Befestigung der einzelnen Bretter untereinander erforderlich. Nach dem Verlegen werden die Dielen abgeschliffen und oberflächenbehandelt. Diese Arbeiten können wiederum gut selbst gemacht werden. Sehr



*Das Parkett besteht aus dem natürlichen Rohstoff Holz und sorgt so für ein gesundes Raumklima.  
Foto: Föderation der Europäischen Parkett-Industrie FEP*

wichtig ist bei der Versiegelung, dass ein dafür geeigneter Lack verwendet wird. Bei zu starker Klebewirkung des Lacks kann es zu einer seitlichen Verklebung der Dielen und damit zu unregelmäßigen Abrissfugen kommen.

#### Edel und seltener: Parkett

Parkett besteht aus Massivholzstücken und wird aus vielen einzelnen Stäben oder Riemen zusammengesetzt und meist vollflächig auf den Untergrund geklebt. Auch diese Arbeit überlässt man besser Fachkräften. Auf Grund der relativ aufwändigen Herstellung und Verlegung der Parkettelemente findet man diesen Bodenbelag vor allem in repräsentativen Räumen. Gebräuchliche Parkettgehölzer sind unter den einheimischen Harthölzern (Laubhölzer) hauptsächlich Eiche, Rotbuche, Ahorn, Nussbaum oder Esche. Für Nadelholz-Parkett wird vor allem Lärche und Kiefer verarbeitet. Parkett kann beim Renovieren abgeschliffen werden, wenn es vollflächig verklebt ist. Allerdings ist die Nutzschicht naturgemäß nicht so dick und dadurch kann Parkett nicht so häufig abgeschliffen werden wie ein Dielenboden.

#### Qual der Wahl: Oberflächenbehandlung

Massive Holzfußböden werden in der Regel nach dem Verlegen oder bei einer Renovierung glatt geschliffen. Je nach Beanspruchung und gestalterischem Anspruch kommt für die anschließende Oberflächenbehandlung Wachsen, Ölen, Versiegeln oder ein deckender Anstrich in Frage. Die Behandlung mit Holzschutzmitteln ist nicht nötig. Filmbildende Lacke und Versiegelungsmittel bewirken je



*Im Handel findet sich oft Fertigparkett neben Laminat, teilweise vom gleichen Hersteller.  
Foto: WITEX International Flooring GmbH*

nach Typ (z.B. DD-Versiegelungen und Wasserlacke) ein mehr oder weniger starkes Verkleben einzelner Hölzer miteinander. Insbesondere bei Holzpflaster und Dielenböden ist deshalb die Wahl einer geeigneten Versiegelung wichtig.

Es gibt zwei Arten von Versiegelungslacken: Filmbildende, also beschichtende, und imprägnierende Systeme. Der Übergang zwischen beiden Arten ist fließend. Die heute gebräuchlichen Versiegelungsmittel unterscheiden sich u.a. durch ihre chemische Zusammensetzung und technischen Eigenschaften, Glanz- und Farbwirkung, mechanischer Resistenz, Aushärtungszeit und natürlich durch den Preis. Neben ökologischen Aspekten und den Merkmalen ist bei der Wahl eines Versiegelungsmittels vor allem der Verwendungszweck des Raums, d.h. die zu erwartende Beanspruchung des Bodens zu berücksichtigen. Lacke auf Wasserbasis (so genannte Acryllacke) lassen das Holz in der Regel nicht so nachdunkeln wie Lacke auf Kunstharzbasis, sind dafür aber meist nicht so haltbar. Sie trocknen und härten recht schnell aus und der Boden kann ziemlich schnell betreten werden.

Wegen der Gefahr der Kantenverklebung sollten bei Dielenböden filmbildende Lacke und Versiegelungen vor dem Verlegen aufgebracht oder, wie für Holzpflasterböden, spezielle, für diese Böden geeignete Produkte verwendet werden. Bei Imprägniersiegeln, z.B. Ölkunstharz- oder Einkomponentensiegel, tritt dieser Klebeffekt nicht auf.

Das Ölen und Wachsen von Holzoberflächen ist eine gute Alternative zur Oberflächenbehandlung mit Versiegelungsmitteln. Die heutigen Ölkombinationen sind bei der Verarbeitung fast geruchsneutral und enthalten wenig Lösungsmittel. Die weiche, neutrale und offenporige Oberfläche eines geölten und gewachsten Holzfußbodens beeinflusst das Raumklima positiv, da die Feuchteaufnahme- und Abgabefähigkeit des Holzfußbodens im Gegensatz zu einer Versiegelung weitgehend erhalten bleibt. Geölte und gewachsene Flächen lassen sich stellenweise ausbessern, was bei lackierten Flächen so nicht möglich ist. Jedoch kann der Boden nicht so schnell genutzt werden und später ist auch der Pflegeaufwand größer als bei versiegelten Flächen. Hier sind die Herstellerangaben der verwendeten Wachse und Öle zu beachten, häufig wird nur „nebefleuchtes Wischen“ mit speziellen Reinigungsmitteln empfohlen. Außerdem ändert sich die Farbe

von Hölzern durch Öle, wie auch durch Kunstharzlacke wird das Holz „angefeuert“, d.h. die Eigenfarbe wird intensiviert und die Maserung betont. Deshalb empfiehlt es sich, vor dem Ölen der Fläche Probestücke zu behandeln. Ein „nur Ölen“ am besten mit Hartöl ist übrigens auch möglich. Ausbesserungen sind so einfacher möglich und auch Feuchtigkeitflecken (die bei Ölen und Wachsen zu vermeiden sind) zeichnen sich nicht so stark ab, wie bei einer gewachsenen Oberfläche. Jedoch wird die Oberfläche nicht so glatt und ist somit staubanfälliger.

Das Färben von Holzböden ist auch möglich. Um ein gleichmäßiges Farbbild zu erhalten, sollten diese Arbeiten von Fachfirmen ausgeführt werden. Wer aber etwas Erfahrung beim Aufarbeiten von Dielen hat und dazu noch mutig ist, kann Pigmente in Wasserlacke mischen und so den Boden tönen. Hier empfehlen sich allerdings einige Experimente auf Probestücken, bis man mit dem Farbton und der Konsistenz des Lackes zufrieden ist.

## Kompromisslösung: Fertigparkett

Wenn ein alter Boden nicht mehr aufgearbeitet werden kann, bietet es sich an, einen neuen zu verlegen. Wer es z.B. in einer Mietwohnung selber machen möchte, sollte sich eine Genehmigung vom Vermieter holen. Evtl. lässt sich sogar eine Kostenbeteiligung aushandeln, da sich der Wohnwert der Wohnung dadurch erhöht. Für Heimwerker bietet sich Fertigparkett an. Es ist aus mehreren Schichten zusammengesetzt, die eigentliche Nutzschicht ist auf eine Unterlage aus Nadelholz oder Holzwerkstoffen aufgeklebt. Nach dem Verlegen der Elemente ergibt sich das typische Bild eines Parkettbodens. Fertigparkettelemente sind industriell hergestellte, meist dielenartige Produkte, die mit Oberflächenfinish in den Baumärkten angeboten werden. Da es sie in unterschiedlichen Aufbauhöhen gibt, eignen sich manche Produkte besser für den nachträglichen Einbau, weil z.B. die Türen nicht so gekürzt werden müssen. Dann ist allerdings die Nutzschicht empfindlicher. Durch die umlaufende Nut und Feder ergibt sich ein präziser Stoß. Nach der aus Schallschutzgründen möglichst schwimmenden Verlegung auf Lagerhölzern oder auf Gleitschichten (z. B. Filzplatte, Teppich) ist keine Oberflächenbehandlung mehr erforderlich. Fertigparkett ist formstabil, kann einfach und schnell verlegt und sofort benutzt werden. Fertigparkettelemente in Brett- bzw. Dielen-

form werden allgemein als Landhausdielen bezeichnet. Sie sehen nach dem Verlegen wie Dielen aus, haben jedoch die Eigenschaften von Fertigparkett. Im Gegensatz zu Massivholzdielen, die als oberflächenfertige Produkte gelegentlich auch als Landhausdielen bezeichnet werden, sind sie formstabil, d.h. es entstehen auch während der Heizperiode keine Fugen zwischen den einzelnen Brettern des Bodenbelags und sie können sowohl schwimmend als auch flächig verklebt auf Estrichen verlegt werden. Wenn sie schwimmend verlegt werden, ist es nicht möglich, sie abzuschleifen. Sind sie flächig verklebt, können sie je nach Stärke der Nutzschicht ein- oder mehrmals aufgearbeitet werden. Verschiedene Hersteller bieten Parkett an, das einfach selbst verlegt werden kann. Dabei werden die einzelnen Elemente durch ein Klick-System miteinander verbunden.

## Sieht nur aus wie Holz: Laminat

Laminatboden ist kein Holzboden: Er besteht aus einer Trägerschicht, meist einer mitteldichten Holzfaserverplatte (MDF-Platte), einem Dekorlaminat (z.B. einer bedruckten, melaminharz getränkten Trägerbahn) und einem Overlay, einer verschleißfesten Kunstharzbeschichtung und einem Gegenzug-Laminat auf der Rückseite. Das Material gilt als robust und vielseitig. Es wird von den Herstellern als kratz-, druck- und stoßfest, pflegeleicht und unempfindlich gegen Flecken, UV-Licht und Zigaretteinglut angepriesen. Die Elemente werden in einer großen Dekorauswahl angeboten. Durch die geringe Aufbauhöhe von teilweise nur 7 mm eignet sich das Material zur nachträglichen Verlegung. Allerdings bringt es Nachteile mit sich: Es ist härter und damit nicht so angenehm für die Füße, hat schlechtere akustische Eigenschaften als Holz und läßt sich zudem statisch auf. Laminat altert schlecht, Kratzer, die beim Echtholz als Patina durchgehen, sehen extrem unschön aus. Zudem kann Laminat nicht aufgearbeitet werden. Wird Laminat im Altbau verwendet, kann es unter Umständen sogar zu Bauschäden kommen, da der Feuchtehaushalt des Gebäudes aus dem Gleichgewicht gerät. Außerdem ist Laminat als Verbundstoff schlecht zu entsorgen. Manche Hersteller bieten eine Alternative zu Laminat an: Es handelt sich dabei um Holzurnier auf einer Trägerschicht. Allerdings hat es ähnliche Nachteile wie Laminat. Der Unterschied besteht hauptsächlich in der „natürlicheren Optik“.



## DIELN AUFARBEITEN:

Mit einer Bodenschleifmaschine lässt sich der größte Teil der Fläche bearbeiten. Für Ecken und Ränder sind kleinere Maschinen wie eine Bandschleifmaschine oder eine Flex erforderlich. Die Maschinen lassen sich ausleihen (Gelbe Seiten). Hier sind auch die notwendigen Materialien wie grobes, mittleres und feines Bandschleifpapier als auch mittleres und feines Sandpapier erhältlich. Darüber hinaus werden Ohrschützer, Schutzbrille, Atemschutzmaske, Hammer, Versenker und Kneifzange, Schaber und ein Schleifklotz benötigt.



### 2. Schritt

Dielen auf ihre Befestigung hin überprüfen und eventuelle Schäden reparieren, lose Holzteile nageln oder leimen.

### 3. Schritt

Überflüssige Teppichnägel mit der Kneifzange entfernen, Nagelköpfe mit Versenker und Hammer ins Holz schlagen, sonst können beim Schleifen Funkschläge entstehen und unter Umständen den Beutel mit Schleifstaub in Brand setzen.



### 1. Schritt

Vor Arbeitsbeginn werden alle Möbel, Bilder und Leuchten aus dem Raum entfernt, denn beim Schleifen entsteht viel Staub. (Wenn die Wände noch gestrichen werden sollen, dann diese Arbeit erst nach der Fußbodenrenovierung durchführen. Der Fußboden muss dann mit Papier, Folie oder dergleichen geschützt werden.) Die Fußleiste eventuell abnehmen, die Ränder und Ecken können dann sauberer bearbeitet werden.



### 4. Schritt

nach hinten kippen, dass die Trommel den Boden nicht berührt und keine Furchen schleift. Einschalten und langsam absenken, Maschine dabei festhalten, da sie jetzt nach vorne zieht. Das Stromkabel über die Schulter legen, damit es nicht im Weg ist oder gar beschädigt wird. Maschine bei sehr unebenem Boden zunächst diagonal über die Dielen führen und dabei auf eine möglichst geringe Überlappung achten. Dielen nie im rechten Winkel bearbeiten, da dabei das Holz beschädigt wird. Laufende Schleifmaschine nie auf einer Stelle festhalten, da sonst der Boden beschädigt wird. Maschinentrommel am Ende jeder Schleifspur vorsichtig vom Boden nach oben kippen, um keine Furchen in den Boden zu schleifen. Wenn die Dielen plan sind, in Brettrichtung vorwärts und rückwärts schleifen, um die diagonalen Schleifspuren zu glätten, eventuell mehrmals wiederholen. Papier mit feiner Körnung für den letzten Schliff verwenden. (Ein Boden mit Fischgrätmuster sollte immer diagonal abgeschliffen werden!) Schleifpapier wechseln, wenn die Wirksamkeit nachlässt. Damit die Maschine nur wenig Staub freisetzt, sollte der Staubbeutel schon geleert werden, wenn er zu einem Drittel voll ist.

Beim Schleifen empfiehlt es sich, die Fenster offen und die Türen geschlossen zu halten und Ritzen mit Klebeband abzudichten, um zu verhindern, dass sich der Staub in der Wohnung verteilt. Zuerst die Bodenfläche mit grobem oder mittlerem Bandschleifpapier schleifen, um die obere Schicht zu entfernen. Danach mit feinem Papier arbeiten, damit der Boden glatt wird. Ränder und Ecken mit dem Kantenschleifer und für die Maschine nicht zugängliche Stellen werden von Hand mit dem Schaber bearbeiten. Schleifmaschine vor dem Einschalten so



### 5. Schritt

Zwischendurch die Ränder und Ecken mit Schleifpapier der gleichen Körnung bearbeiten. Flex anschalten, bevor sie auf den Boden gesetzt wird. Darauf achten, dass sich die mit der Bodenschleifmaschine bearbeiteten Flächen überlappen. Zum Schluss Ecken, den Winkel zwischen Wand und Boden sowie andere schwer zugängliche Stellen mit dem Schaber oder Schleifblock bearbeiten. Bei lackierten Böden empfiehlt es sich den Lack mit einem Abbeizer zu lösen und anschließend mit dem Schaber zu entfernen.



### 6. Schritt

Sichtbare Schäden jetzt ausbessern. Dazu Spachtelmasse aus Schleifstaub und Parkettlack oder Holzkitt anrühren und aufspachteln, aushärten lassen. Eventuell durch einen Schliff glätten.

### 7. Schritt

Zum Schluss den Staub von der Fläche und aus den Ritzen zwischen den Dielen gründlich aufsaugen, damit beim Behandeln der Oberfläche nichts stört. Den abgesaugten Boden eventuell mit einem Antistatiktuch oder nebelfeuchtem Lappen wischen, um alle Staubpartikel zu entfernen.



### 8. Schritt

Bei der Oberflächenbehandlung die Herstellerangaben des gewählten Produkts beachten. Generell von der Lichtquelle weg arbeiten, damit unbehandelte Stellen sofort erkannt und nachgearbeitet werden können. Boden je nach Produkt und Beanspruchung mehrfach lackieren oder ölen, dabei Zwischenschliff nicht vergessen.

**Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) nachzulesen ist, wird ständig 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.**

## L

### Lebenspartner/in

Lebenspartner/innen sind zwar nicht mit Ehepartner/innen und Familienangehörigen gleichzusetzen, ihre Stellung ist aber nach der am 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform und durch das neue Lebenspartnerschaftsgesetz wesentlich verbessert worden.

Dennoch hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 05.11.2003 (VIII ZR 371/02) den Grundsatz ausgesprochen, „dass der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt ist, den Gebrauch der Mietsache, z.B. einer gemieteten Wohnung einem Dritten zu überlassen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB). Für den Bereich des Wohnungsmietrechts ist als ‚Dritter‘ im Sinn dieser Vorschrift – anders als Familienangehörige oder Besucher des Mieters – auch der Lebensgefährte anzusehen. (...) Den berechtigten Belangen des Mieters trägt das Gesetz allerdings dadurch Rechnung, dass es in § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Mieter ausdrücklich einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters zur Aufnahme eines Dritten in die gemietete Wohnung einräumt, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse

daran hat.“ (Pressemitteilung Nr. 131/2003 BGH)

Der Wunsch, eine nichteheliche Gemeinschaft zu begründen, ist zweifellos ein solches „berechtigtes Interesse.“ Der Gang ist also folgender: Die Mieter/innen haben den Vermieter zu informieren. Sollte der Vermieter etwas dagegen einzuwenden haben, ist eine Genehmigung notfalls auf gerichtlichem Weg herbeizuführen.

## M

### Magic Dust (auch Fogging oder Schwarze Wohnung)

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

Der Schaden Magic Dust ist bisher kaum bekannt: Das Umweltbundesamt untersucht das Phänomen, das verstärkt seit Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung 1995 in Kraft trat. Experten fürchten, die seit dem 01.02.2002 geltende Energieeinsparverordnung (EnEV), könnte die Problemfälle noch vermehren.

Die Analyse von Schadensfällen zeigt, dass hauptsächlich Farben, Kleber und Kunststoffböden am Magic Dust beteiligt sind. Denn meist tritt das Phänomen in der ersten Heizperiode nach der Sanierung von Altbauten oder nach dem Bezug von Neubauten auf. Es entsteht durch einen Chemikalienmix: Manche Produkte, die beim Ausbau einer Wohnung verwendet werden, dünsten schwerflüchtige organische Verbindungen, meist Weichmacher (Phthalate), aus. Diese Stoffe können noch Monate nach der Renovierung in die Raumluft abgegeben werden. Sie sind geruchlos und in den bisher gemessenen Konzentrationen in betroffenen Wohnungen auch nicht gesundheitsschädlich. Diese Weichmacher verbinden sich mit dem stets in der Luft vorhandenen Schwebstaub. Welche Faktoren nun dazu führen, dass hieraus die schwarzen schmierigen

Ablagerungen entstehen, ist zur Zeit noch nicht geklärt. Häufige Begleitumstände sind bauliche Mängel, wie etwa kalte Wandbereiche oder Wärmebrücken, ungünstige strömungstechnische Einflüsse vor Wandflächen und ein erhöhtes elektrostatisches Potenzial in der Raumluft. Hinzu kommen unzureichendes Lüften, ungünstiges (periodisches) Heizen, das verstärkte Abbrennen von rußenden Kerzen oder Öllämpchen und eine erhöhte Staubkonzentration in der Luft. Zur Entstehung des Magic Dust-Effekts müssen mehrere, aber nicht alle Bedingungen gleichzeitig vorliegen.

Unzweifelhaft wird die Wohnqualität durch dieses Phänomen herabgesetzt. Strittig ist bei gerichtlichen Auseinandersetzungen der Verursacher und daher ist die Beweislastverteilung von großer Bedeutung (vgl. AG Schwäbisch Gmünd WuM 2001, 544; AG Hamburg GE 2002, 55; LG Ellwangen GE 2002, 53; AG Pinneberg ZMR 2002, 359). Analog zu der Rechtsprechung zu Feuchtigkeitsschäden hat sich zunächst einmal der Vermieter zu entlasten, d.h. er hat darzulegen, dass die Schäden nicht durch einen Baumangel verursacht sind. Doch beim Magic Dust sind die Verhältnisse komplexer, denn nicht immer ist klar, welche Materialien die Ausdünstungen und damit die Ablagerungen verursacht haben, so dass das prozessuale Problem des „non liquet“ d.h. wem letztlich der Mangel zugerechnet werden muss, entsteht.

Das Landgericht Berlin hat, diese Frage klärend, Mieter/innen die Berechtigung zur Mietminderung zugesprochen, auch wenn die Ursache für die Schwarzfärbung nicht feststeht (LG Berlin, 20.6.2003 – 63 S 282/02, GE 2003, 1019).

**Das Umweltbundesamt empfiehlt den von Magic Dust betroffenen Mieter/innen zunächst Kontakt mit den örtlichen Gesundheits- und Umweltämtern aufzunehmen. Adressen von Umweltanalyzelabors oder Sachverständigen kann man auch über die örtlichen Industrie- und Handwerkskammern erhalten.**

**Helfende Auskünfte gibt es zudem bei den Verbraucherzentralen oder direkt beim Bundesumweltamt**

**Fachgebiet II 2.3, Innenraumhygiene, PF 33 00 22  
14191 Berlin  
[www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de)**

### Makler

Viele Wohnungen sind nur über einen Makler, auch Wohnungsvermittler genannt, zu erhalten, der dafür ein/e Erfolgshonorar/Provision verlangt. Die Beauftragung eines Maklers ist sicherlich der teuerste Weg, um an eine Woh-



nung zu kommen. Wohnungssuchende Mieter/innen sollten wenigstens ihre Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag kennen, die im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) geregelt sind:

Der Makler kann von Wohnungssuchenden nur dann eine Vermittlungsgebühr/Provision verlangen,

- wenn er den Wohnungssuchenden eine Wohnung nachgewiesen hat, indem er ihnen also eine nicht bekannte entsprechende Adresse besorgt oder eine Wohnung vermittelt hat, d.h. er hat ihnen zum Beispiel die Wohnräume gezeigt oder mit dem Vermieter entsprechend verhandelt;
- wenn zwischen den Wohnungssuchenden und dem Makler Einigkeit besteht, dass bei erfolgreicher Wohnungsvermittlung eine Provision gezahlt wird.

In jedem Fall muss ein Mietvertrag durch die Vermittlung oder den Nachweis des Maklers zu Stande kommen (§ 2 Abs. 1 WoVermittG). Der Mietvertrag darf auch nicht wieder aufgelöst werden, weil bei Vertragsabschluss falsche Angaben gemacht wurden.

Der Makler darf keine Provision verlangen, wenn

- das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird (§ 2 Abs. 2.1 WoVermittG);
- er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist (§ 2 Abs. 2.2 WoVermittG);
- er rechtlich oder wirtschaftlich an der Gesellschaft, die Eigentümerin der Wohnung ist, beteiligt ist (§ 2 Abs. 2.3 WoVermittG);
- es sich bei der Wohnung um eine öffentlich geförderte oder andere preisgebundene Wohnung handelt (§ 2 Abs. 3 WoVermittG).

Die Höhe der Maklerprovision darf maximal zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (z. Zt. 16%) betragen. Basis für die Berechnung der Vermittlungsprovision ist die Kaltmiete. Wird über die Betriebskosten/Nebenkosten gesondert abgerechnet, so werden sie bei der Berechnung der für die Provision maßgeblichen Monatsmiete nicht berücksichtigt (§ 3 Abs. 2 WoVermittG). Vorschüsse dürfen vom Makler weder vereinbart noch gefordert oder angenommen werden (§ 2 Abs. 4 WoVermittG). Die Provision ist erst zu zahlen, wenn mit seiner Hilfe ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Es kann jedoch zwischen den Wohnungssuchenden und dem Makler vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrags die in Erfüllung

des Auftrags nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

Verstößt der Makler gegen eine dieser gesetzlichen Regelungen, so können die Wohnungssuchenden ihr Geld zurückfordern. Der Rückforderungsanspruch verjährt gemäß § 5 WoVermittG vier Jahre nach Zahlung. Der Verstoß gegen eine Vorschrift des WoVermittG oder die Unwirksamkeit des Maklervertrags führt nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrags.

## Mietaufhebungsvertrag

Für einen Mietaufhebungsvertrag mag jede Vertragspartei ihre Gründe haben, nur eben keine Gründe, die für eine problemlose ordentliche oder außerordentliche Kündigung zum gewünschten Zeitpunkt taugen. So stellt sich ein Mietaufhebungsvertrag immer als ein Entgegenkommen einer Seite dar.

Dies sollten vor allem die Mieter/innen, denen ein Mietaufhebungsvertrag von ihrem Vermieter nahegelegt wird, in Rechnung stellen. Häufig erscheinen die angebotenen Abfindungen verlockend, gleichen aber bei genauerer Betrachtung die Nachteile längst nicht aus. Zu den Nachteilen gehören nicht nur die Kosten des Umzugs, die Maklerprovision für eine andere Wohnung, eine eventuell höhere Miete und dergleichen, sondern auch der Wechsel einer vertrauten Umgebung, vielleicht auch ein längerer Weg zum Arbeitsplatz u.ä. Dagegen sind 10.000 oder 20.000 Euro nur ein bescheidenes Entgelt und sehr oft ist es das auch verglichen mit dem möglichen Profit des Vermieters an der aufgegebenen Wohnung.

Ein Mietaufhebungsvertrag, der im Ergebnis eines Besuchs des Vermieters geschlossen wurde, kann unter Umständen nach den Vorschriften des Haustürwiderrufsgesetz (HTWG) rückgängig gemacht werden (LG Heidelberg WM 93, 397, AG Stuttgart WM 96, 467). Hat der Vermieter schriftlich auf das Widerrufsrecht hingewiesen, kann die Zustimmung innerhalb einer Woche widerrufen werden. Hat er nicht oder nur mündlich unterrichtet, liegt ein Verstoß gegen das HTWG vor, und der Widerruf kann jederzeit erklärt werden.

Ein Mietaufhebungsvertrag kann mündlich geschlossen werden, doch ist der Vertragsschluss mitunter nicht nachweisbar (LG Aachen WM 93, 734; a.A. AG Köln WM 93, 119).

Der Mietaufhebungsvertrag kann auch durch konkludentes, d.h. schlüssiges Verhalten zu Stande kommen, jedoch sind hieran strenge Anforderungen zu stellen. Es kann beispiels-

weise nicht als Angebot zu einem Mietaufhebungsvertrag gewertet werden, wenn ein Vermieter in einem Streit äußert, ihm sei der Auszug der Mieter/innen recht. Wenn die Mieter/innen dann tatsächlich ausziehen, ist der Mietaufhebungsvertrag nicht zu Stande gekommen, das alte Mietverhältnis besteht fort, es sei denn der Vermieter wertet den Auszug seinerseits als Vertragsangebot der Mieter/innen und nimmt es stillschweigend an. Auch eine unwirksame Kündigung kann nur dann als Angebot zu einem Mietaufhebungsvertrag gesehen werden, wenn der Kündigende sein Einverständnis mit dieser Interpretation zum Ausdruck gebracht hat (BGH, NJW 1981 S. 43).

Ziehen Mieter/innen aus, so liegt in der Entgegennahme der Schlüssel oder in der Verwahrung der zurückgelassenen Gegenstände durch den Vermieter noch keine stillschweigende Annahme des Mietaufhebungsvertrags.

Auch die mündliche Erklärung des Vermieters, er sei mit der Aufhebung des Mietvertrags einverstanden, wenn die Mieter/innen Nachmieter/innen stelle, muss nicht unbedingt als bindendes Angebot gewertet werden. Der Vermieter ist hier nach wie vor frei, ob und unter welchen Bedingungen er die Mieter/innen aus dem Vertrag entlässt.

In der Regel aber sind sich die Parteien einig und dann empfiehlt sich der schriftliche Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags. Die Mieter/innen sollten sich nicht unter Druck setzen lassen und den Endtermin des Mietverhältnisses so wählen, dass sie das neue Mietverhältnis unmittelbar und ohne doppelte Miete zu bezahlen eingehen können.

Folgender Wortlaut ist ausreichend:

## MUSTERBRIEF

### Mietaufhebungsvertrag

Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass das Mietverhältnis zwischen dem

Vermieter: .....  
(Vor-, Nachname des Vermieters)  
und dem

Mieter: .....  
(Vor-, Nachname des Mieters/der Mieterin)

über die Wohnung .....  
(Straße, Hausnummer, Etage, PLZ, Ort,  
Wohnungsnummer)

zum ..... (Termin)  
einvernehmlich beendet wird.

Ort, Datum .....

## **Anschluss an eine Heizanlage bei bereits bestehender Heizung in der Wohnung**

**Der Vermieter kann vom Mieter nicht ohne weiteres verlangen, dass dieser dem Anschluss einer für die Wohnung des Mieters bereits bestehenden Heizungsanlage an eine Heizungsanlage für das gesamte Haus zustimmt.**  
**AG Wedding, Urteil vom 16.04.2002**  
**– 2 b C 231/2001 –**

Die Mieter bewohnen eine Wohnung in einem Vorderhaus mit insgesamt drei Mietwohnungen. Über den gesamten Zeitraum des Mietverhältnisses wurde die Wohnung der Mieter mit einer eigenen, im Keller des Vorderhauses gelegenen, Heizungsanlage beheizt. Dieser separate Heizkessel wird von den Mietern auf eigene Rechnung betankt und gewartet. Die beiden anderen Wohnungen im Vorderhaus werden über einen weiteren im Keller gelegenen Heizkessel beheizt.

Mit Schreiben vom 03.06.2001 baten die Vermieter die Mieter um Zutritt zu der Wohnung, um die beiden Heizungsanlagen im Vorderhaus in der Weise zusammenzulegen, dass die Heizungsanlage der Mieter an den neueren Heizungskessel angeschlossen wird. Die Mieter lehnten dies ab. Daraufhin beauftragten die Vermieter den Bezirksschornsteinfeger mit der Überprüfung der mieter eigenen Anlage. Im Anschluss an die Überprüfung teilten sie den Mietern mit, dass nach den Feststellungen des Schornsteinfegers der mieter eigene Heizungskessel wegen zu hoher Abgasverlustgrenzwerte spätestens zum 01.11.2004 stillgelegt werden müsse und forderten die Mieter erneut auf, dem Anschluss ihrer Heizungsanlage an den anderen Heizkessel zuzustimmen. Darüber hinaus erklärten sie, der Anschluss der Heizungsanlage an den neuen Heizkessel führe zu einer Energieeinsparung von ca. 30%.

Die Vermieter vertraten die Ansicht, es würde sich aus diesem Grunde um eine Modernisierungsmaßnahme handeln und kündigten zugleich an, dass der von den Mietern künftig zu zahlende Modernisierungszuschlag ca. 13,73 DM pro Monat betragen würde. Nachdem die Mieter die Veränderung ihrer Heizungsanlage abgelehnt hatten, erhoben die Vermieter Klage auf Duldung der Maßnahme.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte zu dem Ergebnis, dass den Vermietern ein Anspruch auf Duldung der Maßnahme gemäß § 541 b BGB (alte Fassung) nicht zu-

stehen würde. Weder führe der Austausch der Heizkessel zu einer Verbesserung des Wohnwerts der von den Mietern gemieteten Wohnung, noch würde diese zu einer Einsparung von Heizenergie führen.

Eine Verbesserung des Gebrauchswerts der Wohnung liege bereits deshalb nicht vor, weil sich durch den Anschluss der bestehenden Heizungsanlage an den anderen Heizungskessel die Möglichkeit der Beheizbarkeit der Wohnung nicht wesentlich verbessern würde. Den Mietern würde im Gegenteil die Möglichkeit genommen, für den Zeitraum der täglichen berufsbedingten Abwesenheit die Heizungsanlage herunterzufahren.

Auf den Vortrag des Vermieters, dass durch den Anschluss an den anderen (neueren) Heizkessel bis zu 30% Heizenergie eingespart werden könne, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht an. Es wies darauf hin, dass das auf die jeweiligen Heizkessel bezogene Verhältnis von Heizölverbrauch und Heizwärme für sich genommen keine verbindliche Aussage über die mögliche Einsparung von Heizenergie ermögliche. Eine Einsparung von Heizenergie läge in diesem Fall nur vor, wenn die Mieter ihren Heizkessel im gleichen Umfang nutzen würden wie bei dem vorgesehenen Betrieb des neueren Heizkessels.

Ein Vergleich zwischen den beiden Heizkesseln kann daher in diesem Fall den Nachweis einer Energieeinsparung nicht erbringen. Es wäre vielmehr auch zu berücksichtigen, dass der neue Heizkessel (für alle Wohnungen) auch in den Zeiten Heizwasser bereithalten müsse, in denen die Mieter über eine derzeit vorhandene Zeitschaltuhr ihren Heizkessel wegen der berufsbedingten Abwesenheit abschalten würden. Ein solches temporäres Abschalten der Heizungsanlage wäre bei einem Anschluss an den neuen Heizkessel nur dann zulässig, wenn sich alle Mieter über einen entsprechenden Zeitplan einig wären.

Auf die Frage, ob der alte Kessel möglicherweise die vom Bezirksschornsteinfeger geforderten Abgaswerte nicht einhalten könne, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht an. Gegenstand des Verfahrens war begehrte Duldung der Modernisierung der Heizungsanlage und nicht die Instandsetzung (Erneuerung) des alten Heizungskessels.

*Mitgeteilt von  
Rechtsanwältin Jasmina Trogrlić*

## **Untervermietung ohne Erhöhung der Anzahl der Bewohner**

**Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung nicht von der Zustimmung zu einem Untermietzuschlag abhängig machen, wenn sich die Anzahl der in der Wohnung befindlichen Personen durch die Untervermietung nicht erhöht. Dem Mieter steht wegen der rechtswidrigen Versagung der Erlaubnis zur Untervermietung ein Anspruch auf Schadensersatz wegen des entgangenen Untermietzinses zu.**

**LG Berlin, Urteil vom 18.12.2003**  
**– 7 S 277/03 –**

Zwei Mieter bewohnten gemeinsam eine Wohnung. Nach dem Auszug eines der Mieter baten die Mieter, im Hinblick auf die nunmehr von dem verbleibenden Mieter im Innenverhältnis allein zu tragende Miete, um die Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers der Wohnung. Die Vermieterin erteilte eine widerrufliche Genehmigung und machte diese von einem Untermietzuschlag in Höhe von 25 Euro monatlich abhängig. Sie war nicht bereit, auf den Zuschlag zu verzichten, die Mieter wiederum wollten die Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung der Wohnung ohne Untermietzuschlag erreichen.

Mit der Klage verlangten die Mieter die Zustimmung der Vermieterin zur Erteilung einer Untermieterlaubnis sowie die Verurteilung zur Zahlung des – durch die bislang wegen Versagung der Erlaubnis vereitelte Untervermietung – entgangenen Untermietzinses.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es vertrat in seiner Urteilsbegründung die Ansicht, die Vermieterin hätte das Recht gehabt, die Erteilung der Untermieterlaubnis von der Zahlung des verlangten Untermietzuschlags in Höhe von 25 Euro monatlich abhängig zu machen.

Das Landgericht Berlin hob die Entscheidungen des Amtsgerichts auf und verurteilte die Vermieterin sowohl zur Erteilung der Untermieterlaubnis als auch zur Zahlung des entgangenen Untermietzinses. Es begründete seine Entscheidung damit, dass den Mietern gemäß § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf die Erteilung einer Untermieterlaubnis ohne Erhebung eines Untermietzuschlags zugestanden hätte. Das nach der gesetzlichen Vorschrift erforderliche Interesse der Mieter habe sich im Anschluss an den Auszug eines Mieters aus der



dargestellt worden. Insbesondere konnte das Landgericht – abgesehen von der einmaligen Erteilung der Erlaubnis der Untervermietung – nicht erkennen, worin der erhöhte Verwaltungsaufwand bestehen sollte.

Da die Vermieterin somit zu Unrecht die gewünschte Erteilung der Untermieterlaubnis verweigert hatte, war Sie den Mietern nach Ansicht des Landgerichts zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens in Höhe des entgangenen Untermietzins verpflichtet.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf*

## Schönheitsreparaturen bei DDR-Mietverträgen

**Bei einem DDR-Mietvertrag mit den üblichen Klauseln zur Schönheitsreparatur ist der Mieter während der Dauer des Mietvertrags verpflichtet, die erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen durchzuführen. Eine Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht nicht.**

**Die Verletzung der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses führt nur dann zu einem Schadensersatzanspruch des Vermieters, wenn hierdurch die Substanz der Wohnung beschädigt wird.**  
**AG Hohenschönhausen,  
Urteil vom 06.02.2003  
– 12 C 374/02 –**

Die Mieterin schloss im September 1988 mit der Kommunalen Wohnungsverwaltung einen Mietvertrag über eine Vierzimmerwohnung in Berlin-Hohenschönhausen. In dem Mietvertrag war die folgende in DDR-Mietverträgen übliche Bestimmung enthalten:

„Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur malermäßigen Instandhaltung nicht verpflichtet. Sofern die Wohnung jedoch infolge der Verletzung der Pflicht des Mieters zur malermäßigen Instandhaltung während der Mietzeit einen derartig abgewohnten oder schadhafte Zustand aufweist, dass dessen Beseitigung erhöhte Aufwendungen erfordert, ist der Mieter verpflichtet, die Mängel auf seine Kosten zu beseitigen oder die dem Vermieter entstehenden Mehrkosten zu ersetzen. Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand, besen-

rein und mit sämtlichen Schlüsseln – einschließlich der von ihm selbst beschafften – dem Vermieter zurückzugeben.“

Die Mieter kündigten das Mietverhältnis zum 30.04.2002. Bei einer gemeinsamen Wohnungsbesichtigung rügte die Vermieterin unter anderem die Verschmutzung der Wohnung, das Vorhandensein diverser Dübellocher im Bad, die Beschädigung der Tapeten und Türfolien und die fleckigen Wände. Da die Mieter die Beseitigung dieser Mängel verweigerten, beauftragte die Vermieterin eine Malerfirma mit der Durchführung der Arbeiten. Für die verschiedenen Malerarbeiten stellte die Malerfirma der Vermieterin insgesamt 1196,54 Euro in Rechnung. Darüber hinaus waren der Vermieterin wegen der Reinigungsarbeiten Kosten in Höhe von 139,20 Euro entstanden. Mit der Klage verlangte die Vermieterin die Erstattung dieser Kosten.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Es wies zunächst darauf hin, dass sich das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien weiterhin nach den Bestimmungen des Mietvertrags vom September 1988 richte. Auf Grund des Inhalts dieser Vorschriften seien die Mieter nur während der Dauer des Mietverhältnisses, nicht jedoch beim Auszug, zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Verletzung der Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses führe nur dann bei Beendigung des Mietverhältnisses zu einem Schadensersatzanspruch der Vermieterin, wenn hierdurch Mängel an der Substanz der Wohnung verursacht worden seien. Der Anspruch der Vermieterin beschränke sich insoweit auf die durch die Substanzverletzung entstandenen Mehrkosten bei der Renovierung.

Diese Vertragsauslegung ergebe sich aus der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Regelung (dem Zivilgesetzbuch der DDR). Nach diesen Vorschriften waren die Mieter von Wohnräumen zwar zur malermäßigen Instandhaltung der Wohnräume während der Mietzeit verpflichtet, nicht jedoch zur Renovierung bei Beendigung des Mietverhältnisses. Das Amtsgericht wies in seinen Urteilsgründen darauf hin, dass mit dieser Regelung vermieden werden sollte, dass derjenige Mieter, der seiner Verpflichtung zur malermäßigen Instandhaltung regelmäßig nachgekommen sei, die Wohnung beim

Wohnung ergeben, da der andere Mieter seit dieser Zeit alleine in der Wohnung lebe und die finanzielle Belastung durch den geschuldeten Mietzins für ihn zu hoch sei.

Die Vermieterin war nach Ansicht des Landgerichts Berlin nicht berechtigt, die von den Mietern begehrte Untermieterlaubnis davon abhängig zu machen, dass die Mieter künftig einen Zuschlag in Höhe von 25 Euro zusätzlich zum monatlichen Mietzins zahlen. Insbesondere stelle die Vorschrift des § 553 Absatz 2 BGB keine rechtliche Grundlage für die von der Vermieterin verlangte Erhöhung des Mietzins dar. Nach dieser Vorschrift könne der Vermieter eine „angemessene Erhöhung der Miete“ nur dann verlangen, wenn ihm die Überlassung eines Teils der gemieteten Wohnung an einen Dritten andernfalls nicht zumutbar sei.

Diese Voraussetzungen liegen nach Ansicht des Landgerichts nur dann vor, wenn der Vermieter durch die Aufnahme einer weiteren Person vermehrt belastet werde, etwa durch die stärkere Abnutzung der Wohnung oder durch die höhere Belastung mit Betriebskosten. Eine solche zusätzliche Belastung sei im vorliegenden Fall bereits deshalb nicht erkennbar gewesen, weil die in Frage kommende Wohnung bis zum Auszug eines Mieters ebenfalls von zwei Personen bewohnt gewesen sei.

Der von der Vermieterin behauptete erhöhte Verwaltungsaufwand war nach Ansicht des Landgerichts nicht in nachvollziehbarer Weise

Auszug gleichwohl noch einmal hätte renovieren müssen. Bei einer Neuvermietung war daher der Vermieter gesetzlich verpflichtet, die Wohnung in einem malermäßig einwandfreien Zustand zu versetzen. Aus der Vorschrift des § 104 Abs. 1 ZGB folge zugleich, dass ein Verstoß des Vormieters gegen die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses nicht zugleich auch einen Schadensersatzanspruch des Vermieters begründen könne. Ein Ersatzanspruch sollte nach der Regelung des ZGB erst dann entstehen, wenn die unterlassene Durchführung von Schönheitsreparaturen zu Schäden an der Substanz der Wohnräume geführt hätte, deren Beseitigung einen erhöhten Aufwand verursachen würden. Nur in diesen Fällen sei der Mieter schadensersatzpflichtig, wobei sich der Ersatzanspruch auf die hierdurch entstandenen Mehrkosten beschränke.

Das Amtsgericht gelangte zu der Feststellung, dass ein erhöhter Renovierungsaufwand wegen der von der Vermieterin behaupteten übermäßigen Abnutzung nicht vorliege. Das Abblättern der Farbe von den Türen oder Fensterrahmen und das Vergilben der Tapeten sei eine übliche Abnutzungserscheinung eines über zwölf Jahre andauernden Mietverhältnisses. Eine Substanzverletzung der Wohnung, die nach den oben genannten Maßstäben zu einem Ersatzanspruch der Vermieterin hätte führen können, konnte das Amtsgericht weder in Bezug auf die abblätternde Farbe noch auf die sich ablösenden Türfolien feststellen.

Soweit die Vermieterin Ansprüche auf die von den Mietern während des Mietverhältnisses angebrachten Dübellöcher gestützt hat, wies das Amtsgericht darauf hin, dass zu einem normalen Wohngebrauch auch das Anbringen von Dübellöchern gehöre. Die Vermieterin habe aber nicht dargelegt, dass die Mieter in völlig übertriebenen und nicht mehr vertragsgemäßen Umfang Dübellöcher gesetzt hätten.

Die Vermieterin konnte von den Mietern auch nicht die Erstattung der Reinigungskosten verlangen. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass die Mieter auf Grund der Vereinbarung im Mietvertrag lediglich verpflichtet gewesen waren, die Wohnung besenrein zu übergeben. Das war unstrittig geschehen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Mirko Walther*

*Anmerkung:*

*Siehe hierzu auch den Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 16.10.2000*

## **Nichterfüllung einer Abstandsvereinbarung und Anfechtung des Mietvertrags**

**Erfüllt der Nachmieter eine zwischen ihm und dem Vormieter geschlossene Abstandsvereinbarung nicht, so kann der Vermieter den Mietvertrag nicht wegen arglistiger Täuschung anfechten oder aus wichtigem Grund kündigen, wenn sich der Mieter nach Abschluss des Mietvertrags rechtlichen Rat einholt und zu dem Ergebnis kommt, dass er die vereinbarte Abstandssumme nicht zahlen muss.**

**AG Mitte, Urteil vom 10. 06. 2003 – 9 C 75/03 –**

Die Mieter hatten am 21.11.2001 einen Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen. Neben dem Mietvertrag schlossen die Mieter mit dem Vermieter der Wohnung eine als Übernahmevertrag bezeichnete Vereinbarung. In diesem Vertrag war vereinbart, dass die Mieter für die Einbauküche und den Kaminofen einen Betrag in Höhe von 15.338 Euro zu zahlen haben. Die Mieter gingen davon aus, dass sie mit diesem Übernahmevertrag an diesen Gegenständen ein Eigentums- und Wegnahmerecht erlangen sollten.

Der Mietvertrag wurde erst nach Unterschrift der Mieter von den Vermietern insoweit ergänzt, als dort festgehalten wurde, dass auch die Einbauküche und der Kaminofen mitvermietet seien.

Am 04.12.2002 übergaben die Mieter dem Vormieter einen Scheck in Höhe von 15.338 Euro, den sie bereits am folgenden Vormittag des 05.12.2002 sperren ließen. Sie teilten dem Vormieter in diesem Zusammenhang mit, dass die vereinbarte Abstandszahlung nach ihrer Ansicht unzulässig sei und daher von ihnen nicht gezahlt werde, weil Einbauküche und Kamin nach dem Mietvertrag mietvermietet seien.

Mit Schreiben vom 23.01.2003 erklärten die Vermieter daraufhin gegenüber den Mietern die Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung sowie hilfsweise eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen der irreparablen Beschädigung des Vertrauensverhältnisses. Die Vermieter behaupten, sie hätten den Mietvertrag mit den Mietern nur unter der Bedingung abgeschlossen, dass es wegen der Investitionen des Vormieters zu einer Einigung komme. Die Installation der Einbauküche und des Kaminofens

sei auf Wunsch des Vormieters erfolgt, der den Vermietern hierfür einen Betrag in Höhe von 15.338 Euro gezahlt habe. Im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses hätten sich die Vermieter mit dem Vormieter darauf geeinigt, dass der Vermieter zur Übernahme der Küche und des Kamins eine Regelung mit dem Nachmieter finden solle und die Vermieter im Gegenzug bereit wären, einen Nachmieter mit gleicher Nettokaltmiete zu akzeptieren.

Die Vermieter beantragten die Verurteilung der Mieter zur Räumung der Wohnung.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es vertrat die Ansicht, dass den Vermietern ein Herausgabeanspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zustehe. Der wirksam geschlossene Mietvertrag sei insbesondere nicht wirksam angefochten und auch nicht durch die Kündigung beendet worden.

Die Anfechtung der Vermieter wegen arglistiger Täuschung hatte das Mietverhältnis nach Ansicht des Amtsgerichts bereits deshalb nicht beendet, weil die von den Vermietern behauptete arglistige Täuschung der Mieter im Zusammenhang mit der Vereinbarung mit dem Vormieter nicht festgestellt werden konnte. Zu den Voraussetzungen einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung gehöre es, dass durch die Täuschung ein Irrtum erregt oder aufrechterhalten werde, der zum Abschluss des Mietvertrags geführt habe. Im vorliegenden Fall hielt es das Amtsgericht lediglich für möglich, dass sich die Vermieter bei der Unterzeichnung des Mietvertrags möglicherweise in einem Irrtum über die Wirksamkeit der Überenahmevereinbarung zwischen den Mietern und dem Vormieter befunden haben könnten. Der Vormieter sei unstrittig nicht Eigentümer des Kaminofens und der Einbauküche gewesen, so dass er den Mietern weder das Eigentum noch den Besitz dieser Einrichtungsgegenstände übertragen konnte. Die Unmöglichkeit der Vertragserfüllung führe sowohl zur Befreiung des Vormieters als auch der Mieter von ihren jeweiligen vertraglichen Pflichten. Eine arglistige Täuschung der Mieter konnte das Amtsgericht darin nicht erkennen.

Auch der enge zeitliche Zusammenhang zwischen der Übergabe des Schecks und der Sperrung durch die Mieter ließ nach Ansicht des Amtsgerichts nicht auf eine bereits anfängliche Absicht der Mieter schließen. In diesem Zusammenhang hat das Amtsgericht insbesondere den Umstand berücksichtigt,

dass erst auf Grund der nachträglichen Ergänzung des Mietvertrags durch die Vermieter deutlich wurde, dass die im Übernahmevertrag mit dem Vormieter genannten Gegenstände (Einbauküche und Kaminofen) auch Gegenstand des Mietvertrags sein sollten.

Ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses lag nach Ansicht des Amtsgerichts ebenfalls nicht vor. Soweit sich die Vermieter auf das behauptete arglistige Verhalten der Mieter beriefen, verwies das Amtsgericht auf die Ausführungen zur arg-

listigen Täuschung. Weitere Kündigungsgründe hatten die Vermieter nicht dargelegt, so dass die Klage abzuweisen war.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Berndt Hintzelmann

## SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

### TELEFONISCHE KURZBERATUNG

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:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>




### 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

### INFORMATIONSNABENDE ZUM SOZIALRECHT

**Informationsabende** mit Juristen und Sozialarbeitern zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

finden

**jeden Dienstag um 19 Uhr**

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

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf Wohngeld, auf Beratungs- oder auf Prozesskostenhilfe** geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

### ARBEITSGRUPPEN

#### Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der  
Telefonnummer 21 00 25-84 oder E-Mail [bm-g-ag@ipn.de](mailto:bm-g-ag@ipn.de)

#### Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter  
Tel. 21 00 25-84

#### Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter  
[www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)

### WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

Für Mitglieder, die in dringenden Fristsachen Rechtsrat benötigen, aber aus beruflichen Gründen daran gehindert sind, eine Beratungsstelle zu den Beratungszeiten aufzusuchen und sich auch nicht kurzfristig durch eine Person ihres Vertrauens vertreten lassen können, stehen wir nach telefonischer Anmeldung (216 80 01) am Dienstag zwischen 11 und 13 Uhr für eine Beratung zur Verfügung. Die Anmeldung muss bis einschließlich Freitag der vorherigen Woche erfolgt sein.

# Unsere Beratungsstellen

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

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

## ■ Charlottenburg

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

## ■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

**Montag** 18 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☏,  
☑ Samariterstraße, ☞ 2

## ■ Hellersdorf

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

## ■ Hohenschönhausen

**Dienstag** 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,  
Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V.  
☑ Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

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

**Freitag** 18 bis 19 Uhr,  
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.  
☑ Kottbusser Tor, ☞ 129  
**Türk avukatımızda danışabilirsiniz**

## ■ Lichtenberg

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

**Dienstag** 17 bis 19 Uhr,  
Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,  
☑ und ☑ Frankfurter Allee

**Mittwoch** 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  
Volkssolidarität, ☑ und ☑ Lichtenberg

## ■ Marzahn

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr,  
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e. V. in der Kontakt- und  
Begegnungsstätte,  
☑ Marzahn

**Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Rosenbeckerstraße 25, Kiek in e. V. im Bürgerhaus, ☏,  
☑ 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,  
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,  
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „elele“,  
☑ Schönleinstraße, Hermannplatz,  
☞ Hohenstaufenplatz 141

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

## ■ Pankow

**Dienstag** 18 bis 20 Uhr,  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,  
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub  
☑ Vinetastraße, ☞ 50, 52, 53, ☞ 250

## ■ Prenzlauer Berg

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

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

**Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr,  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen der  
Betroffenenvertretung Bötzw-Viertel, ☏,  
☞ 2, 3, 4

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

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

## ■ Schöneberg

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☏,  
☑ Friedenau

**Dienstag** 19 bis 20 Uhr und

**Donnerstag** 19 bis 20 Uhr,  
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,  
Blissestraße 14, im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, ☏,  
☑ Blissestraße

**Ab Juli 2004 eröffnen wir voraussichtlich  
Beratungsstellen in Reinickendorf und in  
Zehlendorf. Bitte fragen Sie ab Juni in der  
Geschäftsstelle nach (Tel. 216 80 01).**

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehenden Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgerechten 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.**