



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 305 AUGUST 2004

Arme Kieze, reiche Kieze

Wachstum der sozialen Ungleichheit

- **Mangelware billige Wohnungen:**
Verengung in den unteren Preissegmenten
- **Sozial geteilte Stadt:**
Schere zwischen Arm und Reich geht weiter auseinander
- **Kiez war Millionär:**
Was mit den Quartiersfonds geschah
- **Am Ziel vorbei:**
Quartiersfonds am Helmholtzplatz
- **Kommando Bürgernähe:**
Die Kiezpolizei auf dem Weg in die Quartiere
- **Gerechtigkeit durch Ungleichheit:**
Leitbild der Standortpolitik



Tipps und Infos zu
**Schönheits-
reparaturen**

SERVICE:
Bezirkliche Beratungstellen
Telefonische Mietrechtsberatung
Sozialberatung
Betriebskostenüberprüfung
Unterstützung von Hausversammlungen

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

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

¹ Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

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

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

EIGENTÜMER/IN _____

VERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

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

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____ BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

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



INHALT

MIETRECHT AKTUELL

- 4 **Seelenrettung durch S.O.S.**
Oder wie Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit als Betriebskosten abgerechnet werden sollen
Henrik Solf

WOHNUNGSPOLITIK

- 5 **Billige Wohnungen sind Mangelware**
Die Lage für Wohnungssuchende in den unteren Preissegmenten spitzt sich zu
Christian Linde
- 7 **Der Bundesgerichtshof, die Kündigungsfristen und das Sozialamt**
Ein Lehrstück über das Entstehen von Notlagen

SOZIALPOLITIK

- 8 **Sozial geteilte Stadt**
Die Schere zwischen armen und reichen Bezirken geht immer weiter auseinander
Christian Linde
- 10 **Kiez war Millionär**
Was mit den Kiezmillionen des Berliner Quartiersmanagements geschah
Volker Eick
- 12 **Nicht nur am Ziel vorbei, sondern richtig daneben**
Quartiersfonds am Helmholtzplatz
Andrej Holm
- 14 **Kommando Bürgernähe**
Die Kiezpolizei auf dem Weg in die Quartiere
Volker Eick
- 16 **Gerechtigkeit durch Ungleichheit**
Das philosophische Leitbild der deutschen Standortpolitik
Hermann Werle

IMMOBILIENVERWERTUNG

- 18 **Kollektive Räume statt Investorenträume**
Yorck 59 bleibt!
Bewohner/innen der Yorckstraße 59
- 19 **Hausbesitzer verlor vor Gericht**
Zwangsverwaltung für Rigaer Straße 94 kann nicht ausgeschlossen werden
Peter Nowak

RATGEBER WOHNUNG

- 20 **Schönheitsreparaturen**
Welche Schönheitsreparaturen müssen von Mieter/innen ausgeführt werden?
- 22 **Frischekur für die Wohnung**
Tipps für Schönheitsreparaturen: Lackieren
Ulla Otte

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 25 Von „Mischnutzung“ bis „Nutzungsvertrag“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Flächenabweichung der Wohnung als Mangel der Mietsache
- 27 Zulässigkeit eines Mieteraushangs im Treppenhaus
- 28 Anspruch auf Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltens der Mietsache
- 29 Schönheitsreparatur- und Rückgabeklausel (Auszugsrenovierung) im Mietvertrag
- 30 Schönheitsreparaturen sind Hauptleistungspflicht des Vermieters
- 30 Mieterhöhungsverlangen und Anrechnung wohnwerterhöhender Merkmale
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

IMPRESSUM

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15

Bankverbindung:

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

Redaktion MieterEcho:

Redaktionskonferenz
Telefon: 21 00 25-84
me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Titel:

Foto: ME

Layout und Satz:

Connye Wolff

Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 15.07.2004

© 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 Berliner 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 Abschaffung der Arbeitslosenhilfe ist von allen parlamentarischen Gremien beschlossen, die ersten Anträge für das Arbeitslosengeld II sind bereits versandt worden. Die betroffenen Mieter/innen werden im nächsten Jahr kein Wohngeld mehr beziehen. Die Kosten für Unterkunft werden zwar in voller Höhe übernommen, aber nur „soweit diese angemessen sind“. Über das, was als angemessen betrachtet wird, liegen zum Zeitpunkt des MieterEcho-Redaktionsschlusses noch keine genauen Angaben vor. Doch nach den Erfahrungen, die wir immer wieder in unserer Sozialberatung machen müssen, und nach unserer Einschätzung sowie der Einschätzung anderer alternativer Mieterorganisationen drohen Zwangsumzüge in großer Zahl. Weil aber die geeigneten kleinen und billigen Wohnungen immer mehr zur Mangelware werden – nicht zuletzt durch die großzügigen Abrisse sowie die als Privatisierung bezeichnete Enteignung öffentlicher Wohnungsbauunternehmen –, droht Verarmung, wenn nicht gar Verelendung. Von politischer Seite werden solche Entwicklungen durchaus in Kauf genommen.

Darauf muss man sich einstellen, man darf es aber keinesfalls hinnehmen.

Wir laden deshalb zu zwei Veranstaltungen ein:

Mitgliedertreffen Prenzlauer Berg

Montag, 06.09.2004, 19 Uhr

Café Morgenrot, Kastanienallee 85, 10435 Berlin

Thema: **1. Bezirkliche Entwicklung**
 2. Hartz IV und die Folgen

Auf dieser Veranstaltung sollen bezirkliche Probleme diskutiert und die Problematik Hartz IV und die Folgen erörtert werden.

Hartz IV und die Folgen

Donnerstag, 09.09.2004, 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

U.a. mit den MieterEcho-Autor/innen

Auf dieser Veranstaltung soll sowohl über die Regelungen informiert als auch über politische Handlungsmöglichkeiten diskutiert werden.

Beide Veranstaltungen sind für Nicht-Mitglieder offen.

Wir hoffen auf eine starke Teilnahme.

Ihr MieterEcho

Seelenrettung durch S.O.S.

Oder wie Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit als Betriebskosten abgerechnet werden sollen

Henrik Solf

Meyers Großes Taschenlexikon weiß uns in seinem Band 20 Folgendes mitzuteilen: „SOS, internationales (See-)Notzeichen (seit 1912); die nach dem Morsecode gesendete oder in Form von Lichtblitzen übermittelte Buchstabenfolge SOS, bei der keine Pause gemacht wird (...) wurde nachträglich gedeutet als Abk. für engl.: ‚save our souls‘ (‚rettet unsere Seelen‘) oder ‚save our ship‘ (‚rettet unser Schiff‘).“

Die Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Marzahn weiß es besser: S.O.S. steht für Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit. Dies erfuhren ihre Mieter/innen kürzlich in einer „Mitteilung über die Erweiterung der Hausdienstleistungen“. Auf anderthalb Seiten analysiert die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn darin zunächst die soziale Situation in Berlin im Allgemeinen und in ihren Häusern im Besonderen. Bedauerlicherweise nehme die gegenseitige Rücksichtnahme in den Häusern ebenso ab wie der Vandalismus zu. Leider könne die WBG Marzahn nichts gegen diese Entwicklung tun. Dennoch sehe man sich als Vermieter in der Pflicht: „Wir können zwar nicht verhindern, dass es regnet, aber wir können einen Schirm aufspannen.“ Die Lösung – ganz im Trend – heißt Überwachung. Dazu soll sich das „Tätigkeitsbild“ der Hausmeister verändern. Für sie wird eine allgemein einsehbare „Loge“ eingerichtet. Gleichzeitig „werden die Objekte komplett (auch die Aufzüge) mit einer Videoüberwachung ausgestattet, die von dort aus überwacht wird“. Die betroffenen Mieter/innen haben sich auf eine „Zugangskontrolle aus der Loge oder über die Überwachungskameras“ einzurichten.

Zuletzt hatten die Wohnungsbaugesellschaften ein ähnliches Konzept unter dem Titel

Concierge-Service lauthals als Innovation gefeiert. Damals ging es ihnen angeblich noch darum, der Anonymität der Plattenbauten einen konstruktiven Entwurf entgegenzusetzen, der die Kommunikation in den Häusern stärkt. Zwar bedauerlich für Wohnungsbau-gesellschaften, aber die Berliner Gerichte wollten glücklicherweise damals ihrem Versuch nicht folgen, den Unterhalt der so genannten *Doormen* als Betriebskosten auf die Mieter/innen abzuwälzen. Denn die Überwachung von Sicherheit und Ordnung ist schlichte Verwaltungstätigkeit. Der Vermieter darf gemäß § 1 Absatz 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung die Kosten der Aufsicht nicht auf die Miete umlegen. Zur Abgeltung dieser Aufwendungen erhält der Vermieter die Nettomiete. Davon lässt sich die WBG Marzahn jedoch nicht abschrecken. Mehr S.O.S. ist für sie nur machbar, wenn ihre Mieter/innen dafür zahlen. Und das zweifach:

Zum einen natürlich durch höhere Betriebskosten. Nach Ankündigung der WBG Marzahn werden sich die Hauswartskosten von 0,08 Euro/qm auf 0,18 Euro/qm mehr als verdoppeln. Dafür sollen sich dann die Sperrmüllkosten möglicherweise verringern. Eine Kostenposition also, die die Mieter/innen in aller Regel sowieso nicht zu tragen haben. Mit Spannung darf man erwarten, ob später noch die Kosten des Betriebs der Videoüberwachung, wie zum Beispiel die Wartung der Kameras, ebenfalls als Betriebskosten umgelegt werden.

Zum anderen müssen die Mieter/innen einen erheblichen rechtswidrigen Eingriff in ihr Persönlichkeitsrecht hinnehmen. Künftig weiß zumindest der Hausmeister, mit wem sie abends nach Hause kommen, oder ob sie morgens – wenn überhaupt – pünktlich zur Arbeit gehen, und sogar welche Post sie bekommen. Schließlich müssen auch die Briefkästen vor Vandalismus geschützt werden.

Sollten Mieter/innen der DEGEWO von den hier beschriebenen Entwicklungen betroffen sein, bittet das MieterEcho um Informationen. Tel.: 21 00 25 84 oder me@bmgev.de

§ 1 BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG

(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 Überwachung von Sicherheit und Ordnung ist eine Verwaltungstätigkeit, die nicht zu den Betriebskosten gehört.

Die Überwachung durch Videokameras stellt einen Eingriff in das Persönlichkeitsrecht von Mieter/innen dar und ist nur dann zulässig, wenn keine anderen zumutbaren Mittel zur Verfügung stehen, um schwerwiegendere Beeinträchtigungen der Rechte anderer, z.B. Angriffe auf Personen, abzuwehren. (AG Schöneberg, Urteil vom 10.05.2000 – 12 C 69/00 –)



WBG MARZAHN

Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn ist Teil der Unternehmensgruppe der DEGEWO (Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige AG), welche zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins gehört. Die DEGEWO verwaltet fast 70.000 Wohnungen. Zur DEGEWO-Gruppe gehören außer der WBG Marzahn die KÖWOG und die GEWOBE.

Billige Wohnungen sind Mangelware

Die Lage für Wohnungssuchende in den unteren Preissegmenten spitzt sich zu

Christian Linde

„Für den konkret Wohnungssuchenden sind die allgemeinen Einschätzungen zum Wohnungsmarkt nur wenig hilfreich“, lautet das Fazit des neuen Berliner Wohnungsmarktberichts. Dennoch geht das Gerede des rot-roten Senats von einer ausreichenden Wohnraumversorgung munter weiter. Demnach ist der Wohnungsmarkt in Berlin grundsätzlich „entspannt“.

„Ein in quantitativer Hinsicht ausreichendes Angebot kennzeichnet zurzeit den Berliner Wohnungsmarkt. Indizien dafür seien der hinsichtlich seiner Marktfähigkeit nicht weiter differenzierte Leerstand zahlreicher Wohnungen und dass die Nettokaltmieten, die für Neu- und Wiedervermietungen verlangt werden, von 2000 bis 2002 nur geringfügig gestiegen sind“, so die positive Botschaft des Berichts, der noch vom mittlerweile zurückgetretenen Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD) in Auftrag gegeben wurde.

Das Resümee darf nicht nur bezweifelt werden, es widerspricht auch den Teilergebnissen der Untersuchung, und zwar sowohl hinsichtlich der Leerstandssituation, als auch der Angebotsstruktur und der Mietpreisentwicklung.

Legende vom Leerstand

Der Bericht führt aus, dass die vom Statistischen Landesamt alle vier Jahre durchgeführte Mikrozensus-Erhebung zur Wohnsituation auch die Anzahl so genannter unbewohnter Wohnungen einschließt: „Jedoch spiegeln diese nicht die tatsächlich unvermieteten und von Eigentümern nicht genutzten Wohnungen wider, sondern die nach äußerem Anschein nicht bewohnten Wohnungen. Außerdem werden in der amtlichen Statistik Leerwohnungen nicht nach erforderlicher Fluktuationsreserve und wohnungswirtschaftlich relevantem Leerstand differenziert.“ So kommt der Bericht selbst zu dem Schluss, dass „zukünftig deshalb das vorhandene Wohnungsangebot genauer hin-

sichtlich seiner nachhaltigen Marktfähigkeit für die Wohnraumversorgung der sich rasch verändernden Haushaltsstrukturen und Wohnbedürfnisse untersucht werden muss. Leerstandszahlen allein reichen für objektive Bewertungen des Wohnungsmarkts und der Wohnungssituation der Haushalte nicht aus.“ Der Senat beziffert den „nicht weiter differenzierten Leerstand“ mit 100.000 Wohnungen.

Angebote und Mietpreisentwicklung

Auch die Feststellung zur Angebotsstruktur deckt sich nicht mit der Gesamtsituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Denn als Datenquelle wurde lediglich die Preisübersicht der Maklerverbände, die im Rahmen einer Internetrecherche zusammengetragen wor-

„Für das Funktionieren des Wohnungsmarkts sind zeitweilig unbewohnte Wohnungen in gewissem Umfang notwendig. Die so genannte Fluktuationsreserve wird in der wohnungswirtschaftlichen Fachliteratur für ‚normale‘ Wohnungsmarktverhältnisse mit 3% angegeben. (...) Leerstandszahlen allein reichen für objektive Bewertungen des Wohnungsmarkts und der Wohnungssituation der Haushalte nicht aus.“

Zitat und Tabelle aus: Der Berliner Wohnungsmarkt Bericht 2003, S. 46 und 47

DER BERLINER WOHNUNGSMARKT

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat gemeinsam mit der Investitionsbank Berlin (IBB) den zweiten Bericht über den Berliner Wohnungsmarkt bearbeitet und herausgegeben. Der erste Bericht erschien im März 2002 und umfasste die Jahre 1991 bis 2000. Der aktuelle Bericht ist im Februar 2004 erschienen.

Beide Berichte sind kostenlos unter www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/ im PDF-Format abrufbar. Im Vorwort wird von Dieter Puchta (Mitglied im Vorstand der Landesbank Berlin) auf die konzeptionelle Fortentwicklung des Berichts hingewiesen: „Inhaltlich orientiert sich der Bericht nach Angebot und Nachfrage, also den üblichen Regeln eines jeden Markts. Dabei flossen erstmals die Ergebnisse einer Expertenbefragung und eine Auswertung von Wohnungsanzeigen (Angebote und Gesuche) einer großen Internet-Plattform mit ein.“ Bei der genannten Internet-Plattform handelt es sich um den www.immobilienscout24.de.

den sind, herangezogen. Die aber trifft Aussagen vor allem für die teureren Bestände. So konstatiert das Papier für die Wohnungsbestände in der Preisskala über 6 Euro/qm ein „Wohnungsüberangebot“ und eine „schleppende Nachfrage“. Ein ausgeglichener Markt stellt sich demnach derzeit ausschließlich im sozialen Wohnungsbau dar. Eine erhöhte Nachfrage besteht dagegen bei preisgünstigem Wohnraum. Danach übersteigt die Zahl der Gesuche das Angebot bereits um das Dreifache. Für die bisher eher preisgünstigen, aber gut instand gehaltenen und üblich ausgestatteten Wohnungen in mittlerer, guter und teilweise auch einfacher Wohnlage muss deshalb bei neuen Verträgen von einem deutlichen Mietpreisanstieg ausgegangen werden.

Teilmarktbereich	Leere Wohnungen gesamt			Leerstandsquote in %		
	1999	2002	2002 zu 1999	1999	2002	2002 zu 1999
Ein- und Zweifamilienhäuser	5800	8500	2700	3,4	4,7	1,4
Altbaubestand bis 1918	39.500	32.400	-7100	8,0	6,7	-1,3
Altbaubestand, 1919-1948	10.200	18.500	8300	4,5	8,2	3,7
Mauerwerksbau 50er Jahre	900	2200	1300	1,6	4,0	2,4
Sozialmietwohnungen	5800	4700	-1100	2,3	2,0	-0,3
Vereinbarte/Pauschalförderung	1900	1900	0	4,8	4,7	-0,01
Plattenbauwohnungen	14.300	14.100	-200	5,2	5,2	0,0
Sonstiger freifinanzierter Neubau	11.900	17.300	5400	3,5	4,5	1,0
Bestand gesamt	90.300	99.600	9.300	4,9	5,3	0,04

Tabellen Wohnungsmarktbarometer (alle Angaben in %)

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit ...	EIGENHEIME	MIETWOHNUNGEN			
		Oberes Preissegment*	Mittleres Preissegment*	Unteres Preissegment*	Preisgebundenes Segment
... sehr entspannt	25,5	20,7	19,4	13,3	18,6
... entspannt	49,1	36,2	38,7	35,0	37,3
... ausgewogen	12,7	37,9	29,0	25,0	22,0
... angespannt	10,9	5,2	12,9	20,0	18,6
... sehr angespannt	1,8	0,0	0,0	6,7	3,4

In ca. zwei Jahren wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt ...	EIGENHEIME	MIETWOHNUNGEN			
		Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Preisgebundenes Segment
... sehr entspannt	16,7	8,5	11,5	10,0	15,3
... entspannt	55,6	54,2	42,6	40,0	37,3
... ausgewogen	16,7	27,1	31,1	18,3	13,6
... angespannt	9,3	10,2	14,8	23,3	28,8
... sehr angespannt	1,9	0,0	0,0	8,3	5,1

In drei bis fünf Jahren wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt ...	EIGENHEIME	MIETWOHNUNGEN			
		Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Preisgebundenes Segment
... sehr entspannt	10,9	5,1	6,6	8,3	10,2
... entspannt	27,3	32,2	21,3	20,0	25,4
... ausgewogen	49,1	49,2	47,5	28,3	22,0
... angespannt	10,9	13,6	19,7	28,3	28,8
... sehr angespannt	1,8	0,0	4,9	15,0	13,6

Die Nachfrage nach Wohnraum wird mittelfristig (3-5 Jahre) ...	EIGENHEIME	MIETWOHNUNGEN			
		Oberes Preissegment	Mittleres Preissegment	Unteres Preissegment	Preisgebundenes Segment
... stark ansteigen	1,9	0,0	5,0	18,6	8,8
... ansteigen	36,5	30,0	45,0	42,4	36,8
... unverändert bleiben	38,5	58,3	40,0	25,4	31,6
... zurückgehen	21,2	10,0	10,0	13,6	21,1
... stark zurückgehen	1,9	1,7	0,0	0,0	1,8

***) Oberes Preissegment = 6 Euro/qm und mehr, Mittleres Preissegment = 4 bis 6 Euro/qm, Unteres Preissegment = bis 4 Euro/qm**

Im Tabellenband des Wohnungsmarktberichts sind „Experteneinschätzungen zur Marktlage in Berlin nach Segmenten“ enthalten. „An der Befragung haben sich Fachleute aus den folgenden Bereichen beteiligt: Für die ‚Anbieter‘ waren dies: Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Hausverwaltungen, Makler, Baufinanzierung, Haus- und Grundeigentümer. Für den Teil ‚Nachfrager/Neutral‘ waren dies: Wissenschaft, Sachverständige, Senatsverwaltung, Bezirksverwaltungen, Wohnungspolitik (Landesebene), Mietervereine, Obdachlosenhilfe.“
Tabellen und Zitat aus: *Der Berliner Wohnungsmarkt Tabellenband 2003, S. 68 und 70*

So zeigt die Entwicklung der Nettokaltmiete seit 1995 selbst auf der Basis der Maklerzahlen einen Anstieg von insgesamt 8,5% und von 8,2% für die Gesamtmiete. Für alle vom Mietspiegel erfassten Wohnungen im Westteil der Stadt ergibt sich ein Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten von Oktober 1999 bis März 2002 in Höhe von 10,7%. Die durchschnittliche jährliche Steigerung lag zuletzt bei 4,3%. „Wie aus dem letzten Mietspiegel hervorgeht, gibt es jetzt sowohl im Alt- als auch im Neubau wieder einen Preisauftrieb“, diagnostiziert der Wohnungsmarktbericht. Noch drastischer stellt sich die Situation im Ostteil der Stadt dar. Dort fiel die Mietpreissteigerung im Erhebungszeitraum 2000 bis 2002 mit über 10% erheblich aus: „Hier zeichnen sich offenbar neue Entwicklungstendenzen ab. Mieterhöhungen bei gleichzeitig zahlreichen nicht vermietbaren Wohnungen.“ Ein Ende der Preisspirale sei auch in Zukunft nicht abzusehen. „In den kommenden drei bis fünf Jahren

ist eine weitere Steigerung der Nachfrage und damit eine Anspannung der Teilmärkte zu erwarten“, so die Prognose.

Einkommen und Mietbelastungsquote

Zwar geht der Wohnungsmarktbericht davon aus, dass die Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2002 leicht angestiegen sind, doch erreichten sie nur etwa 90% des bundesweiten Durchschnitts. Besonders eklatant stellt sich die Einkommenssituation im Vergleich der Stadtstaaten dar. So verfügten Berliner/innen im Durchschnitt jährlich über 4092 Euro weniger als Hamburger/innen und sogar über 4706 Euro weniger als Bremer/innen. Im gesamten Ländervergleich hatte Berlin in den beiden zurückliegenden Jahren die geringste Einkommenssteigerung. Wirft man einen Blick in den aktuellen Sozialstrukturatlas 2003, liest sich der Tatbestand noch drastischer: Danach liegt die Zahl der Erwerbslosen bei über 18% und der Anteil der Sozialhilfeempfänger/innen

bei 7,6%. Die Zahl der Wohngeldempfänger/innen stieg um 9,2%. Gleichzeitig leben derzeit 533.000 Menschen unterhalb der offiziellen Armutsgrenze. Jede/r Sechste hat weniger als 600 Euro im Monat. Die geringen Einkommen und die Steigerung der Mietpreise haben erhebliche Auswirkungen auf die Mietbelastung der Haushalte. Gaben 1993 die Mieterhaushalte 17% ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus, hatte das Mietbelastungsniveau 1998 bereits 27% erreicht. Dabei waren die Ein-Personenhaushalte mit 31% am stärksten belastet. Im Jahr 2002 gaben bereits über die Hälfte aller Miethaushalte 30% ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus.

Folgen für den Wohnungsbestand

Die Einkommenssituation und die Mietbelastungsquote haben auch spürbare Folgen für die Wohnungswirtschaft. „Von Experten werden die geringen Einkommen am häufigsten angegeben, wenn sie die Probleme des Mietwohnungsmarkts benennen sollen.“ Das heißt, „dass die Investoren und Vermieter nicht die aus ihrer Sicht notwendigen, zumindest kostendeckenden Mieten erzielen können und so neben dem Neubau auch die Modernisierung und Instandsetzung des Bestands gebremst ist“, beklagt der Bericht.

Dass sich der Senat auch zukünftig wenig der Nachfrage nach preiswerten Wohnraum widmen wird, sondern sich auf einkommensstarke Haushalte konzentriert, ist nicht nur aus der Tatsache zu schließen, dass der Wohnungsmarktbericht kein einziges Wort über die Einkommenschwachen und ihren Zugang zum Wohnungsmarkt verliert. Auch Strieders Resümee zielt in erster Linie auf die Interessen der Wohnungswirtschaft: „Unter Fortschreibung der aktuellen Trends bis zum Jahr 2010 kann nur allmählich mit einer Belebung der Nachfrage gerechnet werden. (...) Zu den immer weniger nachgefragten Bereichen gehören vor allem unsanierte Wohnungen im Plattenbau- und Altbaubestand. In diesem Bereich ist auch längerfristig mit keiner Belebung der Nachfrage zu rechnen, sodass unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten auch Maßnahmen wie Abriss und Rückbau erforderlich sind.“ Das heißt im Klartext wohl auch für die kommenden Jahre: Wohnraumvernichtung und Marktbereinigung. Strieders Nachfolgerin, Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer, hat sich anderslautend bisher jedenfalls nicht äußert.

Der Bundesgerichtshof, die Kündigungsfristen und das Sozialamt

Ein Lehrstück über das Entstehen von Notlagen

Ilse Koplin* ist 46 Jahre alt, intelligent und das, was man tüchtig nennt. Bis vor einigen Jahren war sie verheiratet. Nach der Scheidung blieben die zwei Söhne bei ihr. Einer hat inzwischen einen eigenen Haushalt, der Jüngere wohnt noch bei ihr und wird bald Abitur machen. Ilse Koplin versuchte nach der Trennung einen Neuanfang und wagte, was viele versuchen: Sie machte sich selbstständig. Dabei folgte sie nicht nur ihrer eigenen Neigung, sondern ließ sich zudem von der leuchtenden Perspektive, die Politik und Medien noch bis vor wenigen Jahren permanent entworfen hatten, bestärken. Doch wie viele, ja, wie die meisten anderen erlebte sie die Selbstständigkeit in ihrer trostlosen Praxis und musste sich, nachdem ihr eigenes kleines Startkapital aufgezehrt war, eine Arbeitsstelle suchen. Für jemanden in ihrem Alter sind die Chancen gering und als Selbstständige gescheitert zu sein, ist nicht gerade eine Reputation, die Arbeitgeber begeistert. Also fand sich auch Ilse Koplin auf dem Sozialamt wieder.

Die ihr verbliebene eheliche Wohnung – 90 qm groß – war zwar für die seinerzeitige vierköpfige Familie etwas eng, liegt aber nun für Mutter und Sohn jenseits der Bewilligungsgrenzen des Sozialamts. 60 qm stehen den beiden zu, und gleichgültig wie teuer die Wohnung ist und welche Aufwendungen gemacht worden sind, das Sozialamt verlangte den sofortigen Umzug. Die Tüchtigkeit von Ilse Koplin bewährte sich auch in diesem Fall. Sie fand bald eine passende und auch vom Sozialamt akzeptierte Wohnung und zog mit ihrem Sohn dort ein.

Allerdings wurde sie die alte Wohnung nicht los. Hier gelten die alten, durch das Urteil des Bundesgerichtshofs fortgeschriebenen, Kündigungsfristen von inzwischen einem Jahr. Im April hatte sie die kleine Wohnung bezogen. Dafür übernahm das Sozialamt die Miete. Die Miete für die nicht mehr bewohnte große Wohnung muss aber sie selbst bis März 2005 bezahlen. Und da sie das nicht kann, hat sie nicht nur ihre gesamten Ersparnisse eingebüßt, sondern ist dabei, mit Hilfe des So-

zialamts, d.h. durch den Zwang zum Wohnungswechsel, einen nicht unbedeutenden Berg an Mietschulden anzuhäufen.

Ilse Koplin ist zunächst ratlos. Sie kommt sich vor, als sei sie in eine Falle geraten.

Durch die Sozialabende der Berliner MieterGemeinschaft kann man zwar die rechtliche Lage nicht verändern, man kann aber – wie in diesem Fall – beratende und solidarische Unterstützung leisten.

Bei den Sozialabenden wird geklärt, ob sie einen Anspruch auf vorzeitige Kündigung hat, ob sie einen Nachmieter stellen und selbst aus dem Mietvertrag ausscheiden kann, ob sich, wenn dies nicht möglich ist, die Wohnung für die Zeit untervermieten lässt oder ob andere Maßnahmen getroffen werden können, durch die sie den nutzlosen und kostspieligen Mietvertrag los wird.

Außerdem erhält Ilse Koplin Informationen, welche Ansprüche sie gegen das Sozialamt hat, denn schließlich ist sie auf dessen Druck in die unangenehme Lage geraten, und es wird gemeinsam nach Möglichkeiten gesucht, die das Sozialamt veranlassen können, die anlaufenden Mietschulden zu übernehmen.

Ilse Koplin ist kein Einzelfall. Viele haben soziale Probleme und ständig werden es mehr. Wir weisen daher noch einmal auf die Informationsabende zum Sozialrecht hin.

*) Name von der Redaktion geändert.

LESERBRIEF

Sehr geehrte Frau Oppermann,

im Oktober 2004 werde ich 20 Jahre lang Mitglied in der Berliner MieterGemeinschaft sein. Zum Glück brauchte ich in zwei Jahrzehnten nur eine einzige kurze Beratung. Seit Februar 1970 bin ich Mieterin der GSW, Thermometer Siedlung – Erstbezug. Ich wohne also jetzt hier im 35. Jahr und bin eine solvente, stille Mieterin unterm Dach. Ich habe auch Glück im Haus mit den anderen Mietern. Von elf Mietparteien sind immerhin fünf Erstbezieher. Nur das Umfeld ist dennoch inzwischen mehr als gewöhnungsbedürftig, denn die Einkaufsmöglichkeiten werden immer bescheidener. In vier Wochen wird Plus auch nicht mehr vor Ort sein. Die Firma Reichelt ist schon seit drei Jahren fort. Mir tun die älteren Mitmenschen in der Seele leid, dass das Einkaufen mit weiten Wegen verbunden ist, wie auf dem

Dorf. Warum sich in dieser Siedlung nichts hält, ist mir ein Rätsel.

Mit dem Verkauf der GSW geht es schon Jahre – nun hat es wohl geklappt. Mit Argusaugen und -ohren verfolge ich diese Geschichte. Die Institution „Cerberus“ flößt enormes Vertrauen und Sicherheit ein – ich kann mich vor Begeisterung kaum halten!

Dass man bei der GSW gut und sicher wohnt, ist ab sofort nur noch eine Floskel!

Ich danke Ihnen für den aufklärenden Artikel. Und ich hoffe sehr, mir kleinem Einsiedler will man demnächst nichts Böses.

Wenn doch, hoffe ich auf tatkräftige Hilfe und Beistand der MieterGemeinschaft.

Vielen Dank an Sie und eine gute Zeit.

Freundliche Grüße
Ingrid Blanck

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, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

Sozial geteilte Stadt

Die Schere zwischen armen und reichen Bezirken geht immer weiter auseinander

Christian Linde

Wenn es um sichtbare Maßnahmen gegen die Armutsentwicklung in der Hauptstadt geht, produziert der Berliner Senat vor allem Papier. Nach dem Bericht „Armut und soziale Ungleichheit in Berlin“ vor zwei Jahren hat die SPD/PDS-Koalition binnen kurzer Zeit erneut ein umfangreiches Zahlenwerk vorgelegt. Den „Sozialstrukturatlas Berlin 2003“. Er ist der dritte seiner Art. Die Studie beschreibt über Indizes die Sozialstruktur der Stadt von den Bezirken bis in die kleinsten Stadtteile. Als Schlüsselindikatoren hat die Senatsverwaltung für Soziales, Gesundheit und Verbraucherschutz, unter deren Federführung die Untersuchung erstellt worden ist, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfebezug, Lebenserwartung, vorzeitige Sterblichkeit, Bildungs- und Ausbildungsstruktur sowie Einkommenslage und demographische Merkmale zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Schlüsselindikatoren ist Berlin eine sozial geteilte Stadt. Neben den seit langem benachteiligten Gebieten reihen sich in die Liste der Armutsquartiere zunehmend Kieze aus dem Ostteil der Stadt ein. Zu den Absteigern gehört vor allem Hellersdorf-Marzahn. Bei der letzten Untersuchung im Jahr 1999 noch in der Spitzengruppe, findet sich der Plattenbaubezirk nur noch auf einem Platz im Mittelfeld wieder. Insbesondere die überproportionale Abwanderung von Erwerbstätigen hat zu der Verschlechterung geführt. Die ungünstigste Sozialstruktur haben laut

Erhebung die (Alt-)Bezirke Kreuzberg, Wedding und Tiergarten, gefolgt von Neukölln, Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Während in Kreuzberg (29,2%), Wedding (25,7%) und Neukölln (22,9%) die höchste Arbeitslosenquote gemessen wurde, liegen Zehlendorf (10,5%) und Steglitz (12,7%) weit günstiger.

Über eine halbe Million Menschen in Armut

Ebenso weit klaffen die Zahlen bei Sozialhilfeempfänger/innen auseinander. Die geringsten Anteile weisen Zehlendorf (2,1%)

und Köpenick (3,7%) auf. In Kreuzberg (17,3%) und Wedding (16,9%) lebt dagegen nahezu jede/r sechste Einwohner/in von Sozialhilfe, davon ist ein Drittel unter 18 Jahren. Insgesamt müssen in der Hauptstadt derzeit 533.000 Menschen (15,6% der Bevölkerung) unterhalb der Armutsgrenze leben. Dass heißt, diese Privathaushalte verfügen höchstens über 50% des Äquivalenzeinkommens von derzeit 1212 Euro. Demnach hat jede/r sechste Einwohner/in weniger als 606 Euro im Monat. In Zehlendorf sind mit 4% die wenigsten Personen von Einkommensarmut betroffen, während in Kreuzberg 28,1%, im Wedding 27% und in Neukölln 23,7% in Armut leben. Gleichzeitig ist die Zahl derer, die über mehr als 2426 Euro im Monat verfügen, seit 1996 von 4,8 auf 5,1% angestiegen.

Verstetigung der Armutsverhältnisse

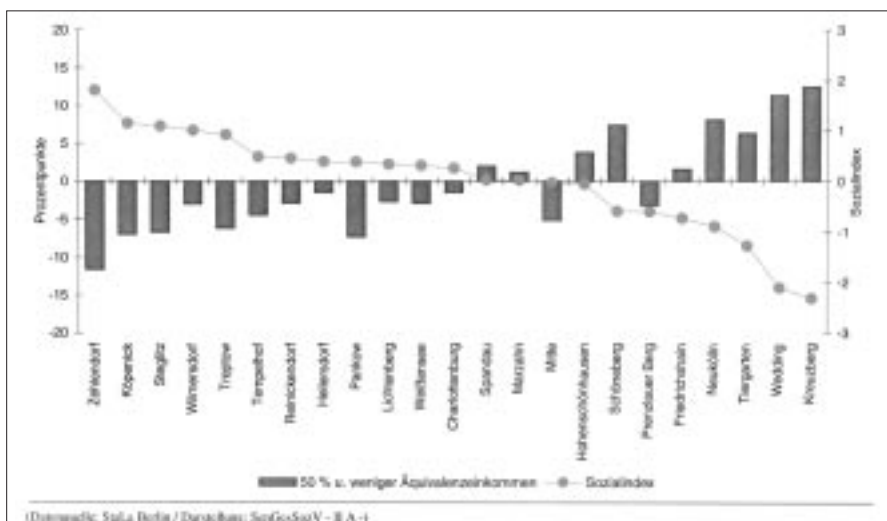
Ein zeitlicher Vergleich der sozialstrukturellen Verhältnisse von 1995 und 2002 ergibt nicht nur eine Verschlechterung für Berlin insgesamt – um rund 4% – sondern auch die Schere zwischen den Bezirken ging in diesem Zeitraum weiter auf. So verzeichnet Wedding eine Verschlechterung seiner Sozialindizes um 8% gegenüber Zehlendorf mit einer Verschlechterung um nur 1%.

Die Aussichten für die Menschen in den sozial prekären Gebieten, ihr Leben in absehbarer Zeit unabhängig von Transferleistungen bestreiten zu können, stehen nicht nur auf Grund des ausbleibenden Wirtschaftswachstums und der Beschäftigungskrise schlecht. Denn in Kreuzberg (36,6%), Wedding (35,1%) und Neukölln (30%) verfügt jede/r Dritte über keine abgeschlossene Berufsausbildung.

Armutsverhältnisse haben auch eine nachhaltige Wirkung auf die gesundheitliche Situation. So weisen Bezirke mit der niedrigsten Lebenserwartung – Kreuzberg, Tiergarten und Wedding – gleichzeitig hohe soziale Belastungen auf. Umgekehrt gilt dies für Treptow, Wilmersdorf und Köpenick – Stadtgebiete mit der höchsten Lebenserwartung und entsprechend günstiger Sozialstruktur. „Die psychischen und gesundheitlichen Folgen für Menschen, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind, wirken sich ungleich höher aus als in Stadtteilen mit besserer Sozialstruktur“, sagt Gerhard Meinschmidt, Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und einer der Autoren der Studie. Auch fehlende gesundheitliche Vorsorge und Suchtmittelabhängigkeit führen in den belasteten Ge-

Zusammenhang zwischen Sozialindex und Anteil der Bevölkerung mit 50% und weniger des Berliner Äquivalenzeinkommens 2002 nach alter Bezirksstruktur. Aus: Sozialstrukturatlas Berlin 2003, S. 110

50% des Äquivalenzeinkommens bedeuten 606 Euro im Monat. 15,6% aller Berliner/innen verfügen über diese Summe oder weniger zum Lebensunterhalt.





*Protest gegen „Behördenwillkür“ im Sozialamt Kreuzberg.
Foto: www.indymedia.de*

bieten zunehmend zu vorzeitigen Sterbefällen. Zwischen der höchsten und der geringsten Lebenserwartung (Treptow 79,2 Jahre) und Kreuzberg (74,7 Jahre) liegt eine Differenz von immerhin 4,5 Jahren.

Selektive Wanderung innerhalb der Stadt

Zwar zeichnet sich Berlin durch eine hohe Mobilität aus. So wechselten in den vergangenen vier Jahren jede/r Berliner/in im Durchschnitt 1,2-mal den Wohnsitz (Deutsche 1,0-mal, Nicht-Deutsche 2,2-mal). Von den rund 43.600 Personen deutscher Herkunftssprache, die im Jahr 2002 aus einem der drei (Neu-)Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Neukölln fortgezogen sind, ließen sich 24% jedoch wieder in einem dieser sozial belasteten Bezirke nieder. Von den rund 15.200 Menschen nichtdeutscher Herkunftssprache waren es sogar 39%. Auf Grund dieser selektiven Wanderungsbewegungen haben sich die Armutsverhältnisse in den entsprechenden Wohngebieten weiter verfestigt, so der Bericht.

Dagegen gewinnen Bezirke mit günstigeren Bedingungen Einwohner hinzu. In Reinickendorf hat das Bezirksamt zusammen mit überregionalen Immobilienmaklern eine Imagekampagne initiiert, wodurch sich im Erhebungszeitraum vor allem einkommensstarke Zuzügler/innen aus dem gesamten Bundesgebiet und aus dem Ausland in dem Stadtteil niedergelassen haben.

„Wertausgleich“ für belastete Bezirke

Nach Einschätzung der Senatssozialverwaltung liefert der Bericht wichtige Entscheidungshilfen. „Wir wollen mit dieser neuen Sozialraumanalyse eine Diskussion anstoßen, wie die hier gewonnen Erkenntnisse stärker als bisher in gemeinsames und ressortüber-

greifendes politisches Handeln umgesetzt werden können. Daher wird bei den Reformprojekten, die der Senat auf seiner Agenda hat, die sozialräumliche Betrachtung künftig ein wichtiges Kriterium sein“, kündigte Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner (PDS) an. So sollen Steuerungsmaßnahmen entwickelt werden, die sowohl auf die Probleme der einzelnen Gebiete zugeschnitten sein sollen und gleichzeitig in spezifische kommunale Beschäftigungsmaßnahmen, den Aufbau spezieller Angebote für Kinderbetreuung und eine Weiterentwicklung des Quartiersmanagements münden sollen. Durch einen sozialräumlichen Ansatz verspricht sich die PDS-Politikerin in erster Linie im Gesundheits- und Sozialbereich einen gezielteren Einsatz von Mitteln und Ressourcen. Für dieses Ziel will die Senatorin auch gegenüber der Liga der Wohlfahrtsverbände umsteuern und hat eine grundsätzliche Überprüfung der Angebotsstruktur bei den sozialen Einrichtungen angekündigt. Die Absicht, zukünftig einen „Wertausgleich“ zwischen den Bezirken entsprechend ihrer Belastung nach dem Vorbild des Länderfinanzausgleichs zu verabschieden, ist in Anbetracht der Haushaltssituation des Landes zwar ein innovativer Ansatz, im Rat der Bürgermeister/innen ist der Vorschlag in den vergangenen Jahren allerdings regelmäßig auf Ablehnung gestoßen. Schließlich sind die Bezirke auf jeden Cent angewiesen und stehen auf Grund der Haushaltskürzungen durch den Senat kurz vor der Handlungsunfähigkeit.

Dass ein effizienterer Einsatz der Haushaltsmittel durch das Land etwa im Sozialbereich möglich wäre, darauf deutet zumindest die Kritik des Landesrechnungshofs in seinem letzten Jahresbericht hin. So wurden allein die Abrechnungen der Freien Träger für etwa 1100 Kindertageseinrichtungen in den Jahren 1999 bis 2001 so gut wie gar nicht von Seiten der für Jugend zuständigen Senatsverwaltung überprüft. „Stichprobenweise Kontrollen zeigten, dass sich Rückforderungsbeträge in Millionenhöhe ergeben“, so der Rechnungshof.

SOZIALSTRUKTURATLAS

Der Sozialstrukturatlas Berlin wird von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz herausgegeben. Er kann bei der Senatsverwaltung bestellt werden, entweder telefonisch unter 90 28 28 48 (15 Euro zuzügl. Porto) oder als PDF per E-Mail unter www.berlin.de/sengessozv/statistik/index.html



*Kreuzberg bildet häufig das Schlusslicht bei den Bewertungen im Sozialstrukturatlas. Aber auch Tiergarten und Wedding weisen ungünstige Sozialstrukturen auf.
Foto: Georg Knoll*

Höheres Armutsrisiko durch Hartz IV

Zu der von der Sozialsenatorin geforderten gesamtstädtischen Strategie zur Bekämpfung des sozialen Gefälles innerhalb der Stadt gehört vor allem die ressortübergreifende Zusammenarbeit zwischen den Senatsverwaltungen. Noch immer laufen zahlreiche Programme unkoordiniert nebeneinander her, ob im Rahmen des Gesunde-Städte-Netzwerks, der bezirklichen Beschäftigungsbündnisse, des Quartiersmanagements, der Umsetzung der Leitlinien für eine kinder- und jugendfreundliche Stadt oder der Weiterentwicklung des Konzepts der Stadtteilzentren. „Statt Steuerungsrunden und Arbeitskreisen brauchte es eine klare Bündelung dieser Programme und Gelder“, fordert Ramona Pop, jugendpolitische Sprecherin von Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus. Angesichts der Folgen, die sich mit dem In-Kraft-Treten der Regelung zum Arbeitslosengeld II im Rahmen der Hartz-Gesetze ab dem 01.01.2005 einstellen, dürften die Erkenntnisse des Sozialstrukturatlas allerdings bereits wieder überholt sein. Denn mit der Absenkung der Transferleistungen für Langzeitarbeitslose wird sich die Situation in den belasteten Bezirken weiter verschärfen. Die Zahl der von Einkommensarmut Betroffenen wird sich dann schlagartig um mindestens ein Drittel erhöhen. Ein weiteres Abrutschen der belasteten Quartiere ist damit vorprogrammiert.

Kiez war Millionär

Was mit den Kiezmillionen des Berliner Quartiersmanagements geschah

Volker Eick

Allenthalben zeigten sich Politiker und Quartiersmanager über die Bürger/innen in den „Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ überrascht, weil diese so sparsam, sorgsam und verantwortungsvoll mit den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellten Geldern umzugehen wussten, die unter dem Namen Quartiersfonds bundesweite Beachtung fanden.

Der ehemalige Stadtentwicklungssenator Peter Strieder hatte mit seiner Idee der Quartiersfonds jedem der 17 Quartiersmanagement-Gebiete (QM-Gebiete) die Summe von 1 Mio. DM (511.219,88 Euro) zur Verfügung gestellt, die auf Antrag von einer so genannten unabhängigen Bürgerjury für kulturelle, soziale, beschäftigungspolitische oder sonstige lokale Projekte vergeben wurden. Die Jury setzte sich aus im Quartiersmanagement engagierten Einzelpersonen und Initiativen sowie aus – nach dem Zufallsprinzip aus dem Quartier ausgewählten – Einzelpersonen zusammen. Demokratietheoretisch ein sicher fragwürdiges, insgesamt aber als erfolgreich bewertetes Verfahren. So großartig dieses Programm angekündigt worden war, so sang- und klanglos stellte Strieder das Pilotprojekt nach zwei Jahren wieder ein, denn, so der Sozialdemokrat, der „Quartiersfonds war als Initialzündung gedacht: Weitere Mittel vom Senat gibt es vorerst nicht.“

Ein Streifzug durch die weit über 300 Projekte:

Am Boxhagener Platz in Friedrichshain-Kreuzberg wurden rund 50 Projekte gefördert, im Schöneberger Norden (Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark) 25, am Magdeburger Platz (Tiergarten-Süd) waren es 38. Dort wurde etwa ein maroder Spielplatz saniert, für dessen Instandsetzung der Bezirk kein Geld zur Verfügung stellte. Mit 4000 Euro wurden einer Ethnologengruppe der Humboldt-Universität die Publikation ihrer Forschungsergebnisse zu dem Quartier ermöglicht und in Kurzform auch auf türkisch, arabisch und russisch veröffentlicht. Der Bürgerjury war auch ein Reinigungsdienst in „Problemzonen des QM-Gebiets (...) durch resozialisierungswillige, ehemalige im QM-Gebiet tätige Prostituierte“ immerhin rund 3000 Euro wert. Insgesamt profitierten vor allem Kinder und Jugendliche von den Geldern. In nahezu jedem Quartier ließen die Bürger/innen Spielplätze reparieren, um die sich die Bezirke nicht mehr kümmerten, so auch in Marzahn NordWest, wo insgesamt 66 Projekte gefördert wurden, die ebenfalls die

Reparatur von Spielplätzen, eine verbesserte Ausstattung von Jugendclubs und Internetcafés beinhalteten. Hier wurden auch zwei Bibliotheken – eine vietnamesische mit etwa 300 Büchern, eine russische mit 54 Bänden – eingerichtet sowie verschiedene Sportstätten gebaut oder saniert. In sehr vielen Fällen wurden die Quartiersfonds-Gelder also genutzt, um die Lücken zu schließen, die Bezirk und Senat mit ihrer Kürzungspolitik in den vergangenen Monaten und Jahren gerissen hatten. Oder, wie im Kreuzberger Wrangelkiez, um die Folgen der rassistischen Ausländerpolitik abzufedern. Dort bewilligte die Jury rund 24.000 Euro, um Migrant/innen, die keine Berechtigung auf staatlich finanzierte Sprachkurse haben, den Spracherwerb zu ermöglichen.

Quartiersfonds? Ersatzarbeitsämter!

Nicht nur die von Senat und Bezirk gerissenen Lücken wurden so geschlossen. Denn zu einem ganz ähnlichen Befund gelangt man auch mit Blick auf die Kürzungen der Arbeitsämter bei der Beschäftigungs- und Weiterbildungspolitik. So etwa im QM-Gebiet Beusselkiez (Moabit West, 26 Projekte), wo der Bau des Beratungszentrums für Erwerbslose (Servicezentrum Moabit West in der Turmstraße) zwar aus Mitteln des Programms für Wohnumfeldmaßnahmen (WUM) finanziert wurde, der Bildungs- und Beschäftigungsträger Bildungsmarkt e.V. sich aber die Beratung Arbeitssuchender und „den Bedarf nach einer sensiblen und respektierenden Hinführung zum Arbeitsmarkt“ vom Quartiersfonds (rund 18.000 Euro) und nicht von der Agentur für Arbeit oder der Senatsarbeitsverwaltung bezahlen lassen musste. Auch dort floss Geld in eine Bibliothek (8600 Euro). Eine ähnliche Summe wurde im Wedding (QM-Gebiet Reinickendorfer Straße/Pankstraße) für fünf Veranstaltungen unter dem Titel „Instant-Act: Keinen Platz für Drogen“ ausgegeben. Mit diesen Veranstaltungen zu den Themen Drogen, Müll, Alkohol und Gewalt, die auf öffentlichen Plätzen stattfanden, sollte „Betroffenheit“ hergestellt und verdeutlicht werden, dass „engagierte Menschen nicht vor den Gegebenheiten kapitulieren.“

Nachdem die Agenturen für Arbeit und die Senatsarbeitsverwaltung faktisch die Finanzierung von Qualifizierungsmaßnahmen zurückgefahren haben, Qualifizierungsanteile in Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen nicht mehr zwingend fordern und mit dem neuen Bildungsgutschein-System die gemeinnützi-

Wenig Sichtschutz, aber fast 5000 Euro teuer: Die öffentliche Toilette in der Cuvrystraße im Quartiersmanagement-Gebiet Wrangelkiez/Kreuzberg.



gen Träger (und auch ihre kommerziellen Konkurrenten) in den Ruin treiben, übernehmen einige Quartiersfonds diese Finanzierungsaufgabe. Im Rollberg-Viertel profitiert der heimliche Monopolist am Ort, die Bequit GmbH, denn die Jury bewilligte rund 13.000 Euro zur „Übernahme der Qualifizierungskosten für verschiedene Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM) in der Rollbergsiedlung.“ Mit knapp 5000 Euro wurde ein Gutachten zum Vergleich von Miethöhen und Betriebskosten in anderen Gebieten und bei anderen Wohnungsbaugesellschaften finanziert. Von diesem Gutachten profitiert faktisch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land. Im Quartiersgebiet Schillerpromenade (Neukölln, 63 Projekte) – auch hier ist Bequit tätig – wurde für das Beschäftigungsprojekt „Spielplatzaufsicht“ die Privathaftpflichtversicherung für die Aufseher durch die Jury finanziert. Einige Straßenblöcke weiter treffen wir wieder die Bequit, denn auch in der High-Deck-Siedlung (Sonnenallee) arbeitet Bequit und erhielt knapp 4000 Euro von der Jury, um den gestrichenen Qualifizierungsanteil in zwei ABMs zu finanzieren. Das „Jobcenter Wedding“ im QM-Gebiet Soldiner Straße/Wollankstraße, das Beratungen, Vermittlungen in Arbeit und Ausbildung anbietet, wird durch das Arbeitsamt nicht mehr gefördert. Die Bürgerjury bewilligte auf Antrag des Beschäftigungsträgers Zukunftsbau GmbH dessen Weiterfinanzierung im Jahr 2003 mit 49.000 Euro. Das Internetcafé in der Prinzenallee hätte schließen müssen, weil zum einen das Arbeitsamt die ABM eingestellt hatte, wenn nicht die Quartiersmanager unentgeltlich dort den Dienst versehen würden. Zum anderen wollten weder Arbeitsamt noch

Bezirk oder Senat die Miete bezahlen und so zahlte die Bürgerjury knapp 5000 Euro für Mietkosten. Weil das Kreuzberger Sozialamt häufig die anfallenden Reparaturen in Wohnungen von Sozialhilfeempfänger/innen nicht übernimmt, hat es sich der Verein Bürgerhilfe e.V. zur Aufgabe gemacht, diesen Menschen zu helfen. Und fast 35.000 Euro wurden von der Bürgerjury bewilligt, um solche Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

Auf den Hund gekommen? Aber sicher!

Neben Kindern profitieren vor allem Hunde, denn die Herren (und Damen) der Quartiersfonds haben es sich zur Aufgabe gemacht, den treuen Vierbeinern das Vergnügen zu bereiten, dass Frauchen und Herrchen auf den Knien hinter ihnen her rutschen und Hundekot einsammeln. Mehrere so genannte Dog Stops (Kottütenspender) sind nun das neue Stadtmöbel auf der Schillerpromenade. Damit die Bürger/innen sie auch nutzen, wurde das Projekt „Rote Karte“ in Zusammenarbeit mit der Polizei initiiert, bei dem während zweier Aktionswochen unter dem Motto „Ein sauberes Neukölln macht Freude“ Handzettel verteilt werden (die „Rote Karte“), auf deren Rückseite nicht nur eine Reihe verschiedener Ordnungswidrigkeiten aufgelistet werden, sondern auch die sie nach sich ziehenden Sanktionen. Am Falkplatz wurde ein Hundespielplatz eingerichtet: Auf (umzäunten) 4000 qm zeigte zur Eröffnung im Juni 2003 der Verein für deutsches Hundewesen e.V. wie man „Sitz!“ macht (35.790 Euro).

Während sich die Firma Wall mit ihren entgeltspflichtigen Toiletten, Werbetafeln sowie weiteren Stadtmöbeln eine goldene Nase verdient, muss die Bürgerjury des Wrangelkiezes in einem aufwändigen Prozess dem Bezirk die Etablierung einer öffentlichen Toilette abtrotzen und dafür fast 5000 Euro zahlen. Fixpunkt e.V., ein Drogenhilfeverein, verknüpft Dienstleistungen am Hund mit niedrig schwelligen Beschäftigungsmöglichkeiten für Drogensubstituierte. Das „Wiedererlernen notwendiger Arbeitserfordernisse und Arbeitsfähigkeiten“ sowie von „Verpflichtungen und Regeln“ ist das Ziel von „IdeFix“, dem Hundespielplatzservice für 22.800 Euro.

Im Soldiner Kiez wartet das Quartiersmanagement weder auf die Polizei, noch auf die seit mehreren Monaten angekündigten Ordnungsämter, die 300 Hilfs- bzw. Kiezpolizisten

in die Quartiere schicken sollen (siehe Beitrag auf S. 14). Zwei inzwischen zu Fernsehstars avancierte Herren patrouillieren als so genannte „Kiezläufer“ durch das Quartier, stellen Schulschwänzer, benachrichtigen die BSR, wenn sie illegal entsorgten Müll entdecken, und sorgen auch sonst für das, was Quartiersmanagement und Bürgerjury für Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung halten. Weder Senat noch Bezirk, auch nicht die Bundesagentur für Arbeit, haben dafür Geld, und so zahlte die Bürgerjury rund 61.100 Euro. Insgesamt haben von den 17 QM-Gebieten in Berlin neun solche Alternativpolizeien eingerichtet und zwei von ihnen wurden aus den Quartiersfonds bezahlt. Knapp 10.000 Euro ist es der Schöneberger QM-Jury wert, substituierte Drogenabhängige (in Entzugstherapie mit Ersatzdrogen) für die Reinigung von Parks und Spielplätzen einzusetzen. In der High-Deck-Siedlung führten ABM-Kräfte zwischen Juni 2002 und Mai 2003 „Rundgänge für mehr Sicherheit durch“, für 4000 Euro wurden sie durch die dortige Jury ausgestattet und durch die Bequit qualifiziert. Und am Kottbusser Tor (Zentrum Kreuzberg/Wassertor) bezahlte man gleich – erneut gibt das Arbeitsamt kein Geld – einen ganzen Sicherheitsdienst aus dem Quartiersfonds (rund 50.000 Euro), wohl in der Hoffnung, die nächste ABM würde bewilligt.

Dem Juristen Strieder ist mit seinem Pilotprojekt offensichtlich mindestens zweierlei gelungen: Einmal gilt er in der Republik für seine Fonds-Idee als innovativ, zum anderen ist ihm mit den Bürgerjurs das gelungen, was die Sozialwissenschaftler Heinze und Strünk, als „Fördern und Fordern“ im aktivierenden Sozialstaat so verstanden wissen wollen: „Fordern“ ist demnach „auch im zivilgesellschaftlichen Sinne so zu verstehen, dass Bürger sich ihrer Verantwortung für das Gemeinwesen klar werden und von staatlicher Politik aufgefordert werden, sich zu engagieren.“ Vom Hundespielplatz bis zur alternativen Kiezpolizei haben sie das getan, mit Geldern, die weder die Bundesagentur für Arbeit, noch Bezirk oder Senat bereitstellen wollten. Auch noch diese Gelder gestrichen zu haben, das ist in seinem Zynismus schon mehr als innovativ. Hund müsste man sein – oder Jurist.

ZUM WEITERLESEN:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): „Kiez wird Millionär“. Eine Übersicht über alle von den Bürgerjurs bewilligten und realisierten Quartiersfondsprojekte in den 17 Berliner Quartiersmanagementgebieten. Selbstverlag: Berlin 2003.

Kottütenspender für Hundekot an der Schillerpromenade in Neukölln.



Foto: ME

Nicht nur am Ziel vorbei, sondern richtig daneben

Quartiersfonds am Helmholtzplatz

Andrej Holm

Der Helmholtzplatz in Prenzlauer Berg ist in Berlin das einzige Gebiet, in dem sich Quartiersmanagement und eine Sanierungssatzung überlagern. Das verwundert, sollen doch in den Sanierungsgebieten Aufwertungsprozesse jenseits der baulichen Modernisierung gebremst werden, während ein Quartiersmanagement auf die sozioökonomische Verbesserung der Quartiersstruktur zielt. Wie sich die beiden Versuche des öffentlichen Eingriffs in die Stadtteilentwicklung ergänzen, soll hier am Beispiel des Quartiersfonds gezeigt werden.

Die Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg befassen sich seit knapp 15 Jahren mit den Problemen von Aufwertungsquartieren: Eigentümerwechsel, Umwandlungen und Modernisierungen prägen das Geschehen. Noch bis Mitte der 1990er Jahre als Nachzügler der Stadterneuerung angesehen, weist das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz mittlerweile eine der höchsten Sanierungsdynamiken auf. Mehr als 60% der Wohnungen sind inzwischen saniert und auch die Mieten haben einen kräftigen Sprung nach oben gemacht. Für modernisierte Wohnungen werden im Durchschnitt fast 6 Euro/qm nettokalt gezahlt.

Neuvermietungen liegen meist sogar noch höher.

Auch die lokale Gewerbestruktur hat sich zu einem touristisch beliebten Gastrokomplex entwickelt (siehe Beitrag von Michael Heimer im MieterEcho Nr. 296), der nicht nur knapp 100 Lokale verschiedenster Couleur zu bieten hat, sondern mit verschiedenen Internetseiten professionell umworben wird (siehe Kasten). Die auf der Website beschriebene klischeehafte Werbeprosa liegt tatsächlich recht nah an der Wirklichkeit. Die drastischen Veränderungen der Nachbarschaft haben sich auch auf die Bevölkerungsstrukturen ausgewirkt. Die Bewohner/innen am Helmholtzplatz sind jünger, gebildeter und besserverdienender als noch vor einigen Jahren. Ein klassisches Aufwertungsgebiet eben. Die sozialen Probleme, die sich damit verbinden, liegen auf der Hand: Mietsteigerungen, Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlungen in Eigentumswohnungen, erzwungene Umzüge wegen geplanter Modernisierungsmaßnahmen, usw.

Quartiersmanagement gegen Verdrängung?

Am Helmholtzplatz wurde 1999 ein Quartiersmanagement installiert. Ob damit die Aufwertungsstendenzen im Sanierungsgebiet aufgehalten werden können, wurde bereits damals in Frage gestellt. Denn das Quartiersmanagement – soweit ist inzwischen hinlänglich bekannt – ist eigentlich ein Programm für „Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf“. Der Berliner Senat versteht darunter vor allem „Veränderungen

des Sozialgefüges die u.a. durch wirtschaftliche Schwierigkeiten, zunehmende Verarmung, Fortzug mittlerer Einkommenschichten entstanden sind“. Nachdem die Berliner Landesregierung bis Ende der 1990er Jahre für die sozialen Probleme der Stadt weitgehend blind war und einseitig auf eine boomende Metropolenperspektive setzte, war dieser Perspektivwechsel eigentlich ein lobenswerter Schritt. Doch alle, die glaubten, die Stadt würde sich von nun an stärker in der sozialen Verantwortung sehen, sahen sich bald getäuscht.

Die Programme des Quartiersmanagements setzten vor allem auf die Aktivierung der Bewohner/innen. Bürgerbeteiligung und zivilgesellschaftliches Engagement wurden als Schlüssel zur Lösung der sozialen Probleme angesehen. Dagegen stellte die Kritik an den Konzepten des Quartiersmanagements immer wieder die strukturellen Ursachen von Armut in den Vordergrund und bezeichnete die pompös angekündigten Programme des Berliner Senats als Mogelpackungen und Tropfen auf den heißen Stein.

Doch im Rahmen des Programms Soziale Stadt auch bundesweit beachtet und erst einmal in Fahrt gekommen wurden die Quartiersmanagements in den ausgewählten Kiezen durchgezogen und vom ehemaligen Stadtentwicklungssenator mit der Idee der Quartiersfonds (siehe auch vorhergehenden Beitrag) beglückt. Über die Verwendung der jeweils 1 Mio. DM sollte eine Bewohnerjury entscheiden – Anträge konnten von Bewohner/innen, vor allem jedoch von Initiativen und Projekten gestellt werden. Die dahinter stehende Idee: die Bewohnerschaft selbst wisse oft am besten, was im Stadtteil fehle.

Welche Projekte wurden am Helmholtzplatz gefördert?

Wie die Problembeschreibungen des Quartiersmanagements und die Aufwertungsstendenzen am Helmholtzplatz zusammenpassen sollten, blieb seit der Festlegung des Quartiersmanagements am Helmholtzplatz eines der großen Rätsel. Aus den Reihen der Betroffenenvertretung und anderer Mieterinitiativen wurden von Beginn an Befürchtungen laut, dass eine mittelschichtorientierte Aufwertungsstrategie, an der sich das Quartiersmanagement orientiert, für die Problemlagen im Gebiet eher kontraproduktiv sein würde. Der Helmholtzplatz – so schien es jedenfalls – war das einzige Gebiet, in dem eine Aufwertungsorientierung des Quartiersmanage-

WERBUNG FÜR DEN HELMHOLTZPLATZ

Auf der vom Quartiersmanagement geförderten Website www.kiez-lebendig.de wird für das Online-Stadtteilmagazin „LSD*-Viertel“ geworben, das nach eigener Aussage durch „junge engagierte und sehr motivierte Kiezbewohner (Graphikdesigner, Fotografen, Publizisten, usw.)“ getragen werden soll. Neben verschiedenen Kiezgeschichten über Leute, die schon seit 80 Jahren am Helmholtzplatz wohnen oder solche, die hier ein hippes Modegeschäft betreiben, bietet das Webmagazin reiseführerähnliche Beschreibungen der angesagten Gastronomien im Gebiet: „Ein Tresen an dem es frisches Zitronenwasser umsonst und Galao, eisgekühlten Pfefferminztee, Sagres und kleine Vanilletörtchen zu bestellen gibt. Bei sommerlicher Hitze ist am Abend jeder freie Platz draußen besetzt, am Tag hilft der köstliche Kaffee und ein portugiesischer Käse-Schinken-Toast nach den abendlichen Caipis wieder in den Sattel. Über die Zeitung schielend lassen sich passierende hübsche junge Männer und Frauen, Familien, Kampfhunde und Filmstudenten bestens beobachten und die kleinen Tische sorgen dafür, das einsame Raucher nicht lange rauchend einsam bleiben und schnell ins Gespräch kommen.“

*) Die Abkürzung „LSD“ bedeutet Lychener Straße, Schliemannstraße, Dunckerstraße.

ments nicht nur an der eigentlichen Problemlage (der strukturellen Armut) vorbei geht, sondern soziale Spaltungen sogar zuspitzt.

Ein Blick auf die Vergabeentscheidungen der Bewohnerjury über die Mittel des Kiezfonds zeigen die Ausnahmesituation des Helmholtzplatzes unter den Quartiersmanagementgebieten in Berlin. Ganze 8580 Euro kamen der Einrichtung einer Krisenwohnung für Jugendliche zugute, die von Obdachlosigkeit oder Drogenabhängigkeit bedroht sind. D.h. nicht einmal 2% der verausgabten Gesamtsumme des Quartiersfonds wurden für Projekte ausgegeben, die sich eindeutig an sozial benachteiligte oder ausgegrenzte Gruppen richtete.

Die anderen Projekte konzentrierten sich auf den Jugendbereich (12 Projekte und 64% der Gelder), ein bisschen Wohnumfeldgestaltung (2 Projekte) und Kultur- und Kunstprojekte (6 Projekte).

Von den fast 300.000 Euro, die für jugendnahe Projekte ausgegeben wurden, floss der Bärenanteil in Baumaßnahmen, die früher den bezirklichen Behörden oblagen. So wurden für insgesamt über 200.000 Euro die Freiflächen eines Jugendclubs und einer Kita neu gestaltet und ein Schulgebäude renoviert.

Einen relativ großen Stellenwert nehmen Projekte ein, die Schüler/innen und Jugendlichen den Zugang zum Internet erleichtern und den Umgang mit dem PC fördern. Während in anderen Stadtvierteln sprachlicher Förderunterricht gegeben werden muss, um die Desintegration ganzer Schulklassen zu verhindern, geht es am Helmholtzplatz um „Zukunftsfähigkeit“: So wurden mit Finanzierung aus dem Quartiersfonds in der Grundschule so genannte Medienecken eingerichtet. „Durch die frühzeitige Einführung in die Computernutzung werden die Kinder an den Umgang mit Informationstechnologie herangeführt und lernen damit einen selbstverständlichen Bestandteil von Berufs-

und Lebensalltag kennen. Insbesondere haben damit auch Kinder, die zu Hause keinen Computer haben, die Möglichkeit, Übung im Gebrauch eines PCs zu bekommen“, heißt es im Senatsbericht. In der Praxis sind die Medienecken alle in einem Schulraum aufgestellt und werden von allen Klassen für jeweils eine Stunde im Rahmen des wöchentlichen Unterrichtsplans unter Anleitung einer Lehrerin genutzt.

Rechnen wir die Gelder heraus, mit denen der Quartiersfonds die bezirklichen Regelausgaben zur baulichen Instandhaltung von Frei-, Grün- und Spielflächen finanzierte, wurde die größte Summe an sieben Kunst- und Kulturprojekte vergeben. Fast 25.000 Euro wurden ausgegeben, um in einem der letzten unsanierten Häuser der Dunckerstraße eine Wohnung mit alten Möbeln und Alltagsgegenständen zu bestücken und zur Ausstellung über die historische Lebensweise zu deklarieren. An anderer Stelle wurden für knapp 5000 Euro etwa 14.000 Werbekarten finanziert, die unter dem vielsagenden Titel „Schöner November – Tag der offenen Galerien und Läden im Kiez“ die Gewerbestruktur der Nachbarschaft stadtwweit bekannt machten. Dass es die Gäste nicht in die letzten bestehenden Lebensmittelläden oder Werkstätten der traditionellen Gewerbetreibenden zog, wurde von den Initiatoren des Projekts nicht einmal wahrgenommen. 12.770 Euro wurden für die Installation des „Windmobile Spurensuche“ ausgegeben. Dabei handelt es sich um eine Skulptur, die sich nach Aussage des Künstlers „an den Baum als Symbol einer Dorfgemeinschaft anlehnt und als Treffpunkt und Kommunikationsort für den Helmholtzkiez dienen soll“. Dass die Thematisierung von fehlender lokaler Identität in einem Gebiet, das seit Jahren von Verdrängungsprozessen und Zuzügen Besserverdienender gekennzeichnet ist, leicht eine zynischen Beigeschmack bekommt, wurde nicht berücksichtigt. Zur Erinnerung: Das

Quartiersmanagement war als Programm gedacht, die sozialen Probleme in den Quartieren anzugehen und der Quartiersfonds sollte die Potenziale einer Nachbarschaftsbeteiligung unter Beweis stellen.

Von der Problemgebietsanalyse zur Aufwertungspartizipation

Wenn in den meisten anderen Gebieten mit Quartiersmanagement die so genannten Kiezfonds kritisiert werden können, weil sie lediglich die Einschnitte der bisher öffentlich getragenen Sozialangebote kompensieren – am Helmholtzplatz werden die problematischen Prozesse der Aufwertung mit den finanzierten Projekten sogar noch gestärkt. Dort wo es der Sanierungspolitik in den letzten Jahren schon nicht gelungen ist, eine Aufwertung und somit Verdrängung einzudämmen, wird nun im zweiten Anlauf des öffentlichen Eingriffs ins Gebiet diese Aufwertung sogar noch vorangetrieben.

Am Beispiel Helmholtzplatz zeigt sich damit, dass Beteiligung an sich gar keinen Wert hat, sondern immer danach befragt werden muss, wer sich in den Partizipationsprozessen durchsetzen kann. Und der akademisch geprägte Kernbestand der Neubewohner/innen kann seine Interessen ganz offensichtlich besser formulieren und durchsetzen. Was als Programm für sozial benachteiligte Quartiere angedacht war und sich in der Konzeption der praktischen Arbeit am Mittelstand orientierte, erlangt am Helmholtzplatz stärker als in anderen Gebieten die Kenntlichkeit einer Aufwertungsartizipation.



Nicht schön, aber teuer: Vom Quartiersfonds geförderte Freiflächen. Fotos: Andrej Holm



Übersicht der Quartiersfondsprojekte am Helmholtzplatz

Förderkategorie	Fördersumme	Anteil	Anzahl der Projekte
Jugendprojekte/Schulen	282.597 Euro	61%	12
davon Baumaßnahmen	210.766 Euro	(46%)	(6)
davon Projekte	37.065 Euro	(8%)	(3)
davon PC-Einrichtungen	34.766 Euro	(7%)	(2)
Kultur/Kunst	80.429 Euro	18%	6
Grünflächen/Verkehrsberuhigung	60.845 Euro	13%	2
Ausstattung Gemeinwesenarbeit	29.323 Euro	6%	1
Soziales	8.580 Euro	2%	1
Gesamt	461.774 Euro	100%	22

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2004: „Kiez wird Millionär“ Eine Übersicht über alle von den Bürgerjurs bewilligten und realisierten Quartiersfondsprojekte in den 17 Berliner Quartiersmanagementgebieten

Kommando Bürgernähe

Die Kiezpolizei auf dem Weg in die Quartiere

Volker Eick

Die Einführung von bezirklichen Ordnungsämtern in Berlin wird seit Jahren diskutiert. Nun ist es so weit. Ziel des Mitte Juni 2004 im Abgeordnetenhaus beschlossenen Gesetzes zur Errichtung bezirklicher Ordnungsämter ist es, eine One-Stop-Agency für alle Bürger zu schaffen (Stichwort: „Die Akten laufen lassen, nicht die Bürger“). Durch weitere Entbürokratisierung sollen die Verwaltungsleistungen entlang den Bedürfnissen der Bürger/innen neu gebündelt werden – insgesamt sollen 80 Aufgaben an die Bezirke übergeben werden. Angestrebt wird eine effizientere Erledigung aller Ordnungsangelegenheiten an einem Ort.

Was daraus wird, ist angesichts der bisherigen Erfahrungen mit den Bürgerämtern zweifelhaft. Weiterer Teil des Gesetzes ist auch der geplante Einsatz von Außendienstmitarbeitern, die allgemein unter dem Begriff „Kiezpolizei“ gefasst werden. Das ist etwas ungenau, denn tatsächlich werden unterschiedliche Außenteams zum Einsatz kommen. Schon bisher gab es Dienstkräfte im Parkraumüberwachungsdienst und Dienstkräfte im Rahmen des Verkehrsüberwachungsdienstes. Neu hinzukommen Dienstkräfte, die im Rahmen eines Allgemeinen Ordnungsdienstes in diesem Oktober erstmals eingeführt werden sollen. Alle drei werden nun im Zuge der Umsetzung des Gesetzes in den Dienst der Bezirke gestellt.

„Wenn man nicht gerade Pfefferspray in den Augen hat“

Insgesamt sollen in den zwölf Zentralen Ordnungsämtern exakt 753,5 Mitarbeiter/innen künftig im Außendienst tätig sein. Diese Stellen verteilten sich bisher auf unterschiedliche Aufgaben, deren Verantwortlichkeiten bisher beim Polizeipräsidenten lagen. Die untere Straßenverkehrsbehörde regelt z.B. die Nutzung des öffentlichen Straßenlands.

Nun werden 113,5 Stellen bei den Bezirken angesiedelt, während 63 Stellen auf der Ebene der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegliedert werden. Die Überwachung des ruhenden Verkehrs (u.a. Parkraumbewirtschaftung) wird nicht mehr durch beim Polizeipräsidenten Angestellte erledigt, sondern auf die bezirkliche Ebene verlagert. Auch die Einrichtung von Parkraumbewirtschaftungszonen fällt künftig in die bezirkliche Zuständigkeit. Etwa 29 Mio. Euro jährlich kommen als Einnahmen durch die Überwachung des ruhenden Verkehrs und Verwarnungsgelder in die Stadtkasse. Dieser Verkehrsüberwachungsdienst zieht durch die Straßen, notiert falsch parkende Pkw, Pkw in zweiter Reihe, solche, die zu Unrecht auf Behindertenparkplätzen oder Busspuren stehen usw. Die bisher ebenfalls beim Polizeipräsidenten angesiedelten Mitarbeiter werden zukünftig dezentral in den Bezirken ihren Dienst tun. Die Verhängung von entsprechenden Bußgeldern verbleibt an zentraler Stelle beim Polizeipräsidenten.

Neu hinzu kommt der Allgemeine Ordnungsdienst (Kiezpolizei). Die Ordnungstreifen sollen auf den Straßen der Bezirke für die Bürger/innen ebenso ansprechbar sein, wie sie die Bürger/innen wegen Ordnungswidrigkeiten ansprechen und etwaiges Fehlverhalten ahnden sollen. Wichtig sei ihre sichtbare Präsenz, die auch den Bürger/innen helfen werde, Sauberkeit und Ordnung in den Bezirken zu erhöhen. Genau 300 Überwachungskräfte aus den Senatsverwaltungen sollen zu Aktivist/innen in den neuen Ordnungsämtern Berlins werden. Jeweils elf Doppelstreifen pro Bezirk plus 36 zusätzliche Kräfte für so genannte Schwerpunktbezirke.

Die Ausrüstung soll nun voraussichtlich einen Schlagstock (Modell „Billy“) umfassen und zudem aus Pfefferspray, Datenerfassungsgerät, Fotokamera und Mobiltelefon bestehen – schicke Uniform inklusive. Auf den Uniformen werde das jeweilige Bezirkswappen aufgenäht sein, womit der Bürger „bei dieser Gelegenheit sein Bezirkswappen endlich einmal kennen lernt“, wie sich Wolfgang Wieland, mittlerweile Mitglied von Bündnis 90/Die Grünen in Brandenburg, am 11.03.2004 im Ausschuss für Verwaltungsreform freute. Der Abgeordnete Zotl (PDS) präziserte richtig, das sei dem Bürger nur möglich, wenn er „nicht gerade Pfefferspray in den Augen hat.“

„Der Bürger will endlich Ordnungstreifen auf den Straßen sehen“

Wenngleich alle Fraktionen des Abgeordnetenhauses und auch der Rat der Bürgermeister die Einführung von Ordnungsämtern einhellig begrüßten, gibt es Probleme im Detail. Das verabschiedete Gesetz wurde so mit der Mehrheit von SPD und PDS gegen alle anderen Fraktionen verabschiedet, u.a. weil es allein die Senatsinnenverwaltung sein wird, die über Aufgabenausgestaltung und Befugnisse – und die Menge des Pfeffersprays bestimmen wird. Nach längerer Debatte wurde mit einem neu eingefügten Passus festgelegt, dass der Senat „durch Rechtsverordnung bestimmen (kann), dass die den bezirklichen Ordnungsbehörden durch dieses Gesetz und andere Gesetze zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse für die Dienstkräfte im Außendienst einheitlich geregelt und beschränkt werden.“ Schon bei der Vorlage des Gesetzesentwurfs kritisierte die Humanistische Union in einer Presseerklärung am 03.06.2004 das „Lex Ekel-Griller“, weil es verfassungswidrig sei und den Senat ermächtigt, bezirklichen Mitarbeitern breite polizeiliche Eingriffsbefugnisse zu geben.

Während der Innenstaatssekretär Freise sich überzeugt zeigt, dass der Bürger „endlich

PEFFERSPRAY



Pfefferspray enthält den natürlichen Pfefferextrakt Oleoresin Capsicum (OC). Der Wirkstoff wird aus Cayenne-Pfeffer (Chili) gewonnen und führt zu sofortiger starker Reizung der Augen, Haut und Atmungsorgane.

HUMANISTISCHE UNION

Seit 1961 ist die Bürgerrechtsorganisation Humanistische Union aktiv. Mit Veranstaltungen, Stellungnahmen, Veröffentlichungen und in enger Zusammenarbeit mit anderen Initiativen, engagierten Einzelpersonen und kritischen Fachleuten mischt sie sich ein, wenn Menschen- und Bürgerrechte eingeschränkt werden. www.humanistische-union.de

Ordnungsstreifen auf den Straßen sehen“ will, hält die Humanistische Union „Schlagstöcke und Festnahmen aber (für) völlig überzogen und auch gar nicht notwendig, um auf relativ kleine Vergehen zu reagieren.“ Die bezirklichen Kiezstreifen werden nur eine Ausbildung von wenigen Wochen erhalten. Die notwendigen Schulungen, z.B. Kommunikation, Deeskalation und Konflikttraining stehen noch aus. Offen ist, ob man die Leute auf die Straße schicken wird, ohne dass sie wissen, welche Rechte und Pflichten sie haben, und wo sie letztlich Hilfe holen können. Die Polizeischule soll entsprechende Schulungsaufgaben übernehmen. Ob die wenigen Schulungsstunden den vorgesehenen erheblichen Eingriffsbefugnissen in die Grundrechte gerecht werden, darf bezweifelt werden. Immerhin ist ihre Ausbildung womöglich kürzer als die der Mitarbeiter im BVG-Fahrkartenkontrolldienst. Diese kommen aber wegen ihres rabiaten Vorgehens, wegen Beschimpfungen und Tätlichkeiten seit Monaten nicht aus den Schlagzeilen. Während die BVG sich gar genötigt sah, ihre „erfolgreichsten“ Kontrolleure abzumahnern und damit zu „zivilerem“ Verhalten anzuhalten, startete die taz eine Leserbriefkampagne unter dem Titel „Kontrolletis“. Bleibt abzuwarten, ob ähnliche Initiativen auch gegen die Kiezpolizei nötig werden, denn nicht nur die Qualifikation, sondern auch die Motivation der zukünftigen Ordnungsamtsaußendienstmitarbeiter steht in Zweifel.

„Jetzt kommt die Gretchenfrage“, weiß auch Innenstaatssekretär Freisel, denn für den allgemeinen Ordnungsdienst gilt, dass „wir Menschen aus dem Personalüberhang, die wir ohnehin bezahlen, für diese Aufgaben gewinnen müssen.“ Das ist bis dato nicht gelungen, geschweige denn, dass es Absprachen mit dem Betriebsrat gibt. Zu einer ersten Interessensbekundungsrunde in Neukölln wurden landesweit 500 der insgesamt 4000 Überhangkräfte angeschrieben. Wie der Abgeordnete Ritzmann (FDP) in der 52. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 03.06.2004 zu berichten wusste, erschienen gerade einmal 41, nach anderen Quellen 42 Personen, von denen lediglich „eine Dame, knapp an die 60 Jahre alt, ihre Bereitschaft erklärt hat“, wie es im Vorabprotokoll der Abgeordnetenhaussitzung heißt.

Qualifikation und Motivation sind nur zwei Probleme neben den weiter kontroversen Finanzierungsfragen und der Frage, welche Folgen die Kiezpolizei für das Zusammenleben in den Quartieren haben wird. Verschiedene

Untersuchungen in den vergangenen Jahren zeigen, dass ein Mehr an Uniform nicht zwangsläufig zu einem Mehr an Ordnung oder (subjektivem) Sicherheitsgefühl führen muss. In einer Studie im Auftrag des Bundeskriminalamts etwa kommt Joachim Obergfell-Fuchs nach einer Befragung von Bürger/innen zu dem Ergebnis, dass diese sich insbesondere durch den mittlerweile unüberschaubaren Uniform- und Pseudo-Uniform-Dschungel der privaten Sicherheitsdienste, von Bundesgrenzschutz und Landespolizei, von Ordnungsämtern und Sicherheitswachen zum Teil eher verunsichert fühlen. Auch Jens Wurtzbacher, der in einer aktuellen Studie den Brandenburgischen Sicherheitspartnerschaften und den Bayerischen Sicherheitswachen durchaus ein „bürgerschaftliches“ Potenzial attestiert, betont, dass es „eine Frage der politischen Gestaltungskraft (bleibt), den Bereich der inneren Sicherheit auf der lokalen Ebene für demokratische Beteiligung zu öffnen.“ Das genau aber sieht das neue Ordnungsämtergesetz nicht vor. Im Gegenteil stellt das Gesetz gegen Bezirke und Parlament eine Carte blanche für den Senat dar, der nun Aufgaben und Befugnisse der bezirklichen Dienstkraft nach eigenem Gutdünken festlegen kann.

„Keine tropischen Harthölzer“ und „Pfeffer im Pfefferspray aus ökologischem Anbau“

Weitgehend unklar ist trotz vorliegender Vergleichsdaten aus Städten wie Köln, Stuttgart, Leipzig und Bielefeld, zu welchen Formen von Auseinandersetzungen es zwischen Überhangkräften (vorwiegend aus der Bauverwaltung) und Bürger/innen auf Straßen, Plätzen und in mehr oder minder dunklen Ecken kommen wird. Für den PDS-Abgeordneten Doering stellte sich etwa das Problem, dass schon die von Ex-Stadtentwicklungssenator Peter Strieder geplanten Umweltstreifen (die „Gassipolizei“) scheiterte, weil auch dort keine Überhangkräfte zu motivieren waren. Problematisch sei für die Mitarbeiter/innen aus dem Stellenpool aber auch, „wenn man von vornherein feststellt, dass man damit rechnen muss, im Sommer im Park auf angetrunkene grillende Horden zu stoßen, die gewaltbereit sind. Man muss bei Ordnungsämtern anderer Städte nachfragen, wie oft es solche Vorkommnisse gibt, und man braucht auch nur bei dem Ordnungspersonal der BVG und der S-Bahn nachzufragen, wie oft

KIEZPOLIZEI

Die 300 neuen Kiez-Polizist/innen in den Bezirken werden mit Datenerfassungsgeräten, Fotokameras und Mobiltelefonen, Pfeffersprays und Schlagstöcken, aber nicht mit Handschellen ausgestattet. Die Streifen sollen ab dem 01.09.2004 durch die Bezirke patrouillieren.

Diese so genannte Kiezpolizei soll gegen Graffiti-sprühen, illegales Müllentsorgen und illegales Grillen vorgehen sowie sich um die Beseitigung von Hundekot oder Lärm in der Nachbarschaft kümmern.

Pro Bezirk sind 22 Mitarbeiter/innen – also elf Doppelstreifen – vorgesehen. Für die Schwerpunktbezirke (Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln) sind drei zusätzliche Doppelstreifen (36 Mitarbeiter/innen) vorgesehen.

sie solchen Situationen ausgesetzt sind.“ Für die CDU war ohnehin klar, dass der Ordnungsdienst Schusswaffen brauche. Innenstaatssekretär Freise versuchte, solche Bedenken dadurch zu zerstreuen, dass er deutlich machte, der allgemeine Ordnungsdienst solle „nicht den Pitbull führenden, Widerstand leistenden, bodygebildeten Menschen mit eigenen Kräften aufs Kreuz legen, auch nicht mit einer Pistole bedrohen (...). Das sind die 3 bis 5 % der Fälle, die wir nicht im Auge haben und die die Polizei lösen muss und auch wird.“ Während der FDP-Abgeordnete Ritzmann Innensenator Körting (SPD) dafür lobte, dass statt des Schlagstock-Modells „Johnny“ (ab 55 cm) nun voraussichtlich das Modell „Billy“ (ab 35 cm) zum Einsatz komme, blieb es dem Abgeordneten von Bündnis 90/Die Grünen, Volker Ratzmann, vorbehalten, die Debatte abschließend vollends zu veralbern. Er äußerte an den Innensenator gewandt, dieser könne von den Bündnis 90/Die Grünen nur Lob erwarten, „wenn Sie auch noch sicherstellen, dass keine tropischen Harthölzer verwendet werden. Wenn Sie dann noch sicherstellen, dass der Pfeffer im Pfefferspray aus ökologischem Anbau kommt, dann können wir sicher auch noch einmal mit Ihnen im Sinne eines Lobes reden.“ Bis dahin aber wird noch eine Zeit ins Land gehen.

ZUM WEITERLESEN:

- Joachim Obergfell-Fuchs: **Privatisierung von Aufgabenfeldern der Polizei – mit Auswirkungen auf das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung (BKA-Forschungsreihe, Bd. 51), Selbstverlag: Wiesbaden 2000, 418 S., kostenlos**
- Jens Wurtzbacher: **Sicherheit durch Gemeinschaft? Bürgerschaftliches Engagement für öffentliche Sicherheit: Leske + Budrich: Wiesbaden 2004, 158 S., 16,90 Euro**

Gerechtigkeit durch Ungleichheit

Das philosophische Leitbild der deutschen Standortpolitik

Hermann Werle

Viel Getöse wird um die Einführung des Arbeitslosengeld II gemacht. Welche zusätzlichen Belastungen kommen auf die Kommunen zu? Wird es zum 01.01.2005 oder doch erst etwas später eingeführt? Die gesellschaftlichen Folgen finden auf dem politischen Parkett wenig bis keine Beachtung – und das aus gutem Grund! Die Spirale des sozialen Abstiegs soll mit Hartz IV sein Ende noch nicht erreicht haben und der Druck auf die Lohnabhängigen soll weiter erhöht werden. Legitimiert werden soziale Ungerechtigkeiten durch die philosophische Schule des Anti-Egalitarismus.

Innerhalb der kapitalistischen Wirtschaftsordnung dienen sozialstaatliche Sicherungssysteme seit Bismarcks Zeiten dem Erhalt des sozialen Friedens. Auch die „Soziale Marktwirtschaft“ der Nachkriegsära entstand in dem Bewusstsein, dass das freie Wirken der Kräfte des Marktes Ungleichheiten hervorbringt. Mit Hilfe sozialer Sicherungssysteme wurden seither die schlimmsten Auswüchse eines ungebremsten Kapitalismus gemildert und somit das Prinzip der Freiheit des Marktes mit Aspekten des sozialen Ausgleichs verbunden – ein Kompromiss, der durch die aktuellen „Reformen“ aufgehoben wird. Ein Bündnis aller Bundestagsfraktionen propagiert den Systemwechsel der Bundesrepublik Deutschland. Es handelt sich folglich nicht um eine vorübergehende Erscheinung – wie manche und mancher vielleicht noch hoffen mag – sondern um die langfristige Etablierung eines schlanken aber starken Staats, der von der „freien sozialen Marktwirtschaft“ das Soziale am Munde der Lohnabhängigen einspart.

Freiheit für den deutschen Adler

Aufgekündigt wird der Kompromiss von Seiten des Kapitals, sprich der Unternehmensseite. Zu hohe Löhne, ein nicht zeitgemäßes Tarifsystem sowie das nicht mehr finanzierbare soziale Sicherungssystem seien die Hauptfaktoren der „Standortschwäche“ Deutschlands. Wenngleich die jährlichen Exportrekorde deutscher Konzerne eine andere Sprache sprechen,

jammert der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) auf höchstem Niveau, wie auf dem Reformkongress im September letzten Jahres: „Ob ‚Hartz-Gesetze‘, ob Gesundheitsreform, ob Forschung und Bildung oder Steuerpolitik und Finanzverfassung: Das Reformtempo ist eine Schnecke.“ Um der Schnecke Beine zu machen, ließ BDI-Präsident

Michael Rogowski sogar einen leibhaftigen Adler in die beengten Lüfte des Hauses der Deutschen Wirtschaft aufsteigen und erläuterte den Besuchern das große Leid des Raubvogels: „Es geht uns darum, den Adler, zurzeit eine gebeutelte, gefesselte Kreatur, zu befreien, zu entfesseln, damit er wieder fliegen kann.“ Anders ausgedrückt meint die deutsche Wirtschaft, dass der deutsche Adler, der schon am Hindukusch „unsere“ nationalen Interessen verteidigt, nun auch im Landesinnern mehr Freiheiten für seine Beutezüge erhalten soll. „Kluge Steuer- und Haushaltspolitik“, „Entfesselung des Arbeitsmarktes“, „Solidarität durch mehr Eigenverantwortung“, „Ökonomisierung des Wissens“ und „Sicherheit durch Wehrfähigkeit“ sind nur einige der Stichwörter des Reformprogramms der deutschen Industrie, die sich „Freiheit und Rechtssicherheit durch einen schlanken, aber starken Staat“ erwünscht.

„Aufstehn, damit es endlich besser wird“, war das Motto des europaweiten Aktionstags gegen Sozialabbau am 03.04.2004, an dem auch eine Demonstration mit ca. 250.000 Teilnehmer/innen in Berlin stattfand. Foto: www.arbeiterfotografie.com





ANTI-EGALITARISMUS

Freiheit, Gleichheit, Brüderlichkeit waren die Leitgedanken der französischen Revolution, die auch in den ersten Menschenrechtserklärungen ihren Niederschlag fanden. Der Egalitarismus beinhaltet die Gleichheit der Menschen vor dem Gesetz. Zu dem Prinzip der Freiheit gehörte auch die Abwesenheit von Armut, die der Freiheit des Individuums entgegensteht. Mit der Brüderlichkeit verband sich der fromme Wunsch, dass etwas Bescheidenheit der Reichen vorhandene Ungleichheiten einschränken würden und sich damit eine Verteilungsgerechtigkeit ergäbe. Der seit einigen Jahren aufkommende philosophische Anti-Egalitarismus stellt diese Prinzipien auf den Kopf, indem er mitunter Bürgerrechte einschränken will sowie jegliche staatlichen Eingriffe anprangert, die Ungleichheiten vermindern. Bei diesem neoliberalen Vorstoß gilt das Motto: Wer arm ist und nicht arbeitet, hat keine Ansprüche an die Gesellschaft zu stellen bzw. für staatliche Leistungen ist zwangsweise eine Gegenleistung zu erbringen.

Kulturrevolution von rechts

Stärkten sich Sozialdemokraten in früheren Jahren den Rücken bei den Gewerkschaften, so hält es Kanzler Schröder ganz offen mit der Industrie. Nach dem sozialdemokratischen Europa-Wahldebakel vom 13.06.2004 wurde Schröder bei der Jahrestagung des BDI mit höflichem Beifall bedacht und Rogowski versprach dem angeschlagenen Kanzler seine weitere Unterstützung bei der Umsetzung der Agenda 2010, auch wenn diese noch nicht weit genug gehen würde. Schröder bedankte sich auf seine Weise und beschimpfte sein Wahlvolk wenige Tage später beim Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft. Die Gesellschaft sei zu unbeweglich und wegen 10 Euro Praxisgebühr pro Quartal wäre „fast eine vorrevolutionäre Situation“ entstanden, so der Kanzler. Auch wenn in den letzten Monaten hunderttausende Menschen gegen die Agenda und ihre Folgen auf die Straße gegangen sind und damit sehr wohl Beweglichkeit demonstriert haben, fehlt dem Kanzler auch an dieser Stelle jeglicher Sinn für die Realitäten. Es ist wenig zu spüren von einer vorrevolutionären Situation von links, dafür vielmehr von einer Kulturrevolution von rechts, die der radikalen Umgestaltung der bisherigen sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse ihre legitimatorische Basis bereiten soll. Das alltägliche Mittel, auf das Bewusstsein der Menschen einzuwirken, ist die Sprache. So werden aus Kriegen ‚Friedenseinsätze‘, aus der Bombardierung von Zivilisten ‚Kollateralschäden‘ und aus der Zerschlagung sozialer Sicherungssysteme ‚Reformen‘. Stand die

„mobile Gesellschaft“ früher für die Möglichkeit breiter Schichten in den Urlaub nach Italien zu fahren, so wird Mobilität heute zum Verhängnis für das Heer von Arbeitslosen, gegen den eigenen Willen zu miesesten Bedingungen republikweit Arbeit aufnehmen zu müssen. Solidarität und Eigenverantwortung verbinden sich im Programm des BDI unter dem Punkt: „Solidarität ‚neu‘ definieren“ zu der Formel: „Solidarität durch mehr Eigenverantwortung“, was für die unteren Schichten der Gesellschaft nichts anderes heißen soll, als mit abgespeckter sozialer Absicherung auf niedrigstem Niveau klar kommen zu müssen.

Gleichheit ist kein Ziel mehr

Um diese Entwicklung gerecht erscheinen zu lassen, schreckt die Sozialdemokratie nicht davor zurück, auch den Begriff der „Gerechtigkeit“ neu zu definieren. Dies ist nicht unbedeutend, sind es traditionell doch Sozialdemokraten gewesen, die dem Kapitalismus durch sozialstaatliche Interventionen Gerechtigkeit abzutrotzen versuchten um dadurch Ungleichheiten auszugleichen. Wolfgang Clement war es vorbehalten, auf der SPD-Grundwertedebatte 2000 in Berlin das sozialdemokratische Neudeutsch zu präsentieren: „Der gesunde Menschenverstand, die praktische Erfahrung, aber auch die realistische Theorie sind sich einig: Verordnete Gleichheit – das lehrt die Geschichte – ist der Tod von Gerechtigkeit und Freiheit. Moderne soziale Marktwirtschaften hingegen können die Chancen auf Gleichheit erhöhen, ohne jedoch Gleichheit im Ergebnis zu sichern oder zu versprechen. Diese Form von begrenzter Ungleichheit im Ergebnis kann sehr wohl auch ein Katalysator sein für individuelle als auch für gesellschaftliche Entfaltungsmöglichkeiten. Sie kann damit auch dem Anspruch dienen, ein realistisches Mehr an Gerechtigkeit zu schaffen.“ Wie dieses „Mehr an Gerechtigkeit“ aussieht, erfahren Arbeitslose in zunehmenden Maß. Wer bei der Agentur für Arbeit oder auf dem Sozialamt nicht spurt, wird mit Sperrzeiten abgestraft, wenngleich vom „kleinen“ Sachbearbeiter bis zu Minister Clement natürlich alle wissen, dass es keine ausreichende Anzahl von Arbeitsplätzen gibt. Worum es bei der aktuellen Arbeitsmarktpolitik des „Fördern und Forderns“ im Kern geht, ist auch lediglich das „Fordern“. Nach dem Prinzip „Keine Leistung ohne Gegen-

leistung“ der Anti-Egalitaristischen Philosophie steht jedem Menschen nur das zu, was er für die Gesellschaft leistet. In diesem Sinn ist Umverteilung von gesellschaftlichem Reichtum ungerecht und geradezu ein Frevel, werden dadurch doch die so genannten Leistungsträger der Gesellschaft bestraft. Ursachen hoher Arbeitslosigkeit und sozialer Ungleichheit werden in diesem Denkgebäude ausgeblendet. Sie müssen sogar ausgeblendet werden, um den Blick hinter die ideologische Nebelwand zu verhindern. Mit dem Anti-Egalitarismus, der zur Leitidee der SPD geworden ist, findet die neoliberale Wirtschaftspolitik ihre philosophisch-ideologische Entsprechung.

Industrielle Despotie

Zu den Konsequenzen dieser Art von Gerechtigkeit gehört auch die Initiierung stigmatisierender Debatten über „Faulenzer“, „Scheinarbeitslose“ oder „Sozialschmarotzer“, um wachsende Ungleichheiten, verschärfte Sanktionen, Kontrollen und Zumutbarkeitskriterien gegenüber Arbeitslosen zu legitimieren. Es wird sich zukünftig – ähnlich wie in den USA – eine soziale Schicht dauerhaft ausgegrenzter herausbilden, deren individuelle und soziale Rechte aufgehoben werden. So wird es nicht mehr lange dauern, dass Arbeitslose zum Laubfegen in Parks gezwungen werden, aus denen sie von neugeformierten Kiezpolizeien dann des Abends vertrieben werden oder für das Betreten Eintritt zu zahlen haben.

Der soziale Abstieg, der immer mehr Menschen droht, wirkt subtiler Weise auch disziplinierend auf jene, die noch einer Arbeit nachgehen. Deren Angst um den Arbeitsplatz lähmt jeglichen Widerstand gegen Lohn-dumping und Arbeitszeitverlängerung und schwächt die gewerkschaftliche Arbeit. Disziplin und Gehorsam sind die Markenzeichen einer gesellschaftlichen Realität, deren soziale Grundpfeiler eingerissen werden. Dass demokratische Prinzipien dabei ebenfalls im Schutt versinken, nehmen die großen Parteien wissentlich in Kauf. Sie haben sich nach Joachim Hirsch, Professor für Politikwissenschaft, „unter dem Diktat kapitalistischer Standortsicherung“ zu „vornehmlich medial operierenden Propagandamaschinen“ entwickelt und etablieren die Unterwerfung in die industrielle Despotie.

Kollektive Räume statt Investorenträume

Yorck 59 bleibt!

Bewohner/innen der Yorckstraße 59

Das Hausprojekt Yorck 59 befindet sich in der Yorckstraße 59, im Hinterhaus eines schönen alten Backsteinbaus. Die vier Fabriketagen wurden 1989 von einer Gemeinschaft linker Wohngruppen gemietet und ausgebaut. Wir leben und arbeiten dort seit 15 Jahren, kollektiv, solidarisch und selbstbestimmt; 60 Leute im Alter von 0 bis 43, darunter 10 Kinder.

In der Yorck 59 gibt es außer den großen Wohngemeinschaften auch Raum für politische Initiativen, z.B. die ARI (Anti-Rassistische Initiative), das Radioprojekt Onda, den Infopool Lateinamerika Poonal, das Anti-Hartz-Bündnis, diverse internationalistische Gruppen sowie ein Atelier. Im zweiten Stock, in der so genannten Veranstaltungsetage, befindet sich die DruzBar. Jeden ersten und dritten Montag im Monat gibt es hier leckeres Essen, Getränke zum Selbstkostenpreis und regelmäßig Filme oder andere Darbietungen. Diese Etage wird seit vielen Jahren außerdem von nichtkommerziellen Sport- und Theatergruppen und für Partys, Ausstellungen und politische Veranstaltungen genutzt. In unserem Hof ist Platz für die Kinder und zum Lesen, Treffen und für die alljährlichen Hoffeste. Das Hausprojekt stellt also eine wichtige Infrastruktur für die Nachbarschaft und die linke (Sub-)Kultur dar. Doch nach den Vorstellungen der neuen Hauseigentümer soll dies ein Ende haben.

ANTIRASSISTISCHE INITIATIVE BERLIN

Die Antirassistische Initiative Berlin (ARI) hat seit 13 Jahren ihren Sitz in der Yorckstraße 59. Sie kämpft gegen Rassismus und Diskriminierung, u.a. durch Kundgebungen und Öffentlichkeitsarbeit oder durch Unterstützung von Flüchtlingsorganisation mittels Bereitstellung einer verlässlichen Infrastruktur. Die ARI ist sowohl mit anderen Berliner Antirassismusgruppen als auch in bundesweiten Zusammenhängen vernetzt. Ohne das Büro in der Yorckstraße 59 wäre eine solche Struktur nicht möglich. Eine Mieterhöhung würde nicht nur die ARI vertreiben, sondern auch alle Gruppen, die die Struktur der ARI nutzen. Dies sind vor allem Flüchtlingsgruppen, wie The Voice Berlin oder die Brandenburger Flüchtlingsinitiative, für die es sehr schwierig ist, Büroräume oder finanzielle Unterstützung zu erhalten. Die Vertreibung aus der Yorckstraße 59 würde deshalb einen wichtigen Teil der regionalen Selbstorganisation von Flüchtlingen zerstören.

Unsere aktuelle Situation

Im Sommer 2003 geriet das Haus in Zwangsverwaltung, da unser alter Besitzer Pleite gegangen war. Als wir davon hörten, planten wir, das Haus mit Hilfe der Genossenschaft Freiburger Mietshäuser Syndikat selbst zu kaufen. Doch die Bank verkaufte das Haus im Dezember 2003 an uns vorbei. Der neue Besitzer, Herr Marc Walter aus Hamburg, gründete die Yorckstraße 59 GbR mit Firmensitz Kantstraße 134. Sein Projekt ist es offensichtlich, dem Haus ein respektables und ansehnliches Äußeres zu geben, um dann genauso respektable Mieten zu kassieren.

Die neue Hausverwaltung, Boris Gregor Marweld mit der Bau-Partner GmbH, die auch in dem Büro in der Kantstraße 134 sitzt, ging von Anfang an auf Konfrontationskurs: Sie versucht, uns Teile der Sanierungskosten wegen angeblicher Selbstverschuldung aufzudrücken. Auch die politischen Plakate in den Hofdurchgängen lässt Marweld wöchentlich beseitigen und die Kosten will er auf uns abwälzen. Den Hof, den wir seit Jahren nutzen, sollen wir räumen. Der neue Vermieter verlangt von uns zudem ab September 2004 mit Ablauf des Mietvertrags mehr als das Doppelte der jetzigen Nettokaltmiete. Das können und wollen wir nicht bezahlen.

Als wir Ende 1988 den Vertrag abschlossen, sahen wir uns gezwungen, einem Gewerbemietvertrag zuzustimmen, da der hintere Gebäudeteil der Yorck 59 als Gewerbegebäude ausgewiesen war. Beiden Parteien war dabei klar, dass die Mieträume überwiegend zum Wohnen genutzt werden würden. Unter Anwendung des Wohnmietrechts käme somit kein Vertragsende und keine Mieterhöhung in Frage, da die Räume



Unter dem Motto „Wir lassen uns nicht ausziehen – Yorckstraße 59 bleibt!“ wurde am 24. 05.2004 vor dem Büro der GbR Yorckstraße in Charlottenburg demonstriert.
Fotos: Umbruch Bildarchiv

eine der jetzigen Miethöhe entsprechende einfache Ausstattung aufweisen.

Widerstand tut Not

Nicht nur auf der juristischen Ebene wollen wir der geplanten Vertreibung durch Mieterhöhung begegnen. Mit einer öffentlichen politischen Kampagne sind wir dabei, das Profitinteresse von Walter und Marweld zu durchkreuzen. Wir wollen, dass es eine politische Lösung für unser Hausprojekt und die vielen derzeit durch Privatisierung bedrohten Mietshäuser in Friedrichshain-Kreuzberg gibt. Dafür setzen wir nicht nur die Bezirkspolitiker/innen unter Druck, sondern gehen auch für den Erhalt der Yorck 59 gemeinsam mit unseren Unterstützer/innen auf die Straße. Am 24.05.2004 liefen wir bereits vor der Kantstraße 134 auf und demonstrierten mit über 100 Leuten lautstark, dass wir uns nicht unterkriegen lassen. Wir bekamen dabei viel Zuspruch von Anwohner/innen und Gewerbetreibenden. Den Herren Marweld, Vater Ulrich wie Sohn Boris, gehören noch weitere Immobilien, u.a. in Potsdam. Wir erfuhren, dass sie schon seit Jahren Häuser aufkaufen und teuer sanieren. Es wäre schön, wenn sich Betroffene bei uns melden würden.

So wie die Mieter/innen der Bewoge im Kreuzberger Walde-Kiez (siehe MieterEcho Nr. 302 u. 303, die Red.) sich organisiert haben und schwarze Tücher an viele Fassaden hängten, haben einige Hausprojekte in der Stadt nunmehr Transparente aus ihren Fenstern hängen, um ihre Solidarität mit unserem Hauskampf auszudrücken. Schließlich sind wir im PiRat (Projekte und Initiativen Rat Berlin) zusammen geschlossen, mit dem wir versuchen, uns gemeinsam für den Erhalt bedrohter Hausprojekte und Wagenplätze einzusetzen.



Auf der Website www.yorck59.net stellen die Bewohner/innen ihre Geschichte als Comic dar. Ihre Forderung: „Keine Mieterhöhung, Yorck 59 bleibt!“

Unser Hauskampf hat Geschichte

Unsere Hauskampfgeschichte ist auch nicht ohne. Schon vor neun Jahren hat es das Duo Penz & Garski mit uns zu tun bekommen. Sie wollten unsere Miete vervierfachen. Doch wir gingen ihnen mit öffentlichen Aktionen vor den Sorat-Hotels, der Veröffentlichung von Dietrich Garskis Geldgeschäften (er ist beim Senat mit über 45 Mio. Euro verschuldet) und durch die vielen Solidaritätsbekundungen gehörig auf die Nerven. Am Ende mussten sie sich am runden Tisch mit uns einigen. Nur auf Grund unseres damaligen Widerstands existiert unser Hausprojekt immer noch und das werden wir auch diesmal schaffen. Für ein selbstbestimmtes und kollektives Leben: Yorck 59 bleibt!

KONTAKT:

www.yorck59.net
yorck59bleibt@gmx.net



Hausbesitzer verlor vor Gericht

Zwangsverwaltung für Rigaer Straße 94 kann nicht ausgeschlossen werden

Peter Nowak

Suibert Beulker hatte in der letzten Zeit wenig Glück – sowohl mit seinen Mitarbeiter/innen als auch in Gerichtsverhandlungen. Seine Sekretärin Franziska Hobrecht* kündigte nicht nur ihre Stelle, sondern ging auch an die Öffentlichkeit und berichtete über einige seltsame Geschäftsgebaren des Eigentümers mehrerer Häuser in Friedrichshain (siehe auch MieterEcho Nr. 302).

Der pressscheue Hausbesitzer wollte im Vorfeld zu den Angaben keine Stellung nehmen und sprach nur allgemein von einer Verleumdung, gegen die er sich juristisch zur Wehr setzen werde. Das tat er dann auch umgehend. Beulker wollte mit einer einstweiligen Verfügung gegen einen Artikel in der taz vorgehen, der Franziska Hobrechts Aussagen zur Grundlage hatte. Doch auch vor Gericht hatte Beulker kein Glück. Die Pressekammer des Berliner Landgerichts hob am 20.04.2004 bis auf einen Punkt diese Verfügung wieder auf. Einzig die Höhe der Schuldenlast von Beulker konnte vor Gericht nicht beweiskräftig belegt werden. „Ich hatte lediglich ein grobes Gedächtnisprotokoll darüber anfertigen können, welche Forderungen gegenüber Beulker mir bekannt sind“, so Hobrecht. Doch in allen Punkten konnte die ehemalige Sekretärin mit eidesstattlichen Erklärungen und anderen Beweisen ihre Aussagen belegen. Beulker, der zunächst alles abgestritten hatte, musste sich im Laufe des turbulenten Prozesses immer wieder korrigieren und die zuvor abgestrittenen Sachverhalte zugeben. So räumte er ein, dass er aus einem gemeinsamen Büro wegen Zahlungsschwierigkeiten ausgeschlossen, und dass aus dem gleichen Grund von einer Baufirma Werkzeug einbehalten worden war. Noch brisanter für Beulker: Jetzt darf auch wieder behauptet werden, dass Beulker im Beisein der Sekretärin einem Elektriker „einen unkonventionellen Vorschlag“ zur Rigaer Straße 94 unterbreitete: Der Elektriker sollte die Stromversorgung des bewohnten Hinterhauses an den Baustellen-Starkstrom anschließen. Der Elektriker hatte dieses Ansinnen

empört abgelehnt. Der Justitiar der taz Johannes Eisenberg kündigte nach dem Urteil an, dass der gesamte Vorgang jetzt der Staatsanwaltschaft zugeleitet werden soll. „Beulkers Aussageverhalten legt nahe, den Strafverfolgungsbehörden Gelegenheit zu geben, zu prüfen, ob Herr Beulker der Lügner ist“, schreibt Eisenberg.

Mieterversammlungen zeigen Erfolg

Beulker sorgt schon seit Jahren immer wieder für Schlagzeilen und auch im MieterEcho wurde schon mehrmals über ihn berichtet. Schließlich versucht er seit Jahren, die Bewohner/innen der Rigaer Straße 94 aus den von ihm gekauften Haus zu vertreiben. Mehrere Polizeieinsätze und ein einige Wochen Tag und Nacht kontrollierender Wachdienst gehören dazu. Daher waren die Bewohner/innen der Rigaer Straße 94 über die Entwicklung auch nicht sonderlich überrascht. Doch mittlerweile fanden auch in den übrigen Beulker-Häusern Mieterversammlungen statt. Sollte es zu einem Konkursverfahren kommen, rechnet man mit einer Zwangsverwaltung der Häuser. Damit sind natürlich die Sorgen der Hausbewohner/innen noch längst nicht vorbei. Doch vorerst scheint sich in den Beulker-Häusern die Stimmung zu verbreiten: „Alles ist besser als dieser Hausbesitzer.“

***) Name auf ihren Wunsch durch den Autor geändert. Suibert Beulker besitzt neben dem Haus Rigaer Str. 94 auch die Häuser Rigaer Str. 95 und 96 sowie das angrenzende Haus in der Liebigstraße 14. Infos im Internet unter www.rigaer94.squat.net**

Schönheitsreparaturen

Welche Schönheitsreparaturen müssen von Mieter/innen ausgeführt werden?

Wer wohnt, hinterlässt Spuren: soziale in der Nachbarschaft, reale in der Wohnung. Die Tapeten verblassen, die Fenster vergilben, das Parkett zeigt Abnutzung, die Badewanne wird rau und an manchen Wänden bröckelt sanft der Putz. All das ist der Schönheit abträglich und verlangt nach Reparatur. Doch sind das alles Schönheitsreparaturen?

Für den sozialen Wohnungsbau gibt die II. Berechnungsverordnung (II. BV) eine Antwort. Dort heißt es im § 28 Abs. 4, Satz 5:

„Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

Die Gerichte wenden diese Definition auch für den freifinanzierten Wohnungsbau an.

■ Was sind keine Schönheitsreparaturen?

Das Schleifen und Versiegeln des Parkettbodens, die Erneuerung von Teppichböden oder der Badewanne, Putz- und Isolierarbeiten an den Wänden, sämtliche Maurerarbeiten und schließlich auch alle Reparaturen an der Mietsache selbst sind keine Schönheitsreparaturen. Es kann sich dabei um Bagatellreparaturen handeln oder um Instandhaltungen, doch nicht um Schönheitsreparaturen, denn diese werden sehr eng entlang der Definition von den Gerichten interpretiert und

für alles andere gelten andere gesetzliche Vorschriften.

■ Wer ist für die Schönheitsreparaturen zuständig?

Diese Frage mögen viele Leser/innen für überflüssig halten, weil die Antwort „natürlich die Mieter/innen“ so selbstverständlich erscheint. Aber, so selbstverständlich ist das gar nicht. Das Gesetz sieht es nämlich genau umgekehrt:

§ 535, Abs. 1, Satz 2 BGB sagt: „Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“ Und § 538 BGB ergänzt: „Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.“ Das heißt, der Vermieter hat den Mieter/innen die Wohnung so zu überlassen, dass man darin wohnen kann und in eben diesem Zustand zu erhalten, d.h. von Zeit zu Zeit sogar zu renovieren.

■ Die Vertragsfreiheit

Dass die alltägliche Wirklichkeit ganz anders aussieht, liegt an der „Vertragsfreiheit“. Sie ist die Freiheit des Vermieters, Verträge so zu gestalten, wie es für ihn am günstigsten ist und die Freiheit der Mieter/innen, diese Bedingungen zu akzeptieren oder auf die Anmietung der Wohnung zu verzichten. Zwar greift die Vertragsfreiheit nicht in allen Bereichen des Verhältnisses zwischen Vermieter und Mieter/innen, doch bei den Schönheitsreparaturen tut sie es und liefert so den Grund, warum flächendeckend die Mieter/innen mit dem Problem der Renovierung belastet sind.

■ Der Mietvertrag regelt die Zuständigkeit!

Es kommt also darauf an, was im Mietvertrag steht. Steht gar nichts im Mietvertrag, dann brauchen Mieter/innen nicht zu renovieren. Und das gilt erst recht für einen mündlichen Mietvertrag. Die Mieter/innen sind aber auch dann nicht verpflichtet, die Wohnung renoviert zu verlassen, wenn im Mietvertrag steht, dass die Wohnung „besenrein“, „bezugsfertig“, „in vertragsgemäßem Zustand“ usw. übergeben werden muss. Doch diese Fälle sind sehr selten.

■ Nicht alle Klauseln sind wirksam!

Die meisten Verträge enthalten irgendwelche Klauseln über die Pflicht der Mieter/innen zur Renovierung beim Einzug, während der Wohndauer und beim Auszug. Zum Glück sind nicht alle dieser Klauseln zulässig. Manche haben auch eine Wirkung, die dem Vermieter nicht in den Sinn kam und einige ergänzen einander so wirkungsvoll, dass die gesamte Regelung der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag unwirksam ist. Siehe hierzu auch Urteil vom Bundesgerichtshof (BGH) – VIII ZR 308/02 – auf S. 29.

■ Schönheitsreparaturen beim Einzug

Eine mietvertragliche Vereinbarung, die zur Schönheitsreparatur beim Einzug verpflichtet, setzt alle anderen formularmäßigen Klauseln außer Kraft. Warum? Die Rechtsprechung orientiert sich an dem Grundsatz, dass die Mieter/innen beim Auszug nicht mehr an Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen sollen als sie selbst verwohnt haben (LG Kassel). Wenn der Mietvertrag vorsieht, dass



Die II. BV definiert: „Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

Foto: OBI

Drei Jahre für Küchen, Bäder und Duschen, fünf Jahre für Wohn- und Schlaf-räume, sieben Jahre für andere Nebenräume, ist die Fristenregelung des BGH für Schönheitsreparaturen.



Foto: Henkel KGaA / www.methylan.de

beim Einzug renoviert werden muss, dann werden letztendlich nur die eigenen Leistungen abgewohnt.

■ Schönheitsreparaturen während der Wohndauer

a) Vorgabe durch den BGH

Warum Mieter/innen während des laufenden Mietverhältnisses renovieren müssen, bleibt unklar. Die Wohnung wird durch vergilbte Tapete nicht beschädigt und ob die Raufasertapete strahlend weiß zu sein hat oder bereits Patina angesetzt haben kann, ließe sich als Geschmacksfrage behandeln. Eine Reihe von Gerichten teilen diese Auffassung und halten Schönheitsreparaturen nur dann für notwendig, wenn die Substanz der Wohnung gefährdet ist (z.B. LG Berlin).

Dennoch hat der BGH in einer Grundsatzentscheidung die mietvertragliche Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen durch folgende Fristenregelung für zulässig erklärt:

- drei Jahre für Küchen, Bäder und Duschen,
- fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume und
- sieben Jahre für andere Nebenräume.

Die Fristen sind vom Einzug an zu berechnen, und es ist unerheblich, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Eine Verkürzung der vom BGH vorgegebenen Fristen benachteiligt Mieter/innen unangemessen und macht die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen insgesamt unwirksam (LG Berlin – 64 S 278/02 – auf S. 30)

b) Mietvertragliche Regelungen

Eine Klausel „Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“ ist zulässig und im Sinn der üblichen Fristen, aber ohne Verpflichtung zur Anfangsrenovierung zu interpretieren (OLG Karlsruhe). Steht aber im Vertrag, es sei „nach Bedarf“ zu renovieren, dann ist die Regelung unwirksam, weil der Vermieter keinen Anspruch auf Beseitigung zusätzlicher, eventuell vom Vormieter stammender Schönheitsmängel hat (OLG Karlsruhe). Unwirksam ist auch die Verpflichtung, die erforderlichen Schönheitsreparaturen seien turnusmäßig „ohne Rücksicht auf den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn und ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt der erstmaligen Erforderlichkeit der Schönheitsreparaturen“ durchzuführen (LG Berlin). Sämtliche Formulierungen in den Verträgen klingen sehr ähnlich. Daher sollte das Problem ihrer Wirksamkeit stets in einer der Beratungsstellen der Berliner Mietergemeinschaft geklärt werden.

■ Schönheitsreparaturen beim Auszug

Ohne gültige mietvertragliche Regelung ist die Wohnung bei Auszug „besenrein“ zu übergeben. Alle anderen Klauseln sind nur soweit wirksam, als sie die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit berücksichtigen. Daher ist eine Vereinbarung: „Bei Auszug ist die Wohnung renoviert zu übergeben“ so gut wie nicht getroffen, nämlich unwirksam. Der Grund wurde oben bereits genannt: die Mieter/innen haben nur zu beseitigen bzw. zu bezahlen, was sie selbst verursacht haben.

Es gibt allerdings Ausnahmen von dieser Richtlinie. Wenn die Wohnung gänzlich unrenoviert übernommen wurde, sind dennoch die Fristen einzuhalten. Außerdem lässt der BGH auch Vereinbarungen über Abschlagszahlungen für noch nicht ganz abgelaufene Renovierungsfristen zu.

■ Wie müssen die Schönheitsreparaturen ausgeführt werden?

Der BGH antwortet: Die Schönheitsreparaturen müssen fachmännisch in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden. Das heißt aber nicht, dass unbedingt Fachbetriebe zu beauftragen sind. Ein derartiges Verlangen im Mietvertrag wäre unwirksam. Jeder Laie kann renovieren, er muss eben nur den vom BGH vorgeschriebenen Standard einhalten. Hobby-Qualität reicht nicht aus, meint das LG Berlin. Die Gerichte hegen allerdings – selbst in erstklassiger

Qualität auftragener – ungewöhnlicher Farbgestaltung gegenüber eher Skepsis. Es ist nicht auszuschließen, dass der Vermieter auf dem Klageweg einen neuen Anstrich zugesprochen bekommt (LG Hamburg).

■ Was geschieht, wenn die Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt werden?

Während der laufenden Mietdauer unterlassene Schönheitsreparaturen sind auf keinen Fall ein Grund zur fristlosen Kündigung (AG Hamburg-Altona). Eine ordentliche Kündigung wird auch nur in dem seltenen Ausnahmefall als gerechtfertigt angesehen, wenn durch die Unterlassung große Schäden drohen oder die Bausubstanz gefährdet wird (LG Münster).

Kommen die Mieter/innen mit den geschuldeten Schönheitsreparaturen (z.B. bei Auszug) in Verzug, dann kann der Vermieter nicht ohne weiteres den für eine Fachfirma erforderlichen Geldbetrag verlangen, denn die Mieter/innen schulden zunächst nur die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Um den für eine Herstellung erforderlichen Geldbetrag verlangen zu können, muss der Vermieter den Mieter/innen zunächst eine angemessene Frist setzen, nach deren Ablauf er die Leistung durch sie ablehnt und Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangt.

Lässt der Vermieter die Schönheitsreparaturen daher von einer Fachfirma durchführen, ohne vorher eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ausgesprochen zu haben, können die Mieter/innen die Zahlung ruhig verweigern und brauchen die Schönheitsreparaturen auch nicht mehr durchzuführen, da sie ja bereits erfolgt sind.

Handwerkliche Tipps zu Schönheitsreparaturen gibt es im nachfolgenden Beitrag.

„Schönheitsreparaturen müssen fachmännisch in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden“, sagt der BGH.



Foto: Henkel KGaA / www.methylan.de

Friskekur für die Wohnung

Tipps für Schönheitsreparaturen: Lackieren

Ulla Otte

Eigentlich sind Vermieter dafür zuständig, ihre Mietwohnungen instand zu halten. Oft werden aber die Mieter/innen vertraglich dafür verantwortlich gemacht, dass die Wohnung in dem Zustand bleibt, in dem sie gemietet wurde und der Mietvertrag regelt, wann die Schönheitsreparaturen durchgeführt werden sollen. Üblich ist (siehe S. 21), dass Küche und Bad alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume alle fünf und Nebenräume alle sieben Jahre renoviert werden. Neben dem Streichen der Wände gehören dazu auch das Lackieren von Türen, der innenseitigen Fenster, der Fußleisten und Heizkörper.

Arbeitsschritte

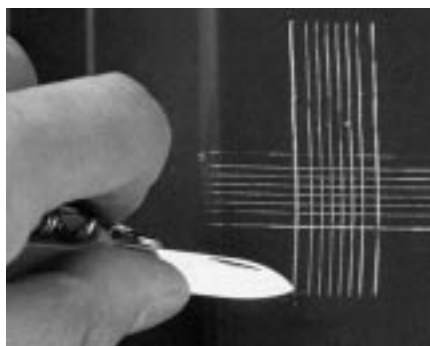
Die Arbeitsschritte beim Lackieren sind immer die gleichen – vorbereiten, säubern, anschleifen, Schadstellen ausbessern, grundieren, zwischenschleifen, lackieren – egal, ob es sich um Türen oder Heizkörper handelt. Die beste Reihenfolge für die Arbeiten ist von oben nach unten, also von den Türen zu den Fußleisten. Für den zeitlichen Ablauf ist wichtig, dass Türen und Fenster abends wieder geschlossen werden können. Tricks für die einzelnen Bauteile werden weiter unten erklärt.

Vorbereitungen

Die Vorbereitungen nehmen jedes Mal mehr Zeit in Anspruch als man denkt, sollten aber für ein gutes Ergebnis trotzdem sorgfältig durchgeführt werden. Grundsätzlich müssen alle Untergründe sauber, trocken, fett- und rostfrei sein. Beim Renovierungsanstrich werden die losen Schichten mit Schaber, Drahtbürste oder Schleifpapier sorgfältig entfernt.

Mit dem Gitterschnitt-Test kann geprüft werden, ob der Untergrund noch tragfähig ist.

Foto: Glasurit



Außerdem wird der Altanstrich getestet. Da Acryllack schlecht auf Kunstharzanstrichen haftet, wird die Oberfläche mit Nitro-Verdünnung benetzt. Quillt sie auf, handelt es sich um Acryllack. Auch der Gitterschnitt-Test hilft, die Qualität des Untergrunds zu prüfen: Dabei wird ein Gitter von 2-mm-Abstand mit scharfem Messer eingeritzt und anschließend ein Klebeband auf die Stelle gedrückt. Wenn nach dem ruckartigen Abreißen mehr als 20% am Band haften, muss der Altanstrich komplett entfernt (abbeizen oder abschleifen) und neu aufgebaut werden. Meist wird das nicht der Fall sein. Noch gut haftende Altanstriche werden mit Schwamm und Seifenlauge gereinigt und mit klarem Wasser abgewaschen. Anschließend wird der Untergrund mit Schleifpapier (von grober zu feiner Körnung) und der Staub entfernt. Beim Schleifen erleichtert ein Schleifklotz die Arbeit beträchtlich. Bei Holzteilen werden nun die Schadstellen ausgebessert: Bei kleinen Schäden wird nach und nach in dünnen Schichten mit Holzkitt aufgefüllt (Holzkitt haftet nur auf rohem Holz), bei größeren kann ein Stück Holz eingepasst werden. Ein wenig geübter Handwerker sollte das aber besser dem Fachmann überlassen, vermutlich ist es in den meisten Fällen sowieso Sache des Vermieters.

Je nach Bauteil und ausgewähltem Lack wird das passende Produkt für die Grundierung verwendet. Am besten lässt man sich im Malerfachhandel oder Baumarkt die möglichen Kombinationen empfehlen. Grundsätzlich werden Lacke in zwei Gruppen unterteilt: Kunstharzlacke und wasserverdünnbare Lacke. Sie unterscheiden sich in ihren

Bestandteilen und Eigenschaften und dürfen deshalb nicht miteinander gemischt oder übereinander gestrichen werden, wenn ein perfektes Ergebnis erzielt werden soll (siehe Infokasten). Da sich die Menge nach der Fläche richtet, sollte vor dem Einkauf ggf. gemessen werden. Die im Handel vertriebenen Dosen, Kanister etc. für Lacke werden „Gebinde“ genannt.

Material und Werkzeug

Es empfiehlt sich, an Material und Werkzeug nicht zu sparen. Zum Abkleben beispielsweise der Fensterscheiben eignet sich herkömmliches Kreppband nicht so gut. Mit Malerband für Lacke entsteht eine glatte, saubere Kante. Außerdem gibt es für beide Lacke auf Wasser- und Kunstharzbasis jeweils spezielle Pinsel und Rollen aus verschiedenen Materialien. Prinzipiell sollten für Wasserlacke Kunsthaarpinsel und für Kunstharzlacke Echthaarpinsel (China-Borsten) verwendet werden. Daneben gibt es verschiedene Formen: Rund- oder Ovalpinsel werden hauptsächlich für Ecken und Profile, Flachpinsel für Flächen benutzt. Da selbst gute Pinsel Haare verlieren, werden sie vor dem ersten Einsatz ausgestrichen. Kleine Schaumstoffrollen verteilen Farbe besonders gleichmäßig auf Flächen. Beim Streichen mit der Rolle gibt man den Lack in die Mulde einer Lackwanne, beim Lackieren mit dem Pinsel sollte dieser nur halb eingetaucht werden. Soll der Dosenrand sauber bleiben, damit die Dose sich später besser schließen und öffnen lässt,

WARENKUNDE LACKE

Für Fenster, Türen & Co. sind Kunstharz- oder Acryllacke die erste Wahl.

Für den wasserlöslichen Acryllack sprechen schnelle Trocknungszeiten, kaum Geruchsbelästigung und keine Schadstoffbelastung durch Lösemittel und dass man den Pinsel mit Wasser reinigen kann. Außerdem vergilbt er anders als Kunstharzlack nicht. Dafür wird er aber auch hochglänzend nie so brillant sein, wie Kunstharzlack.

Wenn es um besseren Verlauf beim Streichen, Strapazierfähigkeit und Glanz geht, schwören viele noch auf Kunstharzlack. Achtung: Der Fachbegriff Alkydharzlack, manchmal auch nur Alkydack, ist leicht mit Acryllack zu verwechseln.

Darüber hinaus gibt es noch die Naturharzlacke, die überwiegend aus natürlichen Rohstoffen bestehen. Auch beim Verarbeiten dieses Materials muss gründlich gelüftet werden, da auch Lösemittel aus Naturstoffen die Gesundheit beeinträchtigen.

Wer sich über Schadstoffe in Lacken informieren will: Die Zeitschrift Ökotest hat in ihren Ratgebern „Bauen, Wohnen Renovieren“ Berichte und Tests zu Lacken veröffentlicht. Ökotest ist im Internet unter www.oekotest.de zu finden. Hier können Sie auch Testberichte von bereits vergriffenen Heften anfordern.



*Pinsel aufbewahren ohne dass sich die Borsten verbiegen kann man z.B. auf diese Weise. Statt eines Nagels tun es auch zwei Wäscheklammern.
Foto: Glasurit*

spannt man ein Klebeband über die Dose und streift daran den Pinsel ab. Bleibt beim Lackieren doch einmal ein Haar hängen, sofort Klebeband mit der Klebeseite nach außen knicken und das Haar vorsichtig aufnehmen, solange sich noch keine Haut auf der Farbe gebildet hat.

Lackieren

Ob Lack auf Wasser- oder Kunstharzbasis – in jedem Fall muss vor dem Streichen kräftig umgerührt werden, damit sich die Farbpigmente gut verteilen. Auch matte oder seidenmatte Klarlacke müssen gut aufgerührt werden, da sich das Mattierungsmittel auf dem Boden absetzt. Beim Anstrich werden zuerst die Kanten gestrichen und dann die Flächen. In Längsrichtung wird Bahn neben Bahn gerollt oder gestrichen. Ohne neue Farbe wird dann quer gearbeitet und anschließend noch einmal längs. Dabei sollte stets überlappend und nass in nass vorgegangen werden, damit keine Ansätze entstehen. Bilden sich beim Rollen kleine Bläschen, wird noch einmal leicht darüber gerollt. Dabei springen die Bläschen dann auf und trocknen glatt. Wer am nächsten Tag mit der gleichen Farbe weiter arbeitet, wickelt Pinsel oder Rolle einfach luftdicht in Frischhaltefolie oder Tüten ein – das Werkzeug trocknet so nicht ein und muss nicht aufwändig gereinigt werden.

Bei ungünstigen Arbeitsbedingungen durch Zugluft, direkte Sonneneinstrahlung oder Arbeiten in zu kalten oder zu warmen Räumen können ungleichmäßige Oberflächen entstehen. Deshalb dürfen beispielsweise Fenster nicht an einem sonnigen Tag gestrichen werden. Außerdem sollte vom Licht weg gearbeitet werden, dabei kann man Ansätze

sofort ausgleichen und nicht erst mit Mehraufwand nach dem Ende der Arbeiten.

Nach dem Trocknen der Grundierung – je nach Produkt und Witterungsbedingungen etwa zwölf Stunden – erfolgt ein Zwischenschliff mit feinem Schleifpapier. Beim Zwischenschliff werden „Nasen“, evtl. Pinselhaare und Schmutzpartikel entfernt und die Holzfasern, die sich durch die Feuchte aufgerichtet haben, geglättet. Außerdem haftet so die nächste Lackschicht besser. Durch Grundierung und Zwischenschliff werden evtl. vorhandene kleinere Schäden und Unebenheiten sichtbar. Diese können nun mit Spachtelmasse gefüllt und geglättet werden. Hierzu kann Lackspachtel verwendet werden oder auch schnelltrocknender Feinspachtel (Autozubehör).

Nach dem Zwischenschliff wird der Schleifstaub mit einem nebelfeuchten Tuch von der Oberfläche gewischt.

Ein bis zwei weitere Lackschichten, die zwischendurch trocknen müssen, ergeben den Schlussanstrich, der vor dem Beanspruchen gründlich aushärten sollte, damit seine Oberfläche widerstandsfähig wird.

Nach der Arbeit werden die Arbeitsmittel mit den empfohlenen Produkten gereinigt. Da Pinsel niemals auf ihren Borsten stehen dürfen, werden sie, wie auch bei Arbeitspausen, in ein mit Wasser oder Lösungsmittel gefülltes Glas gehängt. Dabei wird der Griff von zwei Wäscheklammern oder einem Nagel im Loch gehalten. Zum Trocknen sollte der Pinsel ebenfalls so aufgehängt werden. Wenn man Lack aufbewahren will, wird die Dose fest verschlossen und das Gebinde kurz auf den Kopf gedreht, damit der Lack den Deckel abdichtet. Die meisten Produkte sind so ein halbes Jahr haltbar, wenn sie trocken, kühl und frostfrei gelagert werden. Lackreste werden natürlich umweltgerecht entsorgt (Anlieferung an die Schadstoffsammelstellen der BSR/ www.bsr.de).

Tipps für die einzelnen Bauteile

■ Türen

Bei Türen werden zuerst alle Beschläge abgeschraubt und die offene Tür fest verkeilt. Den Griff behält man besser bei sich, falls die Tür doch zufällt. Zuerst wird das Türblatt gestrichen und wenn es trocken ist, der Rahmen. Bei glatten Türen streicht man in Abschnitten von oben nach unten. Dabei wird die Farbe mit senkrechten Pinselstrichen aufgetragen und quer verstrichen. Dann wird

noch mal mit leichten Strichen senkrecht „verschlichtet“. Größere Oberflächen sollten in einem Zug bearbeitet werden, damit man keine Ansätze sieht. Von den Rändern nach innen streichen, damit sich kein Grat auf der Kante bildet. Bei Kassettentüren werden die Teile in einer bestimmten Reihenfolge gestrichen: Zuerst die Füllungsleisten streichen, dann die Füllungen. Dann wird der mittlere senkrechte Steg und dann die gekreuzten Querstege gestrichen. Zum Schluss sind die äußeren senkrechten Stege und die Türkante dran. Für ein gutes Ergebnis sollte man die Tür zügig in einem Rutsch lackieren, denn dabei nimmt man gleich die Farbränder auf. Da Kunstharzlack nicht so schnell trocknet, eignet er sich für Kassettentüren besser als Acryllack. Sollen die Füllungen farblich abgesetzt werden, streicht man diese zuletzt. Bei verglasten Türen mit Sprossen geht man am besten auch in der beschriebenen Reihenfolge vor. Tipp: Soll die Tür zum Streichen ausgehängt werden, schraubt man oben und unten je zwei lange Holzschrauben ein. Die Tür wird damit so auf zwei Böcke gelegt, dass sie an keiner Stelle auf dem Holz liegt und man sie wenden und auch an den Kanten streichen kann. Außerdem ist die Gefahr der Nasenbildung kleiner als in der Vertikalen.

■ Holzfenster

Holzfenster sind vom Hersteller meist mit Lasur behandelt, die Holzporen – anders als Lack – offen lässt. Deshalb werden sie nicht lackiert. Den traditionellen Anstrich mit Farblacken findet man heute aber noch in vielen Altbauten, dort muss er natürlich ab und zu erneuert werden. Wenn der Untergrund noch tragfähig ist, ist meist nur ein zweimaliger Anstrich nötig. Blättert der alte Lack ab, ist mehr zu tun: Rahmen komplett abbeizen, Holz mit Bläueschutzmittel imprägnieren und je

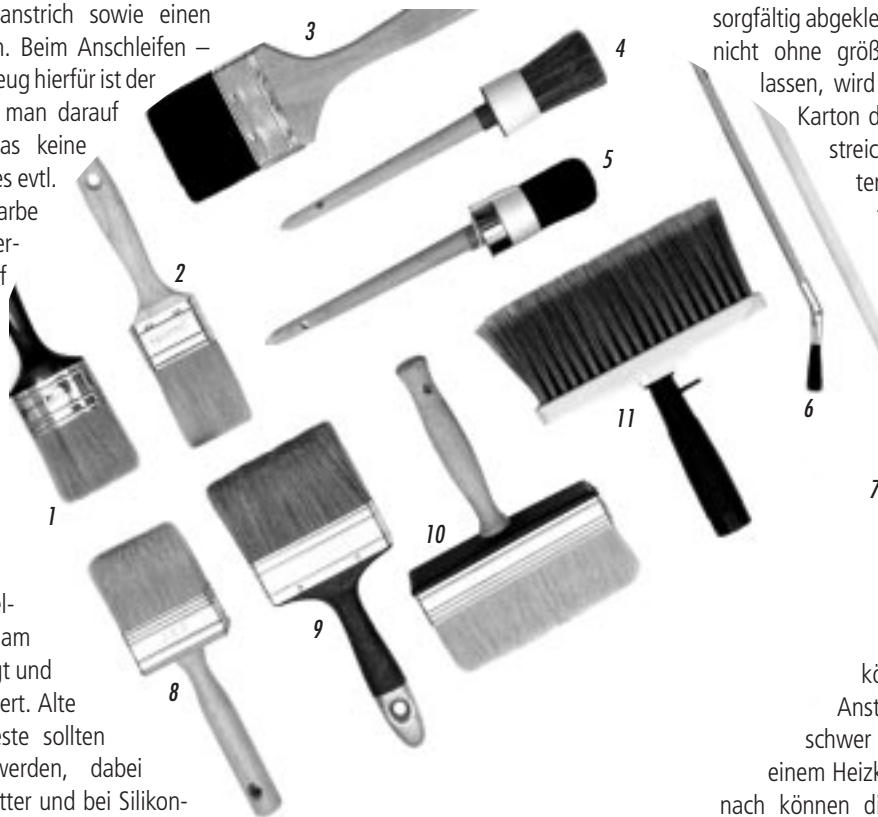
*Mit einem Deltaschleifer können Altanstriche an Ecken und Kanten entfernt werden. Bei Fenstern muss die Glasscheibe z.B. mit einer Holzplatte geschützt werden.
Foto: Glasurit*



einen Vor-, Zwischenanstrich sowie einen Endauftrag vornehmen. Beim Anschleifen – ein gutes Elektrowerkzeug hierfür ist der Deltaschleifer – muss man darauf achten, dass das Glas keine Kratzer bekommt und es evtl. abkleben. Falls die Farbe mit Heißluft entfernt werden soll, muss darauf geachtet werden, dass das Glas nicht zu heiß wird und dadurch die Scheiben reißen. Drehflügel Fenster, wie sie in den meisten Altbauten vorhanden sind, sollte man zum Lackieren aushängen. Die einzelnen Flügel werden am besten auf Böcke gelegt und die Beschläge abmontiert. Alte Kitt- und Dichtungsreste sollten gründlich entfernt werden, dabei helfen ein Schaber, Cutter und bei Silikon- oder Acrylatfugen zusätzlich spezielle Lösungsmittel aus dem Baumarkt. Zuerst werden die Sprossen dann die Quer- und Längsholme gestrichen. Dabei sollte man darauf achten, dass die Lackschicht mit einem Rand etwa 2 mm in die Scheibe reicht, damit später kein Wasser oder Kondenswasser zwischen Scheibe und Holzrahmen fließen kann. Dann sind die Kanten dran. Während die Flügel trocknen, streicht man den Rahmen. Das Klebeband wird nach dem Antrocknen vorsichtig vom Lack zur Fensterscheibe abgezogen. Zum Schluss wird die Dichtmasse erneuert. Acrylat hat im Gegensatz zu Silikon den Vorteil, dass es sich überstreichen lässt. Falls Lackspritzer auf der Scheibe gelandet sind, lassen sich diese später mit einer Klinge entfernen. Vor dem Einhängen des Fensterflügels werden die Beschläge montiert und evtl. Bänder und Scharniere neu justiert. Kunststofffenster müssen übrigens nicht gestrichen werden.

■ Heizkörper

Heizkörper vergilben mit der Zeit, werden matt oder bekommen sogar Roststellen. Diese entfernt man sorgfältig mit Drahtbürste, Stahlwolle und Schleifpapier. Auch die Vor- und Rücklaufleitungen sollten nicht vergessen werden. Dann werden die beiden Ventile



- 1) Ovalpinsel (China-Borste): Kunstharzlacke (Flächen)
- 2) Flachpinsel (Kunststoffborste): wasserverdünnbare Lacke (Flächen)
- 3) Fassadenstreicher: Wand- und Fassadenfarben (Ecken/Kanten)
- 4) Ringpinsel (Kunststoffborste): wasserverdünnbare Lacke (Ecken/Flächen)
- 5) Ringpinsel klein (China-Borste): Kunstharzlacke (Ecken/Flächen)
- 6) Plattpinsel (China-Borste): Kunstharzlacke (Ecken)
- 7) Heizkörperpinsel (China-Borste): Wand- und Fassadenfarben, Kunstharzlacke
- 8) Flächenstreicher (China-Borste): Kunstharzlacke (Flächen)
- 9) Flächenstreicher (Kunststoffborste): wasserverdünnbare Lacke (Flächen)
- 10) Flächenstreicher (China-Borste): Wand- und Fassadenfarben (Ecken/Flächen)
- 11) Deckenbürste/ Quast: Tiefgrund/ Tapetenkleister

Für wasserverdünnbare Lacke (Acryllacke) sollten Pinsel mit Kunststoffborsten und Kunstharzlacke (Alcydharzlacke) Echthaarpinsel (China-borsten) verwendet werden.

Echthaarpinsel sollten auch für Wand- und Fassadenfarben verwendet werden.



sorgfältig abgeklebt. Da sich Radiatoren meist nicht ohne größeren Aufwand abnehmen lassen, wird zum Schutz der Wand ein Karton dahinter gestellt. Heizkörper streicht man grundsätzlich im kalten Zustand. Falls die Oberfläche Schadstellen oder blankes Metall zeigt, müssen diese mit Rostschutzgrund behandelt werden. Das Mittel wird mit einem flachen Pinsel aufgetragen. Danach kommt der Anstrich mit Heizkörperlack, der hitzebeständig und unempfindlich gegen Temperaturschwankungen ist. Je nach Zustand des Heizkörpers genügen ein bis zwei Anstriche. Zuerst werden die schwer zugänglichen Stellen mit einem Heizkörperpinsel gestrichen. Danach können die übrigen Flächen gerollt werden. Nach dem Trocknen sollte der Heizkörper kräftig aufgeheizt werden, damit sich die Lösungsmittel schnell verflüchtigen und am besten vor der Heizperiode zum Fenster herausgelüftet werden. Tipp: Ist der alte Heizkörper nur vergilbt, reicht in vielen Fällen das Abwaschen mit einem speziellen Lack-auffrischer, den man im Malerfachhandel bekommt.

■ Fußleisten

Bei Fußleisten aus Holz klebt man vor dem Lackieren Wand und Boden sauber ab. Man könnte sie zwar abnehmen, aber beim Abnehmen kann die Leiste brechen, Putz abfallen oder evtl. die Tapete mit abreißen. Gegen Letzteres hilft ein Schnitt mit einem scharfen Cutter. Schadhafte Stellen werden mit Holzkitt gefüllt und vor dem Lackieren glatt geschliffen. Werden neue Leisten angebracht, sollte man ein Reststück aufheben, damit ggf. mal ein Schaden repariert werden kann. Dazu wird die kaputte Stelle dann mit der Gehrungssäge aus der Leiste getrennt und ein neues Stück eingesetzt.

Tipps zum Tapezieren siehe MieterEcho Nr. 301.

*Ein abgewinkelter Heizkörperpinsel ist für den Anstrich eines Heizkörpers unentbehrlich.
Fotos: Glasurit*

Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft 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.

M

Mischnutzung (Betriebskosten)

Von einer Mischnutzung spricht man, wenn neben Wohnräumen auch Gewerberäume in der Wohnanlage vorhanden sind. Die Betriebskosten sind getrennt umzulegen. Das sollte so geschehen, dass zunächst die Kosten für die gewerbliche Nutzung berechnet und von den Gesamtkosten abgezogen werden. Die verbleibenden Kosten können dann auf die einzelnen Wohnungen entsprechend der vereinbarten Schlüssel umgelegt werden (LG Berlin).

Wenn allerdings durch den Gewerbebetrieb keine gesonderten oder nur mit den Betriebskosten der Wohnvermietung gleichzusetzenden Betriebskosten anfallen, kann auf einen Vorwegabzug verzichtet werden. Zu übermäßiger Genauigkeit ist der Vermieter nicht verpflichtet, geringfügige Mehrbelastungen können den Mieter/innen durchaus zugemutet werden, meint z.B. das LG Braunschweig.

N

Nachmieter

Gründe, einen Mietvertrag vorzeitig zu beenden, gibt es genug: Arbeitsplatzwechsel, der Wunsch mit jemandem zusammen- oder auseinander zu ziehen, ungünstige Lage, zu hohe Miete, schlechter Zustand oder einfach nur ein passenderes Angebot. Viele Mieter/innen glauben, dass die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrags möglich sein, wenn man drei Nachmieter stellt.

Jedoch handelt es sich hierbei um eine zwar weitverbreitete und durchaus verständliche, aber leider dennoch falsche Auffassung.

In der Regel muss der Vermieter einen Nachmieter nicht akzeptieren. Ausnahmen gibt es nur unter folgenden Voraussetzungen:

Der/die Mieter/in hat wichtige Gründe für die vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag und das Aufhebungsinteresse des Mieters/der Mieterin wiegt stärker als das Bestandsinteresse des Vermieters und der Nachmieter ist für den Vermieter zumutbar.

Zu den bisher von den Gerichten anerkannten wichtigen Gründen gehören eine schwere Krankheit des Mieters/der Mieterin, ein beruflich bedingter Ortswechsel, die Aufnahme des Mieters/der Mieterin in ein Altersheim und die wesentliche Verkleinerung oder Vergrößerung der Familie.

Nicht zu den wichtigen Gründen dagegen gehören finanzielle Gründe: der Umzug in eine billigere Wohnung oder in eine Eigentumswohnung.

Bei unbefristeten Mietverträgen dürfte das Problem durch die einheitliche dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter/innen zwar an Gewicht verloren, aber dennoch nicht gänzlich verschwunden sein. Allerdings werden die Aussichten, dass die Gerichte zukünftig einer vorzeitigen Entlassung aus dem Mietvertrag zustimmen, eher skeptisch beurteilt.

Die Stellung von Nachmietern ist vor allem bei Zeitmietverträgen von Bedeutung. Hier muss beachtet werden, dass der Vertrag nicht aufgelöst und neu geschlossen wird, sondern dass der Nachmieter in das bestehende Mietverhältnis eintritt.

Mitunter, allerdings recht selten, enthalten die Mietverträge selbst Regelungen, die die Stellung von Nachmietern ermöglichen. Dabei sind echte und unechte Nachmieterklauseln zu unterscheiden.

Bei einer echten Nachmieterklausel („Der Mieter ist berechtigt/ermächtigt, das Mietverhältnis auf einen Nachfolger zu übertragen.“) hat der Mieter/die Mieterin einen Anspruch, das Mietverhältnis auf den von ihm/ihr vorgeschlagenen Nachmieter zu übertragen. Daran könnte z.B. ein Interesse bestehen, wenn große Investitionen in der Wohnung vom Nachmieter übernommen werden.

Eine unechte Nachmieterklausel räumt dem Mieter/der Mieterin nur die Möglichkeit ein, durch Stellung eines Nachmieters vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen zu werden. Der

Vermieter ist aber nicht verpflichtet, den Nachmieter zu akzeptieren.

„Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen, wenn er dem Vermieter mindestens drei wirtschaftlich und persönlich zuverlässige Ersatzmieter vorschlägt, die bereit sind, das Mietverhältnis für den Rest der Mietdauer fortzusetzen, und wenn der Vermieter sich weigert, einen der benannten Ersatzmieter in das Mietverhältnis eintreten zu lassen.“

Vor „gewaltsamen“ Beendigungen von Mietverhältnissen, d.h. durch Einstellung der Mietzahlung u.ä. muss gewarnt werden. Die Folgen könnten kostspielig sein und das Ergebnis dennoch nicht wie gewünscht ausfallen. Zu überlegen wäre eher, ob man eine Wohnung während der restlichen Laufzeit des Vertrags nicht untervermieten kann.

Betroffene sollten eine Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft aufsuchen.

Nachschusspflicht (Genossenschaften)

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

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

Eine Genossenschaft hat also drei Gestaltungsmöglichkeiten:

1. Die Satzung kann eine unbeschränkte Nachschusspflicht der Mitglieder vorschreiben.
2. Die Satzung kann die Haftung auf eine bestimmte Haftsumme beschränken. Diese darf allerdings nicht niedriger sein als ein Geschäftsanteil. Wenn ein Genosse mit



mehr als einem Geschäftsanteil beteiligt ist, kann die Haftsumme auf einen Geschäftsanteil beschränkt werden.

3. Die Satzung kann die Nachschusspflicht völlig ausschließen.

Auf jeden Fall aber muss sich eine solche Bestimmung in der Satzung finden. Genossenschaftsmitglieder neigen dazu, derartige Regelungen zu übersehen und finden sich dann zu ihrer Überraschung in einer unangenehmen Situation, wenn sie die Genossenschaft verlassen wollen.

Die Höhe der Nachschusspflicht hat nicht nur eine Bedeutung für den Fall, dass die Genossenschaft in Konkurs geht und alle Mitglieder bis zur bestimmten Höhe Zahlungen leisten müssen, die Nachschusspflicht begrenzt auch die Höhe des Betrags, der von einzelnen ausscheidenden Mitgliedern gefordert wird, die eine bereits überschuldete aber noch zahlungsfähige d.h. noch nicht insolvente Genossenschaft verlassen wollen, alle anderen Genossen aber noch unbelastet bleiben.

Die Höhe des zu leistenden Beitrags wird durch die Bilanz des Jahrs, in dem die Mitgliedschaft endet, ermittelt und die gesetzliche Vorschrift dafür liefert § 73 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes:

„(2) Die Auseinandersetzung erfolgt auf Grund der Bilanz. Das Geschäftsguthaben des Genossen ist binnen sechs Monaten nach dem Ausscheiden auszuführen; auf die Rücklagen und das sonstige Vermögen der Genossenschaft hat er vorbehaltlich des Absatzes 3 keinen Anspruch. Reicht das Vermögen einschließlich der Rücklagen und aller Geschäftsguthaben zur Deckung der Schulden nicht aus, so hat der Ausgeschiedene von dem Fehlbetrag den ihn treffenden Anteil an die Genossenschaft zu zahlen, wenn und soweit er im Fall des Insolvenzverfahrens Nachschüsse an sie zu leisten gehabt hätte; der Anteil wird in Ermangelung einer anderen Bestimmung des Statuts nach der Kopffzahl der Mitglieder berechnet.“

Nebenträume

Anspruch auf die Nutzung von Keller, Trockenboden oder ähnlichen Nebenträumen und Grundstücksteilen haben die Mieter/innen nur, wenn diese im Mietvertrag aufgeführt sind.

Der Vermieter hat das Recht, für solche nicht zum Wohnen bestimmten Nebenträume oder Teile des Grundstücks eine so genannte Teilkündigung auszusprechen, wenn er diese dazu verwenden will, Wohnraum zum Zweck der Vermietung zu schaffen oder den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenträumen und Grundstücksteilen auszustatten. Die Kündigungsfrist beträgt hier drei Monate. Verzögert sich der Beginn der Baumaßnahmen, können die Mieter/innen die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

Sie können nach der Teilkündigung eine angemessene Senkung der Miete verlangen. Lassen Sie sich vorsichtshalber beraten, wenn Sie eine Teilkündigung erhalten.

Nutzungsvertrag (Genossenschaften)

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

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

Kurzum: Der Vertrag zwischen einer Genossenschaft und den Genossen ist ein Mietvertrag und für ihn gilt das Mietrecht, auch wenn

er Nutzungsvertrag genannt wird. „Die einzige grundlegende Abweichung“, von der im Rechtsentscheid gesprochen wird, „die Bindung des Nutzungsrechts an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft“, ist ebenfalls nicht außerhalb der mietrechtlichen Systematik angesiedelt, wie sich leicht zeigen lässt.

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

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

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

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

Während es kommerzielle Vermieter in der Regel schwer haben, ein „berechtigtes Interesse“ neben den gesondert aufgeführten Kündigungsgründen geltend zu machen, kann sich eine Genossenschaft bei beendeter Mitgliedschaft mitunter darauf berufen, dass Bedarf anderer Genossenschaftsmitglieder an der Wohnung besteht.

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



Flächenabweichung der Wohnung als Mangel der Mietsache (1)

Auch wenn es im Mietvertrag heißt: „Wohnfläche ca. 96 qm“ stellt die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche um mehr als 10% einen Mangel dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt.

BGH, Urteil vom 24.03.2004
– VIII ZR 133/03 –

Die Mieter haben eine Drei-Zimmer-Mietwohnung gemietet. In § 1 des Mietvertrags ist die Wohnfläche mit „ca. 96 qm“ angegeben, diese Wohnungsgröße ist auch in § 5 Ziffer 6 des Mietvertrags als Wohnfläche für die Umlegung der Betriebskosten vereinbart. Die Wohnfläche der vermieteten Wohnung beträgt aber tatsächlich nur 85,91 qm.

Mit der Klage verlangten die Mieter die Rückzahlung des auf die Flächendifferenz entfallenden anteiligen Mietzinses.

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg und das Landgericht Berlin haben die Klage und die hiergegen eingelegte Berufung abgewiesen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hob auf die Revision der Mieter das Berufungsurteil auf und verurteilte den Vermieter, die auf die Flächendifferenz entfallende Miete zurückzuzahlen.

Das Landgericht hatte in seinen Urteilsgründen die Ansicht vertreten, es sei nicht ersichtlich, dass durch die Flächenabweichung von 10,51% die Gebrauchstauglichkeit der Räume in erheblicher Weise beeinträchtigt werde. Der BGH stellte fest, dass eine Flächenabweichung von mehr als 10% in jedem Fall einen Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB (neue Fassung) und einen Fehler nach § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB (alte Fassung) darstellt. Sei die Erheblichkeitsgrenze von 10% überschritten, ist nach der Entscheidung des BGH im Interesse der Rechtssicherheit eine darüber hinausgehende Maßtoleranz nicht anzu-

erkennen, denn dies widerspräche der gesetzlichen Regelung, nach der die Nichtberücksichtigung einer nur unerheblichen Minderung der Tauglichkeit bereits als gesetzliche Ausnahme formuliert ist. Mit der Festlegung der Wesentlichkeitsgrenze auf 10% stehe zum einen fest, dass geringfügige Abweichungen eine nur unerhebliche Minderung der Tauglichkeit darstellten, zum anderen ergäbe sich daraus, dass größere Abweichungen in jedem Fall als erheblich anzusehen seien.

An diesen rechtlichen Überlegungen ändere sich nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auch nichts dadurch, dass die Wohnfläche im Mietvertrag mit „ca. 96 qm“ angegeben war. Zwar lasse diese Formulierung erkennen, dass es den Vertragsparteien nicht entscheidend auf die genaue Wohnungsgröße angekommen sei und durchaus Toleranzen hingenommen werden sollten. Gleichzeitig müsste jedoch auch für solche von den Vertragsparteien in Kauf genommene Toleranzen eine Grenze gezogen werden. Hat ein Wohnungssuchender mehrere Wohnungen, deren Miete und Ausstattung ähnlich sind, zur Auswahl, wird er sich in vielen Fällen für die größere Wohnung entscheiden. Während des Mietverhältnisses ist die Wohnfläche in aller Regel – so auch im vorliegenden Fall – Berechnungsgrundlage für die Verteilung von Betriebskosten. Ebenso ist die Wohnungsgröße ein Faktor bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens nach § 558 Abs. 2 BGB (neue Fassung) und § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG. Schon aus diesen Gründen kann den Mietern durch die Angabe einer überhöhten Wohnfläche im Mietvertrag ein wirtschaftlicher Schaden entstehen. Liegt die tatsächliche Wohnfläche erheblich unter der vertraglich vereinbarten, so ist auch die Tauglichkeit der Wohnung gemindert, ohne dass es auf einen Nachweis der konkreten Beeinträchtigung der Mieter durch die Flächenabweichung ankommt. Der BGH verwies auch auf sein Urteil vom 24.03.2004

– VIII ZR 295/33 – (siehe unten, d. Red.); dort führte er unter anderem aus, dass ein zur Minderung berechtigender Sachmangel auch bei einem Vertrag über den Kauf oder die Errichtung eines Hauses bzw. einer Eigentumswohnung im Fall einer Unterschreitung der vereinbarten Wohnfläche von mehr als 10% anerkannt sei und Gründe für eine andere Bemessung im Wohnraummietrecht nicht vorlägen.

Abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2004, 268 f. und Das Grundeigentum 2004, 683

Zulässigkeit eines Mieteraushangs im Treppenhaus

Hat der Mieter dem Hausverwalter in einem im Treppenhaus angebrachten Schreiben vorgeworfen, er unterlasse fahrlässig die Reparatur des Heizungskessels und zeige gegenüber dem Mietobjekt nur Desinteresse, steht dem Hausverwalter kein Anspruch auf Unterlassen und schriftlichen Widerruf zu. Dies gilt zumindest dann, wenn die Behauptungen des Mieters im Hinblick auf das Vorhandensein der Mängel im Wesentlichen den Tatsachen entsprechen und das Schreiben insgesamt nicht in ehrverletzender Weise verfasst ist.

LG Berlin, Urteil vom 20.04.2004
– 53 S 25/04 –

In dem von einem Hausverwalter im Auftrag des Vermieters verwalteten und der Mieterin bewohnten Wohnhaus war im November 2002 die Heizung ausgefallen. Nachdem diverse Reparaturarbeiten offensichtlich nicht zum Erfolg führten, hängte die Mieterin im Januar 2003 ein Schreiben an die Hauseingangstür des Hauses, in dem sie dem Hausverwalter vorwarf, er unterlasse es fahrlässig, für die ordnungsgemäße Reparatur bzw. den Austausch des Heizungskessels zu sorgen und zeige auf diese Weise sein Desinteresse an dem Mietobjekt. Der in diesem Aushang angesprochene Verwalter klagte daraufhin gegen die Mieterin und beantragte, dass sie es unter Androhung eines Ordnungsgelds zu unterlassen habe, zu behaupten, der Verwalter unterlasse fahrlässig den erforderlichen Austausch des Heizungskessels und zeige sein Desinteresse an dem Mietobjekt. Zugleich verlangte der Hausverwalter von der Mieterin,

Flächenabweichung der Wohnung als Mangel der Mietsache (2)

Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinn des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 24.03.2004 – VIII ZR 295/03 –

Abgedruckt in Das Grundeigentum 2004, 682 f.

die in diesem Schreiben aufgestellten Behauptungen zu widerrufen und wegen der geschäftsschädigenden und ehrabschneidenden Behauptungen ein Schmerzensgeld in Höhe von 1000 Euro zu zahlen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es stellte sich in seiner Urteilsbegründung im Wesentlichen auf den Standpunkt, der Kläger (Mitarbeiter der Hausverwaltung) sei nicht Vertragspartner der Mieterin und aus diesem Grund nicht aktivlegitimiert. Lediglich der Vermieter könne – unbeschadet der inhaltlichen Berechtigung – Ansprüche auf Unterlassen geltend machen.

Die Berufung des Hausverwalters wurde vom Landgericht Berlin abgewiesen. Das Landgericht Berlin stellte zunächst klar, dass entgegen der Ansicht des Amtsgerichts der Hausverwalter durchaus zur Klage befugt (aktivlegitimiert) sei. Dies folge bereits daraus, dass er in dem Schreiben direkt angesprochen werde und das Schreiben selbst an den Hausverwalter adressiert gewesen sei.

Gleichwohl stand dem Hausverwalter auch nach Ansicht des Landgerichts – inhaltlich – kein Anspruch auf Unterlassen gegen die Mieterin zu. Der Hausverwalter wurde nach Ansicht des Landgerichts durch das oben genannten Schreiben weder in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt, noch habe die Mieterin gegen ein sonstiges Schutzgesetz verstoßen. Eine widerrechtliche Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts des Hausverwalters lag nach Ansicht des Landgerichts bereits deshalb nicht vor, weil sich der Inhalt des Schreibens der Mieterin ausschließlich auf die Situation in dem von ihr bewohnten Miethaus bezog, in dem seit längerer Zeit Mängel bestanden (fehlende Beheizbarkeit), die dem Hausverwalter bekannt waren. Als Verwalter des Mietobjekts sei der Hausverwalter im Übrigen für die schnellstmögliche und dauerhafte Beseitigung dieses Mangels verantwortlich gewesen.

Bei dieser Interessenabwägung hob das Landgericht in seinen Entscheidungsgründen hervor, dass aus der Sicht der Mieterin trotz mehrfacher Mängelanzeigen gegenüber dem Hausverwalter die Heizung seit zwei Monaten nicht funktionierte. In dem beanstandeten Schreiben habe sie lediglich darauf hingewiesen, dass der Kessel seit Monaten „offensichtlich“ kaputt und der Hausverwalter hierüber bereits informiert gewesen sei. Diese Aussagen entsprachen der tatsächlichen Situation. Die Mieterin habe somit nur noch

einmal versucht, die Beseitigung des bestehenden Mangels zu beschleunigen, da den betroffenen Mietern ein Wohnen bei Minusgraden ohne Heizung im Winter nicht zuzumuten war. Aus diesem Grund wurde nach Ansicht des Landgerichts das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Hausverwalters nicht widerrechtlich beeinträchtigt.

Das Landgericht wies darauf hin, dass die Mieterin auch keine sonstigen Schutzgesetze verletzt und insbesondere weder ein beleidigendes Unwerturteil noch sonstige ehrenrührige Tatsachenbehauptungen gegenüber dem Hausverwalter erhoben habe. Voraussetzungen für eine strafbare Beleidigung (die wiederum einen Anspruch auf Unterlassen rechtfertigen könnte) sei ein Angriff auf die Ehre eines anderen durch Kundgabe der Nicht-, der Gering- oder der Missachtung. Bloße Unhöflichkeiten fielen nicht unter diese Vorschrift.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze gelangte das Landgericht zu dem Ergebnis, dass die Behauptungen der Mieterin möglicherweise nicht freundlich und eher ein wenig ironisch gewesen seien, eine Kundgabe der Missachtung darin jedoch nicht festgestellt werden könne. Im Übrigen müsse nach Ansicht des Landgerichts eine Gesamtwürdigung vorgenommen werden, die auch die Zielrichtung des Schreibens nicht unberücksichtigt lasse. Diese Zielrichtung lag nach den Feststellungen des Landgerichts darin, die Aufmerksamkeit des Hausverwalters auf die nicht ordnungsgemäß funktionierende Heizung zu lenken und hatte nicht zum Ziel ihn persönlich herabzuwürdigen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Mechtild Kuby



Anspruch auf Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltens der Mietsache

Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung wegen des Vorenthaltens einer Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses setzt unter anderem voraus, dass das Unterlassen der Rückgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. Daran fehlt es, wenn der Vermieter selbst einen Abnahmetermin einige Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses bestimmt hat.

**LG Berlin, Urteil vom 25.03.2004
– 62 S 20/04 –**

Das Mietverhältnis endete auf Grund einer mieterseitigen Kündigung zum 31.03.2003. Bereits am 20.03.2003 bot der Mieter dem Sohn des Vermieters bei einer Wohnungsbesichtigung erfolglos die Rückgabe der Wohnungsschlüssel an. Mit Schreiben vom 02.04.2003 teilte der Vermieter mit, dass er die Abnahme der Wohnung für den 09.04.2003 vorgesehen habe. Mit Schreiben vom 08.04.2003 sagte der Mieter den für den 09.04.2003 anberaumten Termin ab und bot zwei Ersatztermine (wahlweise am 15.04.2003 oder am 16.04.2003) an. Auf dieses Schreiben reagierte der Vermieter nicht. Erst am 04.06.2003 erhielt der Vermieter die Wohnung zurück.

Mit der am 02.05.2003 eingereichten und am 16.07.2003 zugestellten Klage verlangte der Vermieter die Rückgabe der Wohnung und die Zahlung einer Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 01.04.2003 bis zum 04.06.2003. Nach Zustellung der Klage nahm der Vermieter am 16.06.2004 die Räumungsklage zurück.

Das Landgericht hat den Mieter zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Zeit vom 10.04.2003 bis 04.06.2003 verurteilt. Es wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass sich der Mieter mit der Rückgabe der Wohnung im Verzug befunden habe und aus diesem Grund eine Nutzungsentschädigung gemäß § 546 a BGB schulde. Der Mieter konnte sich nach Ansicht des Landgerichts nicht darauf berufen, dass er bereits am 20.03.2003 vergeblich versucht habe, die Wohnung zurückzugeben. Das Landgericht wies darauf hin, dass ein Vermieter vor Beendigung eines Mietverhältnisses grundsätzlich nicht verpflichtet sei, die

Wohnungsschlüssel entgegenzunehmen. Entgegen der Ansicht des Mieters habe sich der Vermieter auch nicht im Annahmeverzug befunden. Das Schreiben des Mieters vom 08.04.2003, mit dem dieser gegenüber dem Vermieter den vereinbarten Übergabetermin abgesagt und zwei Ersatztermine angeboten hatte, konnte nach Ansicht des Landgerichts den Annahmeverzug des Vermieters nicht begründen. Hierfür wäre zumindest die Benennung eines konkreten Termins verbunden mit der Aufforderung des Mieters an den Vermieter, die an diesem Tag in der Wohnung bereitgehaltenen Schlüssel abzuholen, erforderlich gewesen.

Für den Zeitraum vom 01.04.2003 bis 09.04.2003 wurde die Klage jedoch hinsichtlich der geltend gemachten Nutzungsschädigung abgewiesen. Das Landgericht stellte klar, dass ein Anspruch des Vermieters nur bei einem „Vorenthalten“ der Mietsache durch den Mieter entstehen könne. Ein solches „Vorenthalten“ liege vor, wenn der Mieter die Mietsache entgegen seiner Verpflichtung gemäß § 546 Abs. 1 BGB beim Mietende nicht zurückgebe und das Unterlassen der Rückgabe dem Willen des Vermieters widerspreche. Aus dem Schreiben des Vermieters, in dem dieser den Abgabetermin auf den 09.04.2003 bestimmt habe, gehe jedoch eindeutig hervor, dass die bis zu diesem Zeitpunkt unterbliebene Rückgabe seinem Willen nicht widersprochen habe.

Die (anteiligen) Kosten für die zurückgenommene Räumungsklage wurden dem Vermieter auferlegt. Das Landgericht wies daraufhin, dass bei einer Klagerücknahme die Kosten des Rechtsstreits nur unter den engen Voraussetzungen des § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO der beklagten Partei auferlegt werden könnten. Dies setze voraus, dass der Anlass zur Einreichung der Klage vor Rechtshängigkeit weggefallen sei und die Klage daraufhin unverzüglich zurückgenommen würde. Der Anlass für die Räumungsklage war mit der Rückgabe der Wohnung am 04.06.2003 entfallen, während die Klagerücknahme (zeitgleich mit der Zustellung) erst am 16.07.2003 erfolgte. Aus diesem Grund fehlt es nach Ansicht des Landgerichts an einer unverzüglichen Rücknahme der Klage nach Wegfall des Klageanlasses.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Markus Worbs*

Schönheitsreparatur- und Rückgabeklausel (Auszugsrenovierung) im Mietvertrag

Durch das Zusammenwirken der Bestimmungen über die Renovierungspflicht während und nach der Beendigung der Vertragslaufzeit in den Formular Klauseln (vorformulierte Vertragsbedingungen, hier Schönheitsreparatur- und Rückgabeklausel) eines Wohnungsmietvertrags wird der Mieter unangemessen benachteiligt.

**BGH, Urteil vom 14.05.2003
– VIII ZR 308/02 –**

Die Parteien stritten um Schadensersatz wegen unterlassener Renovierungsarbeiten. Mit Vertrag vom 23.01.1981 hatte die beklagte Mieterin von der Rechtsvorgängerin des Vermieters eine Wohnung angemietet. Dieser Vertrag enthielt unter anderem folgende Formulklauseln:

„§ 8 Instandhaltung der Mieträume:
(...) 2. Der Mieter hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen (Innenanstrich – auch Heizkörper und Rohre – sowie Tapezierung) in den Mieträumen fachmännisch auszuführen, bei Küchen mindestens in einem Abstand von zwei Jahren, bei Dielen und Bädern mindestens von drei Jahren, bei Wohnräumen mindestens von vier Jahren und bei Schlafräumen mindestens von sechs Jahren. (...) Der Bodenbelag ist bei Auszug in einem ordnungsgemäßen und einwandfreien Zustand zu versetzen. Parkettboden ist bei einem Auszug nach mehr als vierjähriger Mietdauer abzuschleifen und zu versiegeln. (...)“

§ 12 Beendigung der Mietzeit: 1. Die Mieträume sind bei Auszug sauber und ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen in § 8 Ziff. 2 vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben.“

Das Mietverhältnis endete zum 31.01.2000. Vergeblich forderte der Vermieter mit Schreiben vom 28.01.2000 die Mieterin, die jegliche Renovierungsarbeiten unterlassen hatte, zur Durchführung aller vertraglich vereinbarten und erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen bis zum 11.02.2000 auf. In dem vom Vermieter beantragten selbständigen Beweisverfahren stellte der gerichtlich bestellte Sachverständige fest, dass die Wohnung umfassend zu renovieren sei. Die Kosten hierfür würden sich auf 24.377,66 DM belaufen. Zum 01.07.2000 wurde die Wohnung wieder vermietet.

Der Vermieter fordert von der Mieterin neben dem Ersatz der Kosten für die durchgeführte Renovierung Schadensersatz in Höhe von fünf Monatsmieten, weil der unrenovierte Zustand der Wohnung eine frühere Vermietung verhindert habe. Hilfsweise macht der Kläger noch Schadensersatzansprüche wegen der Schäden an den Fliesen in der Küche und im Badezimmer geltend.

Das Amtsgericht hat die Mieterin antragsgemäß verurteilt. Auf deren Berufung hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Der Vermieter begehrt mit der zugelassenen Revision die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Dem Vermieter stehe gegen die Mieterin kein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Renovierungsarbeiten zu. Denn sowohl die Rückgabeklausel in § 12 Ziff. 1 a) des Mietvertrags wie auch die Regelung in § 8 Ziff. 2 des Vertrags, mit welcher der Mieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet werde, seien unwirksam. Die Unwirksamkeit der Rückgabeklausel folge aus § 9 AGBG (jetzt § 307 BGB). Denn nach dem Inhalt dieser Klausel habe der Mieter bei Beendigung der Mietzeit die Räume renoviert zurückzugeben, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt die letzte Schönheitsreparatur vorgenommen worden sei. Eine Renovierungsvereinbarung wie hier – gegen deren Fristenregelung im Übrigen Bedenken beständen – könne zwar für sich betrachtet, auch als Formulklausel wirksam geschlossen werden. Durch das Zusammenwirken mit der Rückgabeklausel entstehe jedoch dem Mieter ein Nachteil. Bei einer Gesamtbetrachtung beider Regelungen zeige sich eine übermäßige Benachteiligung des Mieters als Vertragspartner des Klauselverwenders (Vermieters), die mit dem gesetzlichen Leitbild – Instandhaltung des Mietobjekts als Pflicht des Vermieters gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 neue Fassung BGB – nicht mehr zu vereinbaren sei. Hieran ändere sich auch nichts dadurch, dass sich beide Klauseln an verschiedenen Stellen im Vertrag befänden. Das Übermaß der überbürdeten Pflichten ergebe sich aus dem Umstand, dass zu den abgewälzten Instandhaltungspflichten während der Vertragslaufzeit auch noch – mit der Endrenovierungsklausel – die Pflicht trete, den nachvertraglichen Renovierungsaufwand zu tragen.

Da die Mieterin mangels wirksamer Vereinbarungen keine Pflichten zur Renovierung der Wohnung verletzt habe, schulde sie dem

Vermieter auch keinen Schadensersatz für den geltend gemachten Mietausfall. Hinsichtlich der Badewanne, des Spiegels, der Mischbatterie sowie der abgelösten Fliesen seien keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die aufgetretenen Mängel nach etwa 20 Jahren Mietzeit nicht durch normale Abnutzung bzw. altersbedingten Verschleiß verursacht worden seien.

Der Vermieter kann wegen Unwirksamkeit der Klauseln des § 12 Ziff. 1 a und des § 8 Ziff. 2 des Mietvertrags weder Ersatz seiner Aufwendungen für die Renovierungsarbeiten noch Schadensersatz für den fünfmonatigen Mietausfall verlangen.

Anmerkung:

„Der BGH hat klargestellt, dass dem Mieter zwar Renovierungspflichten auferlegt werden dürfen, dies jedoch nicht im Übermaß. Praktisch bedeute dies, dass die Abwälzung von Schönheitsreparaturen nur in Form der Anfangsrenovierung, der laufenden Renovierung oder in Form der Auszugsrenovierung stattfinden dürfe. Eine darüber hinaus gehende Kumulation (Anhäufung) aller oder auch nur mehrerer dieser Stufen beschwöre die Gefahr einer Unwirksamkeit der gesamten Renovierungspflichten nach § 307 BGB herauf“ (Lammel, Siegbert, LMK 2003, 163).

Schönheitsreparaturen sind Hauptleistungspflicht des Vermieters

Ein Fristenplan für die Durchführung von Schönheitsreparaturen, der den Mieter entgegen § 9 ABGB (jetzt § 307 BGB) unangemessen benachteiligt (weil die Renovierungsfristen angesichts des üblichen Renovierungsbedarfs zu kurz bemessen sind) macht die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam. Gemäß § 535 BGB hat nämlich der Vermieter für die Erhaltung des vertragsmäßigen Zustands eine Hauptleistungspflicht und kann diese nur durch wirksame Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter weitergeben.

LG Berlin, Urteil vom 03.12.2002 – 64 S 278/02 –

Der hier vereinbarte Fristenplan sieht vor, dass der Mieter die so genannten „übrigen“ Räume nach sechs (statt sieben) Jahren renovieren muss. Abweichend von den mit drei bzw. fünf Jahren zulässig vereinbarten Fristen für Küche

und Bad bzw. Wohn- und Schlafräumen sieht der Fristenplan ein Streichen der Fenster, Türen und Heizkörper alle vier Jahre vor. Die Verkürzung der Fristen für einzelne Räume bzw. bestimmter Arbeiten in einzelnen Räumen führt nicht nur zur Unwirksamkeit des Fristenplans, sondern macht auch die Abwälzung der Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam. Ist die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter abgewälzt worden, schuldet er dies auch nicht.

Veröffentlicht in *Grundeigentum 2003*, 458

Anmerkung: Ebenso LG Berlin, Urteil vom 28.05.2001

– 67 S 457/00 –

Mieterhöhungsverlangen und Anrechnung wohnwert-erhöhender Merkmale

Hat der Mieter auf eigene Kosten und mit Zustimmung des Vermieters selbst eine wohnwertverbessernde Maßnahme durchgeführt, kann sich der Vermieter bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dieses Sondermerkmal nicht anrechnen.

Dies gilt sowohl bei der Einteilung in Sondermerkmalsgruppen als auch bei der Spannenorientierung. Auch wenn der Vermieter die wohnwertverbessernde Maßnahme erneut z.B. im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen herstellt, kann sich das Sondermerkmal bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nicht zu seinen Gunsten auswirken, da er insoweit nur seiner Instandhaltungspflicht nachkommt.

AG Lichtenberg, Urteil vom 04.06.2004 – 5 C 507/03 –

Die Mieter waren mit Mietvertrag vom 15.03.1975 in die Wohnung des Vermieters eingezogen. Zum Zeitpunkt des Einzugs befanden sich im Nassbereich über der Wanne und über dem Waschbecken Fliesen bis zu einer Höhe von 1,35 m und eine freistehende Badewanne. Mit Genehmigung des Vermieters vom 24.11.1992 hatten die Mieter die Badezimmerwände umlaufend gefliest und den Badewannensockel eingefliest. Im Rahmen einer Strangsanierung verlegte der Vermieter Leitungen auf der Badezimmerwand, sodass

eine Vorwandinstallation notwendig und das Bad in der Form verändert wurde, dass verschiedene Installationen nicht mehr nutzbar waren. Der Vermieter ließ danach die Badezimmerwände türhoch verfliesen und auch die Badewanne einfliesen. Mit Schreiben vom 16.06.2003 forderte der Vermieter die Mieter auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete zuzustimmen. Zur Berechnung der Miete legte der Vermieter den Berliner Mietspiegel zu Grunde und berücksichtigte dabei das Sondermerkmal „modernes Bad“ der Merkmalsgruppe 1 zu seinen Gunsten. Die Mieter stimmten der Erhöhung nicht zu, da sie der Auffassung waren, dass sich der Vermieter das Merkmal 1 „modernes Bad“ nicht zu seinen Gunsten anrechnen lassen könne.

Das Gericht gab den Mietern Recht. Es war der Auffassung, dass die Merkmalsgruppe 1 „modernes Bad“ bei der Orientierungshilfe für die Spannenorientierung negativ zu bewerten sei. Zur Begründung führte es an, dass nach Ziffer 6.2 des Berliner Mietspiegels 2003 für die Bewertung der Wohnung die Ausstattung maßgeblich sei, die der Vermieter gestellt hat. Ausstattungsmerkmale, die der Mieter selbst und auf eigene Kosten geschaffen habe, blieben unberücksichtigt. Dieses sei aus dem Grundsatz der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung abzuleiten. So soll der Vermieter nur für die von ihm selbst erbrachten Leistungen ein Entgelt erhalten. Denn der Mieter, der schon die wertverbessernde Maßnahme allein getragen hat, soll dafür nicht auch noch mit einer erhöhten Miete belastet werden. Das Gericht ging zwar davon aus, dass grundsätzlich darauf abzustellen sei, ob die zur Zeit tatsächlich konkret vorhandene wohnwerterhöhende Ausstattung vom Vermieter errichtet wurde. Der vorliegende Fall stelle sich aber so dar, dass der Vermieter die vom Mieter im Bad vorgenommenen Einbauten im Rahmen seiner Strangsanierung beschädigt habe. Der Vermieter sei deshalb gem. den §§ 535 Abs.1 Satz 2, 554 Abs. 4 BGB auch verpflichtet, nach Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen den vorherigen Zustand wieder herzustellen bzw. die entsprechenden Kosten zu tragen. Der Umstand, dass die Mieter die Instandhaltungspflicht für die Einbauten übernommen hatten, kam nach Ansicht des Gerichts nicht zum Tragen.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Kerstin Preim

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer Rat suchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

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

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **21 00 25 71** und **21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

In der Beratungsstelle Oderberger Straße führt ab dem 13.09.2004 eine zusätzliche Beraterin ausschließlich Überprüfungen von **Betriebskostenabrechnungen** sowie **spezielle Beratungen zu Betriebskosten** durch.

Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine,
 Eberswalder Straße,  13, 20, 50, 53

(Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.)

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und um eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 21 00 25-84.

SOZIALBERATUNG

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




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

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der Telefonnummer 21 00 25-84 oder E-Mail bmj-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

WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

Für Mitglieder, die in dringenden Fristsachen mietrechtliche Beratung 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, Kreuzzigerstraße 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, Wilhelmshofstraße 42, im BIZO, ☒ Schönevide, 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, Stadteilausschuss 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 KÖTTI 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

- **Dienstag** 18 bis 20 Uhr, jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat** Allee der Kosmonauten 67-69, Tagesstätte des Vereins „Lebensnähe Marzahn e.V.“ ☒ Springpfehl, ☒ 8, 18, ☒ 194, 391

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, Kiez-Kantine, ☒ Eberswalder Straße, ☒ 13, 20, 50, 53
- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr, Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen der Betroffenenvertretung Bötzow-Viertel, ☒ 2, 3, 4
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr, Wichertstraße 20, im Kieztreff der Volkssolidarität, ☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

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

Reinickendorf

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr, jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat** Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte, rechter Clubraum, ☒ Tegel, ☒ Alt-Tegel

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, Nollendorfstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“, ☒ Nollendorfplatz

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 Stephankeiez, ☒ 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

Wilmerdorf

- **Montag** 19 bis 20 Uhr, Blissestraße 14, im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, ☒ Blissestraße

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr, Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21 ☒ Zehlendorf, ☒ 101, 110, 112, 115, 118, 148, 183, 211

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