



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 306 OKTOBER 2004

## AUSWIRKUNGEN VON HARTZ IV:

- **Wohnungsversorgung**  
Verdrängungsfälle schnappt zu
- **Mietkosten**  
Kostenübernahme nur bei Angemessenheit
- **Jugendliche**  
Profiling und Niedriglohn
- **Sozialverbände**  
Arbeitsangebot im Niedriglohnssektor
- **Freie Träger**  
Annäherung an die USA

## SERVICE:

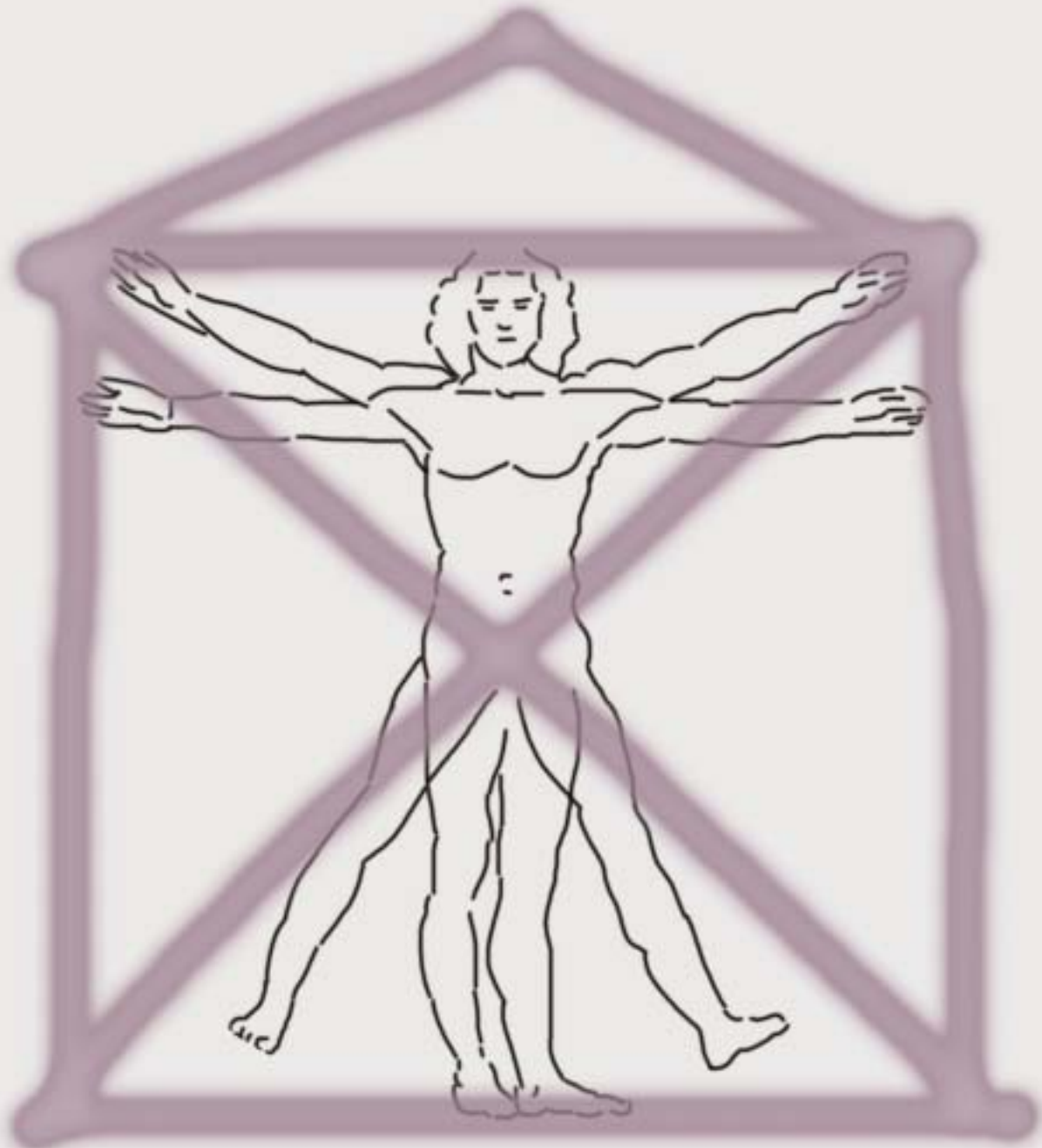
- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Juristinnen und Juristen
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

## MIETRECHT AKTUELL:

- **Schönheitsreparaturen**  
Unwirksamkeit von mietvertraglichen Formulklauseln
- **Kündigungssperrschutz**  
Neue Verordnung bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

# Maßgeschneidert oder angemessen?

## Die Wohnung nach HARTZ IV



# PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

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

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

## BEITRITTSERKLÄRUNG

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

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

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

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

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

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

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

EIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

VERWALTUNG \_\_\_\_\_

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

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

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. Aufnahmegebühr auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine Einzusermächtigung (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 **Kündigungssperrfrist**  
Neue Verordnung zum Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin
- 5 **Unwirksame Formalklausel für Schönheitsreparaturen**  
Kommentar zum Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.06.2004 zur „starren Fristenregelung“  
*Niels Hilgenstock*

## BERLIN

- 6 **Der Nebel lichtet sich**  
Nun liegt der Prüfbericht des Landesrechnungshofs zum Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) vor  
*Christoph Villingner*
- 7 **Kein Ende der Verschwendung**  
Der Landesrechnungshof beziffert den unsachgemäßen Einsatz von Steuergeldern im vergangenen Jahr auf 1,2 Mrd. Euro  
*Christian Linde*
- 8 **Alles was Recht ist**  
Keine einstweilige Verfügung durch Wachschatz und Wohnungsgesellschaft  
*Volker Eick*
- 9 **Umstrukturierung in Friedrichshain**  
Bahnt sich am Boxhagener Platz eine Entwicklung an, die auch in Prenzlauer Berg zur Verdrängung führte?  
*Peter Nowak*

## TITEL

- 10 **Offene Fragen zu Hartz IV**  
In den Bezirken wurde noch nicht entschieden, wie viel Geld für Miete an ALG II-Beziehende gezahlt wird  
*Christoph Villingner*
- 11 **Hartz IV lässt die Verdrängungsfalle zuschnappen**  
Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung in Prenzlauer Berg  
*Andrej Holm*
- 13 **Angemessene Unterkunft**  
Wie groß und wie teuer darf die Wohnung sein, damit die Wohnkosten mit ALG II übernommen werden?
- 15 **Hartz IV für Jugendliche**  
Auf 15- bis 25-Jährige warten Profiling, Repressalien und Niedriglohn  
*Hermann Werle*
- 18 **Arbeit ohne Zukunft**  
Die Sozialverbände empfehlen sich als Pioniere des zukünftigen Niedriglohnssektors am Arbeitsmarkt  
*Christian Linde*
- 20 **Fördern, fordern oder fallen lassen?**  
Beschäftigungspolitik und Nonprofit-Organisationen in Berlin und Los Angeles – ein Vergleich  
*Volker Eick, Britta Grell, Margit Mayer und Jens Sambale*

## STADTERNEUERUNG

- 22 **Stadterneuerung in Erfurt**  
Denkmalschutz und Aufwertung  
*Andrej Holm*

## MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 24 Von „Obhutspflicht“ bis „Rückgabepflicht“

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 Unwirksame Formalklausel für Schönheitsreparaturen
- 26 Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten bei Teilinklusionsmiete
- 27 Mietminderung und schuldhafter Verzug des Mieters
- 28 Ermittlung der Grundsteuer bei einem vereinbarten Umlageschlüssel nach Wohn- und Nutzfläche
- 29 Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und Angabe öffentlicher Fördermittel
- 29 Umstellung der Mietstruktur und Änderung des Verteilerschlüssels für die Umlage der Betriebskosten

## 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:** Collage: ME

### Layout und Satz:

Connye Wolff

### Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 17.09.2004

© 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](http://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,

Bundeswirtschaftsminister Wolfgang Clement (SPD) weiß zwar schon seit langem, dass keine Massenumzüge drohen, aber bis zum Redaktionsschluss des MieterEchos war noch nicht bekannt, was als „angemessene Unterkunft“ für die zukünftigen Empfänger/innen des Arbeitslosengelds II (ALG II) zu gelten hat. Der Bund scheut sich, eine entsprechende Verordnung zu erlassen und die Kommunen verhalten sich zögerlich.

Die bisher gehandelten Zahlen liegen zwischen schockierenden 30 qm und immerhin 50 qm für allein stehende ALG II-Beziehende und zusätzlichen 12 bis 18 qm für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich Berlin an den bisherigen Bemessungsgrenzen der Sozialhilfe orientieren wird. Danach gelten 50 qm für Alleinstehende und 60 qm für zwei Personen als angemessen. In diesem MieterEcho fragt der Autor Andrej Holm, in welchen Lagen des Stadtteils Prenzlauer Berg Wohnungen in angemessener Größe und Miethöhe überhaupt zur Verfügung stehen. Er kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufwertungstendenz in den Altbaubeständen schon allein deshalb fortgesetzt werden wird, weil hier geeignete Wohnungen für allein stehende ALG II-Beziehende nur in geringem Maß und für mehrköpfige Bedarfsgemeinschaften schließlich gar nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Seine Überlegungen treffen auch auf andere Bezirke mit großem Anteil an Altbauten zu. Daraus kann man schließen, dass die immer schon befürchtete Konzentration von sozial schwachen Mieter/innen in den Großsiedlungen zu den kaum vermeidbaren Konsequenzen der Abschaffung der Arbeitslosenhilfe gehören wird.

Das MieterEcho hatte sich im September auf einer ersten Informationsveranstaltung über „Hartz IV und die Folgen“ mit angemessenem Wohnraum vor dem Hintergrund der Privatisierung von Versorgerbetrieben und Wohnungsbaugesellschaften beschäftigt. Ein erfreuliches Ergebnis dieser Veranstaltung ist die Gründung einer sozialpolitischen Arbeitsgruppe. Sie sucht noch Mitstreiter/innen. Die nächsten Treffen der Arbeitsgruppe werden am Donnerstag, dem 14. Oktober und am Donnerstag, dem 11. November in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft stattfinden. Telefonischer Kontakt unter 21 00 25 84.

Das MieterEcho lädt zu einer weiteren Veranstaltung ein:

## Hartz IV und die Folgen

**Donnerstag, 21.10.2004, 19 Uhr**

**Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft e.V.**  
**Möckernstr. 92, 10963**

Im Mittelpunkt dieser Veranstaltung sollen „Zumutbarkeit“ und die Ein-Euro-Jobs stehen. Dazu bieten sich u.a. Vergleiche mit den *Workfare-Welfare-Programmen* in Los Angeles an. (Zu diesen Themen auch Beiträge auf S. 18 bis 21 in diesem Heft.)

Teilnehmen werden Volker Eick sowie weitere Autor/innen des MieterEchos. Die Veranstaltung ist für Nicht-Mitglieder offen.

Ihr MieterEcho

## Kündigungssperrfrist

### Neue Verordnung zum Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin

**Alle Mieter/innen, deren Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden, können sich gegenüber dem Käufer auf einen gesetzlichen Schutz von drei Jahren berufen, bevor Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zum Zweck angemessener wirtschaftlicher Verwertung erfolgen können. Diese nicht allzu lange Frist kann auf bis zu zehn Jahre ausgedehnt werden, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist“. So räumt der § 577 a des BGB ein. Erforderlich ist dafür eine entsprechende Rechtsverordnung der Landesregierung.**

Bisher gab es in Berlin eine Rechtsverordnung, durch die der Kündigungsschutz auf zehn Jahre ausgedehnt worden war, weil man

die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen für gefährdet hielt. Der Nachteil dieser Verordnung war aller-

dings, dass sie nur bis zum 31.08.2004 galt. Politisches Handeln des Senats wurde daher unvermeidlich und so ist am 20.07.2004 eine neue Rechtsverordnung mit einer Laufzeit von sieben Jahren erlassen worden.

Seit dem 01.09.2004 gilt in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow eine siebenjährige Kündigungssperrfrist und in allen anderen Bezirken nur noch die gesetzliche von drei Jahren.

Bereits während seiner Amtszeit hatte der ehemalige Stadtentwicklungssenator Strieder dieser – für die Mieter/innen nun schlechteren – Regelung Vorschub geleistet, indem er permanent den Berliner Wohnungsmarkt als „entspannt“ bezeichnete. Die Gerichte griffen wiederholt auf diese Aussagen zum Nachteil der Mieter/innen zurück. Kein Wunder, dass auch die der Rechtsverordnung zugrunde liegende Untersuchung mit einer politisch geschätzten Leerstandsquote von 100.000 Wohnungen operiert. Der Leerstand sei aber nicht gleichmäßig über die Stadt verteilt, sondern konzentriere sich auf die Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil der Stadt sowie auf die unsanierten Altbauten im Innenstadtbereich und schlage

*Wer nicht selbst betroffen ist, kann es an den zahlreichen Angeboten – wie hier an einem Gebäude in der Rykestraße – ablesen: In Berlin sind derzeit rund 330.000 Wohnungen von Umwandlung betroffen.  
Foto: Knut Hildebrandt*

nicht auf alle Teilmärkte durch, wird in der Untersuchung einschränkend festgestellt.

Diese Einschränkung ist notwendig, denn gäbe es einen flächendeckend „entspannten“ Wohnungsmarkt, müsste er nach den Gesetzen des Markts niedrige Mieten zur Folge haben. Doch von Mietsenkungen ist in Berlin nichts zu spüren.

Ebenso schlecht wie mit den Mietpreisen ist es mit der Zahlungsfähigkeit der Mieter/innen bestellt. Nach den in Berlin geltenden Regeln zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins haben 70% aller Berliner Haushalte Anspruch auf eine preisgebundene Sozialwohnung. Wenn das Gesetz „angemessene Bedingungen“ für die Wohnungsversorgung verlangt, dann müssten diese Bedingungen der Berliner Einkommensschwäche angemessen sein. Aber das sind sie nicht. Und sie werden es in Zukunft noch viel weniger sein, wenn im Zuge der Streichung der Arbeitslosenhilfe die Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen weiter steigt und kaum befriedigt werden kann (siehe auch Beiträge S. 10-14 in diesem Heft).

Dennoch hat, worauf auch in diesem Zusammenhang unbedingt hinzuweisen ist, diese dem Senat längst bekannte Tatsache den Verkauf der GSW an internationale Finanzjongleure nicht verhindert.

Bei rund 330.000 Wohnungen ist z. Zt. eine Umwandlung eingeleitet. Von diesem Potenzial geht eine ständige Verdrängungsgefahr für die nun rechtlich geschwächten Mieter/innen aus. Gefährdet sind alle Mieter/innen dieser Stadt und nicht nur diejenigen in einigen ausgewählten Bezirken. Es wird umgewandelt, was das Zeug hält. Und auch wenn in Plattenbausiedlungen Leerstände existieren, bieten sie keinen Schutz vor Verdrängung aus den anderen Bezirken. Doch gerade davor soll die Verordnung schützen. Die Logik des neu festgelegten verkrüppelten Mieterschutzes, der nur Verdrängungsgefahr in Teilbereichen dieser Stadt akzeptieren will, bleibt dunkel. Dagegen erhellt sich aber die politische Absicht sofort, wirft man einen Blick auf die Unterschrift unter dieser Verordnung. Es ist die des neoliberalen Finanzsenators und GSW-Verkäufers Dr. Thilo Sarrazin. Für das anlagesuchende Kapital ist jeder Mieterschutz ein Investitionshemmnis. Die neue Kündigungsschutzklausel hält es so gering wie möglich.

#### Neue Kündigungssperrfrist seit dem 01.09.2004:

- 1) **Sieben Jahre in den Bezirken**  
- Friedrichshain-Kreuzberg  
- Charlottenburg-Wilmersdorf  
- Tempelhof-Schöneberg  
- Pankow
- 2) **Drei Jahre in allen anderen Bezirken**





# Unwirksame Formularklausel für Schönheitsreparaturen

## Kommentar zum Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.06.2004 zur „starrten Fristenregelung“

Niels Hilgenstock

**In seinem Urteil vom 23.06.2004, Aktenzeichen VIII ZR 361/03, hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Wirksamkeit von vertraglichen Klauseln, die in einem Großteil aller Mietverträge vorkommen, Stellung genommen. Nach dem Urteil sind solche Formularklauseln unwirksam, die die Fristen für die durch die Mieter/innen vorzunehmenden Schönheitsreparaturen „starr“ regeln.**

In dem zugrunde liegenden Fall ging es um eine Regelung, durch die dem Mieter die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt werden sollte, und zwar „wenn erforderlich, mindestens aber“ nach Ablauf bestimmter Fristen.

Der Bundesgerichtshof ist dem Berufungsgericht insofern gefolgt, als dass er die entsprechende Klausel gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB für unwirksam gehalten hat.

Voraussetzung dafür war, dass der Vertrag für eine Vielzahl von Abschlüssen vorformuliert war, sodass die Klausel einer AGB-Inhaltskontrolle (früher gem. § 9 Abs. 1 AGBG) gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 AGBG unterzogen werden musste. Dieser Kontrolle können starre Renovierungspflichten nach Auffassung des BGH nicht standhalten, benachteiligen also die Mieter/innen unangemessen und sind damit nichtig. Das Urteil des BGH ist insofern zu begrüßen.

Die Verpflichtung, den Mietgegenstand zu erhalten, legt das Gesetz gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter auf. Dies umfasst auch die Entfernung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, so genannte Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Streichen von Decken und Wänden etc.). Angesichts der – in der Praxis massenhaften – vertraglichen Abwälzungen der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen ist dies unter Nicht-Jurist/innen längst in Vergessenheit geraten. Dabei ist die Tatsache, dass die ständige Rechtsprechung eine derartige Pflichtenverschiebung akzeptiert, bereits ein großes Zugeständnis an die Vermieterseite. Sollen Mieter/innen allerdings zu Schönheitsreparaturen völlig unabhängig von einem tatsächlich bestehenden Bedarf

herangezogen werden, so ist der Bogen überspannt. Dass damit der Versuch der Vermieterseite, den Mieter/innen die Instandhaltungspflicht nicht nur aufzubürden, sondern diese gar zu verschärfen, vor dem BGH keinen Bestand hat, darf nicht überraschen. Nach der Formulierung solcher Klauseln würden diese den Vermieter nämlich in die Position versetzen, von den Mieter/innen eine Renovierung zu verlangen, obwohl die Wohnung keinerlei Abnutzungserscheinungen aufweist. Wenn die Wohnung oder ein Teil davon gar nicht oder lediglich als Stellraum genutzt wurde, hätte eine solche Klausel bei Wirksamkeit eine geradezu schikanöse Wirkung, die umso prekärer ist, wenn man bedenkt, dass der Vermieter leicht auf die hinterlegte Mietkaution zugreifen könnte und die Frage, ob das Geld tatsächlich zu einer sinnlosen Schönheitsreparatur benutzt wurde, sehr schwer nachvollziehbar wäre. Das Urteil wird daher dem Sinn der BGB-Vorschriften zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen gerecht, ein ausreichendes Maß an vertraglicher Gerechtigkeit herzustellen.

Der BGH stellt bei seiner Argumentation nicht, wie vereinzelt zu lesen war, ausschließlich auf die Unterschreitung bestimmter Fristen ab. Zwar hatte die in dem Urteil behandelte Klausel die in der Praxis anerkannten Renovierungsfristen gem. § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrags 1976, Fassung I\* verkürzt, jedoch hätte es nach Auffassung der Richter in jedem Fall eines Zusatzes bedurft, aus dem sich entnehmen lässt, dass Schönheitsreparaturen an einen tatsächlichen Be-

darf geknüpft sind. Dabei hätten Floskeln wie „im Allgemeinen“ oder „im Regelfall“ ausgereicht, um die Wirksamkeit der Mietvertragsklausel zu sichern. Erst recht ausreichend dürfte demnach eine Anpassungsklausel im Vertrag sein, wonach die Fristen im Einzelfall nach sog. billigem Ermessen anzupassen sind. Das Urteil dürfte weitreichende Folgen haben. Immerhin folgt aus der Auffassung des Senats nicht lediglich, dass Mieter/innen nur bei Bedarf Schönheitsreparaturen vornehmen müssen. Vielmehr lässt das Vorhandensein einer entsprechenden „starrten“ Klausel im Mietvertrag jeden Anspruch des Vermieters auf Schönheitsreparaturen entfallen und zwar unabhängig davon, ob ein tatsächlicher Bedarf besteht oder nicht. Wegen des sog. Verbots der geltungserhaltenden Reduktion entfällt die gesamte Klausel des Mietvertrags und wird durch Gesetzesrecht ersetzt. Hiernach ist aber der Vermieter allein zur Instandhaltung des Mietgegenstands verpflichtet.

Dies ist auch nachvollziehbar: Hielte man die Regelung in der Weise aufrecht, wie sie hätte zulässig sein können, d.h. mit einem entsprechenden Verweis auf einen tatsächlichen Reparaturbedarf, so würde man den Vermieter für die Verwendung einer die Mieter/innen stark benachteiligenden Klausel im Mietvertrag noch dadurch honorieren, dass das Gericht den gesamten Vertrag auf das gerade noch Erträgliche reduzierte.

Aber für die betroffenen Vermieter kann es noch schlimmer kommen. Nicht nur, dass sie ihren Anspruch auf Schönheitsreparaturen verlieren. Die Mieter/innen können nun schon während der Mietzeit vom Vermieter Schönheitsreparaturen verlangen, wenn ein entsprechender Bedarf besteht. Kommt der Vermieter dieser Forderung nicht nach, so kann die Miete gem. § 536 BGB gemindert werden. Daneben kommen gem. § 536 a BGB Schadensersatz oder Aufwendungsersatz nach Ersatzvornahme in Betracht.

\*) Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76

**Das Urteil des BGH ist auf S. 26 abgedruckt.**

### DER BUNDESGERICHTSHOF (BGH)

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) haben eine rechtsprägende Wirkung, weil sie die Rechtsprechung der unteren Instanzen (die bis zu diesem Zeitpunkt durchaus unterschiedlich ausgefallen sein mochte) festlegen. Sie finden eine Auswahl von mietrechtlich wichtigen Urteilen des BGH auf der Website der Berliner Mietergemeinschaft unter [www.bmgev.de/mietrecht/bgh-urteile](http://www.bmgev.de/mietrecht/bgh-urteile). Alle Urteile des BGH können Sie im Internet unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) im PDF-Format lesen.

# Der Nebel lichtet sich

## Nun liegt der Prüfbericht des Landesrechnungshofs zum Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ) vor

Christoph Villinger

**Mit einem vertraulichen Bericht des Landesrechnungshofs beginnt sich die Geschichte um die 30-jährige Verschwendung von öffentlichen Geldern im Neuen Kreuzberger Zentrum aufzuklären. Doch die nächsten 10 Millionen Euro sind längst bewilligt.**

„Der Landesrechnungshof hält es für nicht vertretbar, für dieses Objekt noch weitere öffentliche Mittel bereitzustellen“. So lautet der zentrale Satz des jetzt dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses vorliegenden vertraulichen Prüfberichts zum Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ). Auf 27 Seiten untersuchte der Rechnungshof die Förderungspraxis des Landes Berlin bei dem mit Mitteln des so genannten Sozialen Wohnungsbaus errichteten Gebäudekomplexes am Kottbusser Tor (das MieterEcho berichtete wiederholt).

Grundsätzlich sensationelle Neuigkeiten enthält der Bericht nicht. Doch er belegt die seit Jahren von vielen Seiten erhobenen Vorwürfe mit verlässlichen, bis auf den einzelnen Cent belegten, amtlichen Zahlen. So sind seit Fertigstellung des von der privaten Kommanditgesellschaft NKZ KG errichteten Komplexes

im Jahr 1974 bis heute genau 51.905.516,82 Euro öffentliche Mittel, darunter etwa 25 Mio. Euro als zurückzuzahlende Aufwendungsdarlehen, in das Gebäude geflossen. Und dies bei Baukosten von etwa 48 Mio. Euro. Trotzdem betragen die Schulden des NKZ heute immer noch etwa 40 Mio. Euro.

Die naheliegende Prüfung, wohin denn die Millionen geflossen sind, war nicht Aufgabe des Landesrechnungshofs. Er soll nur die Abgeordneten „gegenwartsbezogen und zukunftsorientiert“ beraten. Trotzdem finden sich Andeutungen in dem Bericht. Diplomatisch formuliert heißt es beispielsweise auf Seite 7: „Es ist nicht auszuschließen, dass die NKZ KG schon zu diesem Zeitpunkt (1979) notwendige Ausbau- und Instandhaltungsmaßnahmen im Gewerbeanteil teilweise mit Erlösen des durch öffentliche Aufwendungsdarlehen ausfinanzierten Wohnteils finanziert hat“. Eine zweckwidrige Mittelverwendung sei aber infolge des Zeitablaufs nicht mehr nachzuweisen.

Wie oft bei dieser Form der Umverteilung von öffentlichen Geldern in private Hände bewegen sich zwar viele Vorgänge hart am Rand der Legalität, ein Gesetzesbruch ist aber schwierig nachzuweisen. So gewährte im April 2003 der beim Senator für Stadtentwicklung angesiedelte Bewilligungsausschuss den Betreibern de facto eine „dritte Anschlussförderung“ im so genannten Sozialen Wohnungsbau in Höhe von mindestens 10 Mio. Euro. Sie setzten den ab Dezember 2004 an die Investitionsbank Berlin (IBB) zurückzuzahlenden Kredit in Höhe von 25 Mio. Euro für zehn Jahre zins- und tilgungsfrei. In seinem Bericht stellt der Landesrechnungshof nun fest, dass dies „in begründeten Ausnahmefällen“ zulässig sei und „die an die NKZ KG gerichteten Bescheide der IBB als Geschäftsbesorger des Landes Berlin bestandskräftig sind“.

Doch will man wissen, worin beim NKZ nun dieser Ausnahmefall bestand, stößt man auf eine Mauer des Schweigens. Eine entsprechende Anfrage des MieterEchos beim Senator für Stadtentwicklung, wer denn bei der entscheidenden Sitzung des Bewilligungsausschusses mit welchen Argumenten wie abgestimmt hat, blieb nahezu unbeantwortet. In Berlin ist es eben „vertraulich“, wenn eine private Kommanditgesellschaft nach 52 Mio. Euro noch weitere 10 Mio. Euro für ein Fass ohne Boden bekommt.

Zumindest aber ein Leck will man in Zukunft stopfen, berichtete der SPD-Abgeordnete Stefan Zackenfels dem MieterEcho. Das Sammeln der Gewerbetieten in einer Zwischengesellschaft soll in Zukunft unterbunden werden. Denn so werden sie, wie der Rechnungshof feststellt, „weiterhin mindestens um die Einkünfte des Geschäftsführers und des Beirats der NKZ GmbH von insgesamt annähernd 150.000 Euro im Jahr gemindert“.

Politisch legitimiert der Prüfbericht des Rechnungshofs noch einmal den seit Jahren anhaltenden Widerstand der Bewohner/innen des NKZs. In Anlehnung eines Zitats von Peter Ackermann, dem Geschäftsführer aller drei Firmen der NKZ-Besitzer, probten sie Anfang Juni diesen Jahres (u.a. mit roten Zipfelmützen) den „Zwergenaufstand“. Aus über der Hälfte der Wohnungen hingen Transparente, die auf die Verschleuderung von Steuermillionen hingen und sogar die „Abendschau“ berichtete ausführlich. Diese Aktion führte Anfang August zu einer Besichtigung durch Vertreter der IBB, bei der die Bewohner/innen die gravierenden baulichen Mängel als Folgen der seit 30 Jahren trotz öffentlicher Förderung vernachlässigten Instandhaltung zeigen konnten. Doch welche Konsequenzen wird dieser Besuch haben?

Ganz andere Konsequenzen haben inzwischen die Initiatoren des Kaufhaus Kreuzberg gezogen. Mit ihrer Idee vom Frühjahr 2003, in der weiterhin leerstehenden ersten Etage ein „Kaufhaus für ungewöhnliche Dinge“ mit Terrassencafé und Biergarten zu eröffnen, brachten sie damals die öffentliche Auseinandersetzung um das NKZ ins Rollen. Doch im März diesen Jahres, als trotz langer Verhandlungen kein Mietvertrag in Sicht war, gaben sie frustriert auf. Stattdessen betreiben sie seit Anfang September in der Schöneberger Martin-Luther-Straße, nicht weit vom Landesrechnungshof, die „Raststätte Gnadenbrot“.



Für den Kredit in Höhe von 25 Mio. Euro muss die private Kommanditgesellschaft NKZ KG ab dem 01.12.2004 bis zum Jahr 2013 weder Zins noch Tilgung bezahlen. Das NKZ befindet sich am Kottbusser Tor in Kreuzberg  
Foto: ME

# Kein Ende der Verschwendung

## Der Landesrechnungshof beziffert den unsachgemäßen Einsatz von Steuergeldern im vergangenen Jahr auf 1,2 Mrd. Euro

Christian Linde

**Der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit forderte bei seinem Amtsantritt einen „Mentalitätswechsel“. Wirft man jedoch einen Blick in den Jahresbericht des Landesrechnungshofs, ist nichts von einem Mentalitätswechsel zu spüren. Im Gegenteil: Das Papier listet endlos Beispiele dafür auf, dass die Verschwendung von öffentlichen Mitteln trotz der prekären Haushaltslage auch unter der SPD/PDS-Koalition hemmungslos weitergeht.**

In ihrem jüngsten Prüfbericht rechnet die Behörde vor, dass den Steuerzahler/innen in Berlin durch politische Fehlentscheidungen und Fehler in den Verwaltungen im vergangenen Jahr Schäden in Höhe von rund 1,2 Mrd. Euro entstanden sind. Angefangen mit der Zulassung unangemessener Mietgarantien und Einnahmeausfällen bei den Verkehrsbetrieben, über Mängel bei der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen und bei der treuhänderischen Verwaltung und Vergabe von Zuwendungsmitteln durch die Spitzenverbände der Wohlfahrtspflege, bis hin zu unterlassenen Prüfungen der Abrechnungen Freier Träger von Kindertagesstätten, hat der Senat die knappen öffentlichen Mittel offenbar mit beiden Händen aus dem Fenster geworfen.

### Zu hohe Gehälter bei der BVG

So stellt der Landesrechnungshof erneut fest, dass Bediensteten des Landes zu Unrecht überhöhte Gehälter gezahlt werden. So bei den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG). Obwohl die Zahl der Beschäftigten innerhalb von neun Jahren um etwa 44% zurückgegangen ist, erhöhte sich die Zahl der außertariflich Angestellten (AT) innerhalb der 1. Führungsebene um das Zehnfache von 8 auf 83 Personen. Die auf Grund von AT-Dienstverträgen deutlich überhöhten Gehaltszahlungen belasten das Betriebsergebnis des landeseigenen Unternehmens mit mehreren Millionen Euro jährlich. „Dies ist umso unverständlicher, als das Land auf Grund des mit der BVG geschlos-

senen Unternehmensvertrags dem Betrieb jährlich bis zu 420 Mio. Euro aus dem Landshaushalt zahlt, die BVG sich nicht an einem Wettbewerbsmarkt betätigen und es sich bei dem Betrieb um eine nicht insolvenzfähige Anstalt handelt. Insoweit ist die Argumentation, die BVG zahle dem relevanten Marktumfeld vergleichbare Gehälter, nicht nachvollziehbar“, kritisiert der Rechnungshof. Als Selbstbedienungsladen präsentiert sich die BVG auch gegenüber ihren ehemaligen Mitarbeitern. Ebenso wie ihren Betriebsangehörigen gewährt das Fuhrunternehmen ihren Ruheständlern, die mehr als fünf Jahre in den Diensten der BVG waren, für Privatfahrten den Nulltarif. Darüber hinaus erhalten deren Ehegatt/innen bzw. deren Witwer und Witwen Fahrpreisermäßigungen. Dadurch entstanden zwischen 1998 und 2002 Einnahmeausfälle in Höhe von 73 Mio. Euro.

### Schlampige Berechnungen bei Klärwerken

Gravierende Fehlplanungen und einen unwirtschaftlichen Mitteleinsatz stellte der Rechnungshof auch bei den Berliner Wasserbetrieben (BWB) fest. So basierte der Ausbau der Klärwerke in Marienfelde und Waßmannsdorf auf Planungen aus den Jahren 1989 und 1990, in denen bis zum Jahr 2000

Den Jahresbericht des Landesrechnungshofs gibt es im Internet unter [www.berlin.de/Rechnungshof/jahresbericht.html](http://www.berlin.de/Rechnungshof/jahresbericht.html)

von einem Bevölkerungszuwachs der Stadt auf 6 Mio. Einwohner ausgegangen wurde. Auf Grund der Erweiterung und der Sanierung entstanden erhebliche Überkapazitäten. Um die Auslastung des Klärwerks Waßmannsdorf zu erhöhen, haben die BWB das Klärwerk Falkenberg stillgelegt und eine 127 Mio. Euro teure Abwasserdruckleitung nach Waßmannsdorf errichtet. Nach Berechnungen des Rechnungshofs entstanden durch die Fehlplanungen vermeidbare Aufwendungen in Höhe von rund 340 Mio. Euro.

### Pfusch am Bau

Ein hohes Maß an Sorglosigkeit und Unwirtschaftlichkeit stellte der Rechnungshof auch bei der Bauabteilung der Technischen Universität fest. Diese zahlte ohne förmliche Abnahme der erbrachten Leistungen vorbehaltlos die Schlussrechnung von 7,8 Mio. Euro für Fassadenarbeiten an einem Gebäude – ohne sich vor Ablauf der Gewährleistungsfrist noch einmal von dem korrekten Ergebnis der ausgeführten Leistungen zu überzeugen. Sechs Monate nach Ablauf der Frist wurden umfangreiche Mängel an dem Haus festgestellt, für deren Beseitigung allein für eine Fassadenseite Kosten in Höhe von mindestens 1,2 Mio. Euro geschätzt worden sind. „Hier muss die Frage von Schadensersatzansprüchen gegenüber Beteiligten geprüft werden“, verlangt der Rechnungshof.

### Mietgarantie trotz Leerstand

Auch bei der Entwicklung von Grundstücken gehen die treuhänderisch beauftragten Entwicklungsträger maßlos mit Steuergeldern um. In einem vom Rechnungshof geprüften Fall wurde ein Grundstücksverkauf an die Bedingung geknüpft, dass sich der Entwicklungsträger als Treuhänder Berlins, also

*Durch die Prüfungen will der Landesrechnungshof den wirtschaftlichen, sparsamen und ordnungsgemäßen Umgang mit öffentlichen Mitteln sicherstellen und die Verwaltung beraten. Der Rechnungshof von Berlin hat seinen Sitz an der Urania.*

Foto: [www.berlin.de](http://www.berlin.de)



letztlich das Land Berlin, vertraglich verpflichtet, für 65 Monate als Generalmieter großer Teile des erstellten Büro- und Geschäftshauses aufzutreten. Dass heißt, dem Investor eine garantierte Mieteinnahme sicherzustellen. Dadurch trägt Berlin über die gesamte Laufzeit ein Risiko von bis zu 8,9 Mio. Euro. „Durch sinkende Mieten ist selbst bei einer vollständigen Weitervermietung von einem Verlust von 2,9 Mio. Euro auszugehen“, schätzt der Rechnungshof.

### Geschenke für private Wohnheimbetreiber

Bis zum Jahr 1993 mussten Betreiber von Wohnheimen, in denen Aus- und Übersiedler sowie Asylbewerber untergebracht waren, Umsatzsteuer abführen. Mit einem Urteil vom 09.12.1993 entschied der Bundesfinanzhof, dass diese Vermietung von Wohnheimplätzen umsatzsteuerfrei ist. Da die Verwaltung davon absah, die Umsatzsteuerzahlungen an die Wohnheimbetreiber sofort einzustellen, kam es zu Überzahlungen von fast 10 Mio. Euro, die auf Grund der Zahlungsunfähigkeit ehemaliger Betreiberunternehmen zu einem erheblichen Teil für die Landeskasse verloren sind.

### Soziale Träger außer Kontrolle

Zu erheblichen Verlusten für die Landeskasse führt auch der Umgang mit Haushaltsmitteln an gemeinnützige Organisationen. Die für Jugend zuständige Senatsverwaltung hat die Förderung der Kindertagesstätten freier Träger durch Zuwendungen eingestellt und zum 01.01.1999 eine leistungsverträgliche Entgeltfinanzierung vereinbart. Die Ausgaben hierfür belaufen sich inzwischen auf 250 Mio. Euro jährlich. Kontrollen seitens des Rechnungshofs ergaben Rückforderungsansprüche in Millionenhöhe – die Liste für den unsachgemäßen Umgang mit Steuermitteln ließe sich endlos fortsetzen.

Unterm Strich kommt der Landesrechnungshof zu dem Schluss, dass den Konsolidierungsanstrengungen des Senats mit einem Volumen von 1,7 Mrd. Euro bis 2007 allein im letzten Jahr ein Verschwendungspotenzial von 1,2 Mrd. Euro gegenübersteht. Um die Schuldenspirale zu durchbrechen, sei eine Umsteuerung im Umgang mit Steuermitteln dringend erforderlich, nicht zuletzt, um bei der Überwindung der Haushaltsnotlage mit dem Normenkontrollantrag beim Bundesverfassungsgericht erfolgreich zu sein.

# Alles was Recht ist

## Keine einstweilige Verfügung durch Wachschatz und Wohnungsgesellschaft

Volker Eick

**Die WVB Wohnpark Verwaltungs- und Betreuungs GmbH (WVB), vertreten durch ihre Geschäftsführer Oliver Nee, Rainer Uhde, Alexander Hesse, William Schulze, John D. Dell und Benjamin D. Vevin III, und die ADAMAS GmbH flash-security, wollten mit einem Antrag auf einstweilige Verfügung das MieterEcho, die Redaktion des Grundrechte-Reports, die Herausgeber von MieterEcho und Grundrechte-Report sowie den Autor des Beitrags „Am Rande der Stadt und des Rechtsstaats“ (MieterEcho Nr. 303) verpflichten, die dort gemachten Äußerungen nicht zu wiederholen. Ohne Erfolg.**

Beantragt wurde mit Schreiben vom 13.05.2004 – „der besonderen Dringlichkeit wegen“ ohne mündliche Verhandlung – „die Festsetzung eines Ordnungsgelds bis zu 250.000 Euro, ersatzweise Ordnungshaft“ bei weiterer Veröffentlichung der Beiträge\*. Den Streitwert legte die Gegenseite auf 25.000 Euro fest. Während sich die WVB in dem Schreiben ihrer Rechtsanwälte darauf konzentrierte, dass deren Geschäftsführer entweder „der deutschen Sprache nicht mächtig“ seien bzw. die in dem Beitrag zitierten Angaben nie gemacht haben wollen, war in dem Schreiben der Rechtsanwälte der Firma *flash-security* nicht einmal recht ersichtlich, was genau deren Problem sei. Denn einmal wollten sie den ganzen Artikel verbieten lassen, ein anderes Mal wurden Passagen moniert, die in dem Beitrag so gar nicht erschienen sind. Andere Passagen in dem Beitrag sind durch ein knappes Dutzend eidesstattlicher Versicherungen gedeckt, die von Bewohner/innen des Quartiers gegenüber dem Autor gemacht wurden. Entsprechend reichten Herausgeber wie Autor eine Schutzschrift gegen das Begehren einer einstweiligen Verfügung der Gegenseite ein. Mit Schreiben vom 21.05.2004 teilte das Landgericht Berlin sodann mit, dass es die Gegenseite „auf Bedenken gegen den Erlass einer einstweiligen Verfügung hingewiesen“ habe, „die denen der Schutzschrift entsprechen.“ Weil das Gericht nicht deren Argumentation, sondern derjenigen des Autors gefolgt ist, hat die Gegenseite ihren Antrag am 25.06.2004 zurückgenommen.

Das ist auch eine schöne Leistung der 27. Zivilkammer des Berliner Landgerichts,

denn immerhin hat diese wegen ihrer häufig rigiden Rechtsauffassungen weder unter Rechtsanwälten und Journalisten noch unter den Rechtsabteilungen der Verlage einen besonders guten Ruf, wenn es um das hohe Gut der Pressefreiheit geht. So aber legten die Richter Mauck, Becker und von Bresinsky in ihrem Beschluss vom 29.06.2004 fest, dass die WVB „die Kosten des Verfahrens nach einem Wert von 15.000 Euro zu tragen“ hat.

In dem privatisierten Hellersdorfer Wohnquartier, in dem mit Zäunen, Videoüberwachung, dem Sicherheitsdienst und seinen Wachberichten gegen Teile der Bevölkerung vorgegangen wurde, ist es seit dieser Auseinandersetzung ruhig geblieben und bisher wurde von weiteren Übergriffen nichts bekannt. Allerdings hat man auch nichts davon gehört, dass sich die Polizei dem Vorgehen der Mitarbeiter des Sicherheitsdiensts einmal angenommen oder die Verteilung nicht anonymisierter Daten auf einer öffentlichen Veranstaltung problematisiert hätte.

Erst vor wenigen Wochen hat *flash-security* den Auftrag erhalten, im brandenburgischen Strausberg das Privatgelände der dortigen Sparkasse zu kontrollieren – und schon jetzt sind die ersten Beschwerden von Anwohner/innen selbst bis nach Berlin gedrungen.

**\*) Der Beitrag "Am Rande der Stadt und des Rechtsstaats" erschien im Berliner MieterEcho Nr. 303, S. 21-22. Leicht verändert und unter dem Titel "Jenseits des Rechtsstaats. Kommerzielle Sicherheitsdienste schaffen sich eigenes Recht" wurde der Bericht von Volker Eick auch im Grundrechte-Report 2004, S. 148-150 (Fischer Verlag) veröffentlicht.**



# Umstrukturierung in Friedrichshain

## Bahnt sich am Boxhagener Platz eine Entwicklung an, die auch in Prenzlauer Berg zu Verdrängung führte?

Peter Nowak

**„Das Quartier rund um den Boxhagener Platz zwischen Frankfurter Allee und Revaler Straße ist ein Kiez voller Gegensätze. Neben attraktiv sanierten Altbauten gibt es immer noch sichtlich baufällige Gebäude und Neubauten der 1970er und 1980er Jahre, Straßencafés mit ihrem urbanen Flair sind ebenso zu finden wie unbebaute Grundstücke und Gewerbebrachen, die zu illegalen Müllablagerungen genutzt werden“. Diese Beschreibung findet sich auf der Homepage des Quartiersmanagements Boxhagener Platz. Für manche wirkt es allerdings wie eine Drohung, dass es diese Gegensätze nicht mehr lange geben wird.**

Der Boxhagener Platz soll ab Herbst gründlich umstrukturiert werden. Ein Zaun soll die Liegewiese begrenzen und so Hunde fernhalten. Eine Maßnahme, die von vielen Anwohner/innen durchaus begrüßt wird. Insbesondere Eltern mit Kindern klagen immer wieder über Hundekot. Doch häufig sind die Anwohner/innen verunsichert, ob der „Boxi“, wie der Platz im Friedrichshainer Kiez liebevoll genannt wird, nach einem ‚Relaunch‘ noch sein altes Flair behält. Nicht wenige fürchten, dass sich hier eine Entwicklung anbahnt, die der Veränderung des Helmholtzplatzes in Prenzlauer Berg vergleichbar ist, wo Gentrifizierung zur Verdrängung vieler alteingesessener Bewohner/innen und auch Gewerbetreibender geführt hatte. Die Befürchtungen, dass sich in Friedrichshain ein solches Szenario wiederholen könnte, sind nicht grundlos.

### Flohmarkt verliert Flair

Die Veränderungen auf dem Boxhagener Platz haben schon begonnen. So wurde der bei den Bewohner/innen sehr beliebte sonntägliche Flohmarkt verkleinert. Von den Behörden wurde die Maßnahme mit den Interessen von umliegenden Einzelhändler/innen und Beschwerden von Anwohner/innen begründet. Doch was genau der Grund ihres Unmuts war, ist nicht bekannt. Die Stimmung auf dem Flohmarkt war immer entspannt und der Platz wurde jedes Mal in sauberem Zustand verlassen.

Früher konnten sich Interessierte spontan am Sonntagmorgen mit einem Stand anmelden. Sie wohnten in der Gegend und besserten mit den Verkäufen ihre Haushaltskasse auf. Das ist jetzt kaum noch möglich und professionelle Flohmarktverkäufer profitieren davon. Doch mit dem Wegfall des Spontanhandels verliert der Markt auch viel von seinem Flair, klagen regelmäßige Besucher/innen. Auch Thomas Helfen vom Quartiersmanagement Boxhagener Platz bestätigt das Interesse vieler Anwohner/innen am Flohmarkt. Immer wieder gäbe es Anfragen nach den Anmeldemodalitäten. Helfen kennt auch die Befürchtungen, dass sich um den Boxhagener Platz eine Entwicklung anbahnen könnte, die am Helmholtzplatz schon abgeschlossen ist. Die wirtschaftlichen Daten sprächen allerdings bisher dagegen. Noch immer sei der Leerstand in der Gegend mit 20% sehr hoch. Das Dilemma bestehe jedoch darin,

### GENTRIFIZIERUNG

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

dass genau die Faktoren, die nach Helfens Aussage eine Entwicklung wie in Prenzlauer Berg verhindern könnten, vom Quartiersmanagement bekämpft werden: Verringerung des Leerstands und Zuzug von Gewerbe führen zur Aufwertung und zur Verdrängung der Bewohnerschaft mit wenig Geld.

### Zugferd Simon-Dach-Straße

In der Simon-Dach-Straße hat sich in den letzten Jahren eine Kneipen- und Gastronomiekultur etabliert, die Mitte und Prenzlauer Berg Konkurrenz macht (siehe auch MieterEcho Nr. 292). Vom „Zugferd Simon-Dach-Straße“ spricht auch Helfen, und dass die Entwicklung dem Image Friedrichshains als Wirtschaftsstandort dienen könne. Helfen bestätigt jedoch auch, dass in solchen Gegenden viele Bewohner/innen, die es sich leisten können, in ruhigere Gefilde ziehen. Der Wegzug wirke zwar signifikanten Mietsteigerungen, wie sie sonst eigentlich zu erwarten wären, entgegen, aber die seit längerem dort lebenden Bewohner/innen würden dann eben nicht durch Mieterhöhungen, sondern durch die Begleitscheinungen der Gastronomie wie nächtliche Lautstärke usw. verdrängt werden.

So kann tatsächlich davon gesprochen werden, dass sich um den Boxhagener Platz Entwicklungen abspielen, wie wir sie in Prenzlauer Berg in ähnlicher Form in den vergangenen Jahren verfolgt haben. Noch gibt es in Friedrichshain in engerer und weiterer Entfernung vom Boxhagener Platz genügend Bereiche, in der spontane und niedrigpreisige Kiezkultur gepflegt wird. Doch auch sie sind immer wieder bedroht. So soll die Wagenburg ‚Laster und Hänger‘, die nach einer monatelangen Odyssee durch die Berliner Bezirke auf einem Wiesengelände an der Modersohnstraße/Ecke Revaler Straße ihr Domizil gefunden hat, den Platz bald wieder verlassen. Die Wagenburg ist aber nicht nur der Lebensbereich vieler Menschen, sondern hat sich mit günstiger „Volküche“ und Kulturprogramm viele Freundschaften im Stadtteil erworben.

Der Pavillon auf dem „Boxi“. Foto: Knut Hildebrandt



# Offene Fragen zu Hartz IV

## In den Bezirken wurde noch nicht entschieden, wie viel Geld für Miete an ALG II-Beziehende gezahlt wird

Christoph Villinger

**Was ist „angemessener Wohnraum“ für einen Erwerbslosen? Sind 50 qm für eine Person schon zu viel? Wie viel darf die Wohnung kosten? Mit diesen Fragen sind allein in Berlin etwa 160.000 Langzeit-Erwerbslose konfrontiert. Und darum wird sich eine der zentralen Auseinandersetzungen um die praktische Auslegung und Umsetzung der Hartz IV-Gesetze drehen. Denn bewusst verzichtete die Bundesregierung auf eine bundesweite Rechtsverordnung zur Höhe der Kostenübernahme bei den Unterkunftskosten. Da diese wie das Wohngeld von den Kommunen ausbezahlt werden, wird nun in Berlin die jeweilige Praxis in den Bezirken entscheiden.**

Schon Anfang Juni diesen Jahres wies die Koordinierungsstelle gewerkschaftlicher Arbeitslosengruppen auf die fehlende gesetzliche Bestimmung hin und befürchtete für tausende von Erwerbslosen den Verlust der Wohnung. Im darauf einsetzenden Sturm der Entrüstung in den Medien sprachen Mieterorganisationen von bis zu „100.000 Umzügen wegen Hartz IV“.

### „Angemessene“ Unterkunft

Denn in der Neufassung des Sozialgesetzbuchs (SGB II), der „Grundsicherung für Arbeitssuchende“, heißt es in § 22 eindeutig: „Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind“. Nur wenn es dem „Hilfsbedürftigen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel die Aufwendungen zu senken“, sind sie trotzdem zu bezahlen. Dies gelte aber „in der Regel längstens für sechs Monate“. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags ist dieser zuvor dem kommunalen Träger vorzulegen, damit dieser feststellen kann, ob „die neue Unterkunft angemessen“ ist.

Nach der ersten Protestwelle ruderten die Politiker/innen sofort zurück. „Zwangsumzüge wird es nicht geben“, verkündete Roswitha Steinbrenner, Pressesprecherin von Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner (PDS). Doch das weiter unten aufgeführte Wörtchen „zunächst“ ist nicht zu überlesen. Und so arbeitet die Senatssozialverwaltung zurzeit

an einer Richtlinie, die sich an den Regelungen der Sozialhilfe orientiert.

### „Angemessene“ Wohnungsgrößen

Und diese „Ausführungsvorschriften zur Definition von angemessener Unterkunft in der Sozialhilfe“ beinhalten im Augenblick folgende Richtwerte, die notfalls eine Toleranz von 10% zulassen: Als „angemessene“ Wohnungsgröße gilt, wenn eine Person bis zu 50 qm bewohnt, zwei Personen bis zu 60 qm haben sowie für drei Personen bis zu 75 qm, vier bis 85 qm und fünf bis zu 97 qm. Für jede weitere Person kommen noch weitere 12 qm hinzu.

Die Mietobergrenzen für Altbauten (bis 1949 erbaut) liegen ohne Betriebskosten und ohne Kosten für Heizung und Warmwasser für eine Person bei 227,50 Euro, für zwei Personen bei 267 Euro, für drei Personen bei 318,75 Euro, für vier Personen bei 361,25 Euro und für fünf Personen bei 407,40 Euro. Für jede weitere Person legt das Sozialamt noch 50,40 Euro drauf.

### „Angemessene“ Mietkosten

Bei Neubauten (erbaut ab 1950) beträgt die Mietobergrenze, ebenfalls ohne Betriebskosten und ohne Kosten für Heizung und Warmwasser für eine Person 225 Euro, für zwei Personen 270 Euro, für drei Personen 333,75 Euro, für vier Personen 378,25 Euro und für fünf Personen 451,05 Euro. Für jede weitere Person zahlt das Sozialamt bis zu 55,80 Euro mehr.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit geht in seinen im Internet publizierten Berechnungen beispielsweise für Alleinlebende in den alten Bundesländern von Kosten in Höhe von insgesamt 317 Euro für Unterkunft und Heizung aus, bei Alleinerziehenden mit einem Kind rechnet das Ministerium mit 414 Euro.

Liegt die Miete drüber, wird wohl nach einiger Zeit Druck zum Umziehen ausgeübt. Sicher nicht in den ersten Monaten des Jahrs 2005, wenn noch alle Welt über Hartz IV spricht. Aber spätestens nach dem Ablauf der sechsmonatigen Schonfrist sollte man mit einem Anziehen der Zügel rechnen. Als Zuckerbrot zur Peitsche befindet sich im Gesetz ein Paragraph, dass „Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten durch den kommunalen Träger übernommen werden können“. Muss man auf Grund des Drucks des kommunalen Trägers umziehen, wird aus „können“ sogar ein „sollen“.

Die Bezirksämter werden im Sommer 2005 sicher versuchen, zuerst einen besonders krassen Fall, „Alleinstehender mit 102 qm“, zu thematisieren, um eine gesellschaftliche Akzeptanz für das Umzugskarussell zu schaffen. Damit soll ein schleichender Prozess in Gang gesetzt werden, der nur durch Widerstand ab dem ersten Fall zu stoppen sein wird. Denn „angemessen“ sollte eigentlich ein schönes und bequemes Leben sein.

### INFOS ZU HARTZ IV UND ALG II

Mehr Tipps, auch zu anderen Fragen rund um das Arbeitslosengeld II, unter:

- [www.erwerbslos.de](http://www.erwerbslos.de)
- [www.tacheles-sozialhilfe.de](http://www.tacheles-sozialhilfe.de)
- [www.bagshi.de](http://www.bagshi.de)
- [www.arbeitnehmerkammer.de](http://www.arbeitnehmerkammer.de)

Wie viele Möbel kann man sich mit 345 Euro im Monat überhaupt noch leisten? „Luxus ist ein Menschenrecht“ bleibt leider nur ein Werbeslogan.

Foto: Hermann Werle



# Hartz IV lässt die Verdrängungsfalle zuschnappen

## Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung am Beispiel Prenzlauer Berg

Andrej Holm

**Der folgende Beitrag versucht zu klären, wie sich die geltenden Bemessungsgrenzen der Kosten zur Unterbringung auf die Situation in Berlin am Beispiel des gründerzeitlich geprägten Stadtteils Prenzlauer Berg auswirken würden. Gibt es überhaupt genügend kleine und preiswerte Wohnungen? Wohin müssen die Haushalte ziehen, die auf das ALG II angewiesen sind?**

Die Ausgangspunkte der Überlegungen sind die massiven Aufwertungsprozesse der letzten Jahre und die verschiedenen politischen und administrativen Versuche, eine Verdrängung sozial schwacher Bewohner/innen zumindest einzuschränken. Der Verdrängungsschutz galt lange Zeit als das zentrale soziale Ziel der Stadterneuerung in Prenzlauer Berg.

### Mietobergrenzen als Instrument gegen Verdrängung

Die Sozialstatistiken aus dem Gebiet zeigen, dass sich insbesondere in den noch unsanierten Altbaubeständen Haushalte mit geringeren Einkommen konzentrieren. Durch geförderte Modernisierungen und die Anwendung von Mietobergrenzen haben sich auch im Segment der modernisierten Wohnungen soziale Nischen etablieren können. Hartz IV könnte diese Momentaufnahme der verzögerten Verdrängung deutlich durcheinander bringen.

Im Gesamtbezirk sind von den unter Hartz IV zusammengefassten Gesetzesveränderungen etwa 12.000 Arbeitslose und 10.000 Sozialhilfeempfänger/innen betroffen. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und unter Einberechnung der Kinder und Jugendlichen, die auf Sozialhilfeleistungen angewiesen sind, sind das etwa 12.000 bis 14.000 betroffene Haushalte. Ein Großteil dieser Haushalte konnte sich seinen Wohnsitz bisher selbst aussuchen. Mit Hartz IV ist ein Instrument geschaffen, den Bewohner/innen Grenzen im Preis wie in der Wohnungsgröße zu diktieren.

Welche Auswirkungen haben die Neuregelungen auf die Wohnungsversorgung im Stadtteil? Zunächst werden dazu die drei relevanten Baualtersgruppen gegenübergestellt. Insbesondere die etwa 58.000 Gründerzeitwohnungen in den Altbauvierteln weisen wesentlich andere Grundrisse und Wohnungsgrößen auf als die ca. 15.000 Wohnungen in den Siedlungsbauten der Zwischen-



Im Stadtteil Prenzlauer Berg gibt es 15.000 Wohnungen in den Siedlungsbauten der Zwischenkriegszeit, wie z.B. die 1929-30 erbaute Wohnstadt Carl Legien. Foto: Knut Hildebrandt

kriegszeit oder die 15.000 Plattenwohnungen, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden.

Ein Vergleich der Wohnungsgrößen nach Quadratmetern sowie nach der Zimmeranzahl zeigt den Trend: je jünger das Baualter, desto mehr Zimmer und desto kleiner die Wohnfläche. Stellen wir die jeweiligen Wohnungsgrößen den Bemessungsgrößen der Behörden gegenüber, wird deutlich, dass die durchschnittliche Gründerzeitwohnung nicht für ALG II-Beziehende geeignet erscheint. Lediglich die Plattenbauten scheinen sich von der Wohnungsgröße her in allen Kategorien für die Gesetzesänderung zu eignen (Tabelle 1).

### Zu große Wohnungen im Bestand der Gründerzeitgebäude

Erst eine genauere Analyse der Bestandsgruppen zeigt, dass auch in den Gründerzeitquartieren kleinere Wohnungen vorhanden sind. Insbesondere ein Teil der Ein- und Zweiraumwohnungen entspricht den behördlichen Größenvorgaben. So sind etwa 47% aller Einraumwohnungen nicht größer als die geforderten 45 bis 50 qm. Bei den Zweiraumwohnungen beträgt dieser Anteil nur noch 36% und alle Wohnungen mit mehr Zimmern überschreiten die Bemessungsgrenzen deutlich. Insgesamt gibt es in den Gründerzeitbeständen fast 17.000 Wohnungen, die den engen Grenzen des Hartz IV Gesetzes genügen – das sind etwa 27% dieser Bestandsgruppe. Diese rein rechnerischen

Tabelle 1\*

#### Wohnungsgrößen nach Räumen und Quadratmetern (gerundete Durchschnittswerte)

Bemessungsgrenze Personen   Flächen	Gründerzeitgebäude	Zwischenkriegsgebäude	DDR-Plattenbauten	Gesamt	Räume
1   45-50 qm	52 qm	39 qm	36 qm	49 qm	1
2   60 qm	73 qm	54 qm	49 qm	68 qm	2
3   70 qm	88 qm	71 qm	70 qm	85 qm	3
4+   +85 qm	110 qm	95 qm	86 qm	107 qm	4

**Tabelle 2\***

**Bemessungsgrenzen in den Gründerzeitwohnungen**

Bemessungsgrenze Personen   Flächen	innerhalb der Bemessungsgrenze	größer als Bemessungsgrenze	Anzahl der Wohnungen gesamt
1 45-50 qm	8120	9280	17.400
2 60 qm	8874	15.602	24.476
3 70 qm	keine	12.238	12.238
4+ +85 qm	keine	3886	3886
<b>gesamt</b>	<b>16.994 (27,6%)</b>	<b>41.006 (72,4%)</b>	<b>58.000</b>

Überlegungen sagen jedoch noch nichts über die tatsächlichen Umzugsmöglichkeiten in den Altbaubeständen aus. Diese sind deutlich eingeschränkt, weil es nur noch geringe Leerstandsquoten gibt und nicht damit zu rechnen ist, dass andere Mieter/innen ihre Wohnung für eine Hartz IV-Einweisung räumen werden (Tabelle 2).

**Versorgungslücke bei Singles**

Die Struktur der beiden anderen Baualtersgruppen ist eine völlig andere. Bis auf wenige Ausnahmen weisen fast alle Wohnungen in allen denkbaren Zimmerschlüsseln die geforderten Größen auf. Einziges Problem – aus der Sicht einer amtsgerechten Wohnungs-

versorgung – sind hier die fehlenden Einraumwohnungen. Da die Wohnungen der beiden jüngeren Baualtersgruppen als Wohnungen für Kleinfamilien errichtet wurden, sind weniger als 9% in diesen Beständen für nur eine Person ausgelegt. Da Prenzlauer Berg den höchsten Anteil von Einpersonenhaushalten (53% im Jahr 2003) der Stadt aufweist, wird auch in diesem Bereich eine Versorgungslücke deutlich. Auch für größere Familien bieten diese Baualtersgruppen genügend Angebote, weil weder in den Zwischenkriegssiedlungen noch in den Plattenbauten entsprechend große Wohnungen in ausreichender Zahl vorhanden sind (Tabelle 3).

**Treppe des sozialen Abstiegs**

Wie die Übersicht zeigt, sind in allen Segmenten des Wohnungsmarkts Wohnungen innerhalb der Bemessungsgrenzen gegeben. Sie konzentrieren sich jedoch auf verschiedene Zimmergrößen.

Insbesondere die kleinen Haushalte werden eine ihnen gerechte Wohnungsgröße eher in den Altbaubeständen finden. Hier konzentrieren sich 75% der genügend kleinen Einraumwohnungen.

Sollten Zweipersonenhaushalte auf das ALG II angewiesen sein, so werden sie nur noch zu 38% eine passende Wohnung in den Gründerzeitvierteln finden. Insbesondere die Zwischenkriegssiedlungen bieten sich hier als Alternative an. Für Dreipersonenhaushalte gibt es nur noch die Wahl zwischen den Zwischenkriegssiedlungen und der Platte. Noch größere Haushalte werden letztlich fast nur noch in den Plattenbauten eine entsprechende Wohnung finden.

Einer Treppe des sozialen Abstiegs gleich werden die betroffenen Haushalte mit steigender Personenzahl über die Zwischenkriegssiedlungen an die Plattenbauwohnungen ‚durchgereicht‘. Da das derzeitige Mietgefälle in negativer Kongruenz zum Bualter steht (je älter das Haus umso höher die Miete), ist die beschriebene Verteilung nicht auszuschließen (Tabelle 4).

Aufschlussreich ist auch ein Vergleich der Verteilungsanteile des Gesamtwohnungsbestands und der bemessungsgrenzengerechten Wohnungen. Hier stehen zwei Drittel Altbaubestand lediglich 28% genügend kleiner Wohnungen gegenüber. Ganz anders die Plattenbauten: Dort konzentriert sich in

**Tabelle 3\***

**Anteilige Verteilung der Hartz IV-gerechten Wohnungen in den Baualtersgruppen (Gesamt 88.000 Wohnungen)**

Bemessungsgrenze Personen   Flächen	Gründerzeit- gebäude	Zwischenkriegs- gebäude	DDR- Plattenbauten
1 45-50 qm	8120	737	1908
2 60 qm	8874	8381	6018
3 70 qm	keine	5291	5252
4+ +85 qm	keine	591	1736
<b>zusammen</b>	<b>16.994</b>	<b>14.998</b>	<b>14.914</b>
<b>Gesamtbestand</b>	<b>58.000</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>

**Tabelle 4\***

**Anteilige Verteilung der Hartz IV gerechten Wohnungen in den Baualtersgruppen in Prozent**

Bemessungsgrenze Personen   Flächen	Gründerzeit- gebäude	Zwischenkriegs- gebäude	DDR- Plattenbauten
1 45-50 qm	75%	7%	18%
2 60 qm	38%	36%	26%
3 70 qm	0%	50%	50%
4+ +85 qm	0%	25%	75%
<b>Anteil der Hartz IV-kompatiblen Wohnungen</b>	<b>28%</b>	<b>30%</b>	<b>48%</b>
<b>Anteil Gesamt- wohnungsbestand</b>	<b>66%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>

\*) Quelle: Häußermann/Holm/Zunzer: *Wohnungsmodernisierung und Stadterneuerung unter veränderten Bedingungen – Beispiel Ost-Berlin. Zwischenbericht. Unveröffentlichtes Manuskript. Berlin 1999.*



gerade mal 17% des Gesamtbestands die Hälfte aller Hartz IV-kompatiblen Wohnungen. Die Wahrscheinlichkeit, dort eine entsprechend kleine Wohnung zu finden, ist also um ein Vielfaches höher als in den ohnehin nachgefragten Gründerzeitquartieren.

### Umzüge sind zu erwarten

Bezogen auf die betroffenen 12.000 bis 14.000 Haushalte bedeutet dies, dass 8000 bis 9000 der Hartz IV-Betroffenen in Altbaubeständen wohnen. Von diesen müssten etwa 5000 in die anderen Quartiere ausweichen, wenn die Bemessungsgrenzen eingehalten werden sollen.

Mit der Einführung von Hartz IV wurde also ein Instrument geschaffen, das allen vergangenen Bemühungen um die Verhinderung und Einschränkung der Verdrängung aus den Sanierungs- und Milieuschutzgebieten entgegen steht. Die Forderung an den Bezirk kann nur lauten, auf die Anwendung der Bemessungsgrenzen zu verzichten und die gebietstypische Wohnungsstruktur durch erhöhte Wohngeldzahlungen zu berücksichtigen.

*Auf Grund der Wohnungszuschnitte werden Haushalte, die aus vier und mehr Personen bestehen, im Stadtteil Prenzlauer Berg fast nur noch in den Plattenbauten eine Hartz IV-Maßstäben entsprechende Wohnung finden. In Prenzlauer Berg gibt es 15.000 Wohnungen in Plattenbauten, z.B. im Thälmannpark.  
Foto: Knut Hildebrandt*



# Angemessene Unterkunft

## Wie groß und wie teuer darf die Wohnung sein, damit die Wohnkosten mit ALG II übernommen werden?

**Bisher erhielten Arbeitslosenhilfeempfänger/innen Wohngeld nach Tabelle und die Empfänger/innen von Sozialhilfe pauschaliertes Wohngeld. Zukünftig bekommen alle ALG II-Beziehenden „Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind“, gibt § 22 Absatz 1 des II Sozialgesetzbuchs (SGB II) vor.**

### Was ist angemessen?

**Was als angemessen gelten kann, legen die örtlichen Behörden fest. In Berlin fehlen bisher die Ausführungsbestimmungen. Man wird sich aber an den Sätzen für das Wohngeld und an den Sozialhilfe Richtlinien orientieren können.**

Personen	Zimmer	qm	Höchstwerte Nettokaltmiete	
			bis 1949	ab 1950
1	1-2 Zimmer	max. 50 qm	227,50 Euro	225,00 Euro
2	2 Zimmer	max. 60 qm	267,00 Euro	270,00 Euro
3	3 Zimmer	max. 75 qm	318,75 Euro	333,75 Euro
4	4 Zimmer	max. 85 qm	361,25 Euro	378,25 Euro
5	5 Zimmer	max. 97 qm	407,40 Euro	451,05 Euro
Für jede weitere Person		+ 12 qm	+ 50,40 Euro	+ 55,80 Euro

Der Maßstab für die Miethöhe einer Wohnung der geforderten Größe dürfte die untere Mietpiegelgrenze sein.

### Was geschieht, wenn die festgelegte Angemessenheit überschritten wird?

Eine zu große Wohnung oder eine zu hohe Miete, ist so lange zu akzeptieren, sagt das Gesetz, „wie es dem allein stehenden Hilfsbedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.“

Eine Bedarfsgemeinschaft von zwei Personen beispielsweise hat Anspruch auf die Übernahme von Kosten für eine 60 qm Wohnung. Bewohnen sie zusammen aber eine Wohnung von 89 qm, die 600 Euro Miete kostet, werden die Kosten höchstens noch ein halbes Jahr übernommen.

Was danach geschieht, ist noch ungewiss. Mehrere Möglichkeiten bieten sich an:

1. Die Zahlungen werden gar nicht mehr geleistet, bis ein Umzug in eine kleinere Wohnung erfolgt ist.

2. Es wird nur noch der Anteil, der auf 60 qm entfällt, das sind ca. 400 Euro, übernommen.

3. Es wird der Anteil nur solange übernommen, bis eine kleinere Wohnung gefunden worden ist. Wobei das Bemühen um eine kleinere Wohnung (es besteht Mitwirkungspflicht) ständig nachgewiesen werden muss.

Die bisherigen Erfahrungen mit den Sozialämtern sind nicht einheitlich. In jedem Fall wird man aber davon ausgehen müssen, dass sich eine Bedarfsgemeinschaft, die ALG II nur erhält, wenn sie völlig mittellos ist, sich die größere Wohnung sowieso nicht leisten kann und daher auch ohne Druck von der Agentur zum Umzug gezwungen ist.

Über den Umzug entscheidet der Fallmanager: „Vor Abschluss eines Vertrags über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger

ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.“

Wenn dann diese Zusicherung erteilt ist, können auch die Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten übernommen werden. Wohlgermerkt, sie können übernommen werden, müssen aber nicht. Wovon das abhängt, ist zur Zeit noch unklar. Klar ist nur, allzu viel Rechtssicherheit wird den „erwerbsfähigen Hilfebedürftigen“ nicht gewährt.

## Übernahme von Mietschulden?

„Mietschulden können als Darlehen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht und hierdurch die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert würde“ (§ 22 Absatz 5 SGB II). So steht es im Gesetz.

Drohende Wohnungslosigkeit allein reicht nicht zur Übernahme von Mietschulden auf Darlehensbasis. Durch die drohende Obdachlosigkeit muss die Aufnahme einer Tätigkeit verhindert werden. Doch das nicht nur

allgemein, was sicherlich immer der Fall ist, denn kaum ein Obdachloser kann einer geregelten Tätigkeit nachgehen, sondern es muss bereits eine Tätigkeit konkret in Aussicht stehen.

Wann steht aber eine Tätigkeit konkret in Aussicht? Wenn man sich beworben hat, wenn man in die engere Wahl gezogen wurde oder erst dann, wenn bereits eine Zusage erteilt worden ist? Dies zu entscheiden, dürfte zukünftig dem Fallmanager obliegen.

## Tatsächliche Kosten bei Netto- und bei Bruttomieten

Die Ämter haben offenbar Probleme mit den vom Gesetzgeber genannten „tatsächlichen Kosten“, wie aus ihrem Umgang mit den Betriebskosten hervorgeht.

Ist eine Nettomiete vereinbart, werden Betriebskostenvorauszahlungen geleistet und jährlich über die Betriebskosten abgerechnet. Überzahlungen werden dann zurückerstattet und bei Unterzahlungen Nachforderungen gestellt. Diese Situation versuchen die Ämter in den Griff zu bekommen, indem sie sich die

Betriebskostenabrechnungen des Vorjahrs vorlegen lassen. Hilflös werden die Sachbearbeiter, wenn eine solche Abrechnung nicht existiert, weil eine Bruttomiete, in der eine Pauschale für Betriebskosten bereits enthalten ist, gezahlt wird. In solchen Fällen verlangen sie Bescheinigungen vom Vermieter, aus denen die gezahlten Beträge an den Versorger hervorgehen. Kein Vermieter ist zu solchen Bescheinigungen verpflichtet und kein Antragsteller kann sich darum bemühen. Eine Bruttomiete besteht nur aus „tatsächlichen Kosten“ für die Unterkunft. Doch bis sich diese Erkenntnis auf den Ämtern durchgesetzt hat, wird noch einige Zeit vergehen. Die Berliner MieterGemeinschaft nimmt gerne Informationen darüber entgegen.

**Informationsabende mit Juristen zu sozialrechtlichen Problemen sowie Beratungen zum Thema 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, Rechtsberatung oder Prozesskostenhilfe geleistet.**

**Die Informationsabende und die Beratungen sind auch für Nicht-Mitglieder offen.**

**Rückfragen unter Tel.: 21 00 25-84**

### ZUSATZBLATT 1 ZUR FESTSTELLUNG DER ANGEMESSENEN KOSTEN FÜR UNTERKUNFT UND HEIZUNG

<b>Antragsteller</b>	
Name	Nr. der Bedarfsgemeinschaft
Vorname	Kunden-Nummer
Straße, Haus-Nr. - ggf. bei wem - PLZ, Wohnort	
Telefonnummer (mit Vorwahl) und/oder E-Mail-Adresse für Rückfragen	
<b>Bankverbindung</b>	
BLZ	Konto-Nr.
bei Bank/Postbank/Sparkasse, sonstigem Kreditinstitut	
Name des Kontoinhabers	

*Das Zusatzblatt 1 gehört zum Antrag auf ALG II. Die dargestellte Abbildung ist verkleinert. Im Internet können die Anträge z.B. unter [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de) heruntergeladen werden*

<b>Wohnverhältnisse des erwerbsfähigen Hilfebedürftigen und der im Haushalt lebenden Personen</b>	
① <input type="checkbox"/> Mietwohnung	
Name und Anschrift des Vermieters: _____	
Bankverbindung des Vermieters: BLZ: _____ Konto-Nr.: _____	
bei Bank/Postbank/Sparkasse, sonstigem Kreditinstitut: _____	
Höhe der anfallenden Miete (ohne Garage, Stellplatz und Nebenkosten): _____ Euro monatlich (bitte Mietvertrag oder entsprechende Unterlagen vorlegen)	
② <input type="checkbox"/> Ich bin / wir sind	
Eigentümer eines <input type="checkbox"/> eigenen Hauses <input type="checkbox"/> einer Eigentumswohnung	
Anfallende Schuldzinsen: _____ Euro monatlich (bitte Belege beifügen)	
③ <input type="checkbox"/> Ich / Wir habe(n) freies Wohnrecht bei: _____	
④ <input type="checkbox"/> Angaben zur Wohnung / zum Haus	
Gesamtgröße der Wohnung/des Hauses: _____	Anzahl der Räume: _____
Wohnflächenanteil: _____	Anzahl Küchen: _____
bezugsfertig seit: _____	Anzahl Bäder: _____
Bei Eigentum: Anzahl Wohneinheiten _____	

⑤ <input type="checkbox"/> Heizkosten (bitte Nachweise vorlegen): _____ Euro monatlich	<input type="checkbox"/> Heizkostenpauschale für Zentralheizung – Baujahr: _____ Euro monatlich
Wird die Wohnung zentral mit Warmwasser versorgt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Werden Brennstoffe selbst beschafft? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Nebenkosten (bitte Nachweise vorlegen): _____ Euro monatlich	<input type="checkbox"/> Sonstige Wohnkosten (bitte Nachweise vorlegen): _____ Euro monatlich
⑥ <input type="checkbox"/> Wohngeld wurde beantragt am _____ bei _____	
<input type="checkbox"/> Wohngeld wurde bewilligt ab _____ bis _____ in Höhe von _____ Euro monatlich	
<input type="checkbox"/> Wohngeld wurde mit Bescheid vom _____ abgelehnt (bitte Nachweise vorlegen)	
⑦ <input type="checkbox"/> In der Wohnung/in dem Haus leben folgende Personen:	
Name, Vorname: _____	Verwandtschaftsverhältnis: _____
Name, Vorname: _____	Verwandtschaftsverhältnis: _____
Name, Vorname: _____	Verwandtschaftsverhältnis: _____
Name, Vorname: _____	Verwandtschaftsverhältnis: _____
Name, Vorname: _____	Verwandtschaftsverhältnis: _____
Name, Vorname: _____	Verwandtschaftsverhältnis: _____
Name, Vorname: _____	Verwandtschaftsverhältnis: _____
Name, Vorname: _____	Verwandtschaftsverhältnis: _____
Davon haben lt. notarieller Urkunde freies Wohnrecht: _____	

Ich versichere, dass die Angaben zutreffen.			
Ort/Datum	Unterschrift Antragsteller/ Antragstellern	Ort/Datum	Unterschrift gesetzlicher Vertreter (falls Antragsteller minderjährig)

# Hartz IV für Jugendliche

## Auf 15- bis 25-Jährige warten Profiling, Repressalien und Niedriglohn

Hermann Werle

**Rund 34.000 Jugendliche unter 25 Jahren sind allein in Berlin arbeitslos gemeldet. Bundesweit standen im Juli über 647.000 registrierte Bewerber/innen lediglich 420.000 Ausbildungsstellen gegenüber. Nicht mitgezählt sind dabei die Jugendlichen, die in berufsvorbereitenden Maßnahmen „parken“. Zu der bestehenden Misere kommt hinzu, dass die Anzahl betrieblicher Lehrstellen von Jahr zu Jahr abnimmt, laut Gewerkschaften in den letzten drei Jahren um ca. 85.100. Unbeeindruckt von solchen Zahlen wird die von Kanzler Schröder im letzten Jahr androhte Ausbildungsabgabe zu Grabe getragen und Wolfgang Clement wird nicht müde, die Hartz-Gesetze zu verteidigen: Hartz IV, so der Superminister „ist nämlich ein Großangriff auf die Jugendarbeitslosigkeit.“**

Junge Leute werden diesen Angriff deutlich zu spüren bekommen. Nach § 3 Absatz 2 des II. Sozialgesetzbuchs (SGB II) wird für die ca. 367.000 Jugendlichen mit Anspruch auf Arbeitslosengeld II (ALG II) zukünftig jeder Job zumutbar sein: „Erwerbsfähige Hilfebedürftige, die das 25. Lebensjahr noch nicht voll-

endet haben, sind unverzüglich nach Antragstellung auf Leistungen nach diesem Buch in eine Arbeit, eine Ausbildung oder eine Arbeitsgelegenheit zu vermitteln.“

Ein großer Teil der für die 600.000 geplanten Ein-Euro-Jobs zur Verfügung gestellten Bundesmittel von 6,35 Mrd. Euro werden folglich dafür verwandt werden, die Klientel der ‚U 25‘ in Arbeit zu pressen. Nach einem Papier des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) soll dadurch eine Aktivierungsquote von 52%, d.h. rund 191.000 Stellenangebote, für die unter 25-Jährigen geschaffen werden.

In dem bereits zitierten § 3 SGB II heißt es weiter: „Können Hilfebedürftige ohne Berufsabschluss nicht in eine Ausbildung vermittelt werden, soll die Agentur für Arbeit darauf hinwirken, dass die vermittelte Arbeit oder Arbeitsgelegenheit auch zur Verbesserung ihrer beruflichen Kenntnisse und Fähigkeiten beiträgt.“ Mit dieser gefälligen Formulierung kommt zum Ausdruck, dass nicht nur das Recht auf freie Berufswahl, sondern zugleich das Recht auf eine Berufsausbildung entfällt. Welche Folgen das Ablehnen eines Jobangebots oder andere Verstöße gegen die Regeln der Agentur für Arbeit haben, erläutert der Gesetzestext unter § 31 Absatz 5: „Bei erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, die das 15. Lebensjahr, jedoch noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, wird das Arbeitslosengeld II unter den in den Absätzen 1 und 4 genannten Voraussetzungen auf die Leistungen nach § 22 beschränkt.“ Während

bei älteren Erwerbslosen also „lediglich“ die Absenkung des Regelsatzes um 30% vorgesehen ist, wird bei unter 25-jährigen die Regelleistung für drei Monate komplett gestrichen – im Wiederholungsfall sogar dauerhaft. Lediglich die Kosten für Unterkunft und Heizung werden weiter gezahlt, jedoch direkt an den Vermieter.

### Mannheimer Verhältnisse

Dem Bericht der Hartz-Kommission „Moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“ war im August 2002 die deutliche Warnung zu entnehmen, „dass kein Jugendlicher ohne eine aktive beiderseitige Suche nach einer Praktikums- oder Ausbildungsstelle zu Hause sitzt und Transferleistungen erhält.“ Um die Jugendlichen auf Trab zu halten, wurde zum 01.07.2003 das „Sonderprogramm zum Einstieg arbeitsloser Jugendlicher in Beschäftigung und Qualifizierung – Jump Plus“ aufgelegt. Für 100.000 Jugendliche, so das BMWA, sollten dadurch „die Chancen zur Eingliederung in den allgemeinen Arbeitsmarkt verbessert sowie der Zugang zu kommunalen Beschäftigungs- und Qualifizierungsangeboten gefördert werden.“ Die intensive Betreuung durch Fallmanager/innen in den neu geschaffenen Job-Activ-Centern stellt nach den Plänen des Ministeriums „einen Vorgriff auf das neue Leistungssystem dar, das im Zuge der Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe geschaffen werden soll.“

Schöne Aussichten sind das für die bundesweit über drei Mio. künftigen ALG II-Empfänger/innen. Ein Blick in die Praxis der „Modellstadt“ Mannheim zeigt den massiven Druck, der auf Erwerbslose ausgeübt werden kann und verdeutlicht zudem den Kosten senkenden Charakter der Hartz IV-Gesetze. In einer Beschlussvorlage für den Gemeinderat der Stadt Mannheim heißt es: „Das gezielte Ressourcen- und Kostenmanagement wird der zunehmenden Sozialhilfebedürftigkeit der Menschen in Mannheim entgegen wirken und nach heutigen, vorsichtigen Einschätzungen zu Einsparungen bei den Sozialhilfeausgaben von insgesamt mehr als 21 Mio. Euro in den Jahren 2004 bis 2006 führen.“

Erreicht werden sollen die Einsparungen unter anderem dadurch, dass auf Selbsthilfemöglichkeiten verwiesen wird und „Anreize für einen Verbleib im Sozialhilfebezug reduziert oder gar gänzlich gestrichen“ werden. Oberstes Ziel ist also die Senkung der



*Vielfältiger Protest gegen Hartz IV: Diese Toilette ist auf vielen Straßenfesten zu sehen.  
Foto: Hermann Werle*

Fallzahlen – und Kosten“. Bisher konnten Sozialhilfebezieher/innen für gemeinnützige Arbeit bis zu 2,30 Euro je Arbeitsstunde „wegen besonders schwerer, schmutziger oder gefährlicher Arbeit“ dazuverdienen. Die üppig anmutenden Zeiten sind in Mannheim endgültig vorbei und die Herrschaften der Stadtverwaltung erklären uns umgehend den tieferen Sinn der Absenkung der Entschädigungszahlung: „Um mehr Hilfesuchenden die Chance zu geben, gemeinnützig zu arbeiten, wird die Mehraufwandsentschädigung je Arbeitsstunde auf einen Euro abgesenkt, unabhängig davon, um welche Tätigkeit es sich handelt.“ Welch solidarische Geste der Mannheimer Schreibtischtäter, Hilfebedürftige für weniger als die Hälfte arbeiten zu lassen, um noch mehr Leute für jede Drecksarbeit heranzuziehen.

## Stellschraube Unterkunftskosten

Gespart wird aber auch noch an anderen Stellen: Möbel und Elektrogeräte gibt es aus dem Gebrauchtwarenhandel, die Weiterzahlung der Hilfe bei Urlaubsaufenthalten wird gestrichen und die Zuzahlung für Brillengestelle wird aufgehoben. Als besonders einträgliche Stellschraube der Ausgabenminimierung identifiziert die Stadt Mannheim die Unterkunftskosten: „Das Ziel ist es, spätestens ab 2006 eine Absenkung der Mietkosten von jährlich mindestens 915.000 Euro zu erreichen. (...) Für junge Alleinstehende werden die Mietobergrenzen auf das BAFöG-Niveau (220 Euro) reduziert,“ wodurch die Bereitschaft zur Absolvierung einer Ausbildung erhöht würde. Hilfreich wäre nach Meinung der Stadtfürsten außerdem, wenn „Wohnungsbaugesellschaften preiswerte möblierte Zimmer für Wohnungsgemeinschaften anbieten würden.“ In ihrer „Erfolgsbilanz“ vom Juni 2004 vermeldet die Stadt Mannheim, dass sich vom September 2003 bis Mai 2004 die Anzahl junger Menschen im Alter von 18 bis 24 Jahren im Hilfebezug um 454 bzw. 25% verringert hätte. Gleichzeitig wird lapidar festgestellt, dass 36% der jungen Menschen nicht in das Programm Jump Plus aufgenommen wurden, „weil sie nicht zum vereinbarten Vorsprachetermin erschienen sind, die Anlaufstelle keine Zuständigkeit hatte oder kein Anspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt vor-

lag.“ Von 532 Jugendlichen, die ein Arbeitsangebot erhalten hatten, fielen 277 aus dem Programm, weil sie die vermittelte Tätigkeit nicht angetreten oder selbstverschuldet abgebrochen hätten. Einem versäumten Termin oder dem Fernbleiben von einer Arbeitsstelle – aus welchen Gründen auch immer – folgt die Verbannung aus dem sozialen Sicherungssystem auf dem Fuße. Wolfgang Clement wird das freuen, sein „Großangriff“ trägt Früchte – die Kosmetik an der Arbeitslosenstatistik übertüncht die soziale Misere.



Was mit den verbannten jungen Leuten passiert, davon ist in der Mannheimer Bilanz kein Wort zu lesen. Nach Meinung von Harald Thomé vom Verein Tacheles aus Wuppertal offenbart sich das Mannheimer Modell „zu einem sozialpolitischen Skandal erster Güte.“ Die Mannheimer Sozialhilfeverweigerungspraxis bedeute „eine Verelendung der Jugendlichen und jungen Erwachsenen und erhöhte Suchtproblematiken sowie steigende Kriminalität und Obdachlosigkeit für diesen Personenkreis.“

## Europaweit zu Niedrigstlöhnen

Neben den Ein-Euro-Jobs stellen die als Herzstück der Hartz-Vorschläge gepriesenen Personal-Service-Agenturen (PSA) ein wei-

teres Instrument der „Aktivierung“ Jugendlicher dar. Auch diesen Bereich des subventionierten Niedriglohns hat die Hartz-Kommission in weiser Voraussicht auf junge Leute zugeschnitten: „Jugendlichen, die in Schule oder Ausbildung gescheitert sind, fehlen häufig intensive und umfassende Betreuungsangebote, die mittels rasch einsetzender und kontinuierlicher Integrationsbegleitung bereits im Ansatz der Gefahr der Langzeitarbeitslosigkeit entgegen wirken können. Solchen Jugendlichen bietet insbesondere die PSA die Möglichkeit, über Erwerbstätigkeit und Betriebspraktika Erfolgserlebnisse und Anerkennung zu erlangen.“ Bundes- oder auch europaweite Mobilität sowie Niedrigstlöhne sind die Markenzeichen der von den PSA gebotenen Arbeitsmöglichkeiten, die insbesondere Jugendlichen zugemutet werden. Ausgestattet mit großzügig bemessenen staatlichen Geldern erfreut sich diese Form der Leiharbeit auch bei großen Konzernen wachsender Beliebtheit. Gute Geschäfte macht z.B. die Berlinwasser Holding mit ihrer Tochtergesellschaft „Berlinwasser Personalservice GmbH“. Mit der im Mai 2000 gegründeten Gesellschaft, die heute Perdie.net heißt, ist den teilprivatisierten Berliner Wasserbetrieben der Einstieg in die PSA-Leiharbeitsbranche gelungen. Perdie.net beschäftigt für 13 Monate unter anderem den Großteil der über 100 Jugendlichen, die jährlich ihre Ausbildung bei den Wasserbetrieben absolvieren und nicht übernommen werden. Der Personaldienstleister verleiht diese entweder zurück an die Wasserbetriebe oder an Fremdfirmen. Die Arbeitskraft wird somit erheblich billiger und obendrein noch vom Arbeitsamt Berlin-Mitte gefördert, allein im Jahr 2002 mit 130.000 Euro.

## Profiling und Kategorisierung

In seiner Agenda 2010-Rede vom März 2003 hatte Kanzler Schröder vollmundig die Ausbildungsabgabe angekündigt, für den Fall dass sich die Ausbildungsbereitschaft und die zugesagte Verantwortung der Unternehmen nicht nachhaltig einstellen würde. Trotz der anhaltenden Ausbildungskrise ist das Thema ein Jahr später vom Tisch. Der am 16.06.2004 zwischen der Regierung – federführend Wolfgang Clement – und der Wirtschaft –



vertreten u.a. durch Michael Rogowski (Bundesverband der deutschen Industrie/BDI) und Dieter Hundt (Bundesvereinigung der deutschen Arbeitgeberverbände/BDA) – geschlossene „Nationale Pakt für Ausbildung und Fachkräftenachwuchs in Deutschland“ entpuppt sich als weiteres Subventionsprogramm für die Unternehmen und Druckmittel auf die Jugendlichen. Zwar verspricht die Wirtschaft ein weiteres Mal 30.000 neue – nicht zusätzliche – Ausbildungsstellen und 25.000 Praktikumsplätze zu schaffen, die würden aber kaum ausreichen, allein den Bedarf in der Region Berlin-Brandenburg zu decken. Da wir uns in einer lang anhaltenden Schonzeit für Unternehmen befinden, werden die Praktikumsplätze ausschließlich aus Steuerermitteln finanziert, wie in einer Presseerklärung des BMWA nachzulesen ist: „Der Bund wird im Rahmen des Sonderprogramms die Einstiegsqualifizierung von Jugendlichen monatlich nachträglich durch die Erstattung der Praktikumsvergütung von bis zu 192 Euro monatlich und die Übernahme des monatlichen Gesamtversicherungsbeitrags (102 Euro) fördern.“ Zur „Optimierung des Vermittlungsprozesses“, so ein weiterer Themenbereich des Clement-Rogowski-Pakts, wird der Datenabgleich zwischen Unternehmerschaft und den Agenturen für Arbeit ausgebaut und „das Ausbildungsbewerber-Profilings der Agenturen für Arbeit in Zusammenarbeit mit der Wirtschaft weiterentwickelt.“ Diesen

Prozess bestätigt ein Bericht der GEW-Zeitung BIZ, wo es in der Juni-Ausgabe unter anderem heißt, dass Jugendliche auf Anweisung der Agentur für Arbeit nach einem Profiling „in verbindliche Kategorien nach Realisierungschancen auf dem Ausbildungsmarkt eingeordnet werden“ sollen. Jugendliche ohne „personen- und marktbezogene Hemmnisse“ fallen in die Kategorie „A“, Jugendliche, die eine intensivere Unterstützung bei der Ausbildungsplatzsuche benötigen, gehören in die Gruppe „B“ und in der Schublade „C“ landen schließlich jene mit „Verhaltensauffälligkeiten“, deren Vermittlung in einen Ausbildungsplatz kaum möglich sei. Jugendliche, die in keine der Kategorien passen, gelten als nicht ausbildungsplatzsuchend und fallen somit auch aus der Statistik und dem Verantwortungsbereich der Wirtschaft. Nach Meinung der GEW-Autoren ist es wohl nur eine Frage der Zeit, dass auch die Kundengruppe „C“ als nicht ausbildungsfähig eingestuft wird.

### Vorfeldsondierung bis in die Schulen

Mit der Systematisierung des Profilings beauftragten das Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung und die Bundesanstalt für Arbeit die Firma Syntegral, die ihren Sitz auf dem Gelände des Berufsbildungswerks im niederbayerischen Abensberg hat. Sowohl Bildungswerk als auch

Syntegral werden geleitet von Dr. Peter Schopf, der in Kooperation mit der Bundesanstalt für Arbeit 1997 das Projekt DIMA (Diagnosegeleitete Maßnahmesteuerung) ins Leben rief. Zunächst wurde mit dem DIK-1 (Diagnostische Kriterien) ein Instrumentarium geschaffen, welches insbesondere „Lernbehinderungen“ in Abgrenzung zu „Lernbeeinträchtigungen“ darstellen sollte. Eines der angewandten Verfahren ist MELBA (Merkmalprofile zur Eingliederung Leistungsgewandelter und Behinderter in Arbeit), mit dem nach Auskunft der Agentur für Arbeit festgestellt werden kann, „wie weit ein Mitarbeiter vom allgemeinen Arbeitsmarkt entfernt ist“ ([www.gewinndurcheinstellung.de](http://www.gewinndurcheinstellung.de)). Da die Bedürfnisse des Arbeitsmarkts stetigen Wandlungen oder auch Umbrüchen unterworfen sind, dürfte die Kategorisierung eher den Gesetzen des freien Markts sowie den Kosmetikanforderungen des Arbeitsministeriums gehorchen als der Entwicklung wünschenswerter Förderprogramme für Menschen mit Behinderungen.

Mit dem DIK-2 ist inzwischen ein Kriterienkatalog mit mehr als 250 „berufsbezogenen Personenmerkmalen“ entstanden, die sowohl körperliche, psychische, geistig-intellektuelle wie auch soziale und kulturelle Eigenschaften und Fähigkeiten (soft skills) erfassen. Dadurch wird das DIK-2-Profilings variabel einsetzbar und soll auch im Rahmen des „Virtuellen Arbeitsmarkts“ der Agentur für Arbeit zum Einsatz kommen.

Aber auch in Schulen hält das Tiefenprofilings Einzug. Ein entsprechender Modellversuch hat zum Beginn des Schuljahres 2003/2004 in 29 bayerischen Förderschulen begonnen. Nach den Vorstellungen der Agentur und der Firma Syntegral können die mit DIK-2 erstellten Schulgutachten „unmittelbar und ohne Informationsverluste in das Beratungs-, Vermittlungs- und Betreuungs-Management der Arbeitsämter einfließen.“

Ganz nach den Vorstellungen der Wirtschaft werden Jugendliche dadurch bereits in den Schulen auf die Härten des Arbeitsmarkts eingestimmt und die Bedingungen für eine optimierte Verwertung der Arbeitskraft junger Leute im alltäglichen Schulbetrieb verankert.

*„Gehartz und gefedert“ – die fantasievollen Wortspiele der Montagsdemonstrationen spiegeln den Protest gegen Hartz IV wieder.  
Foto: Hermann Werle*



# Arbeit ohne Zukunft

## Die Sozialverbände empfehlen sich als Pioniere des zukünftigen Niedriglohnsektors am Arbeitsmarkt

Christian Linde

**Mit dem „Vierten Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“ ist für die zukünftigen Bezieher/innen des Arbeitslosengeld II (ALG II) der Weg in die Armutsfalle geebnet. Denn das Kernziel, Langzeitarbeitslose und Sozialhilfeempfänger/innen durch die „Reform“ wieder in den ersten Arbeitsmarkt zu vermitteln, ist nach Einschätzung von Experten zum Scheitern verurteilt.**

„Hartz IV hat keine Effekte für den Arbeitsmarkt“, prognostiziert Frank Oschmiansky vom Wissenschaftszentrum Berlin. Allenfalls würden öffentliche Beschäftigungsprogramme Langzeitarbeitslose für eine Übergangszeit wieder in Beschäftigung bringen. Am Ende müssten sich die Betroffenen wieder in das Heer der Arbeitslosen einreihen. „Die Eingliederungschancen steigen dadurch nicht“, befürchtet auch Holger Schäfer, Arbeitsmarktexperte des Instituts der Deutschen Wirtschaft (Berliner Zeitung, 19.08.2004).

Die Bundesagentur für Arbeit (BA) vermeldet bundesweit derzeit mehr als 4,3 Mio. Arbeit Suchende. Allein in Ostdeutschland kommen auf eine ausgeschriebene Stelle 36 Bewerber/innen.

Weil Jobs im ersten Arbeitsmarkt Mangelware sind, droht den Betroffenen mit dem In-Kraft-Treten von Hartz IV am 01.01.2005 nun

Zwangsarbeit im Billiglohnsektor. Denn der von der Auszahlung des ALG II abhängige Abschluss einer „Eingliederungsvereinbarung“ sieht vor, dass „Hilfbedürftige“, die keine Erwerbstätigkeit auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt finden, eine so genannte Arbeitsgelegenheit annehmen müssen.

Wirtschafts- und Arbeitsminister Wolfgang Clement (SPD) will jeden fünften Erwerbsfähigen mit einer „Arbeitsgelegenheit“ im „Ein-Euro“-Bereich aus der Arbeitslosenstatistik tilgen. Allein 600.000 Jobs sollen im gemeinnützigen Bereich entstehen. Diese sollen allerdings nur auf neun Monate beschränkt bleiben. Grundlage hierfür ist der § 16 des II. Sozialgesetzbuchs (SGB II). Danach können „im öffentlichen Interesse liegende, zusätzliche Arbeitsgelegenheiten im so genannten Sozialrechtsverhältnis geschaffen werden.“

### Nutznieser der Grausamkeiten

Anstatt die Proteste gegen „Hartz IV“ zu unterstützen, erklären sich die Sozialverbände zu den Pionieren des zukünftigen Billiglohnsektors. „Als Wohlfahrtsverband ist es unser Auftrag für Menschen, die keine Arbeit haben, etwas zu tun“, rechtfertigt Ulrich Schneider, Hauptgeschäftsführer des Paritätischen Wohlfahrtsverbands (PW), die Position. Und dies, obwohl „die Gefahr, dass reguläre Arbeitsplätze verloren gehen, gegeben ist“, räumt Schneider ein. Selbst der frühere Arbeitsminister Norbert Blüm (CDU), der sich gegen die Regelung ausgesprochen hat, befürchtet einen „Drehtüreffekt“. „Ich schmeiße einen anständig Bezahlten raus und stelle jemand anderen für einen Hungerlohn ein.“ (taz vom 21./22.08.2004)

Gleichzeitig verhinderten nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsfor-

schung (DIW) die „Ein-Euro-Stellen“ das Entstehen normal bezahlter Arbeitsplätze im Sozialbereich. Außerdem droht eine weitere Entwertung der Sozialarbeit. So kündigte Familienministerin Renate Schmidt (SPD) an, im Rahmen der Arbeitsmarktreform im Bereich der Kinderbetreuung „unqualifizierte“ Langzeitarbeitslose in Kitas einzusetzen, auch wenn diese über keine sozialpädagogische Ausbildung verfügten. Gleiches gilt für den Pflegebereich, der bisher ebenfalls den Status eines Ausbildungsberufs genießt. Nach den Vorstellungen von Berlins Wirtschaftsminister Harald Wolf (PDS) soll die Zahl der im Gesundheitswesen Beschäftigten allein in der Hauptstadt von derzeit 180.000 bis zum Jahr 2010 auf mindestens 250.000 ansteigen.

### Geschäft mit der Armut

Die Billigjobs im gemeinnützigen Bereich bedeuten zwar eine Zuverdienstmöglichkeit für die ALG II-Beziehenden, die Kasse klingelt jedoch in erster Linie bei den Wohlfahrtsverbänden. Der Plan von Superminister Clement sieht vor, dass von den 500 Euro pro Beschäftigtenverhältnis maximal 160 Euro im Portemonnaie der Beschäftigten landen. Der Bärenanteil von 340 Euro für „Verwaltungskosten“ und „Fortbildungsmaßnahmen“ fließt an den Beschäftigungsträger. Bundesweit bedeutet dies für die Wohlfahrtsverbände bei den geplanten 600.000 Stellen eine Subvention von insgesamt rund 2,5 Mrd. Euro jährlich.

Auf die seit Mai 2002 andauernde Diskussion um Hartz IV hat bereits einer der großen Sozialverbände reagiert. „Die Organisation Caritasverband wird zukünftig eher einem robusten Zelt gleichen, in dem die Umwelteinflüsse sensibel wahrgenommen werden, das auch Stürmen standhält, aber flexibel genug ist, um sich verändernden Situationen anzupassen“, heißt es in einer jüngst veröffentlichten Erklärung. Hintergrund ist die zum 01.01.2005, dem Tag des In-Kraft-Tretens der Arbeitsmarktreform, beschlossene Zusammenlegung der Regionalverbände Berlin, Brandenburg und Vorpommern sowie des Diözesan-Caritasverbands. Als Folge der Fusion kündigte die Caritas in dem Papier betriebsbedingte Kündigungen an.

Während das kirchliche Unternehmen als „Tendenzbetrieb“ weiterhin die Einrichtung von Betriebsräten verbietet, ist auch Lohn-dumping für die christliche Organisation kein Tabu. Angesichts des wachsenden Wettbewerbs und des erhöhten Konkurrenzdrucks



*Trotz Kritik an Hartz IV will die Caritas die sich dadurch bietenden Möglichkeiten nutzen und Arbeitsgelegenheiten für Arbeitslose schaffen.  
Foto: Knut Hildebrandt*



Zu den sechs Spitzenverbänden der Freien Wohlfahrtspflege gehören: Arbeiterwohlfahrt (AWO), Deutscher Caritasverband (DCV), Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband (DER PARITÄTISCHE), Deutsches Rotes Kreuz (DRK), Diakonisches Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland (DW der EKKD) und die Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland (ZWST).  
Foto: Knut Hildebrandt

zwischen gemeinnützigen und privatwirtschaftlichen Anbietern, so die Begründung, erweisen sich die verbandseigenen Arbeitsvertragsrichtlinien (AVR) – vergleichbar mit dem Bundesangestelltentarif im öffentlichen Dienst (BAT) – als so genanntes „Wettbewerbshindernis“. Die AVR werden deshalb nach Auffassung von Franz-Heinrich Fischler, zukünftiger Diözesancaritasdirektor, „auf Dauer nicht zu halten sein“. Dies bedeutet Haustarifverträge statt eines flächendeckenden Manteltarifvertrags. Die Folge: Neben Gehaltskürzungen müssen sich die verbleibenden Mitarbeiter/innen bei der Caritas auf die Reduzierung oder Streichung des Urlaubs- und Weihnachtsgelds einstellen.

Andere Träger der Mitgliederorganisationen innerhalb der Liga der Wohlfahrtsverbände haben diesen Schritt durch die Umwandlung von einem gemeinnützigen Verein zu einer gemeinnützigen GmbH bereits vollzogen. Damit nutzen auch diese Träger zukünftig die Rechte eines privaten Unternehmers und verzichten auf die ureigenen Pflichten eines kirchlichen bzw. sozialrechtlichen Arbeitgebers. Als Grund für die Umstrukturierung nennen die Wohlfahrtsverbände übereinstimmend die Kürzungsmaßnahmen im sozialen Sektor.

### Freie Träger außer Kontrolle

Angesichts der Angaben des Landesrechnungshofs dürfte es sich zumindest in Berlin mehr um gefühlte als um tatsächliche Kürzungen handeln. In ihrem jüngsten Prüfbericht (siehe hierzu auch S. 7 in diesem Heft) stellt die Behörde „schwere Mängel bei der treuhänderischen Verwaltung und Vergabe von Zu-

wendungsmitteln durch die Spitzenverbände der Wohlfahrtspflege“ fest. Dennoch sind die auf Grund von „zweckwidriger Verwendung der Zuwendung ausgesprochenen Empfehlungen nicht aufgegriffen, vor allem nicht zum Anlass von Rückforderungen genommen worden.“

### Landesrechnungshof bemängelt Ausgaben

Möglich wurden die Mängel durch die zwischen dem Senat und den sechs in der Liga der freien Wohlfahrtspflege zusammengeschlossenen Spitzenverbänden beschlossene Vergabepaxis. So hat die für Gesundheit und Soziales zuständige Senatsverwaltung die Haushaltsmittel zur Förderung von Hilfeangeboten für den Zeitraum vom 01.01.2001 bis zum 31.12.2005 in Höhe von insgesamt 93 Mio. Euro an die Verbände übertragen. Allerdings kommt der Rechnungshof zu dem Schluss, dass insbesondere die Vergabe von Zuwendungsbescheiden „erhebliche Mängel aufweist“. Im Rechnungshofbericht heißt es wörtlich: „Im Zuwendungsbescheid müssen Zuwendungsziele und -umfang so eindeutig und detailliert festgelegt werden, dass auf dieser Grundlage eine begleitende und abschließende Erfolgskontrolle möglich ist. Diesen Anforderungen genügen die geprüften Zuwendungsbescheide nicht.“

Außerdem übt der Rechnungshof heftige Kritik an Jugendssenator Klaus Böger (SPD). So hat dessen Verwaltung die Förderung der Kindertagesstätten Freier Träger durch Zuwendungen eingestellt und zum 01.01.1999 eine leistungsvertragliche Entgeltfinanzierung vereinbart. Die Ausgaben hierfür belaufen sich

inzwischen auf 250 Mio. Euro jährlich. Die Abrechnungen der Freien Träger für etwa 1100 Kindertageseinrichtungen wurden in den Jahren 1999 bis 2001 jedoch so gut wie gar nicht von Seiten der Behörde überprüft. Stichprobenweise Kontrollen zeigten, dass sich Rückforderungsbeträge in Millionenhöhe ergeben.

Ob wenigstens Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner (PDS) der Aufforderung des Landesrechnungshofs nachkommt und die Senatssozialverwaltung „die Fachaufsicht gegenüber den sechs Wohlfahrtsverbänden endlich umfassend wahrnimmt und den Abschluss eines neuen Liga-Vertrags einer besonderen kritischen Betrachtung unterzieht“, darf allerdings bezweifelt werden. Schließlich richtet sich die Hauptkritik der obersten Rechnungsprüfer nicht zuletzt an die Arbeiterwohlfahrt (AWO). Denn tatsächlich nehmen nicht alle Liga-Verbände die vom Senat übertragenen Aufgaben wahr, sondern haben die Vertragsdurchführung inklusive der Vergabe (Beleihung) von finanziellen Zuwendungen an die einzelnen Träger auf einen Verband, die AWO delegiert. „Es mag hier dahinstehen, ob der Erlass eines Zuwendungsbescheids in dieser Form verwaltungsrechtlich zulässig ist. Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel, ob die AWO die Voraussetzungen einer Beleihung erfüllt“, so der Landesrechnungshof. Die AWO dürfte allerdings unter dem besonderen Schutz der SPD, der Koalitionspartnerin der PDS stehen. Immerhin gehören dessen Landesverband 27 der 39 Mitglieder der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus an. Darunter der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit, Parlamentspräsident Walter Momper, Jugendssenator Klaus Böger und der Landes- und Fraktionsvorsitzende Michael Müller.

### Betroffene ohne Alternative

Wohin die Reise für die zukünftigen Billigjobber/innen geht, steht indes fest. Lehnen Langzeitarbeitslose künftig eine zumutbare Arbeit ab, müssen sie empfindliche Kürzungen beim ALG II hinnehmen. In einer ersten Stufe um 30% und gemäß § 31 Abs. 3 SGB II wird bei einer wiederholten Pflichtverletzung noch einmal um weitere 30% gekürzt. Dabei können in der zweiten Stufe auch die Kosten für Heizung und Unterkunft betroffen sein. Nach mehrmaliger Ablehnung kann das ALG II auch auf Null abgesenkt werden.



# Fördern, fordern oder fallen lassen?

## Beschäftigungspolitik und Nonprofit-Organisationen in Berlin und Los Angeles – ein Vergleich

Volker Eick, Britta Grell, Margit Mayer und Jens Sambale

**Was haben eine Selbsthilfeinitiative hispanischer Frauen in East Los Angeles, eine katholische Einrichtung für Jugendliche in South Central, eine ehemalige betriebliche Auffanggesellschaft in Berlin-Marzahn und ein aus der Hausbesetzerbewegung in Berlin-Kreuzberg hervorgegangenes Ausbildungsprojekt gemeinsam? Auf den ersten Blick wenig. Tatsächlich gehören sie jedoch zu der wachsenden Anzahl von so genannten Nonprofit-Organisationen (Nonprofits), die auf beiden Seiten des Atlantiks eine wichtige Säule der Infrastruktur zur Beschäftigungsförderung bilden.**

Entstanden aus unterschiedlichen sozialpolitischen Zusammenhängen, haben sich viele gemeinnützige Einrichtungen, Stadtteilinitiativen und Vereine in Europa und den USA während der letzten beiden Jahrzehnte der schwierigen Aufgabe verschrieben, für Langzeitarbeitslose, Jugendliche ohne Schulabschluss oder „benachteiligte“ Gruppen wie Migrant/innen Bildungs- oder Arbeitsmöglichkeiten zu erschließen. Dies tun sie, trotz ihrer häufig begrenzten materiellen Ressourcen und der Herausforderungen durch zunehmende soziale Ausgrenzung und Verarmung inmitten westlichen Wohlstands, mit großem Engagement und beachtlicher Professionalität.

Was passiert aber mit beschäftigungs- und sozialpolitischen Projekten, wenn sich Zielsetzungen und Anforderungen staatlicher

Förderpolitik – wie in den letzten Jahren geschehen – verschieben? Wenn die Leistungen gemeinnütziger Beschäftigungsinitiativen nur noch daran gemessen werden, ob sie in der Lage sind, möglichst kostengünstig und schnell so viele Erwerbslose wie möglich in den erstbesten Job zu vermitteln und somit aus dem Leistungsbezug zu drängen? Welche Antworten finden die Nonprofits auf so genannte sozialstaatliche Aktivierungsstrategien, die (mittlerweile wieder) zwischen „würdigen“ und „unwürdigen“ Armen unterscheiden und den Individuen die Hauptverantwortung für die Bewältigung ihrer Erwerbslosigkeit übertragen?

### Beschäftigungspolitisches Vorbild USA

Vor einigen Jahren reisten deutsche Politiker- und Expertengruppen in die USA, um sich vor Ort vom arbeitsmarktpolitischen Erfolg eines Wohlfahrtsmodells inspirieren zu lassen, das seit 1996 keinen individuellen Rechtsanspruch auf eine staatliche Mindestsicherung mehr kennt. Seitdem sich herumgesprochen hat, dass auch im Jobwunderland die rigiden *Welfare-to-Work*-Strategien, in deren Zentrum vor allem allein erziehende Mütter stehen, mit erheblichen gesellschaftlichen Folgekosten verbunden sind, ist es um die US-amerikanischen sozialpolitischen Vorbilder in der deutschen Debatte wieder deutlich stiller geworden. Trotzdem überrascht, mit welcher Geschwindigkeit sich bestimmte Argumentations- und Handlungsmuster in den letzten Jahren angeglichen haben, die den Umbau des

### VORABDRUCK AUS:

Volker Eick/Britta Grell/Margit Mayer/  
Jens Sambale: **Nonprofit-Organisationen und die Transformation der lokalen Beschäftigungspolitik**, Verlag Westfälisches Dampfboot: Münster 2004, 330 Seiten, 24 Euro. Erscheint im November/ Dezember 2004.

Sozialstaats in Richtung eines aktivierenden Staats forcieren, in dem Arbeit wieder offener als Instrument sozialer Kontrolle zum Einsatz kommt und ein neuer Paternalismus\* sich wachsender Akzeptanz erfreut. Die Orientierung am Niedriglohnssektor als Lösung des Beschäftigungsproblems, die härtere Sanktionierung von Transferleistungsbezieher/innen bei Ablehnung einer „zumutbaren Arbeit“, die Abkehr von Maßnahmen des so genannten Zweiten Arbeitsmarkts, die geplante Einführung kommunaler JobCenter, die Adaption von Fallmanagement und Empowerment-Strategien, aber auch der Bedeutungsgewinn von räumlichen Ansätzen in der lokalen Sozialpolitik (Stichwort: Quartiersmanagement) sind in der Bundesrepublik die augenfälligsten Indikatoren für eine nachholende Annäherung an internationale Trends.

### Konzentration von Armut

Sowohl Los Angeles als auch Berlin gehören in ihren jeweiligen Ländern zu den Orten mit der höchsten Sozialhilfequote. Beide Städte haben sich zu Einwanderungszentren und auch zu Armutsmetropolen entwickelt, in denen Nonprofits zunehmend einen wichtigen Teil der sozialen Infrastruktur stellen. Wie die Stadtforschung zeigt, haben sich die über urbane Arbeits- und Wohnungsmärkte vermittelten sozialen Spaltungen und Desintegrationsprozesse in beiden Städten in den letzten beiden Jahrzehnten rasant verstärkt. Los Angeles illustriert zudem einen in zahlreichen US-Metropolen vorherrschenden Trend: Parallel zum allgemeinen ökonomischen Aufschwung und zu erhöhten Beschäftigungsquoten seit Mitte der 1990er Jahre wächst die Einkommensarmut und hat neben den innerstädtischen „Problemquartieren“ auch die ehemals mittelständischen Vororte erfasst. Während die registrierte Arbeitslosigkeit in Los Angeles zwischen 1983 und 2004 von 9,7% auf 6,1% zurückging und sich die Zahl der Sozialhilfeempfänger zwischen 1995 und 2003

\*) Paternalismus: Das Bestreben (eines Staates), andere zu bevormunden.

### NONPROFIT-ORGANISATIONEN

Als charakteristisch für die Nonprofits bzw. Freie Träger gilt die formelle Strukturierung der Organisationen, ihre organisatorische Unabhängigkeit vom Staat, eine fehlende Gewinnorientierung und die Bedeutung freiwilliger Beiträge (Spenden, ehrenamtliche Arbeit). Zu solchen Organisationen gehören etwa die Wohlfahrtsverbände wie die Caritas oder die Arbeiterwohlfahrt, aber auch kleinere Organisationen wie einer der größten Arbeitgeber in Kreuzberg, die LowTec gGmbH; auch bei Kindertagesstätten oder Altenheimen sind freie Träger tätig. Sie arbeiten im kulturellen sowie sozialen Bereich und sind in der aktiven Beschäftigungspolitik tätig. Allein in Berlin gibt es mehr als 1000 Träger, die gemeinnützige und zusätzliche Arbeit leisten und so wesentliche Teile von Berlins Infrastruktur mit Hilfe von Erwerbslosen aufrechterhalten.



nahezu halbierte, stieg der Anteil der Bevölkerung, der unter der offiziellen Armutsgrenze lebt, zwischen den beiden Volkszählungen 1990 und 2000 von 13,1% auf 22,1% an. Von Armut trotz Erwerbstätigkeit sind in der zweitgrößten Stadt der USA, gemessen an ihrem Bevölkerungsanteil, überproportional stark Latinos, neue Einwanderergruppen, allein erziehende Frauen und Geringqualifizierte betroffen. Dagegen zählen in der Bundesrepublik eine überdurchschnittlich hohe Sozialhilfequote und Langzeitarbeitslosigkeit unter der Bevölkerung nach wie vor zu den zentralen Indikatoren besonders armer und „benachteiligter“ Regionen und Quartiere. In Berlin, dessen gesamtstädtische Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung kontinuierlich angestiegen ist und zu Beginn des Jahres 2004 bei etwa 18% lag, findet sich Armut auf Grund anhaltender Erwerbslosigkeit vor allem in den innerstädtischen Bezirken. Fast die Hälfte aller Arbeitslosen hat keine abgeschlossene Berufsausbildung. Auch in Berlin verweisen die besonders hohen Arbeitslosenquoten unter Migrant/innen und ausländischen Jugendlichen auf eine zunehmende ethnische Konzentration von Armut.

### Ansprüche können nicht erfüllt werden

Während in beiden Städten also ähnliche Personengruppen unter Einkommensarmut zu leiden haben, kennzeichnen fehlende Arbeits- und Ausbildungsplätze und die unter dem Bundesdurchschnitt liegenden ökonomischen Wachstumsraten die Berliner Beschäftigungskrise. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit stehen in Berlin über 300.000 Arbeit Suchenden nur etwa 5000 gemeldete offene Stellen gegenüber. Das beeinträchtigt die Aussichten einer „aktivierenden“ Sozialhilfe- und Arbeitsmarktpolitik, eine nennenswerte Gruppe von Hilfeempfänger/innen ausschließlich über intensiviertere Vermittlungsbemühungen und angebotsfixierte Instrumente in ein reguläres Beschäftigungsverhältnis zu bringen und stellt somit zahlreiche Nonprofits vor schier unlösbare Probleme. In den USA, in denen sich die großstädtischen Arbeitsmärkte wie in Los Angeles in den 1990er Jahren auch für Geringqualifizierte als enorm aufnahmefähig erwiesen haben, sind dagegen niedrige, nicht-existenzsichernde Löhne und prekäre Arbeitsbedingungen die entscheidenden Herausforderungen, die von Nonprofits und kommunalpolitischen Akteuren der Beschäfti-

gungspolitik mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln nur mit erheblichem Aufwand zu beeinflussen sind.

Im Ganzen werden in der Literatur sehr weit reichende normative Maßstäbe an die Praxis von Nonprofits angelegt, die mit ihrem Alltagshandeln oft nur wenig zu tun haben. So sehr verschiedene theoretische Konzeptionen den Blick geöffnet haben für die Sphäre jenseits der „offiziellen Politik“ und der etablierten Wohlfahrtsverbände, so sehr vernachlässigt ein großer Teil von ihnen die veränderten politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen, unter denen sich Nonprofits heute bewähren müssen. Dazu gehören im Kontext von Privatisierungstendenzen die härtere Konkurrenz zwischen etablierten (eher staatsnahen) Organisationen, kleineren freien Trägern und kommerziellen Dienstleistungsunternehmen, gestiegene Effizienzanforderungen und in unserem spezifischen Untersuchungsfeld die zunehmend einseitige Ausrichtung von Beschäftigungsförderung an „Arbeit um jeden Preis“. Immer unübersehbarer wird die Lücke, die zwischen theoretischen Ansprüchen einer stärkeren Bürgerbeteiligung und Demokratisierung der Politik, der Pflege kleinteiliger Solidaritäten und Netzwerke auf lokaler Ebene und einer fehlenden Gesamtkonzeption sowie Utopie für neue, nachhaltige und sozial gerechte Wirtschafts-, Arbeits- und Sozialbeziehungen klafft.

### Weniger fördern, mehr fordern

Das Leitbild des „aktivierenden Staats“ hat sich in der Auseinandersetzung um die Zukunft der bundesdeutschen Sozialhilfe- und Arbeitsmarktpolitik nicht nur ideologisch als außerordentlich anschlussfähig erwiesen, sondern beeinflusst seit Mitte der 1990er Jahre auch zahlreiche Gesetzes- und Verwaltungsreformen, die den Rahmen kommunalpolitischen Handelns bestimmen. In den USA markiert ein Gesetz von 1996 am deutlichsten die Abkehr von einem Rechtsanspruch auf staatliche Unterstützung in Notlagen und den Rückzug aus traditionellen Ansätzen bei der Armutsbekämpfung. In der Bundesrepublik werden Leistungen und Aufgaben des Sozialhilfe- und Arbeitsförderungsrechts sowie die so genannten Mitwirkungspflichten Erwerbsloser vor allem über die Umsetzung der Hartz-Gesetze und die „Agenda 2010“ in ein neues Verhältnis gebracht. Während die USA beanspruchen können, ihr System der Einkommenshilfen unter den westlichen Wohlfahrtsstaaten



*Zu den freien Trägern, die die Nonprofit-Organisationen ausmachen, gehört auch die gemeinnützige GmbH LowTec mit Geschäftsitz in der Reichenberger Straße. Die LowTec ist mittlerweile der größte Arbeitgeber in Kreuzberg.  
Foto: ME*

am konsequentesten mit der Erwerbsarbeit verbunden zu haben, lässt sich auch in der Bundesrepublik eine Umorientierung sozialpolitischer Theorie und Praxis erkennen. Zu der vorherrschenden Problemdefinition gehört inzwischen auch hier zu Lande die in den USA populär gewordene These von einer individuell und gesellschaftlich schädlichen „Armut- und Abhängigkeitskultur“, die von falschen Anreizen zu großzügig ausgestatteter staatlicher Transfer- und Lohnersatzleistungen gefördert würde. Im Kern zielen alle wesentlichen Maßnahmen und Instrumente, die in beiden Ländern unter dem Dach der „Aktivierung“, der „Hilfe zur Selbsthilfe“ oder „der Stärkung von Eigenverantwortung“ firmieren, auf eine Neugewichtung sozialer Rechte und Pflichten zulasten der Hilfeempfänger/innen. Entgegen der gängigen Vorstellung, es käme im Zuge der Neustrukturierung der sozialen Sicherungssysteme unter dem Stichwort „Fördern und Fordern“ auch zu einem nennenswerten Ausbau der Sozialinvestition, weist die Empirie in unseren beiden Untersuchungsländern und -städten eher auf einen Rückgang sozialstaatlicher Aufwendungen für Weiterbildung, Qualifizierung und sozialintegrative Angebote für Erwerbslose hin. Daran haben auch die in der Bundesrepublik in den letzten Jahren neu aufgelegten Programme zur Förderung von „Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ nichts geändert.

**Bearbeitung und Zwischenüberschriften durch die Redaktion.**

## Stadterneuerung in Erfurt

### Denkmalschutz und Aufwertung

Andrej Holm

**Die Erfurter Altstadt ist mit fast 200 Hektar eines der flächenmäßig größten Sanierungsgebiete Ostdeutschlands. Mit 28 Ensemble- und über 500 Einzelbaudenkmalern unterscheidet sich Erfurt von den anderen bisher vorgestellten – gründerzeitgeprägten – Sanierungsgebieten durch den Schwerpunkt einer mittelalterlichen Bausubstanz und die zentrale Bedeutung des Denkmalschutzes für die Stadterneuerung.**

Neben der Bausubstanz, die oft aus Fachwerk und anderen mittelalterlichen Baumaterialien besteht, sind es auch die vergleichsweise kleinen Wohnungszuschnitte und die teilweise verwobenen Verbindungen von Wohn-, Geschäfts- und Lagerfunktionen, die die Besonderheit der Erfurter Altstadt prägen. Einer Erneuerungsroutine, wie sie sich in den anderen ostdeutschen Großstädten entwickelte, sind in Erfurt bereits durch die vielfältigen Denkmalschutzaufgaben Grenzen gesetzt.

Außerhalb des Altstadtkerns gibt es noch weitere Sanierungs- und Entwicklungsgebiete, die sich vor allem auf den Gründerzeitgürtel um die Innenstadt konzentrieren. Insgesamt wurden in Erfurt elf, zum Teil sehr kleine Sanierungsgebiete festgelegt.

#### Denkmalschutz an erster Stelle

Die stadtpolitische Motivation zur Festlegung der Sanierungsgebiete in Erfurt bestand zu Beginn der 1990er Jahre in dem Wunsch, die historische Altstadt zu erhalten und Erfurt als neuer Landeshauptstadt ein repräsentables Gesicht zu geben. Gleich im Januar 1990 erfolgte mit Unterstützung der Denkmalbehörden aus Rheinland-Pfalz und Hessen eine erste Notsicherung der desolaten Altstadthäuser. Für etwa vier Mio. DM wurden damals defekte Dächer abgedeckt, Fenster und Regenrinnen repariert sowie die not-

wendigsten Aufräumarbeiten durchgeführt. Diese Notsicherung erfolgte unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und legte den Grundstein für die erhaltende Erneuerung der historischen Altstadt. Mit dem Geld aus dem Westen kamen auch gleich die Sanierungsexperten. So verwaltete z.B. das Architekturbüro Rittmannsberger und Partner aus Darmstadt nicht nur dieses erste Nothilfeprogramm, sondern sicherte sich mit dem Engagement langfristig die Aufträge des Sanierungsbeauftragten im Sanierungsgebiet Innere und Äußere Oststadt.

Auch in den folgenden Jahren dominierten die Programme des Denkmalschutzes die Förderstruktur. Fast 200 Mio. DM aus den verschiedensten Denkmalschutztopfen des Landes und des Bundes flossen von 1991 bis 2000 in die Erfurter Sanierungsgebiete – das entspricht zwei Dritteln der gesamten öffentlichen Sanierungsförderung in diesem Zeitraum (siehe Tabelle).

Insgesamt wurde die Stadterneuerung in Erfurt mit über 300 Mio. DM gefördert. Nach Schätzungen der Erfurter Bauverwaltung hatten die Fördermittel eine Anschlagwirkung für etwa zwei Mrd. DM private Investitionen. Der Sanierungsbeauftragte „Bau Grund“ geht sogar davon aus, dass nur etwa 10% aller Maßnahmen gefördert wurden. Waren es bis 1995 noch 20%, so ist die Förderung für Wohnungs-



„Dieses Haus wird rekonstruiert! Bitte nicht plündern“ steht über der Haustür. Solche Schilder prägten 1990 das Erfurter Andreasviertel.

Foto: ME

modernisierung nach 2000 faktisch auf Null heruntergefahren. Das letzte bestehende Programm zahlt ganze 5000 Euro an Eigentümer, die im Sanierungsgebiet privat modernisieren wollen.

Ein Großteil der privat investierten Summe ging jedoch nicht direkt in die Stadterneuerung, sondern wurde vielfach auch in die Errichtung von Neubauten für Wohn- oder Geschäftszwecke investiert. So wurde etwa das historische Kaufhaus am Anger mit einem integrierten Neubau um etwa das Doppelte der Verkaufsfläche erweitert. Andere Großprojekte entstehen am Theater und am Bahnhof.

#### Zwei Wege der Sanierung

Der Durchführungsstand der Sanierungsarbeiten ist insgesamt weit voran geschritten. Insbesondere in den kleinen Sanierungsgebieten mit oftmals nur 20 Grundstücken sind die Arbeiten bis auf Einzelmaßnahmen abgeschlossen. Im Sanierungsgebiet Altstadt sind mehr als 75% bereits erneuert und in den Gebieten mit Gründerzeitbebauung etwas mehr als die Hälfte.

Letztlich können in Erfurt zwei Wege der Sanierung unterschieden werden. Vor allem in den winzigen Altstadthäusern hatten viele Erfurter/innen 1990 die Chance genutzt, die oftmals leerstehenden Häuser zu erwerben und dann in Eigenleistung und mit Hilfe von Fördermitteln zu erneuern. Da die meisten der Häuser nur wenige und sehr kleine Wohnungen hatten, wurden im Zuge der Sanierungsarbeiten oftmals größere Wohnungszuschnitte erstellt. Damit reduzierte sich das Angebot von Mietwohnungen in diesen Beständen. Ökonomisch betrachtet stellte sich die Sanierung

#### Struktur der Fördergelder in den Erfurter Sanierungsgebieten 1991 bis 2000

Programme	Fördermittel (in Mio. DM)	Anteil
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	50,2	16,3 %
Denkmalschutz (inkl. Notprogramme)	199,9	65,1 %
Städtebaumaßnahmen	22,9	7,4 %
Urban (EU-Programm)	34,3	11,2 %
Gesamt	307,3	100,0 %

hier als Wertsteigerung und Wohnwertverbesserung für die Eigentümer dar und nicht in erster Linie als mietwirksame Modernisierungsarbeit. Entsprechend bestimmten die Bewohner/innen – die zugleich Bauherren waren – den Umfang der jeweiligen Maßnahmen.

Ganz im Gegensatz zu dieser Gebrauchswertsanierung in der historischen Altstadt stellen sich die Modernisierungsarbeiten in den mehrstöckigen und höheren Gründerzeithäusern als klassische Tauschwertsanierung dar: Modernisierungsarbeiten werden hier überwiegend von Eigentümern oder Investoren mit Anlageinteressen durchgeführt und sollen sich über Mieteinnahmen oder auch Verkäufe von Eigentumswohnungen finanzieren. Ohne die strengen Denkmalschutzauflagen, die in der Altstadt gelten, wird hier mit viel Gipskarton der typische Modernisierungsstandard mit moderner Heizung, einem Bad und Laminatboden erstellt. Die Mietpiegelwerte in diesen sanierten Wohnungen bewegen sich je nach Lage und Größe zwischen 4,20 und 6,50 Euro/qm nettokalt. Im Vergleich dazu liegen die Mietpreise für unsanierte Wohnungen zwischen 2,00 und 3,00

Euro/qm. Im Zuge der Modernisierungsarbeiten ist also mindestens von einer Mietverdopplung auszugehen. Entsprechend sind in den Gründerzeitgebieten auch die sozialen Veränderungen durch die Modernisierungen deutlicher. Vor allem bei Westdeutschen und den aus Westdeutschland Zurückkehrenden stehen die sanierten Gründerzeitwohnungen hoch im Kurs. Bereits Mitte der 1990er Jahre haben Untersuchungen auf diese Konzentration hingewiesen und selbst die Erfurter Stadtverwaltung findet in einer Hochglanzbroschüre zur Bilanz von zehn Jahren Stadterneuerung erwähnenswert, wenn einheimische Familien in die sanierten Wohnungen ziehen: „Neu ist auch, dass es ganz normale Leute wieder in die Innenstadt zieht. Wohlgemerkt: Nicht nur ausgemachte Altstadt-Freaks oder Wessis mit ihrer sonderbaren Vorliebe für alte Gemäuer.“ Normalität bleibt aber auch, dass die meisten Erfurter Bürger/innen sich lieber ein „Häuschen im Grünen“ wünschen und auch für diejenigen, die es sich leisten könnten, die Altstadt höchstens eine von mehreren Möglichkeiten darstellt. Dennoch sind die Bevölkerungszahlen in den Sanierungsgebieten nach dramatischen

Einwohnerverlusten zu Anfang der 1990er Jahre seit 1997 wieder angestiegen.

## Beteiligung zwischen Altstadttretung und Bauherrenpartizipation

Stadtteilinitiativen und eine Einmischung in die Stadtpolitik haben in Erfurt eine lange Tradition. Wie auch in anderen Städten der ehemaligen DDR entzündete sich an der staatlichen Baupolitik und insbesondere am fortschreitenden Verfall der Altbauviertel ein Zorn, der sich zum Teil einen organisierten Ausdruck geben konnte. So wie in Berlin die



*Fischmarkt 4 in Erfurt kurz nach der Wiedervereinigung: Die beauftragte Baufirma ist aus Westdeutschland. Foto: ME*

Unterwanderung des Wohnbezirksausschusses (WBA) in der Oderberger Straße Berühmtheit erlangte, weil es gelang, den bereits geplanten Abriss ihrer Straße zu verhindern, gehört in Erfurt eine Ausstellung in der Michaeliskirche zum Gründungsmythos der Bürgerbewegung. Seit Mitte der 1980er Jahre wurde das Andreasviertel systematisch leergezogen und mit ersten Abrissarbeiten begonnen. Unterstützt von einigen Erfurter Pfarrern und begleitet von der „Interessengemeinschaft Alte Universität“ bildete sich 1987 eine erste Bürgerinitiative zum Erhalt der historischen Altbauten in Erfurt. Eine Ausstellung dieser Bürgerinitiative mit dem harmlosen Titel „Stadtgerechter Verkehr – verkehrsgerechte Stadt“ kritisierte die geplanten Abrissarbeiten für eine erweiterte Straßenplanung und wurde schnell zum Stadtgespräch. Die Verwaltung reagierte mit einem Gesprächsangebot und auf den eilig eingeführten „Rathausgesprächen am Sonntag“ wurde das Versprechen gegeben, die Planungen noch einmal zu überdenken. Als die Abrissarbeiten nach

einigen Wochen dennoch fortgesetzt wurden, begann die Bürgerinitiative die Bauarbeiten direkt zu blockieren und verhinderte mit kurzzeitigen Hausbesetzungen so manchen Abriss. Mit der politischen Wende 1989 konnte auch die Abrisspolitik der Erfurter Stadtverwaltung beendet werden. Im Dezember 1989 mobilisierte die Stadtteilinitiative mehrere tausend Leute zu einer Menschenkette um die Altstadt – im Frühjahr 1990 begannen die ersten Sanierungsarbeiten. Stärker als in anderen ostdeutschen Städten ist die erhaltende Stadterneuerungsstrategie in Erfurt nicht nur eine administrative Orientierung, sondern auch eine erkämpfte Forderung von Bewohnerinitiativen.

Diese starke Position der Bewohnerschaft beschränkte sich jedoch auf die grundsätzliche Frage der Sanierungsausrichtung und etliche gestalterische Aspekte bei der Durchführung. Die Durchsetzung von Beteiligungsverfahren bei den einzelnen Modernisierungsarbeiten und insbesondere eine Begrenzung der Mietentwicklung spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Ein Grund dafür liegt sicher auch in der soziokulturellen Disposition der Aktiven selbst. Viele von ihnen

wohnten bereits seit langem im Sanierungsgebiet und nutzten die sich bietenden Chancen, die relativ günstigen Selbsthilfemöglichkeiten zu nutzen und die von ihnen bewohnten Häuser zu erwerben oder langfristig zu pachten. Die Beteiligung orientierte sich dementsprechend an einer Gestaltung der eigenen Nachbarschaft und einer behutsamen Aufwertung der eigenen Grundstückswerte. Durch die kleinteiligen Eigentumsstrukturen und den geringen Mietanteil in der Altstadt können wir von einer Bauherrenbeteiligung an der Stadterneuerung sprechen. Eine Aufwertung hat dabei einen direkten Vorteil für die eigene Wohnqualität ohne nennenswerte Gewinnerwartungen.

Insgesamt unterscheidet sich die Erfurter Stadterneuerung von der Stadterneuerung in anderen ostdeutschen Städten durch den hohen Anteil von historischen Altstadtgebäuden, der kleinteiligen Baustruktur und der Relevanz des Denkmalschutzes. Insbesondere die Verknüpfung von Denkmalschutzanliegen mit den Sanierungssatzungen in Erfurt zeigt, dass Sanierungsgebiete als Instrumente politischer Entscheidungen benutzt werden können und entsprechend den verschiedenen Bedingungen angepasst werden.



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

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

## O

### Obhutspflicht

Während der Mietzeit obliegt den Mieter/innen eine Obhutspflicht, d.h. die Wohnung ist pfleglich zu behandeln und es sind zumutbare Vorkehrungen zu treffen, um Schäden so weit wie möglich zu vermeiden. Dazu gehören Vorsorgemaßnahmen wie das Schließen der Fenster bei starkem Regen und das Einhalten einer Mindesttemperatur im Winter. Eine Verletzung der Obhutspflicht hat der Vermieter zu beweisen. Sie darf nicht so weit ausgedehnt werden, dass eine Haftung für die Schäden durch einen in Brand geratenen Fernseher übernommen werden muss. Die Obhutspflicht erstreckt sich auf alle Räume, die den Mieter/innen zugänglich sind. Zur Obhutspflicht gehört auch, dem Vermieter Schäden unverzüglich anzuzeigen. Eine schwere Verletzung der Obhutspflicht kann zur fristlosen Kündigung führen.

### Ortsübliche Vergleichsmiete

Eine Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar. In seinem Mieterhöhungsverlangen in Textform muss der Vermieter begründen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Dabei kann er vor allem Bezug nehmen auf einen Mietspiegel, auf ein Sachverständigengutachten, auf drei vergleichbare Wohnungen oder auf eine Mietdatenbank. Der Berliner Mietspiegel 2003 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinn des Mietrechtsreformgesetzes, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung erstellt wurde. Wenn ein qualifizierter Mietspiegel erstellt worden ist, ist

er Begründungs- und Beweismittel und muss auch bei anderen Begründungen einer Mieterhöhung (Sachverständigengutachten usw.) dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt werden.

Der „Berliner Mietspiegel 2003“ ist kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich. Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 30.09.2001 bezugsfertig geworden sind. Er gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2002 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

Der Mietspiegel gilt für ganz Berlin, weist aber die Mietwerte, also die ortsübliche Vergleichsmiete, in getrennten Mietspiegelwertetabellen für die bisherigen östlichen Bezirke und Weststaaken sowie die bisherigen westlichen Bezirke aus. Der Grund dafür liegt in der weiterhin noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietenstruktur in den beiden Teilen Berlins.

Sie können eine Online-Überprüfung Ihrer Miete auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vornehmen:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

## P

### Pacht

Miet- und Pachtvertrag regeln die Gebrauchsüberlassung einer Sache. Bei der Pacht verpflichtet sich der Verpächter aber zusätzlich zum Gebrauch auch „den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren“ (§ 581 BGB). Die Formulierung legt nahe, an landwirtschaftlich zu nutzende Grundstücke zu denken. Nicht immer lassen sich Pacht und Miete unmittelbar unterscheiden. Es kommt im Zweifelsfall nicht auf die von den Parteien gewählte Bezeichnung des Vertrags an, sondern welche Rechte konkret zwischen ihnen vereinbart wurden (§ 157 BGB). Soll die eine Partei nur die Sache zum Gebrauch nutzen dürfen, liegt ein Mietverhältnis vor. Sollen darüber hinaus auch die Erträge und Nut-

zungen der Sache gezogen werden dürfen, handelt es sich um ein Pachtverhältnis.

### Parkettboden

Wohnungen mit Parkett haftet der Nimbus höherer Wohnkultur an. Kein Wunder, dass der prestigeträchtige Bodenbelag von den Mieter/innen respektvoll behandelt werden sollte. Sache des Vermieters ist allerdings, ihn alle 15 bis 20 Jahre abschleifen und neu versiegeln zu lassen, meint das LG Wiesbaden (WM 91, 540) und das AG Köln (WM 91, 540) hält die Überarbeitungsbedürftigkeit bereits nach zwölf Jahren für gekommen.

Diese Pflicht kann nicht durch Formular Klauseln auf die Mieter/innen abgewälzt werden (LG Berlin NJWE-MietR 96, 266; LG Köln WM 94, 199), denn es handelt sich dabei nicht um Schönheitsreparaturen.

Mieter/innen haben also einen Anspruch auf diese Instandsetzungsarbeiten. Unterlassungen bzw. Beschädigungen, die die Mieter/innen nicht zu vertreten haben, rechtfertigen eine Mietminderung. Übliche Gebrauchsspuren können bei Auszug den Mieter/innen selbstverständlich nicht angelastet werden. Größere Beschädigungen durch die Mieter/innen vermögen hingegen, einen Schadensersatzanspruch des Vermieters zu begründen. Dabei muss aber ein dem Alter entsprechender Abzug vorgenommen werden. Ist der Zustand des Parketts bereits sowieso mangelhaft, bleiben möglicherweise auch Beschädigungen durch die Mieter/innen schadensersatzfrei (LG Wiesbaden WM 91, 540).

### Pfandrecht des Vermieters

„Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters“ (§ 562 BGB). Mit Hilfe des Pfandrechts kann der Vermieter das Wegschaffen verhindern, die Sachen versteigern lassen und den Erlös zur Deckung seiner Forderungen verwenden. Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

Das Vermieterpfandrecht erlischt allerdings, wenn die Sachen mit Wissen des Vermieters entfernt worden sind und das Vermieterpfandrecht erstreckt sich nicht auf die Sachen, die von der Pfändung ausgenommen sind. Die Mieter/innen können die Geltendmachung



des Pfandrechts abwenden, indem sie für jede Sache in Höhe ihres Werts Sicherheit leisten (§ 562c BGB).

## Prozesskostenhilfe

Mieter/innen, die von ihrem Vermieter verklagt werden oder Ansprüche gegen den Vermieter gerichtlich geltend machen müssen, haben, sofern sie nach ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen die Kosten des Rechtsanwalts oder die Gerichtskosten nicht tragen können, Anspruch auf Prozesskostenhilfe.

Die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung muss hinreichende Aussicht auf Erfolg bieten und darf nicht mutwillig sein. Der entsprechende Antrag ist beim zuständigen Amtsgericht zu stellen. Neben den Einkommensverhältnissen muss auch vorhandenes Vermögen offengelegt werden. Es wird geprüft, ob Prozesskostenhilfe in vollem Umfang gewährt wird oder ob die geleistete Prozesskostenhilfe in max. 48 Monatsraten zurückzuzahlen ist.

Im Unterschied zur Rechtsschutzversicherung kommt die Prozesskostenhilfe nur für die eigenen, nicht für die gegnerischen Kosten auf, wenn Mieter/innen den Prozess verlieren. Unterstützung finden Sie auch bei der Sozialberatung der Berliner Mietergemeinschaft.

verlangen. Sollte Ihre Wohnung nur unzureichend oder gar nicht beheizbar sein, so haben sie ein Recht auf Mietminderung.

Da die Mieter/innen die Unterbeheizung zu beweisen haben, empfiehlt es sich, täglich Temperaturmessungen in sämtlichen Räumen vorzunehmen und diese tabellarisch festzuhalten. Die Messung hat in der Mitte des Raums ca. einen Meter über dem Fußboden zu erfolgen. Die Höhe der Mietminderung wird nach dem Grad der Beeinträchtigung berechnet. Die Minderungssätze schwanken zwischen 10 und 100%, letzteres bei völligem Heizungsausfall in den Wintermonaten. Bevor die Miete gemindert wird, sollte unbedingt Rechtsberatung eingeholt werden.

Führen Schäden oder Mängel an der Heizung zu ungenügender, nicht vertragsgemäßer Raumtemperatur, so können die Mieter/innen neben der Mietminderung Schadensersatz geltend machen (z.B. für den Betrieb eines Heizradiators). Das setzt ein Verschulden des Vermieters voraus – z.B. durch unterlassene Mängelbeseitigung (Verschuldenshaftung). Das gilt auch, wenn der Vermieter den Mangel trotz Fristsetzung nicht beseitigt hat (Verzugshaftung).

Heizt der Vermieter trotz Aufforderung nicht oder nicht ausreichend, so sollten Sie sich beraten lassen, wie Sie Ihr Recht auf Mietminderung und Mängelbeseitigung am besten durchsetzen.

Auch die Kündigung durch die Mieter/innen schließt die Möglichkeit einer Räumungsfrist nicht aus (LG Freiburg, WM 96, 716).

Bei Bedarf kann die Räumungsfrist – auch wiederholt – verlängert werden. Höchstgrenze ist jedoch ein Jahr (§ 721 Abs. 3 und 5 ZPO). Eine bereits erfolgte Weitervermietung hindert die Räumungsfrist nicht. Gründe für eine Räumungsfrist sind insbesondere drohende Obdachlosigkeit, Unterbringung in einer Notunterkunft, Schwangerschaft usw. Die Dauer der Räumungsfrist ist eine Ermessenssache des Gerichts. Dabei wird es die Lage am Wohnungsmarkt berücksichtigen und die gegenseitigen Interessen abzuwägen haben. Den Mieter/innen obliegt, sich während der Zeit der Räumungsfrist verstärkt um eine Ersatzwohnung zu bemühen.

## Rückgabepflicht

Erst wenn die Wohnung nach Beendigung eines Mietverhältnisses zurückgegeben ist, erlischt die Obhutspflicht der Mieter/innen. Zur ordnungsgemäßen Rückgabe gehört die vollständige Räumung von Wohnung, Keller, Nebenräumen usw. und das Aushändigen des kompletten Satzes an Schlüsseln.

Der Vermieter kann die Rücknahme verweigern, wenn eine größere Anzahl von Gegenständen zurückgelassen wird. Einzelne zurückgelassene Gegenstände hingegen hindern die Rückgabe nicht. Die Rücknahme kann auch nicht verweigert werden, weil z.B. die Schönheitsreparaturen noch nicht durchgeführt worden sind.

Von der faktischen Rücknahme der Wohnung werden die Ansprüche des Vermieters auf Herstellung des ursprünglichen Zustands der Wohnung nicht berührt. Einbauten haben die Mieter/innen grundsätzlich zu entfernen. Dies gilt auch, wenn sie vom Vermieter gestattet worden sind (OLG Ffm. WM 92, 56) und er nicht ausdrücklich auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verzichtet hat oder sich ein solcher Verzicht aus den Umständen ergibt.

Einbauten, die bereits vom Vormieter stammen, müssen nicht zurückgenommen werden.

Mit der Rücknahme hat der Vermieter auch nicht automatisch auf weitergehende Ansprüche verzichtet. Dies ist nur der Fall, wenn er bestätigt, dass die Wohnung in ordnungs- und vertragsgemäßem Zustand zurückgegeben worden ist.

## R

### Raumtemperatur

Der Vermieter muss während der Heizperiode dafür sorgen, dass in der Wohnung tagsüber zwischen 6 und 24 Uhr die mietvertraglich vereinbarten Raumtemperaturen erreicht werden. Sind im Mietvertrag keine Vereinbarungen getroffen, gelten Temperaturen von 20 bis 22° C in Wohnräumen sowie Küchen und 23° C in Bädern als ausreichend. In nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räumen (z.B. Schlafzimmer und Flur) wird eine Temperatur von 18° C üblicherweise als angemessen angesehen. Nachts kann eine Absenkung auf 16° C noch zulässig sein.

Bei Kälteeinbrüchen außerhalb der Heizperiode muss geheizt werden, wenn die Außentemperatur drei Tage lang um 21 Uhr unter 12° C liegt oder alle Mieter/innen dies



### Räumungsfrist

Mieter/innen, denen gekündigt wurde und die gegen die Kündigung klagen, können vor Schluss der letzten mündlichen Verhandlung einen Antrag auf Räumungsfrist stellen. Diese Frist, die in der Regel von den Gerichten auch gewährt wird, soll Wohnungslosigkeit verhindern. Denn die Kündigung allein zwingt die Mieter/innen noch nicht, sich um eine neue Wohnung zu bemühen. Eine angemessene Zeit nach der rechtsgültigen gerichtlichen Entscheidung kann daher beansprucht werden (LG Regensburg WM 91, 359; LG Aachen WM 90, 216).

Die Räumungsfrist ist unabhängig von einem Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel.

Die Räumungsfrist kann auch bei fristloser Kündigung zugesprochen werden. In der Regel beträgt sie bei Klagen wegen Zahlungsverzugs zwei Monate (LG Berlin, GE 80, 432). Sie kann abhängig gemacht werden von zukünftig pünktlicher Mietzahlung (LG Mainz, WM 97, 233).

## Unwirksame Formarklausel für Schönheitsreparaturen

**Zur Unwirksamkeit einer mietvertraglichen Formarklausel, durch die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem „starren“ Fristenplan auferlegt wird.**

**BGH, Urteil vom 23.06.2004  
– VIII ZR 361/03 –**

Der Vermieter begehrt von der Mieterin Zahlung eines Vorschusses für Schönheitsreparaturen. § 16 Ziff. 4 des Formularmietvertrags vom 15.10.1979 enthält unter anderem folgende Regelung:

„Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (...) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen. (...) Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette – 2 Jahre, bei allen übrigen Räumen – 5 Jahre.“

Der Vermieter trägt vor, die Mieterin habe seit Beginn des Mietverhältnisses im November 1979 keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Hierzu sei sie mit Schreiben vom 20.12.2000 unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung vergeblich aufgefordert worden. Die Mieterin ist der Auffassung, die Schönheitsreparaturklausel sei unwirksam. Der Vermieter hat mit seiner Klage Zahlung eines Betrags von 4825,16 Euro als Vorschuss für die Ausführung der Schönheitsreparaturen nebst Zinsen verlangt.

Der Vermieter hat gegen die Mieterin keinen Anspruch auf Vorschusszahlung wegen der von ihm behaupteten Kosten für Schönheitsreparaturen. Die Mieterin ist zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet, denn § 16 Ziff. 4 des Mietvertrags ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG unwirksam, da die Formarklausel den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

Die im Mietvertrag enthaltene Fälligkeitsregelung, wonach Schönheitsreparaturen wenn erforderlich, mindestens aber in der Zeitfolge von zwei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen sind, sind verbindlich vereinbarte Renovierungsfristen.

Der im Mietvertrag enthaltene Fristenplan ist allerdings nicht lediglich als Richtlinie in dem Sinn zu verstehen, dass nach Fristablauf ein

Anschein für die Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung spricht. Vielmehr liegt eine „starre“ Fälligkeitsregelung vor. Nach dem Wortlaut der Klausel sind die Schönheitsreparaturen „wenn erforderlich, mindestens aber“ nach dem dort aufgeführten Fristenplan auszuführen. Dies kann aus der Sicht eines verständigen Mieters nur die Bedeutung haben, dass er zur Ausführung der Renovierungsarbeiten in Küche, Bad und Toilette spätestens nach zwei Jahren und in allen übrigen Räumen spätestens nach fünf Jahren verpflichtet ist, auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind.

Die in § 16 Ziff. 4 des Mietvertrags enthaltene „starre“ Fälligkeitsregelung ist unwirksam, da sie dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegt (vgl. BGHZ 101, 253, 263 f.).

Formarklauseln, die einen starren Fristenplan vorsehen, werden in Rechtsprechung und Literatur verbreitet als unzulässig angesehen. Diese Auffassung trifft für den vorliegenden Fall zu. Eine unangemessene Benachteiligung ist gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Eine solche Abweichung, die gegen die Gebote von Treu und Glauben verstößt, liegt hier vor. Nach der gesetzlichen Regelung in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen. Zwar kann der Vermieter diese Pflicht durch Vereinbarung – auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen – auf den Mieter übertragen. Jedoch ist eine formularvertragliche Bestimmung, die den Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar. Sie würde dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als der Vermieter dem Mieter ohne vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schulden würde.

Anhaltspunkte für einen tatsächlich entstehenden Renovierungsbedarf in Wohn-

räumen bietet der in § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrags 1976, Fassung I enthaltene und in der Praxis anerkannte Fristenplan, wonach Schönheitsreparaturen im Allgemeinen in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre erforderlich sein werden. Hiervon weicht die vorliegende Klausel zum einen hinsichtlich der Frist für Küche, Bad, Toilette und Nebenräumen zum Nachteil des Mieters ab, zum anderen dadurch, dass der Fristenplan nicht lediglich für den Regelfall des „im Allgemeinen“ entstehenden Renovierungsbedarfs gelten soll, sondern die Renovierung ausnahmslos nach Ablauf der jeweiligen Frist vorschreibt. Das Berufungsgericht ist mit Recht der Auffassung, dass die Räume einer Mietwohnung auch nach Ablauf der in § 16 Ziff. 4 des Mietvertrags angegebenen Fristen von zwei beziehungsweise fünf Jahren nicht zwangsläufig renovierungsbedürftig sein müssen.

Dem trägt die Klausel nicht hinreichend Rechnung, da sie im Einzelfall dazu führen kann, dass der Mieter Schönheitsreparaturen unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf auszuführen hat.

Die Unwirksamkeit der in § 16 Ziff. 4 des Mietvertrags geregelten Fristenbestimmung hat die Unwirksamkeit auch der Schönheitsreparaturverpflichtung zur Folge.

## Mieterhöhung wegen gesteigerter Betriebskosten bei Teilinklusionmiete

**Zur Zulässigkeit der Erhöhung einer Teilinklusionmiete wegen gesteigerter Betriebskosten nach Außerkrafttreten des Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVW) am 31. Dezember 1994. (nichtamtlicher Leitsatz)**

**BGH, Urteil vom 21.01.2004  
– VIII ZR 101/03 –**

Vermieter und Mieterin stritten um die Berechtigung einer vom Vermieter erklärten Mieterhöhung wegen gesteigerter Betriebskosten. In dem Mietvertrag aus dem Jahr 1987 war eine monatliche Miete in Höhe von 384,59 DM zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Heiz-

kosten in Höhe von 125,50 DM vereinbart. Darüber hinaus enthält der Mietvertrag folgende Klausel:

„Wenn durch die Erhöhung der Grundstückskosten eine Mehrbelastung des Vermieters eintritt, hat der Mieter einen der vereinbarten Miete zur Gesamtmiete des Grundstücks entsprechenden Anteil zu übernehmen, falls nicht durch Gesetz oder sonstige behördliche Vorschriften eine andersartige Umlage vorgeschrieben ist.

Alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im konkreten Fall zugelassenen Mieterhöhungen oder Erhöhungen beziehungsweise Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art sind vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab vereinbart und zahlbar.“

Der Vermieter erhöhte im Januar 1994 wegen gestiegener Betriebskosten die Miete. Die Mieterin hat die Mieterhöhung gezahlt. Einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zum September 1995 hatte die Mieterin zugestimmt. Im September 2000 verlangt der Vermieter unter Hinweis auf die seit 1995 gestiegenen Betriebskosten eine Mieterhöhung ab Oktober 2000. Die Mieterin verweigerte die Zahlung des Erhöhungsbetrags, weil sie die Mieterhöhung für unwirksam hielt. Der Vermieter klagte daraufhin auf Zahlung der mittlerweile aufgelaufenen Mietdifferenz von Oktober 2000 bis Januar 2001 sowie auf Feststellung, dass die Mieterin verpflichtet sei, mit Wirkung ab dem 01.02.2001 eine monatlich um 48,60 DM erhöhte Miete zu zahlen. Das Amtsgericht Charlottenburg hat der Klage des Vermieters stattgegeben. Das Landgericht Berlin hat die Berufung der Mieterin im Wesentlichen zurückgewiesen. Es hat die Revision gegen das Urteil zugelassen. Auf die Revision der Mieterin hat der Bundesgerichtshof (BGH) das Urteil des Landgerichts Berlin aufgehoben und die Klage des Vermieters auf Mieterhöhung wegen der gestiegenen Betriebskosten – mit Ausnahme der nicht in der Teilinklusionmiete enthaltenen Aufzugskosten – abgewiesen.

Der BGH hat in seinem Urteil darauf hingewiesen, dass der Vermieter nicht berechtigt gewesen war, die Miete allein wegen der gestiegenen Betriebskosten zu erhöhen. Eine Erhöhung der Betriebskosten sei vielmehr nur dann zulässig, wenn die Betriebskosten im

Mietvertrag als Nebenkosten in Form einer Pauschale oder einer Vorauszahlung vereinbart seien oder ein ausdrücklicher Erhöhungsvorbehalt zu den einzelnen Betriebskosten vereinbart sei.

Wird in einem Wohnungsmietvertrag als Miete nur ein bestimmter Betrag – im vorliegenden Vertrag zuzüglich der Heiz- und Warmwasserkosten – vereinbart, werden im Regelfall alle umlagefähigen Betriebskosten mit der Zahlung dieses Mietzinses abgegolten. Bei einer derartigen Teilinklusionmiete sei nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten nach § 4 MHG (gültig bis zum 31.08.2001) ausgeschlossen.

Diese Grundsätze treffen nach Ansicht des BGHs auch dann zu, wenn – wie im vorliegenden Fall – im Land Berlin bis zum 31.12.1994 die Vorschriften des Miethöhesgesetzes (MHG) nur nach Maßgabe des Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVW) Anwendung gefunden haben und das GVW die Möglichkeit einer Erhöhung der Teilinklusionmiete wegen gestiegener Betriebskosten ausdrücklich eröffnet hat. Da das GVW zum 31.12.1994 außer Kraft getreten sei, konnte nach Ansicht des BGHs ein Vermieter auch im Land Berlin ab diesem Zeitpunkt keine Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten mehr geltend machen, wenn im Mietvertrag eine Teilinklusionmiete vereinbart war.

Der BGH wies ferner darauf hin, dass auch die im Jahr 1994 von der Mieterin akzeptierte Mieterhöhung keine andere Beurteilung rechtfertigen könne. Dies gelte bereits deshalb, weil zu diesem Zeitpunkt derartige Mieterhöhungen nach der in Berlin geltenden Gesetzeslage zulässig waren und ein Widerspruch der Mieterin daher aussichtslos gewesen wäre.

Wegen der ebenfalls in der Mieterhöhung enthaltenen Aufzugskosten hat der BGH den Anspruch des Vermieters bestätigt. Die Aufzugskosten wurden erstmalig im Jahr 1999, im Anschluss an die Fertigstellung des Fahrstuhls, in die Betriebskosten einbezogen und zunächst über monatliche Vorauszahlungen jährlich abgerechnet. Derartige neu eingeführte Betriebskosten werden nach Ansicht

des BGHs von der Vereinbarung einer Teilinklusionmiete nicht erfasst und sind aus diesem Grund nicht in der vereinbarten Miete enthalten. Darüber hinaus hatte die Mieterin die Berechnung des Vermieters zum damaligen Zeitpunkt widerspruchlos akzeptiert. Die Umstellung einer monatlichen Vorauszahlung auf eine pauschale Umlage stelle keine zusätzliche Belastung der Mieterin dar.

*Abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2004, S. 151 ff. und Das Grundeigentum (GE) 2004, S. 229 ff.*

*Siehe auch BGH, Urteil vom 21.01.2004 – VIII ZR 99/03 – ; mit weitgehend identischen Urteilsgründen; Leitsatz abgedruckt in WM 2004, S. 153*

## Mietminderung und schuldhafter Verzug des Mieters

**Hat ein Mieter irrtümlich und ohne dass ihm Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann, eine objektiv überhöhte Mietminderung vorgenommen, kann ein Verzug wegen fehlenden Verschuldens ausgeschlossen sein. Eine auf den Verzug mit Mietzahlungen gestützte fristlose Kündigung ist dann unwirksam.**

**AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 24.06.2003 – 9 C 554/02 –**

Der Mieter hatte seit 1998 wegen Bauarbeiten am und im Haus sowie wegen Mängeln in der Wohnung Mietminderungen zwischen 40% und 50% von der Bruttokaltmiete vorgenommen und die Minderzahlungen darüber hinaus auf ein ihm zustehendes Zurückbehaltungsrecht gestützt. Die Vermieterin hatte dem Mieter wegen der Mängel lediglich eine Minderung von 10% der Bruttokaltmiete zugestanden. Im November 2002 kündigte die Vermieterin wegen des zwischenzeitlich aufgelaufenen Mietrückstands das Mietverhältnis fristlos, eine weitere fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs erklärte der Prozessbevollmächtigte der Vermieterin im Rechtsstreit.

Zu den einzelnen vom Mieter geltend gemachten Mängeln hat das Amtsgericht folgende Feststellungen getroffen:

Das im Hof aufgestellte Gerüst sowie die von der Vermieterin durchgeführten Fassadenarbeiten und Arbeiten im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachgeschosses würden den



Mieter zu einer Mietminderung in Höhe von 15% der Bruttokaltmiete berechtigen.

Die nachgebenden Dielen im Flur der Wohnung des Mieters führten nach Ansicht des Amtsgerichts ebenfalls zu einem Mangel der Mietsache und wurden mit 1% der Bruttokaltmiete berücksichtigt. Darüber hinaus hielt das Amtsgericht bis zur Beseitigung dieses Mangels ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 5% der Bruttokaltmiete für angemessen. Die undichte Spüle wurde ebenfalls mit einer Mietminderung von 1% der Bruttokaltmiete berücksichtigt, wegen der defekten Klingel – und Gegensprechanlage konnte der Mieter um weitere 5% der Bruttokaltmiete mindern.

Die vereinzelt Farbschmierereien im Treppenhaus hielt das Amtsgericht für unerheblich. Diese berechtigten den Mieter nach Ansicht des Amtsgerichts ebenso wenig zur Mietminderung, wie die von der Vermieterin gewählte Farbe des Anstrichs.

Die vom Mieter behaupteten Belästigungen und Beeinträchtigungen durch Bordellbesucher in einer Nachbarwohnung waren nach Ansicht des Amtsgerichts nicht substantiiert genug vorgetragen. Darüber hinaus könne in einer Großstadt nicht von einer spürbaren Beeinträchtigung des Mietgebrauchs ausgegangen werden, wenn ein Mieter oder eine Mieterin in seiner beziehungsweise ihrer Mietwohnung der Prostitution nachgehen würde.

Das Amtsgericht führte in seinen Urteilsgründen weiter aus, dass im Übrigen auch

dann, wenn ein Minderungsrecht nicht in diesem Umfang anerkannt werden würde, im Hinblick auf die tatsächlich vorliegenden Mängel und die Schwierigkeit der korrekten Einordnung einer Minderungshöhe ein Verzug des Mieters gemäß § 284 BGB mit der Mietzahlung nicht gegeben war. Der Verzug des Mieters mit der Mietzahlung könne unverschuldet ausgeschlossen sein, wenn sich der Mieter irrtümlich und ohne Fahrlässigkeit zu einer überhöhten Mietminderung berechtigt halte. Von einem fehlenden Verschulden des Mieters müsse im vorliegenden Fall bereits deshalb ausgegangen werden, weil die Höhe der jeweiligen Minderungsbeträge in Rechtsprechung und Literatur durchaus unterschiedlich beurteilt würden und das vom Mieter ausgeübte Mietminderungsrecht nicht außer Verhältnis zu den vorliegenden Mängeln stehe.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Wilhelm Lodde

Anmerkung:

*Die Rechtsprechung zur Frage des Verschuldens des Mieters bei einer nachträglich als überhöht festgestellten Mietminderung ist uneinheitlich. Aus diesem Grund sollte – insbesondere bei einer nicht nur kurzfristigen Mietminderung – unbedingt anwaltlicher Rat in einer unserer Beratungsstellen eingeholt werden, um das Risiko einer fristlosen Kündigung zu reduzieren.*

## Ermittlung der Grundsteuer bei einem vereinbarten Umlageschlüssel nach Wohn- und Nutzfläche

**Zur Anwendbarkeit einer Mietvertragsklausel, nach der für die Betriebskosten das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses als vereinbarter Umlagemaßstab gilt, auf eine zu entrichtende Grundsteuer**

**BGH, Urteil vom 26.05.2004  
– VIII ZR 169/03 –**

Die Vermieter und Mieter stritten nach Beendigung des Mietverhältnisses um die Erstattung eines Kautionsguthabens des Mieters. Der Vermieter hatte eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2001 mit dem Guthaben aus der Kautionsabrechnung verrechnet. Der Mieter vertrat die Ansicht, die Betriebskostenab-

rechnung sei in Bezug auf die Position „Grundsteuer“ fehlerhaft.

Im Mietvertrag war als Umlagemaßstab für sämtliche Betriebskosten – mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten – das Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche des Hauses vereinbart gewesen. Da es sich bei der Wohnung um Wohnungseigentum handelte, wurde für jede Eigentumswohnung ein gesonderter Grundsteuerbescheid erlassen. Der Vermieter hatte die Betriebskostenposition „Grundsteuer“ nicht nach dem vereinbarten flächenbezogenen Umlageschlüssel, sondern anhand des für die Wohnung vorliegenden Grundsteuerbescheids ermittelt. Die Differenz zwischen den beiden Berechnungsmethoden ergab den vom Mieter geforderten und vom Vermieter mit dem Kautionsguthaben verrechneten Betrag.

Das Amtsgericht Spandau hat die Klage des Mieters auf Zahlung der Abrechnungsdifferenz zu dem nach Auffassung des Mieters maßgeblichen anteiligen Umlagemaßstab hinsichtlich der Grundsteuer abgewiesen. Das Landgericht Berlin hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen, jedoch die Revision zugelassen.

Auf die Revision des Mieters hat der Bundesgerichtshof (BGH) das Urteil des Landgerichts Berlin aufgehoben und der Klage des Mieters auf Auszahlung des Differenzbetrags stattgegeben.

Das Landgericht Berlin hatte, ebenso wie das Amtsgericht Spandau, die Ansicht vertreten, die vertragliche Vereinbarung sei einschränkend auszulegen, wenn die Betriebskosten abgrenzbar und zweifelsfrei durch die wohnungsbezogenen Grundsteuerbescheide der Wohnung zugewiesen werden könnten. Insoweit bedürfe es des vereinbarten flächenbezogenen Umlageschlüssels nicht.

Der BGH wies in seinem Urteil darauf hin, dass entgegen der Ansicht des Landgerichts Berlin für den Abrechnungsmaßstab der Betriebskosten eine vertragliche Vereinbarung maßgeblich sei, soweit – wie im vorliegenden Fall – eine solche getroffen wurde. Eine Umlage nach Miteigentumsanteilen anstelle des Flächenmaßstabs sei auch nicht aus dem Grund geboten, dass es sich bei dem vermieteten Wohnraum um Wohnungseigentum handelt, da dem Vermieter die für die Abrechnung maßgebliche Gesamtfläche be-



kannt oder von ihm unschwer zu ermitteln sei. Es sei auch ohne Bedeutung, dass der Abrechnungsmaßstab für den Vermieter nachteilig sei, da er nicht die gesamte Grundsteuer der Wohnung auf den Mieter abwälzen könne. Wolle der Vermieter einen anderen Abrechnungsmaßstab (z.B. den Grundsteuerbescheid) verwenden, müsse er dies bei den Vertragsverhandlungen berücksichtigen.  
*Abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2004, S. 403 ff.*

## **Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und Angabe öffentlicher Fördermittel**

**Ein Mieterhöhungsverlangen ist aus formellen Gründen unwirksam, wenn der Vermieter in der Begründung auf die Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung für die Modernisierung der Wohnung und die dadurch veranlasste Kürzung der Mieterhöhung hinweist, den Kürzungsbetrag jedoch nicht nachvollziehbar erläutert. Dies gilt auch dann, wenn der Hinweis auf einem Versehen beruht, weil eine solche Förderung in Wirklichkeit nicht erfolgt und deshalb eine Kürzung nicht erforderlich ist.**

**BGH, Urteil vom 12.05.2004 – VIII ZR 234/03 –**

Die Vermieterin hatte an dem Wohngebäude mit öffentlichen Mitteln bauliche Maßnahmen durchgeführt. Mit Schreiben vom 30.05.2001 (und damit im zeitlichen Anwendungsbereich des § 2 MHG) wurde dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete übersandt. In diesem Mieterhöhungsverlangen wurde unter Hinweis auf den Berliner Mietspiegel und die zu berücksichtigende Kappungsgrenze eine mögliche Mieterhöhung in Höhe von 8,65 DM/qm behauptet. In dem Mieterhöhungsverlangen wies die Vermieterin darauf hin, dass die Wohnung mit öffentlichen Fördermitteln modernisiert und instand gesetzt worden sei. Auf Grund des Fördervertrags sei sie verpflichtet, die Miete auf den Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegelfelds zu beschränken. Aus diesem Grund wurde vom Mieter die Zustimmung zum Mittelwert des maßgeblichen Mietspiegelfelds in Höhe von 7,75 DM/qm verlangt. Irgendwelche Angaben zu Kürzungsbeträ-

gen sind in dem Mieterhöhungsverlangen nicht enthalten. Der Mieter hat dem Mieterhöhungsverlangen nicht zugestimmt. Mit der Klage verlangte die Vermieterin die Verurteilung des Mieters zur Zustimmung auf die oben genannte Miete in Höhe von 7,75 DM/qm pro Monat.

Das Amtsgericht hat der Zustimmungsklage der Vermieterin teilweise stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Die hiergegen eingelegte Berufung der Vermieterin wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgte die Vermieterin die Aufhebung des Urteils des Landgerichts Berlin und die Verurteilung des Mieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Revision der Vermieterin zurückgewiesen. Er vertrat in seinem Urteil die Ansicht, das Mieterhöhungsverlangen sei nicht ordnungsgemäß begründet und damit formell unwirksam. In dem Mieterhöhungsverlangen hatte die Vermieterin zwar angegeben, dass die an den Mieter vermietete Wohnung „mit Fördermitteln nach den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Instandsetzung und Modernisierung von industriell gefertigten Wohngebäuden im Ostteil Berlins modernisiert und instand gesetzt wurde“. Angaben zu den Kürzungsbeträgen und deren Grundlagen aber fehlten. Damit entsprach das Mieterhöhungsverlangen nicht den nach § 2 MHG zu stellenden formellen Anforderungen und war aus formellen Gründen unwirksam.

An der Notwendigkeit zur Angabe der Kürzungsbeträge ändert sich nach den Ausführungen des BGHs auch dann nichts, wenn sich herausstellt, dass die Vermieterin lediglich Zuschüsse für Instandsetzungsmaßnahmen (und nicht für Modernisierungsmaßnahmen) erhalten hat und damit zugleich feststeht, dass keine Kürzungsbeträge zu berücksichtigen sind. Der BGH wies darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Begründung nur vorliege, wenn das Mieterhöhungsverlangen in sich widerspruchsfrei sei. Behaupte der Vermieter, er habe Fördermittel „zur Instandsetzung und Modernisierung“ erhalten, dann müsse er auch die entsprechenden Kürzungsbeträge im Mieterhöhungsverlangen ausweisen. Andernfalls sei es nicht ausreichend begründet und formell unwirksam. Die Tatsache, dass die Begründung des Mieterhöhungsverlangens in Bezug auf den Punkt „Fördermittel zur Instandsetzung und Modernisierung“ fehlerhaft gewesen sei, ändere nichts an dem Be-

gründungserfordernis. Insoweit käme es nicht auf die tatsächlichen Verhältnisse, sondern nur auf den Erkenntnishorizont des Mieters an. Das formell unwirksame Mieterhöhungsverlangen war auch nicht durch den Hinweis der Vermieterin im Prozess, dass Fördermittel nur für Instandsetzungsmaßnahmen gewährt worden oder durch die Übersendung des Bewilligungsbescheids über die öffentlichen Fördermittel wirksam „nachgebessert“ worden. Der BGH wies darauf hin, dass nach § 2 Abs. 3 MHG (jetzt § 558 b Abs. 3 BGB) insoweit die Übermittlung eines neuen, inhaltlich widerspruchsfreien und damit ausreichend begründeten, Mieterhöhungsverlangens erforderlich gewesen wäre.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ingeborg Loch*

*Veröffentlicht in Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM) 2004, S. 405 f.*

*Siehe auch BGH, Urteil vom 25.02.2004 – VIII ZR 116/03 – veröffentlicht in WM 2004, 283 ff.*

## **Umstellung der Mietstruktur und Änderung des Verteilerschlüssels für die Umlage der Betriebskosten**

**Erklärt sich ein Mieter ausdrücklich damit einverstanden, künftig statt einer Bruttokaltmiete eine der Höhe nach genau bezifferte Nettokaltmiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten zu zahlen, dann kann er sich nicht auf die fehlende Einhaltung der Schriftformklausel in Bezug auf die Umwandlung der Mietstruktur berufen.**

**Hat ein Mieter der Umwandlung der Mietstruktur zugestimmt und gibt es keine weiteren zusätzlichen Vereinbarungen, dann ist sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtfläche zu verteilen. Die Berechnung der Betriebskosten nach einem anderen, nicht verbrauchsabhängigen, Verteilerschlüssel – beispielsweise Miteigentumsanteile – ist nur auf Grund einer vertraglichen Vereinbarung möglich.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 31.03.2004 – 104 C 539/03 A –**

Vermieterin und Mieterin hatten im Jahr 1978 einen Mietvertrag mit einer Bruttokaltmiete vereinbart. Mit anwaltlichem Schreiben vom

06.11.2001 erklärte die Mieterin ihre Bereitschaft, ab dem 01.01.2002 eine Nettokaltmiete in Höhe von 596,00 DM zuzüglich Vorauszahlungen auf die Nebenkosten in Höhe von 192,00 DM zu zahlen. Mit Schreiben vom 03.07.2002 rechnete der Vermieter über die Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2001 bis 31.12.2001 und mit Schreiben vom 05.03.2003 über die Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2002 ab. Die Positionen Hausreinigung, Winterdienst und Hausmeister wurden nach dem Verhältnis der Wohneinheiten umgelegt, die übrigen Betriebskosten, mit Ausnahme der Grundsteuer, nach dem Miteigentumsanteil der von der Mieterin bewohnten Wohnung. Die Mieterin zahlte die Betriebskosten nicht und vertrat die Ansicht, die vereinbarte Umstellung der Mietstruktur sei bereits wegen der im Mietvertrag vereinbarten Schriftform (Anmerkung: Erfordernis der Unterschrift beider Vertragsparteien auf der Vertragsurkunde) nicht wirksam. Darüber hinaus habe die Vermieterin den auf die Gewerbemieter – insbesondere das Kosmetikstudio – entfallenden gewerbespezifischen Mehraufwand für Be- und Entwässerung sowie Versicherungen nicht vorweg abgezogen. Zur Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2001 hat die Mieterin der Vermieterin mit Schreiben vom 24.08.2002 den Eingang der Abrechnung bestätigt und lediglich den Verteilungsmaßstab gerügt.

In der Folgezeit hat die Mieterin die wirksame Umstellung der Mietstruktur bestritten und die geforderte Nachzahlung aus den Abrechnungen nicht ausgeglichen.

Die Vermieterin klagte auf Nachzahlung der Forderungen aus den Betriebskostenabrechnungen.

Das Amtsgericht hat die Zahlungsklage der Vermieterin abgewiesen.

Es stellte jedoch grundsätzlich fest, dass zwischen den Mietvertragsparteien eine Nettokaltmiete zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung wirksam vereinbart war. Mit anwaltlichem Schreiben habe die Mieterin zum Ausdruck gebracht, dass sie mit einer Änderung der Mietstruktur von bruttokalt auf nettokalt mit Vorauszahlungen auf Betriebskosten einverstanden sei. An diese Erklärung sei sie gebunden. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass die Mietvertragsparteien

eine vertraglich vereinbarte Schriftformklausel auch stillschweigend unter Verzicht auf die Formvorschrift aufheben könnten. Die Mieterin verhalte sich widersprüchlich und treuwidrig, wenn sie sich unter Berufung auf das Erfordernis der Schriftform im Nachhinein nicht an ihrer eigenen schriftlichen Erklärung festhalten lassen wolle. Aus diesem Grund sei sie grundsätzlich zur Nachzahlung von Betriebskosten verpflichtet, wenn die monatlichen Vorauszahlungen zur Deckung der anteilig angefallenen Kosten nicht ausreichen würden.

Der Anspruch der Vermieterin scheiterte im vorliegenden Fall jedoch an der nach Ansicht des Amtsgerichts nicht ordnungsgemäßen Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben im Sinne des § 259 BGB. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass eine Betriebskostenabrechnung formal richtig und prüffähig sein müsse, um einen Anspruch auf Nachzahlung zu begründen.

Im vorliegenden Fall waren die Betriebskostenabrechnungen vom 03.07.2002 und 05.03.2003 nach Ansicht des Amtsgerichts bereits deshalb unwirksam, weil diese einen fehlerhaften Umlageschlüssel enthalten hätten. Solange zwischen den Vertragsparteien nichts anderes vereinbart sei, müsse der Vermieter nach Maßgabe des § 556 a Absatz 1 BGB die nicht verbrauchsabhängig erfassten Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche berechnen. Eine Verteilung der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile dürfe nur erfolgen, wenn es eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien gebe. Die Zustimmung der Mieterin zur Umstellung der Mietstruktur führe jedoch nicht automatisch dazu, dass sie den gesetzlich nicht vorgesehenen Umlageschlüssel (nach Miteigentumsanteilen) akzeptiert habe. Auch der Umstand, dass die Mieterin in der Vergangenheit mehrfach den Umlageschlüssel nach Miteigentumsanteilen akzeptiert und die geforderte Nachzahlung geleistet hatte, stellt nach Ansicht des Amtsgerichts keine wirksame Erklärung im Hinblick auf die Vereinbarung eines neuen Umlageschlüssels dar. Insofern hätte die Vermieterin ausdrücklich darauf hinweisen müssen, dass sie vom gesetzlichen Leitbild, einer Abrechnung nach Wohnfläche, abweichen wolle.

Das Amtsgericht wies darauf hin, dass eine einseitige Bestimmung des Umlageschlüssels

gemäß § 556 a Absatz 2 BGB nur dann möglich sei, wenn mit dem neuen Umlageschlüssel dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung getragen werde. Die Umlage entsprechend dem Verhältnis der Miteigentumsanteile könne einseitig selbst dann nicht von Vermieter gewählt werden, wenn dies für den Mieter vorteilhaft sein sollte.

Auch die beiden nachträglich von der Vermieterin übermittelten „Vergleichsrechnungen“, in denen der Anteil der Mieterin an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtfläche ermittelt wurde, konnte den Anspruch der Vermieterin nicht begründen. Die „Vergleichsrechnung“ vom 13.06.2003 für das Kalenderjahr 2001, war bereits auf Grund der Ausschlussregelung des § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB unwirksam. Die „Vergleichsrechnung“ vom 11.11.2003 für das Kalenderjahr 2002 wurde nach Ansicht des Amtsgerichts zwar rechtzeitig zugestellt, war jedoch wegen des fehlenden Vorwegabzugs für das Gewerbe ebenfalls nicht nachvollziehbar.

Eine wirksame Abrechnung setze voraus, dass die dargestellten Kostenansätze der Höhe und Entstehung nach aus der Abrechnung heraus verständlich seien. Je komplizierter das Abrechnungsverfahren ausfalle, desto ausführlicher müsse die Abrechnung sein.

Werde – wie im vorliegenden Fall – das Gebäude gemischt sowohl für Gewerbe als auch zu Wohnzwecken genutzt, müssten grundsätzlich die auf den Geschäftsraum entfallenden verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch besondere Messeinrichtungen oder Vorkehrungen vorweg erfasst werden. Falls eine solche getrennte Erfassung nicht möglich oder ausnahmsweise entbehrlich sei, müssten die Gründe hierfür in der Abrechnung erläutert werden. Beides war im vorliegenden Fall nicht geschehen, so dass das Amtsgericht die Klage der Vermieterin vollständig abgewiesen hat.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Markus Wilkomm*



## 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:

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

## BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

In der Beratungsstelle Oderberger Straße führt 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 zusammenschließen, 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

jeden Mittwoch 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:

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

### Arbeitsgruppe Betriebskosten:

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

### Anti-Scientology-Initiative:

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

## WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

Für Mitglieder, die in dringenden Fristsachen 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.

Wir werden Sie im nachfolgenden MieterEcho (Nr. 307/Dezember 2004) darüber informieren, welche Beratungsstellen zum Jahreswechsel geschlossen sein werden.

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, Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO, ☎ Schöneweide, weiter mit ☎ 26, 61 oder 67
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr, **jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat** Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒ Köpenick, ☎ 360, 369, ☎ 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr, Bergmannstraße 14, Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V. ☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr, Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorkstraße, ☎ Yorkstraße **terciman bulunmaktadır**
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr Mehringdamm 114, im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☒ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr, Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V. ☒ Kottbusser Tor, ☎ 129 **Türk avukatımızada danışabilirsiniz**

## Lichtenberg

- **Montag** 18.30 bis 20 Uhr, **jeden 1. und 3. Montag im Monat**, Gundelfinger Straße 25, im Seniorenklub, ☎ Karlshorst, ☒ Tierpark **ACHTUNG: Hier nur noch Beratung bis 15.11.2004; ab Januar 2005 neuer Ort. Bitte rufen Sie in der Geschäftsstelle an.**
- **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 19.30 Uhr, **jeden 2. und 4. Dienstag im Monat** Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen), Parabel Tagesstätte des Vereins „Lebensnähe Marzahn e.V.“, ☒ Springpfuhl, ☎ 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 Böttzow-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, Nollendorferstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“, ☒ Nollendorferplatz

## Spandau

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

## Steglitz

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

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

## Tempelhof

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

## Tiergarten

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

## Treptow

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

## Wedding

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

## Weißensee

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

## Wilmersdorf

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

## Zehlendorf

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

Die Berliner 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.**