



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 307 DEZEMBER 2004

SOZIALES WOHNEN

- **Wegfall der Anschlussförderung**
Im Rollbergviertel drohen Wegzüge
- **Soziale Wohnraumversorgung in den USA**
Pflichten statt Rechte
- **Kampf um öffentliche Wohnungsbestände**
Internationale Initiative gegründet
- **Keinen Cent mehr fürs NKZ**
Abgeordnetenhaus stoppt Förderung

SOZIALE PROJEKTE

- **Mietvertrag nicht verlängert**
Yorckstraße 59 gefährdet
- **Von Räumung oder Schließung bedroht**
Wohn- und Kneipenprojekte wehren sich gemeinsam

MIETRECHT:

- **Geschossaufstockung**
Trittschall muss technischen Anforderungen entsprechen
- **Problem im Winter**
Schimmel und Feuchtigkeit in der Wohnung



Wohnen
und
sich
wohlfühlen

SOZIALES WOHNEN, SOZIALE PROJEKTE

Errungenschaften der vergangenen Jahrzehnte bedroht



■ IMPRESSUM

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

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Redaktionskonferenz

Telefon: 21 00 25-84, me@bmgev.de

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

Titel: Foto: ME

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 18.11.2004

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen. Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache.

■ GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 2 16 80 01, Telefax: 2 16 85 15

www.bmgev.de

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger
Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** 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.

■ PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 5 € auf unser Konto:
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 5 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

- Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis in Kopie lege ich bei.
- Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe (SGB XII) oder Grundsicherungsgeld (GSiG) beziehe. Ich habe den entsprechenden Antrag ausgefüllt und zusammen mit dem Einkommensnachweis (Kopie des aktuellen Bescheids) beigelegt.
- Bitte senden Sie mir das Antragsformular für den ermäßigten Mitgliedsbeitrag zu.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

■ INHALT

IN EIGENER SACHE

4 **Neue Mitgliedsbeiträge ab 2005**

MIETRECHT AKTUELL

5 **Bei einer Geschossaufstockung muss die Trittschalldämmung den technischen Anforderungen entsprechen** Kommentar zum Urteil des Bundesgerichtshofs vom 06.10.2004 *Niels Hilgenstock*

BERLIN

6 **Weder Ghetto noch Slum**

Das so genannte Problemviertel Soldiner Kiez ist besser als sein Ruf
Thomas Kilian

7 **Verlustgeschäft für das Land Berlin**

Die Privatisierung der Berliner Wasserbetriebe war ein schwerer Fehler
Gerlinde Schermer

8 **Betrieb des Telebusses ist gefährdet:**

Menschen mit Behinderungen fordern Lösung für den Sonderfahrdienst
Ursula Lehmann

9 **Gibt es uns überhaupt noch?**

Die Betroffenenvertretung Oberschöneweide muss einen Hindernislauf absolvieren
Dirk Sarnoch

TITEL

10 **Eine teure Gegend?**

Der Wegfall der Anschlussförderung führt in der Neuköllner Rollbergsiedlung zu drastischen Mieterhöhungen
Christian Linde

12 **Soziale Wohnraumversorgung in den USA**

Pflichten statt Rechte im Neoliberalismus
Volker Eick

14 **Kampf um die öffentlichen Wohnungsbestände**

Gegen die Privatisierung von Wohnungen hat sich eine internationale Initiative auf dem Europäischen Sozialforum gegründet
Andrej Holm

16 **Umstrukturierung und soziale Bewegungen**

Bedrohte Projekte kämpfen gegen Räumung, Schikanen und Privatisierung
Andrej Holm

19 **Keinen Cent mehr fürs NKZ**

Nach 30 Jahren öffentlicher Förderung stoppt das Abgeordnetenhaus alle weiteren Gelder für das Neue Kreuzberger Zentrum
Christoph Villinger

20 **Zermübungstaktik und drohende Räumungsklagen**

Das Hausprojekt Yorckstraße 59 leistet Widerstand

21 **25 Jahre feindliche Übernahme**

Winterfeldtstraße 25: Mieterwiderstand gegen Umwandlungsspekulation

22 **Hartz IV:**

Gehören Mietkaution und Genossenschaftsanteile zum Vermögen? Was bedeutet „angemessener Wohnraum“ in Berlin?

RATGEBER

23 Tipps zum Energiesparen

24 Schimmel und Feuchtigkeit in der Wohnung

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

26 Von „Ruhestörung“ bis „Schufa“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

28 Umstellung auf Wärmecontracting

29 Verwirkung von Staffelmieten

29 Keine fristlose Kündigung wegen Mietrückstands

30 Mietminderung wegen Baulärm

31 SERVICE

32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

dies ist die letzte Ausgabe des MieterEchos für 2004.

Eine frohe Rückschau ist leider nicht wirklich möglich, denn insbesondere in der zweiten Hälfte des zu Ende gehenden Jahres hat sich die Redaktion des MieterEchos intensiv mit Hartz IV beschäftigt. Allerdings gründeten Betroffene im Anschluss an die diesem Thema gewidmeten Informations- und Diskussionsveranstaltungen eine **sozialpolitische Arbeitsgruppe**. Und das werten wir als einen Erfolg.

Wir weisen deshalb gerne auf die nächsten Treffen dieser Gruppe am **09.12.2004** und am **13.01.2005** jeweils um **19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft** hin. Weitere Mitstreiter/innen sind herzlich willkommen. Informationen sind telefonisch unter 21 00 25 84 zu erhalten.

Der Informations- und Diskussionsbedarf zum Thema Hartz IV wird weiterhin groß bleiben und auch im nächsten Jahr Beiträge im MieterEcho erforderlich machen.

Als Schwerpunkt wird sich das MieterEcho im nächsten Jahr aber mit dem Sozialen Wohnungsbau in Deutschland und anderswo beschäftigen, beziehungsweise mit dem, was von dem Sozialen Wohnungsbau übrig geblieben ist. Dazu weisen wir als Einführung ganz besonders auf die Beiträge von Andrej Holm und Volker Eick in diesem Heft hin.

Zunächst aber lädt das MieterEcho zusammen mit der sozialpolitischen Arbeitsgruppe zu einer dritten Veranstaltung ein:

Hartz IV und die Folgen

Donnerstag, 20.01.2005 um 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Demnächst werden die **Eingliederungsvereinbarungen** geschlossen und dazu die meisten so genannten **Profiling**s erstellt sein. Beides wird im Mittelpunkt dieser Veranstaltung stehen. Teilnehmen werden Hermann Werle und weitere Autor/innen des MieterEchos.

Die Veranstaltung ist für Nicht-Mitglieder offen.

Wir wünschen allen unseren Mitgliedern und Leser/innen frohe Feiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

IHR MIETERECHO

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Die **Geschäftsstelle** ist am **23.12.2004** von **10 bis 13 Uhr** geöffnet und bleibt am **24.12.** und **31.12.2004** geschlossen.

Zwischen Weihnachten und Silvester (vom **24.12.** bis **31.12.2004**) bleiben die **Beratungsstellen geschlossen**.

Für **nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen** wurden auf Seite 32 die vom **27.12.** bis **30.12.2004** geöffneten Beratungsstellen mit * gekennzeichnet.

Neue Mitgliedsbeiträge ab 2005

Nach 13 Jahren muss die Berliner Mieter-Gemeinschaft ihre Mitgliedsbeiträge verändern

Als der Delegiertenrat der Berliner MieterGemeinschaft im Jahr 1991 die heute noch gültigen Mitgliedsbeiträge diskutierte, gab es mehrere Alternativen: Beibehaltung des Einheitsbeitrags, Einführung eines Sozialbeitrags oder Einführung eines ermäßigten Beitrags für Ostberliner Mieter/innen.

Die Entscheidung fiel zu Gunsten der Ermäßigung für die Ostberliner Mitglieder aus. Die Reaktion innerhalb des Vereins war gespalten. In einem damaligen Leserbrief heißt es: „*Welche Art von Zwei-Klassen-Gesellschaft soll hier aufgebaut werden? Ist dies wirklich der richtige Ansatz, um die Gleichstellung zwischen Ost und West zu erreichen? Auf diese Art bleibt die Mauer noch lange erhalten und der Weg zu einem Gesamtberlin wird noch länger! Wird mit den niedrigeren Beiträgen den ‚Ossis‘ klargemacht, dass die ‚Wessis‘ sie immer noch als die ‚armen Schweine‘ ansehen?*“

Die Antwort klang plausibel: „*Wir tun dies ganz gewiss nicht, um die Spaltung zu zementieren oder gar zu vertiefen, sondern um den Ostberliner Mieter/innen die Möglichkeit zu geben, sich trotz deutlich niedrigerer Einkommen und weit höherer Arbeitslosigkeit den Mieterschutz zu sichern, den sie jetzt und zukünftig bitter nötig haben: Nach einem in der Geschichte beispiellosen Mietzuschlag von 300 bis 700% droht ihnen eine ebenso beispiellose Reprivatisierungswelle, verbunden mit Spekulantenvillkür, (Raus-)Modernisierungen und Umwandlungen.*“

Wenn bis zu dieser Stelle der 13 Jahre alte Disput leicht angestaubt erscheint, nimmt er doch eine bestürzend aktuelle Wendung: „*Sobald es die Situation zulässt, d.h. sobald die größten Unterschiede überwunden sind (HOFFENTLICH in drei Jahren! [also 1995]), werden wir ganz sicher zum Einheitsbeitrag zurückkehren. Sicher werden wir aber dann auch noch einmal über einen Sozialbeitrag nachdenken müssen: Denn die Spaltung in reich und arm wird in der künftigen Metropole eher zunehmen – nur wird die Trennlinie dann nicht mehr zwischen Ost und West, sondern mitten zwischen den Menschen verlaufen.*“

Aufhebung Ostbeitrag

Inzwischen hat sich viel getan. Die Angleichung zwischen den Stadtteilen hat weitgehend stattgefunden, in den Sozialstatistiken rangieren wieder die traditionellen Armutsbezirke aus dem Westen – Kreuzberg, Neukölln, Wedding – ganz unten, während sich Ostbezirke wie Marzahn und Hellersdorf auf die vorderen Plätze geschoben haben. In Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Mitte hat eine weitgehende Durchmischung von ehemaliger Ost- und Westbevölkerung stattgefunden.

Einführung Sozialbeitrag

Dadurch ist eine Lage entstanden, in der ein ermäßigter Mitgliedsbeitrag (der Ostbeitrag wurde für Neuaufnahmen bereits 2000 abgeschafft), für neue und bestehende Mitgliedschaften nicht mehr geografisch an die Lage des Wohnorts geknüpft werden kann. Heute ist es erforderlich, den unmittelbar vom Sozialabbau Betroffenen, die sich über ganz Berlin verteilen, die Unterstützung zu gewähren, die die Berliner MieterGemeinschaft ab 1992 den Ostberliner Mitgliedern hat zuteil werden lassen. Der Delegiertenrat hat sich aus dieser Überlegung heraus entschlossen, den bisherigen Ostbeitrag aufzuheben und dafür einen Sozialbeitrag einzuführen. Wir bitten insbesondere unsere treuen, langjährigen Ostberliner Mitglieder um Verständnis für diese Entscheidung.

Erhöhung Normalbeitrag

Seit 1992 haben sich nicht nur die sozialen Fundamente verschoben, auch die Preise sind in üblicher Weise gestiegen. Dennoch hat die Berliner MieterGemeinschaft, weil sie sich als eine Organisation der sozialen Verteidigung versteht, nicht nur die Struktur, sondern auch die Höhe der Mitgliedsbeiträge unverändert gelassen. Das konnte gelingen, weil Einsparmöglichkeiten voll ausgeschöpft, aber dennoch die Leistungen kontinuierlich verbessert wurden. Die Berliner MieterGemeinschaft wird

auch die mit Abstand preiswerteste Mieterorganisation in Deutschland (West und Ost) bleiben, wenn sie jetzt, um die gestiegenen Kosten zu decken und um den Sozialbeitrag zu finanzieren, den Normalbeitrag erhöhen muss. Wir bitten alle Mitglieder um Verständnis und um Solidarität.

Jahresbeitrag von 59 Euro ab 2005

Ab dem 01.01.2005 beträgt der Jahresbeitrag (inklusive Mietrechtsschutzversicherung) einheitlich 59 Euro für alle Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 Euro wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt. Für Mitglieder, die über eine eigene Mietrechtsschutzversicherung verfügen, beträgt der Jahresbeitrag 33 Euro.

Ermäßigter Mitgliedsbeitrag: Sozialbeitrag

Mitglieder, die die nachfolgend genannten Unterhaltsleistungen beziehen, können beantragen, für das Kalenderjahr 2005 nur den ermäßigten Jahresbeitrag, d.h. den Sozialbeitrag in Höhe von 45 Euro, bezahlen zu müssen. Anspruch auf den ermäßigten Jahresbeitrag haben Bezieher/innen von Leistungen nach SGB II (Arbeitslosengeld II), SGB XII (Sozialhilfe) oder GsiG (Grundsicherungsgeld). Das Antragsformular kann telefonisch unter 030-216 80 01 bei der Berliner MieterGemeinschaft angefordert werden. Damit der Sozialbeitrag gewährt werden kann, muss das ausgefüllte Antragsformular mit dem aktuellen Nachweis über den Bezug einer der aufgeführten Leistungen (Kopie des Bescheids) zugesandt werden. Falls der Bescheid im Dezember noch nicht vorliegen sollte, ist er schnellstmöglich am Anfang des Jahres 2005 einzureichen.

Der Mitgliedsbeitrag wird am Jahresanfang für das laufende Kalenderjahr fällig. Bei späterer Zahlung ist der Versicherungsschutz gefährdet. Die Berliner MieterGemeinschaft kann den Mitgliedern, die den Sozialbeitrag zahlen, anbieten, nach Erteilung einer Einzugsermächtigung den Beitrag innerhalb der ersten fünf Monate des Jahres 2005 (d.h. von Januar bis Mai) in Raten von jeweils neun Euro einzuziehen. Diese Möglichkeit der Ratenzahlung ist an eine Einzugsermächtigung gebunden, um dafür die Verwaltungskosten niedrig zu halten.

Bei einer Geschossaufstockung muss die Trittschalldämmung den technischen Anforderungen entsprechen

Kommentar zum Urteil des Bundesgerichtshofs vom 06.10.2004

Niels Hilgenstock

In seinem Urteil vom 06.10.2004, Aktenzeichen VIII ZR 355/03, hat der Bundesgerichtshof (BGH) zu den technischen Anforderungen Stellung genommen, die bei der Aufstockung eines Hauses um ein und mehrere neue Stockwerke gelten. Dem Urteil zugrunde lag ein Sachverhalt, bei dem der Eigentümer eines Mietshauses mit Baujahr vor 1918 dessen Dachboden abtragen ließ, um ihn durch eine Wohnung zu ersetzen.

Die Bewohner/innen des dritten Obergeschosses, welches sich nun unter der neu gebauten Wohnung befand, waren nun plötzlich mit erheblichem Trittschall konfrontiert. Beim Trittschall handelt es sich um Körperschall, der durch direkte Schwingungseinleitung in das Mauerwerk entsteht. Derartige Geräuscheinwirkungen führen immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter/innen, denn Fortbewegungsgeräusche, Möbelrücken und ähnliche Laute gehören zu den besonders häufigen Lärmbelastungen, denen Mieter/innen ausgesetzt sind.

Schallschutzwerte und Schallbelastung werden in Dezibel (dB) gemessen. Dies ist die Messgröße dafür, wie laut ein Geräusch ist. Dabei entspricht ein normales Gespräch ca. 50 dB, durchschnittlicher Straßenverkehr ca. 70 dB.

Zum Nachweis der Störungen konnten die Kläger/innen ein Gutachten vorlegen, welches einen Normtrittschallpegel von 58,5 dB belegte.

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter einer Altbauwohnung bei der Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Wohngeschoss verpflichtet ist, einen Trittschallschutz einzubauen, der die zum Zeitpunkt der Aufstockung diesbezüglich geltenden technischen (Mindest-)Anforderungen einhält.

Für den Schallschutz zwischen Wohnungen gibt es die DIN 4109, die die maßgeblichen Anforderungen festlegt. Hierbei handelt es sich um verpflichtendes öffentliches Recht. Es genügt nicht, wenn sich der Bauherr an den entsprechenden Grenzwerten lediglich orientiert, denn eine Unterschreitung der in der DIN 4109 genannten Werte ist unzulässig. Im Sinn von baurechtlichen Mindestanforderungen

wird durch diese allerdings nur ein Schutz vor „unzumutbaren Belästigungen“ sichergestellt.

Die DIN 4109 legt für normalen Trittschallschutz von Wohnungstrenndecken einen Grenzwert von 53 dB (Schallschutzstufe I), für erhöhten Schallschutz 46 dB (Schallschutzstufe II) fest.

Dabei ist nach dem Wortlaut der Norm erhöhter Schallschutz nur dann erforderlich, wenn dieser zwischen den Vertragspartnern eigens vereinbart worden ist. Allerdings hat die Rechtsprechung die Werte für einen erhöhten Schallschutz als mittlere Qualität angesehen und geht deshalb davon aus, dass im Rahmen des Bauvertrags ein solcher geschuldet ist.

Die Mieter/innen des dritten Obergeschosses hatten auf Herstellung eines Trittschallschutzes geklagt, der den erhöhten Anforderungen, also einem Grenzwert von 46 dB, entspricht. Hilfsweise hatten sie wenigstens einen normalen Schutz von höchstens 53 dB verlangt. Der Trittschall kann nämlich durch entsprechende Baumaßnahmen erheblich reduziert werden. Eine Möglichkeit wäre der Austausch der Bodenbeläge.

Der BGH hat den klagenden Mieter/innen zumindest insofern Recht gegeben, als dass er ihnen gegen den Vermieter bei baulichen Maßnahmen, die Lärmimmissionen nach sich

ziehen, einen Anspruch auf Lärmschutz zuspricht. Insbesondere soll dieser den Anforderungen entsprechen, die zur Zeit des Umbaus den entsprechenden Normen, hier also DIN 4109, genügen.

Hiervon abzugrenzen ist allerdings ein allgemeiner Anspruch von Mieter/innen, die Trittschallschutzmaßnahmen auf den Stand der Technik bei Abschluss des Mietvertrags zu bringen. Ein solcher Anspruch besteht nämlich nur dann, wenn dies zwischen den Parteien vereinbart wurde.

Die Mieter/innen hatten ihr Verlangen nach einem erhöhten Schallschutz (höchstens 46 dB) damit begründet, dass ihre Wohnung vor der Erweiterung des Hauses „Endetage“ war. Über ihnen lag nämlich lediglich der nicht bewohnte Dachboden. Deshalb waren sie zu Beginn des Mietverhältnisses keinen Trittschallimmissionen aus dem darüber liegenden Stockwerk ausgesetzt gewesen. Die Argumentation ist durchaus nachvollziehbar. Die Mieter/innen hatten die Wohnung möglicherweise immerhin genau im Hinblick auf die besondere Ruhe angemietet. Wenn der Vermieter dem Urteil nun nachkommt und einen – der DIN 4109 entsprechenden – Schallschutz von 53 dB herstellt, jedoch den erhöhten Schallschutzwert von 46 dB nach wie vor überschreitet, dann mag die Wohnqualität tatsächlich schlechter sein als vor dem Umbau des Gebäudes. Der BGH hat dieses Interesse der Mieter/innen aber nicht so hoch eingeschätzt, dass er dem Vermieter die entsprechenden Baumaßnahmen ohne Weiteres auferlegt hätte. Voraussetzung hierfür wäre ebenfalls eine Vereinbarung zwischen den Parteien, die hier auch von den Mieter/innen behauptet worden war. Hierüber muss aber das Berufungsgericht entscheiden, an welches der Rechtsstreit zurückverwiesen wurde.

Hiervon grundsätzlich unberührt bleibt aber ein eventuelles Minderungsrecht der Mieter/innen. Schließlich würde auch eine Trittschallimmission zwischen 46 und 53 dB den Wohnwert im Vergleich zum ursprünglichen Zustand herabsenken. Die Höhe der Minderung dürfte sich dann allerdings in Grenzen halten.

Zum Thema Schallschutz finden Sie weitere Informationen bei unseren mietrechtlichen Tipps auf Seite 24.

Weder Ghetto noch Slum

Das so genannte Problemviertel Soldiner Kiez ist besser als sein Ruf

Thomas Kilian, AG Kiezforschung im Soldiner Kiez e.V.

Glaubt man den Berliner Boulevardzeitungen, dann ist der Soldiner Kiez im Wedding ein Ghetto oder gar ein Slum, in den man besser nicht seine Nase steckt. Viele Menschen im Kiez fühlen sich aber ganz wohl hier und einige von ihnen wollten nun wissen, wie das ihre Nachbar/innen sehen. So taten sich einige Bewohner/innen und ein paar Student/innen im Juli 2003 zusammen, um eine kleine Untersuchung über den Stadtteil durchzuführen. Sie wollten keine ellenlangen Statistiken sondern den Originalton der Bewohnerschaft. Also interviewten sie 24 Menschen aus verschiedenen Ethnien und sozialen Schichten und trugen so zusammen, welches Bild sich die Einheimischen von ihrem Kiez machen.

Sicher, im Soldiner Kiez wohnen viele arme Menschen, die von der Sozialhilfe leben. „Da weiß ich manchmal nicht, ob ich meinem Kind ein Eis kaufen kann“, erzählt Erkan*, ein 25-Jähriger. Auch die Demütigungen beim Sozialamt setzen ihm zu. Dabei ist er kein passiver Bezieher von Almosen, sondern ein aktiver junger Mann, der seine Arbeitskraft immer wieder anbietet und Verwandten und Freunden gern hilft. Nur haben die ebenfalls zu wenig, als dass sie ihm was abgeben könnten. Erkan gehört zu denjenigen, die aus dem Kiez praktisch nicht weg könnten, weil sie anderswo keine Wohnung finden würden.

Auch Menschen aus der Mittelschicht leben im Kiez. So z. B. die Lehrerin Jutta* (38), eine allein erziehende Mutter mit zwei Kindern. Die Behauptung, man könne als Frau im Soldiner Kiez nachts nicht auf die Straße, weist sie

prompt zurück: „Mir macht der Kiez keine Angst.“ Sie ist vielmehr bewusst hierher gezogen, weil sie den ansprechenden Altbaubestand, das grüne Panketal, die niedrigen Mieten und die gute Verkehrsanbindung zum Zoo und zum Alexanderplatz schätzt. Die Mehrzahl der Befragten will aus solchen Gründen im Kiez bleiben.

Schulen zu schlecht ausgestattet

Auch die verschiedenen Ethnien kommen im Soldiner Kiez leidlich miteinander aus. Etwa 40% der Bevölkerung hat einen ausländischen Pass und auch viele mit deutschem Pass hatten vor nicht allzu langer Zeit einen von Jamaika, dem Libanon oder der Türkei. Die größten Schwierigkeiten damit haben die Kinder, weil

die Schulanfänger/innen bis zu 80% nicht-deutscher Abstammung sind und manche von ihnen nicht gut Deutsch sprechen. Die meisten lernen das zwar noch spielerisch im Kindergarten, aber wegen der hohen Gebühren lassen immer mehr Arme ihre Kinder zu Hause. Deshalb ist man sich im Soldiner Kiez bei der Forderung nach einer kostenlosen Vorschule und einer besseren Ausstattung der Schulen einig. Mancher glaubt auch, dass der Wedding dabei gegenüber anderen Stadtteilen benachteiligt werde. „In Steglitz fallen bestimmt nicht so viel Schulstunden aus wie hier“, schimpft beispielsweise die dreifache Mutter Aya* (35).

Mancher Journalist lässt sich zum Thema „Ausländer“ von einigen Deutschen einen Bären aufbinden. „Im Bus muss man nur mal oben sitzen und durch die Soldiner fahren, da kann man was sehen. Da kann man von oben in die verhängten Fenster von Spielhöllen sehen und wie da dicke Geldrollen auf den Tischen liegen“, erzählt da etwa ein Aufschneider einem Schreiberling von der Berliner Zeitung. Das kann schon deshalb nicht stimmen, weil in der Soldiner Straße nur Gelenkbusse verkehren und keine Doppelstockbusse. Und auch die Legenden vom ausländischen Bandenkrieg verraten meist mehr über die rassistische Gesinnung des Erzählers als über die tatsächlichen Verhältnisse im Soldiner Kiez. Wenn im Soldiner Kiez die Wellen hoch schlagen und die Nachbarschaft aufhorcht, dann meist wegen einem Familienstreit.

Allerdings wünschen auch die meisten Migrant/innen nicht, dass noch mehr Nicht-Deutsche in den Stadtteil ziehen. Sie träumen wie auch Deutsche von einer Mischung verschiedener Ethnien, Kulturen, Berufe und Altersgruppen. Doch damit tut sich eine Großstadt wie Berlin schwer, denn der Wohnungsmarkt überträgt die Ungleichheit der wirtschaftlichen Verhältnisse auf stadträumliche Strukturen. Also gibt es ärmere und reichere Stadtteile. Und da Migrant/innen oft arm sind, konzentrieren sie sich in den armen Vierteln. Und ein Großteil der deutschen Mittelschichtbevölkerung und die dazugehörigen Medien assoziieren Armut so lange mit Schmutz, Gewalt und Verbrechen, bis es die Kiezbevölkerung selbst glaubt. Vor allem Hundekot ist ein beliebter Stein des Anstoßes. Nur gibt es den in Prenzlauer Berg oder Kreuzberg genauso.

Zum schlimmen Ruf des Soldiner Kiezes tragen auch die „Kolonie-Boys“ bei. Das war eine Jugendgang, die im letzten Jahrzehnt mit

Wenn man im Bus oben sitzt und durch die Soldiner Straße fährt, könne man von dort aus in die verhängten Fenster von Spielhöllen sehen, wurde sensationslüsternen Journalisten erzählt. Jedoch fährt durch die Soldiner Straße nur eine Linie mit einem Gelenkbus.

Foto: ME



*) Namen durch den Autor geändert



Grüne Oase im Soldiner Kiez: Die Panke Foto: ME

Drogen und Gewalt von sich Rede machte. Heute gibt es wieder eine Jugendgruppe, die sich nach ihnen benennt. Als Spiegel-TV sie aber vorzuführen trachtete, konnte die Sendung nicht verhindern, dass einzelne Mitglieder der Gruppe ihrem Wunsch nach einer bürgerlichen Karriere Ausdruck gaben, weil sie aus dem Armenviertel raus wollten. Drogen und Gewalt sind bei der Mehrzahl der Jugendlichen im Soldiner Kiez out und viele träumen von materiellem Konsum und bescheidenem Wohlstand. Drogenhandel findet im Soldiner Kiez nur in kleinem Umfang statt, sodass die Polizei sagt, sie hätte die Szene unter Kontrolle.

Image beeinflusst Entwicklung des Kiezes

Neben der Armut der Bewohnerschaft, die selbst auf die billigen Läden und Dönerbuden abfährt, indem sie sich ständig im Preis unterbieten oder selbst Ramsch noch gebraucht verkaufen, ist das größte Problem das schlechte Image des Kiezes. Das fängt damit an, dass Freund/innen nicht in das verurteilte Viertel kommen wollen und deshalb die Soldiner/innen für Treffen selbst durch Berlin reisen müssen. Bedenklicher als diese Unbequemlichkeit ist aber, dass der unberechtigt schlechte Ruf bereits das Umzugsverhalten beeinflusst. Menschen aus der Mittelschicht beginnen auf Grund dieses Rufes und der schwierigen Situation der Schulen wegzuziehen und es ziehen nur wenige Bessergestellte in den Kiez. Das Image, so die Feststellung der Forschergruppe, wird zu einem eigenständigen Faktor bei der Entwicklung des Stadtteils: „In den benachteiligten Vierteln der segregierten Stadt entsteht eine durch Presse und Politik forcierte Abwärtsspirale aus schlechtem Image und schlechter Struktur, was die besser gestellten Familien vertreibt. Noch ist der Kiez nicht zu einem eindeutig benachteiligtem Viertel geworden, er ist besser als sein Ruf.“

Verlustgeschäft für das Land Berlin

Die Privatisierung der Berliner Wasserbetriebe war ein schwerer Fehler

Gerlinde Schermer, eine der Sprecher/innen des Donnerstagskreises der SPD

Harald Wolf, Wirtschaftsminister und Vorsitzender des Aufsichtsrats der Berliner Wasserbetriebe, besuchte in China unter anderem das Projekt der Berlinwasser International AG in Xian. Aus der Wachstumsregion China kann man sicher viel Beeindruckendes berichten, aber was durch die Reise des Ministers nicht deutlich wurde, ist der clevere Umgang Chinas mit privaten Investoren. Auf Grund eines Erlasses der chinesischen Zentralregierung im Mai 2003 wurden Projekte mit einer garantierten Rendite für ausländische Investoren für unzulässig erklärt. International hat sich längst herumgesprochen: Die Privatisierung der Berliner Wasserbetriebe im Jahr 1999 war ein schwerer Fehler.

Die Geschäftsführung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) wurde Privaten übertragen. Das Land Berlin besitzt noch 50,1%. Ein geheimer Vertrag, geschlossen von der damaligen Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heising (SPD), mit den Konzernen RWE und Veolia (ehemals Vivendi), garantiert den Konzernen für den einmalig gezahlten Kaufpreis von 1,68 Mrd. Euro eine jährliche Rendite von ca. 8% auf das „betriebsnotwendige Kapital“ – für eine Laufzeit von 28 Jahren. Dieses betriebsnotwendige Kapital ist aber keine feststehende Größe. Die staatlich garantierte Rendite wächst von Jahr zu Jahr. Sie wächst z. B. durch eine Neubewertung der Grundstücke und Immobilien. Damit wächst auch die Berechnungsgrundlage für die garantierte Rendite. Im Jahr 2004 beträgt das betriebsnotwendige Kapital 3,3 Mrd. Euro. Mit zu erwartenden jährlichen Steigerungsstufen um 200 Mio. Euro werden es im Jahr 2009 schon 4,1 Mrd. Euro sein. Diese Renditegarantie ist die eigentliche Ursache für die bereits erfolgten Preissteigerungen in Berlin zum 01.01.2004 um 15% und einen Gesamttarif von 5,026 Euro/cbm. Diese Garantie erfordert auch, dass die Preise weiter steigen und von den Endverbraucher/innen eingefordert werden und zwar jährlich. Spätestens 2009 wird man bei einer Preissteigerung nach der Privatisierung um ca. 30% angelangt sein.

Nur vor diesem Hintergrund ist auch die Diskussion über die neue Tarifstruktur zu verstehen, die Senator Wolf gemeinsam mit den Konzernspitzen RWE/Veolia und den Vertretern der IHK Berlin einführen wollten. Da ging es nicht darum, ob es eine Preiserhöhung

gibt, sondern um die Verteilung des Preiserhöhungspotenzials. Fazit des Vorschlags: Entlastung der Industrie, dafür doppelte Belastung aller Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser und Kleinfamilien, von denen es in Berlin besonders viele gibt. Der verantwortliche Staatssekretär Strauch (SPD) erklärte das so: „Insgesamt sollte durch das vorgeschlagene Modell nicht mehr eingenommen werden, sondern die Einnahmen der Wasserbetriebe verteilen sich anders. Zwei Drittel der Verbraucher würden mehr belastet – ein Drittel weniger.“

Erhöhung der Mietnebenkosten

Angesichts der Montagsdemonstrationen und der Debatten um Kürzungen beim Arbeitslosengeld sah sich der Senat gezwungen, dieses Vorhaben zu stoppen. Die Antwort: Die Wasserbetriebe kündigten prompt eine Preissteigerung für alle Berliner/innen ab dem 01.01.2005 um 5,4% an. Zusammen mit den Preissteigerungen bei Gas und Strom ist das ein dicker Brocken bei den Mietnebenkosten. Und das bei sinkendem Einkommen vieler Berliner/innen.

Doch das ist längst nicht die ganze Wahrheit. Durch den geheim gehaltenen Konsortialvertrag mit all seinen Änderungsverträgen wird die Landesregierung gezwungen, einen Vertrag zu erfüllen, der das Vermögen des Landes Berlin, also der Berliner/innen, gleich doppelt beschädigt: Um die marktunübliche,

DONNERSTAGSKREIS

Der Donnerstagskreis ist ein Zusammenschluss der Parteilinken der Berliner SPD.

ABKÜRZUNGEN

BWB:	Berliner Wasserbetriebe (Tochter der Berlinwasser Holding AG, 50,1% der Anteile sind im Besitz des Landes Berlin, 49,9% hält ein Konsortium bestehend aus Veolia und RWE)
Veolia:	Veolia Water Deutschland GmbH
RWE:	RWE AG (vor 1990 Rheinisch-Westfälisches Elektrizitätswerk AG)
IHK Berlin:	Industrie- und Handelskammer zu Berlin

völlig überhöhte Rendite bezahlen zu können, muss Berlin auf Einnahmen verzichten. Im Jahr 2004 auf 41,2 Mio. Euro, weil die bisherigen Preiserhöhungen nicht ausreichen, um die Forderungen der Investoren zu bedienen. Staatssekretär Strauch führt dazu aus: „1% Unterschied in der Verzinsung des eingesetzten Kapitals macht 3% Preissteigerung (beim derzeitigen Einheitspreis) aus.“

Angesichts dieser Tatsachen gibt es eigentlich nur einen Weg aus der Misere: Dieser Vertrag muss weg. Entweder der Verkauf wird rückgängig gemacht oder die Lasten Berlins werden marktkonform drastisch nach unten korrigiert, um das Übel wenigstens zu begrenzen. Hat dieser Politikwechsel Chancen? Ausgerechnet hier schiebt sich kein Blatt zwischen den Regierenden Bürgermeister Wowerit (SPD) und Wirtschaftsminister Wolf (PDS). Wowerit und die ehemalige Finanzsenatorin und heutige Abgeordnete der SPD Annette Fugmann-Heesing, die seinerzeit glühend die Privatisierung befürworteten, stellen sich taub und stumm.

Doch nicht nur Politiker/innen schweigen sich über die Folgen der Privatisierung des Wassers aus. Staatssekretär Strauch dachte zwar auf

Die Initiative „Unser-Wasser-Hamburg“ sammelte 147.000 Unterschriften für das Volksbegehren gegen die Privatisierung der Hamburger Wasserwerke. Sie wurden am 07.09.2004 abgegeben. Im nächsten Frühjahr wird es zum Volksentscheid kommen.

Foto: Joachim Geffers



der internationalen Wasserkonferenz in Berlin vom 04. bis 06.10.2004 auf einer Podiumsdiskussion laut darüber nach, ob der Zugang zu Wasser ein Menschenrecht sei, konnte sich dabei aber zu keiner Position durchringen. Eher sprach er von einer Überforderung des Staates, wenn man zu viel Teilhabe fordere. Auch der Management-Vorstand von Berlinwasser International Dieter Ernst (CDU) referierte vor Gästen aus 80 Ländern über die internationalen Geschäfte. Angesprochen auf Renditegarantie und Preissteigerungen als Folge der Privatisierung verwies er darauf, dass er damit überhaupt nichts zu tun habe, denn das liege allein in der Verantwortung von Veolia. Allerdings vergaß er zu erwähnen, dass er zum Zeitpunkt der Privatisierung Staatssekretär in der Wirtschaftsverwaltung war und von dort direkt in den Vorstand der Berlinwasser Holding AG wechselte. Reinhold Hüls, Geschäftsführer von Veolia, wollte leider zur Renditegarantie zwar ebenso nichts sagen, verwies jedoch in seinem Beitrag auf die immense europäische Bedeutung des Großprojekts Berlin mit insgesamt 3,7 Mio. Einwohner/innen. Dennoch blieb nicht aus, dass auch die stellvertretende Bürgermeisterin aus Paris über Korruption und einjährige Nachverhandlungen mit den Investoren ihrer Wasserbetriebe sprach und öffentliche Kontrolle ebenso einforderte, wie die Sicherung der Möglichkeit der Rückabwicklung von Privatisierungsverträgen.

Öffentliche Kontrolle einzufordern ist unsere Pflicht. Sie kann nicht erfolgen, wenn der Konsortialvertrag und alle Änderungsverträge nicht offen gelegt werden. Aus der Kontrolle ergeben sich Konsequenzen, die für ganz Europa von Belang sind, denn vielen Kommunen droht das Modell der Berliner „Public Private Partnership“. Nicht wenige Beratungsdienste – auch aus Berlin – preisen es noch immer als Erfolgsmodell. Doch nicht nur das erfolgreiche Bürgerbegehren gegen die Privatisierung der Wasserwerke in Hamburg zeigt, dass die Menschen aufgewacht sind. Man muss nicht bis China reisen, ein Blick ins Nachbarland Niederlande genügt. Dort wurde inzwischen ein Gesetz verabschiedet, das die Wasserprivatisierung zur Straftat erklärt.

ZUM WEITERLESEN

Informationen im Internet zum Volksbegehren gegen die Privatisierung der Hamburger Wasserwerke unter www.unser-wasser-hamburg.de
Allgemeine Informationen zur Privatisierung von Wasser auch unter www.privatisierungswahn.de/wasser.html

Betrieb des Telebusses ist gefährdet:

Menschen mit Behinderungen fordern Lösung für den Sonderfahrdienst

Ursula Lehmann

Der Sonderfahrdienst für Menschen mit Behinderungen in Berlin (Telebus) soll neu strukturiert werden. Seit 15 Jahren teilt der Landesrechnungshof dem Parlament seine Prüfungsergebnisse zum Telebus mit. Immer stellte die Prüfbehörde beim Betreiber BZA (Berliner Zentralausschuss für soziale Aufgaben e.V.) Verschwendung von Steuergeldern fest. Drittmittel wurden nicht effektiv eingesetzt.

Endlich reagierte die Senatssozialverwaltung und beschloss einen Betreiberwechsel, ursprünglich zum 01.01.2005. Doch bei den Verantwortlichen herrscht offenbar Ratlosigkeit, wie eine Neustrukturierung vonstatten gehen soll. Um Zeit zu gewinnen, beschloss der Sozialausschuss des Abgeordnetenhauses die Weiterführung in bisheriger Regie bis zum 30.06.2005. Ein halbes Jahr Zeitgewinn für ein Problem, das seit 15 Jahren besteht, ist jedoch keine ausreichende Antwort auf die drängenden Probleme des Fahrdienstes.

Zumal der Verwaltung ein Angebot vorliegt, das unter Einhaltung des Termins 01.01.2005 technisch umgesetzt werden kann. Eine Leitstelle im Taxi-Standard mit Datenfunk und GPS-Ortung – so wie es die zuständige Senatorin haben möchte – ist vorhanden und mit dem vorhandenen Fuhrpark sofort einsatzbereit. Ein Testbetrieb kann umgehend eingerichtet werden, wenn sich die Nutzer/innen von der Funktionsfähigkeit des Systems überzeugt haben. So könnte ein gleitender Übergang auf den neuen Betreiber stattfinden.

Durch die Kündigung einiger gemeinnütziger Subunternehmer wird es zum 01.01.2005 rund 50 Fahrzeuge im Telebusbetrieb weniger geben. Dies verknüpft die Fahrten zusätzlich. Bis heute ist keine Vorsorge getroffen worden, unsere Mobilität zu sichern. Die Betriebsfähigkeit des Telebusses ist gefährdet. Wir Betroffenen haben immer wieder Gesprächsbereitschaft signalisiert, leider ohne Gehör zu finden.

Kontakt: E-Mail: ursula.lehmann@t-online.de

Gibt es uns überhaupt noch?

Die Betroffenenvertretung Oberschöneeweide muss einen Hindernislauf absolvieren

Dirk Sarnoch, einer der Sprecher der Betroffenenvertretung Oberschöneeweide

Die Betroffenenvertretung Oberschöneeweide besteht seit gut zehn Jahren und wir konnten einiges in dieser Zeit bewegen. Der Schwerpunkt unserer Arbeit war von Anfang an das Wohnumfeld, worin die Verkehrsproblematik großen Raum einnimmt. Die Zusammenarbeit mit den behördlichen Entscheidungsträgern war bis vor circa drei Jahren relativ unproblematisch und konstruktiv. Jedoch befinden wir uns nun in einer Sackgasse.

Seit mehreren Monaten versuchen wir mit der Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Tiefbauamt, ins Gespräch zu kommen. Mehrere Sitzungen des Sanierungsbeirats wurden seitens des Tiefbauamts jeweils kurzfristig abgesagt oder ignoriert. Diese Häufung der Nichtteilnahme trotz Einladung des Tiefbauamts betrachten wir als Missachtung der gewählten Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Oberschöneeweide.

Insbesondere die letzte Absage im März 2004 lässt uns zweifeln, ob die Verantwortlichen des

SANIERUNGSBETEILIGTE

Die Sanierungsverwaltungsstelle gehört zum bezirklichen Stadtplanungsamt und ist federführend für die Vorbereitung, Durchführung und Koordination der Sanierung verantwortlich. Zur Unterstützung der Sanierungsverwaltungsstelle wird ihr von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Sanierungsbeauftragter zur Seite gestellt, der neben der Koordination der Sanierung an der Fortschreibung der Sanierungsziele beteiligt ist, Fördermittel akquiriert sowie Eigentümer, Bauherren und Investoren berät. Vom Bezirksamt beauftragt wird eine Mieterberatungsgesellschaft, die die sanierungsrelevanten Mieter/innen berät, Sozialpläne erstellt und auch Vorschläge für Erneuerungsmaßnahmen macht. Gemäß den „Leitsätzen zur Stadterneuerung in Berlin“ müssen in Sanierungsgebieten (gewählte) Betroffenenvertretungen gebildet werden. Ihre Mitwirkungsrechte sind in den „Ausführungsvorschriften des Landes Berlin zum Besonderen Städtebaurecht“ geregelt. So muss die Betroffenenvertretung (BV) frühzeitig über alle wesentlichen Vorgänge der Sanierungsplanung und -durchführung informiert werden. Die BV kann u.a. Öffentlichkeitsarbeit betreiben, Zusammenkünfte der Bewohnerschaft einberufen, Stellungnahmen zu Planungen abgeben sowie Empfehlungen oder Bedenken vortragen. Ihren Sprechern ist Akteneinsicht zu gewähren und diese wirken im Sanierungsbeirat mit. Der Sanierungsbeirat ist das offizielle Gremium zum Austausch der an der Sanierung Beteiligten. Ihm gehören Vertreter des Bezirks, des Stadtentwicklungssenats, des Sanierungsbeauftragten, der Mieterberatung und der Betroffenenvertretung an.

Tiefbauamts über die notwendigen Kompetenzen verfügen. Die Absage wurde nämlich mit fehlender Zuständigkeit begründet. Jedoch hat dasselbe Amt mit Schreiben seines Leiters Dr. Abo-Bakr schon im Jahr 2001 seine Zuständigkeit für Edisonstraße, Siemensstraße, Rathenauplatz, Brücken und Spreeuferweg dokumentiert.

Ein weiteres Paradebeispiel der Ignoranz gegenüber der Betroffenenvertretung ist der Bau einer neuen Abwasserleitung durch die Wasserbetriebe. Durch die Bauarbeiten war der mittlere Bereich des Griechischen Parks gesperrt und aufgedeckt. Diese Situation brachte uns auf Ideen zur Umgestaltung des Geländes. Wir übersandten dem Bezirksamt einen aus unserer Sicht kostensparenden und stadtplanerisch vernünftigen Vorschlag. Dieser wurde auch vom Stadtplanungsausschuss positiv aufgenommen. Baustadtrat Herr Dr. Schmitz versprach uns schon im Januar 2001 schriftlich, dass wir „zu gegebener Zeit in die Planung miteinbezogen“ werden. Jedoch wurde ohne irgend ein Signal an uns der alte Zustand wiederhergestellt. Als Herr Dr. Schmitz Anfang des Jahres 2004 auf einer Informationsveranstaltung darauf angesprochen wurde, antwortete er, dass er uns „vergessen“ hätte.

Im April dieses Jahres sahen wir uns durch die geschilderten Umstände nicht mehr im Stande, eine sinnvolle Arbeit zu machen. Wir standen kurz davor, das Gremium aufzulösen. Erst eine in Oberschöneeweide stattfindende Ausschusssitzung (Stadtplanung/Verkehr) brachte die scheinbare Wende. Herr Dr. Schmitz sagte einen Gesprächstermin zu. Ausschussmitglieder hatten ihn dazu bewegt.

Das Ergebnis dieses Gesprächs, welches im April erfolgte, war die Zusage, dass die Sanierungsverwaltungsstelle alle erforderlichen Informationen einholt oder aber Betroffenenvertretung und Zuständige an einen Tisch



Die Wilhelminenhofstraße in Oberschöneeweide: Eine Seite besteht aus Wohngebäuden, die andere Seite aus industrieller Bebauung.

Foto: www.berlin.de

bringt. Jedoch auf der letzten Sanierungsbeiratssitzung im August stellte sich heraus, dass die Sanierungsverwaltungsstelle mit dieser Aufgabe offensichtlich überfordert war. Wir forderten Herrn Dr. Schmitz erneut auf, die Situation aufzuklären. Bis Ende Oktober erfolgte noch keine Reaktion.

Durch dieses Verhalten des Bezirksamts Treptow-Köpenick, hier durch den Baustadtrat Herrn Dr. Schmitz, wird massiv die bürgernahe Entwicklung von Oberschöneeweide gehemmt. Unsere Kraft wurde dadurch soweit aufgezehrt, dass wir es sogar versäumten, rechtzeitig Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibende über die bevorstehende Überarbeitung des Neuordnungskonzepts zu informieren. Eventuelle Änderungsvorschläge konnten so nicht mehr dort einfließen.

Die Antwort auf die Frage in der Überschrift: Im Prinzip ja, aber der Kampf gegen die Behörden macht die Arbeit fast unmöglich.

OBERSCHÖNEWEIDE

Im November 1995 wurde das Sanierungsgebiet Oberschöneeweide förmlich festgelegt. Es umfasst 41,3 ha, 253 Grundstücke, 3465 Wohneinheiten und 4175 Bewohner/innen. Durch die Sanierung sollen verschiedene bauliche und infrastrukturelle Missstände behoben werden. Die einzelnen Sanierungsziele wurden mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Oberschöneeweide formuliert und werden im Verlauf des Sanierungsprozesses konkretisiert und fortgeschrieben. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind in einem Neuordnungskonzept zusammengefasst. Zu den Inhalten des Neuordnungskonzepts gehören neben Neubaumaßnahmen die Erneuerung des Wohnungsbestands, die Erneuerung der öffentlichen Straßen, Plätze, Infrastruktureinrichtungen, Grün- und Freiflächen, die Verbesserung der Verkehrssituation und die Förderung von kulturellen und gewerblichen Einrichtungen. Informationen unter www.sanierung-osw.de Weiteres zu Oberschöneeweide auch unter www.qm-osw.de

Eine teure Gegend

Der Wegfall der Anschlussförderung führt in der Neuköllner Rollbergsiedlung zu drastischen Mieterhöhungen

Christian Linde

Die Rollbergsiedlung gilt als so genannter Problemkiez. Die Mieter/innen, die nicht mehr selbst die Wohnkosten aufbringen können, stellen seit Jahren die Mehrheit. Auch die Zunahme von Arbeitslosen, Sozialhilfebezieher/innen und Jugendlichen ohne Schulabschluss prägt das Wohnviertel. Im Sozialstrukturatlas belegt das Quartier einen der hinteren Ränge. Während sich also zahlreiche Quartiersbewohner/-innen mit dem 16-seitigen Antragsformular zum Arbeitslosengeld II herumschlagen mussten, flatterte ihnen fast zeitgleich eine weitere Hiobsbotschaft ins Haus: Die Erhöhung der Miete um 0,49 Euro/qm. Doch damit nicht genug. Zum 01.01.2005 hat die Eigentümerin, die städtische Wohnungsgesellschaft Stadt und Land Wohnbauten GmbH, erneut eine Mietsteigerung von rund 0,50 Euro/qm angekündigt.

Der Hintergrund ist der Wegfall der Anschlussförderung, also der Annuitätshilfen des Landes Berlin für die Wohnungen, die zwischen 1969 und 1972 im Sozialen Wohnungsbau in der Rollbergsiedlung errichtet worden sind. Die Aufwendungsdarlehen, mit denen die Häuser seinerzeit gebaut wurden, müssen nun zurückgezahlt werden. Stadt und Land besitzt insgesamt 2200 geförderte Wohnungen in dem Gebiet. Zwar betont die Gesellschaft, dass zum 01.01.2005 lediglich 94 Haushalte betroffen seien, doch bis 2007 läuft die öffentliche Förderung für weitere 577 Wohnungen, die in den Jahren 1970 und 1971 ge-

fördert wurden, sukzessive aus. Das bedeutet, dass auch diese Haushalte sich auf Mieterhöhungen einstellen müssen. „Wir sind ein städtisches Unternehmen, das wirtschaftlich arbeiten muss“, rechtfertigt Dagmar Neidigk, Sprecherin von Stadt und Land, den Schritt. „Es geht hier um eine sehr differenzierte und mit Augenmaß vorzunehmende Erhöhung. Wir schultern das gemeinsam mit unseren Mietern“, entgegnet die Pressesprecherin des Unternehmens der Kritik der Mieterschaft. Schließlich lägen die Durchschnittsmieten im Rollbergkiez bisher bei „nur“ 4,41 Euro/qm nettokalt. Als Zeichen des guten Willens habe man sogar für den Zeitraum von neun Monaten die – nun seit 01.08.2004 in Kraft getretene – erste Stufe der Mietsteigerung ausgesetzt und damit praktisch selbst getragen, obwohl das Unternehmen diese bereits zum 01.11.2003 hätte wirksam machen können.

Etliche Mieter/innen wollen weg

Auf Applaus bei den Betroffenen stößt die Ankündigung dennoch nicht. So hat sich die Nettokaltmiete von Heidemarie Sprinz für ihre 67 qm große Wohnung innerhalb der vergangenen drei Jahre bereits von 465 Euro auf 530 Euro erhöht. Auch Klaus-Dieter Vortisch ist von einer kontinuierlich steigenden Belastung betroffen. Seit seinem Einzug vor 14 Jahren hat sich die Miete mehr als verdoppelt. „Eigentlich können wir uns das schon seit Jahren nicht mehr leisten“, klagt Vortisch.



Die Rollbergsiedlung liegt zwischen Hermannstraße, Karl-Marx-Straße, Rollbergstraße und Kopfstraße bzw. Mittelweg. Sie ist im Rahmen einer Flächensanierung in den Jahren 1967 bis 1982 entstanden. In den Blockinnenbereichen finden sich viele Grün- und Spielflächen. Foto: ME

Andere Bewohner/innen werfen der Wohnungsgesellschaft vor, bei den Vertragsverhandlungen vor ihrem Einzug mit falschen Versprechungen geködert worden zu sein. „Als ich eingezogen bin, hat Stadt und Land zugesagt, dass es keine Mieterhöhungen geben wird“, berichtet eine Mieterin. Weil innerhalb der Mieterschaft eine erhebliche Verunsicherung herrscht, hat der Mieterbeirat nun eine Befragung durchgeführt. Danach haben mehr als zwei Drittel angegeben, ihre Wohnung aufzugeben, sollten die Maßnahmen in dem angekündigten Umfang durchgesetzt werden. „Die soziale Situation in diesem Viertel gibt es nicht her, dass die Mieten in diesem Maße erhöht werden“, sagt Gabriele Schmidt vom Mieterbeirat. Bereits jetzt gebe es Haushalte, die drei Viertel ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen.

Drohende Verdrängung durch Hartz IV

Betroffen von den Mieterhöhungen seien zwar vor allem die „Selbstzahler/innen“, in der Mehrzahl 2-Personen-Haushalte mit nur einem Erwerbseinkommen, aber auch durch das In-Kraft-Treten der Hartz IV-Gesetze müssen die zukünftigen Bezieher/innen des Arbeitslosengeld II befürchten, dass ihr Wohnraum nach der Mieterhöhung nicht mehr „angemessen“ ist. Denn nach den Vorstellungen der Senatssozialverwaltung sollen sich Mietkosten und Wohnungsgröße in der noch ausstehenden Ausführungsverordnung an den bisherigen Kriterien für Sozialhilfeberechtigte orientieren. Diese sehen für 1-Personen-Haushalte 50 qm und 225 Euro, für 2-Personen-



Bereits 1924 unter dem Namen „Märkische Scholle“ gegründet, wurde die Wohnungsbaugesellschaft 1931 in „Stadt und Land Wohnbauten GmbH“ umbenannt. Sie hat ihren Sitz in der Werbellinstraße 12 in Neukölln. Foto: ME

Haushalte 60 qm und 270 Euro, für 3-Personen-Haushalte 75 qm und 333 Euro sowie für 4-Personen-Haushalte 85 qm und 378 Euro Nettokaltmiete vor. Verglichen mit den realen Mieten wären diese Grenzen für viele Mieter/innen deutlich überschritten. Hinzu kommt, dass mit dem 01.07.2005 die vorgesehene Übergangsfrist für „Härtefälle“ ausläuft. Ab diesem Zeitpunkt entscheiden die Fallmanager/innen in den Agenturen für Arbeit über die „Angemessenheit der Unterkunft“. Vielen droht dann der Umzug.

Manche Mieter/innen wollen kämpfen

Obwohl die Mieterhöhungen rechtlich nicht anfechtbar sind, wollen die Bewohner/innen die Entscheidung nicht kampfflos hinnehmen. Gemeinsam mit dem Quartiersmanagement will der Mieterbeirat Stadt und Land ein Mietenkonzept vorlegen. Darin verlangen die Initiatoren, dass die vom Senat festgelegte Kappungsgrenze von 5,50 Euro/qm Nettokaltmiete auf eine einheitliche Mietobergrenze von 4,50 Euro/qm abgesenkt wird. Bis zum Jahr 2009 sollen die Mieten dann auf diesem Stand eingefroren werden. Gleichzeitig sollen Mietsteigerungen ab diesem Zeitpunkt an die Einkommensentwicklung gekoppelt werden. „Wenn das Ergebnis der Verhandlungen sich diesen Zielen nicht nähert, wird der Leerstand zunehmen“, prognostiziert Gabriele Schmidt. Der Mieterbeirat verweist nicht nur auf die Ergebnisse der Mieterbefragung, sondern auch auf eine Untersuchung des Instituts für Soziale Stadtentwicklung (IFSS). Danach kam IFSS bereits vor einem Jahr zu dem Schluss, dass die Mietpolitik von Stadt und Land dem Unternehmen die zweifelhafte Position des Preisführers im Sozialen Wohnungsbau verschafft habe. So lagen die Mieten der städtischen Gesellschaften laut einer Erhebung des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) für Wohnungen des 1. Förderwegs im Jahre 1998 stadtweit bei 4,18 Euro/qm. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Miete der Rollbergsiedlung wies mit 4,29 Euro/qm bereits seit 2002 einen durchschnittlich höheren Wert auf und lag in einer Reihe von Wohnanlagen sogar noch deutlich darüber. Auch gegenüber freifinanzierten Wohnungen errechnete die IFSS, dass der Neuköllner Problemkiez ein teures Pflaster ist. „Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass die Sozialmieten der Rollbergsiedlung in vielen Wirtschaftseinheiten über den Wohnkosten freifinanzierter Wohnungen liegen. In 13 Einheiten liegen die Nettomieten zum Teil deutlich über den Werten der Vergleichs-

wohnungen gleichen Baualters, Lage und Ausstattung“, so das Gutachten. Bei der Wohnkostenbelastung durch die Gesamtmiete inklusive Betriebskosten errechnete das Institut eine durchschnittliche Summe von 6,18 Euro/qm. Mit Heiz- und Warmwasserkosten zwischen 0,93 Euro bis 1,21 Euro/qm zahlen Mieter/innen im Rollbergsiedlung derzeit eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von bis zu 8 Euro/qm. „Die Wohnkostenbelastung unterläuft alle politisch formulierten Absichten zur sozialen Stabilisierung des Gebiets“, kritisiert Armin Hentschel, Verfasser der Studie.

Senat: Mieterhöhungen sind „moderat“

Ganz anders bewertet die rot-rote Koalition die Mietenentwicklung in dem Neuköllner Stadtteil. „Der Senat erwartet, dass sich Stadt und Land als kommunales Wohnungsunternehmen gemäß seiner besonderen wohnungs- und mietenpolitischen Verantwortung für das Quartier Rollbergsiedlung den Mietern gegenüber verhält. Dass Stadt und Land hierzu bereit und in der Lage ist, hat sie mit der moderaten und an den Belangen insbesondere einkommensschwacher Mieter orientierten Umsetzung der Mieterhöhung bewiesen“, heißt es in einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Obwohl die Landesregierung selbst eine Schiefelage bei der Mietenstruktur einräumt. „Die Frage der Miethöhe einer Wohnung ist derzeit mehr vom Zeitpunkt und Art der Förderung bestimmt als von ihrer konkreten Wohnqualität“, so Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) auf eine Anfrage im Parlament. Um zu mehr „Mietgerechtigkeit“ zu gelangen, favorisiert der Senat deshalb „wohnlageabhängige Einzelmieten“. Stadt und Land hat angekündigt, die 600 Annuitätshilfe-Wohnungen Anfang des Jahres in einer Wirtschaftlichkeitsrechnung zusammenzufassen und anhand objektiver Wohnwertkriterien Einzelmieten zu bilden. „Dabei soll keine Einzelmiete die von Senatsseite festgeschriebene Kappungsgrenze von 5,50 Euro überschreiten“, erklärt das Unternehmen. Davor warnt der Mieterbeirat. Denn eine am Wohnwert der einzelnen Wohnungen orientierte Mietgestaltung würde zu einer Abwanderung der zahlungsfähigen und erwerbstätigen Wohnbevölkerung führen. Vor allem bei den Bewohnergruppen, deren Wohnkosten nicht über staatliche Transferleistungen gedeckt werden, verstärkte die Situation den Wunsch nach Abwanderung. Zurück bliebe nur die „problematische“ Mieterschaft. Bereits heute

ist der Anteil der Sozialhilfeempfänger/innen in der Rollbergsiedlung im Vergleich zur gesamten Bevölkerung im Bezirk doppelt so hoch. „Damit würde die Zielsetzung des Senats den Sinn eines aufwändigen und kostenintensiven Quartiersmanagements konterkarieren“, sagt Gabriele Schmidt. Immerhin sind seit 1999 Fördermittel von insgesamt 5,15 Mio. Euro aus dem Programm „Soziale Stadt“, „Wohnumfeldmaßnahmen in Großsiedlungen West“ und dem „Quartiersfonds“ geflossen.

Drohender Leerstand durch Wegzug und Überalterung

Zwar teilt das Quartiersmanagement die Befürchtungen, hält die Forderungen des Mieterbeirats insgesamt aber für unrealistisch. „Der Soziale Wohnungsbau ist nicht sozial. Es gibt das System und die Leute müssen mit den Konsequenzen leben“, sagt Gilles Duhem. Der Quartiersmanager sieht über die Warnungen der Mietervertreter/innen hinaus ein weiteres Problem auf den Kiez zusteuern: die Überalterung. „Das Quartier stirbt aus.“ Schon heute sind mehr als die Hälfte der Bewohner/innen über 45 Jahre alt. „Lange musste die Wohnungsgesellschaft mit dem Druck leben, jeden Mieter nehmen zu müssen“, beklagt Duhem. Zwar ist „Stadt und Land“ seit dem Wegfall der Fehlbelegungsabgabe und der Belegungsbindung um eine mittelständische Mieterschaft bemüht. „Es wird versucht, durch Fallkonferenzen mit den Bewerbern genauer hinzugucken, wer die Wohnungen bekommt“, sagt Gilles Duhem. Doch halte sich der Erfolg auf Grund der negativen Berichterstattung über die Nordneuköllner Siedlung in Grenzen. Vor allem die Wohnungsmarktlage in Neukölln dürfte der Verhinderung des drohenden massiven Wegzugs der letzten Selbstzahler im Wege stehen. Dem stehen auch die Quartiersmanager machtlos gegenüber. „Bei der gegenwärtigen Marktlage und hohem Leerstand finden Mieter im Neuköllner Norden eine Vielzahl von Umzugsmöglichkeiten, wenn die Miete weiter steigt“, sagt IFSS-Geschäftsführer Armin Hentschel. Die Leerstandsquote in der Rollbergsiedlung liegt nach offiziellen Angaben aktuell bei 5%. „Die Maßnahmen des Quartiersmanagements muten neben dem verzerrten Preis-Qualitäts-Verhältnis so an, als würde man mit dem Pferdefuhrwerk einen Karren aus dem Dreck ziehen, der in der Gegenrichtung mit einem Traktor festgehalten wird.“

Soziale Wohnraumversorgung in den USA

Pflichten statt Rechte im Neoliberalismus

Volker Eick

Im Herbst 2004 lässt zum einen die Bundesregierung über den Verteiler ihres Bundespresseamts verbreiten, niemand müsse damit rechnen, als Arbeitslosen-geld II-Empfänger/in die derzeitige Wohnung durch Hartz IV kurzfristig zu verlieren. Zum anderen werden jedoch die Fragen, wo und ab wann mit Hartz IV-bedingten Umzügen zu rechnen ist, auf wissenschaftlichen Fachtagungen von Wohnungsexpert/innen und Vertreter/innen von Wohnungsverwaltungen, wenn auch noch verhalten, erörtert.

Bei diesen Diskussionen wird nicht etwa ideologisch lamentiert, sondern mit dem stummen Zwang der Verhältnisse argumentiert: Wenn erst einmal detailliert die Daten über Wohnflächen und Hilfeempfänger/innen zur Verfügung stünden, sei abzusehen, wann die ersten Kommunalverwaltungen so stark unter finanziellen Druck gerieten, dass ihnen gar nichts anderes übrig bliebe. Demnach sei eine Entwicklung bereits absehbar: Insbesondere diejenigen Kommunen, die schon bisher besonders rigide gegen Sozialhilfeempfänger/innen vorgegangen sind, werden die neuen Spielräume nutzen. Und weil der Bund die finanzielle Verantwortung mit dem Ende des Sozialen Wohnungsbaus und der Einführung von Hartz IV für die Wohnraumversorgung weitgehend abgegeben hat, werden mittelfristig alle anderen Kommunen nachziehen. Arbeit und Wohnen werden wieder enger miteinander verzahnt werden. In den USA, die

diesbezüglich auf eine längere Geschichte zurückblicken können, sind die Folgen einer solchen Strategie bereits anschaulich zu besichtigen.

Aufbau eines Sozialen Wohnungsbaus in den USA ...

Auch in den USA gibt es durchaus Sozialen Wohnungsbau – und dies schon seit dem Ersten Weltkrieg. Es wurden kleinere Bundesprogramme für spezifische örtliche Bedürfnisse aufgelegt und vor allem Unterkünfte für die Arbeiter in den Rüstungsfabriken gebaut. Bis 1937 ging es von staatlicher Seite nicht darum, insgesamt das Angebot an günstigem Wohnraum zu erhöhen, sondern die jeweilige Politik mit solchen Programmen zu unterstützen. Vor allem karitativ-kirchliche Organisationen waren in der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg aktiv und sie verbanden ihre

Wohnungsbauaktivitäten stets mit dem Anspruch, die armen Bevölkerungsschichten nicht nur mit Wohnungen, sondern auch mit Verhaltensregeln zu versorgen. Insofern waren mit Wohnraumversorgung immer strikte Verhaltensregeln hinsichtlich Sexualität, Alkohol und Arbeitsdisziplin verbunden. Wie wir sehen werden, ein Modell, das sich heute staatlicherseits großer Beliebtheit erfreut. Insgesamt hielt sich in Politik und Wohnungswirtschaft jedoch (bis heute) die Auffassung, dass Sozialer Wohnungsbau eine „sozialistische Bedrohung“ und daher des Teufels sei.

Erst mit der lang andauernden Wirtschaftskrise, die auch die US-amerikanische weiße Mittelklasse verarmen ließ, wurde 1937 ein Wohnungsbaugesetz, der *Housing Act*, verabschiedet, das landesweit den Bau von 170.000 Sozialwohnungen ermöglichte, von denen, wie Peter Marcuse schreibt, 30% für Rüstungsarbeiter/innen vorgesehen waren. Wie stark der Widerstand gegen solcherlei Aktivitäten dennoch war, lässt sich etwa daran ablesen, dass die Wohnungsindustrie durchsetzen konnte, dass parallel schlechterer Wohnungsbestand in gleicher Größe abgerissen werden sollte, um einen unfairen Wettbewerb zwischen Privatwirtschaft und Staat zu verhindern, wie es hieß. Selbst der Abriss der Wohnungen für die Rüstungsarbeiter/innen nach Kriegsende wurde gefordert. Ein 1949 aufgelegtes Reformpaket des *Housing Acts* ermöglichte es der Wohnungswirtschaft nicht nur, die Zahl neu zu bauender Wohnungen zu begrenzen. Vielmehr wurden nur noch Einfamilien-Häuser subventioniert und mussten an den Stadträndern gebaut werden; im Gegenzug mussten dafür – auch baulich und sozial intakte – Innenstadtk Quartiere abgerissen werden. Der Sozialwissenschaftler Arnold Hirsch bezeichnete dieses Reformpaket daher als „*Negro removal*“ – als die Vertreibung der Schwarzen aus den Innenstädten in die später hochproblematischen Hochhaussiedlungen. Obwohl dann infolge des 1968er *Housing Acts* die höchste Zahl von Sozialwohnungen in der Geschichte der USA gebaut wurde, war auch dieses Programm begrenzt. Immerhin, wenn auch im Vergleich zu Westeuropa ein kleines Programm, wurden öffentliche Gelder in erheblichem Umfang zur Reduzierung der Wohnkosten ausgegeben, damit für mehr finanzielle Ressourcen in den Geldbeuteln der ärmeren Mieter/innen gesorgt und schließlich auch die Massennachfrage und -kaufkraft in den USA gestärkt – mithin das, was gemeinhin als keynesianische Politik bezeichnet wird.

Sozialer Wohnungsbau in den USA (hier in New York). Mit der Sozialhilfereform 1996 wurde in den USA der Bezug von Sozialhilfe auf maximal fünf Jahre Lebenszeit begrenzt. Um Armut im Sozialen Wohnungsbau einzugrenzen, ist Jobs Plus als nationales Pilotprogramm eingerichtet worden (MieterEcho Nr. 298 berichtete). Foto: Britta Grell



Ausdruck davon war nicht zuletzt, dass das US-Bundesministerium für Wohnen und Stadtentwicklung (HUD) stark an Einfluss gewonnen und sowohl als Behörde wie auch in finanzieller Hinsicht eine gewichtige Institution geworden war.

... und seine systematische Beseitigung

Was in etwa 40 Jahren an Sozialem Wohnungsbau aufgebaut worden war, ist seit 1973 – beginnend unter Präsident Nixon und seinem Moratorium, der Soziale Wohnungsbau sei insgesamt zu teuer – wieder weitgehend zerschlagen worden. Beginnend unter Nixon wurde die öffentliche Förderung ebenso zurückgefahren wie sich die Bundesregierung in Washington aus der Verantwortung für die Wohnraumversorgung mehr und mehr zurückzog – ein Prozess, der sich die gesamten 1980er Jahre fortsetzte, seinen ersten Höhepunkt und eine ganz spezifische Neuausrichtung in den 1990er Jahren mit dem so genannten HOPE VI-Programm¹ fand. Wurden bisher vor allem der Soziale Wohnungsbau nur zurückgedrängt, der Einfluss der Behörde begrenzt und ihre Mittel reduziert – also eine *Roll-back*-Politik eingeleitet –, wurden mit HOPE VI die verbleibenden Mittel nun parallel genutzt, um gezielt Selbstverantwortung der Mieter/innen, so genannten Unternehmergeist und private Regulierung zu stärken (also eine *Roll-out*-Politik betrieben). Es ist sicher nicht übertrieben, diese Politik als eine systematische Einführung neoliberaler Elemente auch in der Wohnungspolitik zu beschreiben. Zunächst werden die bestehenden Strukturen, die auf – zumindest partielle – Umverteilung von oben nach unten, auf Nachfragestärkung und Partizipation setzten, zerschlagen, um dann die Angebotsstärkung, Profitorientierung und Selbstverantwortung auszubauen. Vermeintliches und tatsächliches Staatsversagen, angebliche Marktverzerrung durch öffentliche Förderung und der angeblich „sozialistische“ Charakter wurden als Argumentationen ins Feld geführt.

Das Zurückdrängen der Nachfrageorientierung und das Ausweiten der profitorientierten Angebotslogik – wenn man so die Politik des US-Neoliberalismus eines *Roll-back* und *Roll-out* übersetzen möchte – hatte dabei im Wesentlichen folgende Komponenten:

¹ Die USA-Regierungen sind für ihre Vorliebe für (sarkastische) Abkürzungen bekannt. Während HOPE für „Homeownership and Opportunity for People Everywhere“ steht, werden bspw. die angeblich auf Terrorbekämpfung zielenden Gesetze nach dem 11.09.2001 mit PATRIOT abgekürzt.

Das HOPE VI-Programm nutzte den Großteil seiner Mittel, um nunmehr den Abriss von Sozialwohnungen und die Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestands zu subventionieren (seit 1993 wurden so ca. 77.000 Wohnungen abgerissen). In einem Unterabschnitt des Gesetzes wurde zudem privaten Hausbesitzern die Differenz zwischen aktueller Marktmiete und 30% des tatsächlichen Einkommens der Mieter/innen erstattet, also der ihm ansonsten entgangene Profit subventioniert. Offiziell geschah dies (und tatsächlich sparte der Bund Mittel ein), um die Ausgaben zu reduzieren, aber es wurde auch das Ziel verfolgt, die private Wohnungswirtschaft für das nunmehr profitträchtigere Wohnungsgeschäft zu interessieren. Weiter wurde 1986 ein Steuerprogramm aufgelegt, mit dem denjenigen zu günstigsten Konditionen Steuerersparnisse angeboten wurden, die Substandard-Wohnungen errichteten.

Wohnhaft und Arbeitspflicht

Ergänzend wurden den Mieter/innen ihre Wohnungen subventioniert zum Kauf angeboten, doch war der Zustand der Wohnungen in der Regel so schlecht, dass auch weitere Bemühungen unter den Präsidenten Reagan und Bush senior, insbesondere die ärmsten Haushalte zum Kauf zu motivieren, weitgehend scheiterten. Das Programm nämlich sah keineswegs vor, armen Mieter/innen eine Möglichkeit zu verschaffen, irgendwo günstig Wohnraum zu erwerben, sie sollten ihre derzeitigen Wohnungen kaufen. Insgesamt sind also die Parallelen zum bundesrepublikanischen (und, wie man vor allem ergänzen kann, zum britischen) Modell bei allen Unterschieden recht augenfällig.

Schließlich – und dies insbesondere mit Blick auf die Verknüpfung von Arbeitslosigkeit und

Wohnraumversorgung – betreibt das US-amerikanische Modell des Sozialen Wohnungsbaus noch eine besonders rigide Form der Disziplinierung seiner Mieter/innen. Um endlich die erwerbslosen und sozialhilfempfangenden Mieter/innen loszuwerden, so die Logik, müssen diese „um jeden Preis“ an den Arbeitsmarkt herangeführt – oder eben aus den Sozialwohnungen heraus gedrängt – werden. Drei Modelle sind vor allem in den vergangenen zehn bis 15 Jahren dafür entwickelt worden: Unter Reagan wurden Mitte der 1980er Jahre im Rahmen des Projekts „Selbstversorgung“ 10.000 allein erziehende Mütter finanziell bei der Aufnahme einer Beschäftigung unterstützt, um sie, wie es hieß, ökonomisch unabhängig zu machen. Unter Präsident Bush senior wurden 1989 im Programm „*Operation Bootstrap*“² weitere 3000 Alleinerziehende einbezogen, die berufliche und schulische Trainingsmaßnahmen besuchen oder eine Beschäftigung aufnehmen und dafür mit leichten Vergünstigungen belohnt werden sollten. Doch vor allem fehlende Unterstützungsleistungen (Kinderversorgung, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, familiäre Gewalt, Drogenprobleme etc.) ließen diese Programme meist ins Leere laufen. Erst mit dem Jahr 1998 wurde dann unter Clinton ein Programm aktiviert, das das Recht auf eine Sozialwohnung mit der Verpflichtung zur Arbeit verband. Dieses *Quality Housing and Work Responsibility Act* genannte Programm verbindet seitdem das Anrecht auf Wohnraum im Sozialen Wohnungsbau mit der Pflicht, unentgeltlich für die Kommune zu arbeiten, bietet den lokalen Wohnungsbehörden die Mög-

² Ein „Bootstrap“ ist die Schlaufe an einem Schuh oder Stiefel, die das Ausziehen erleichtern soll. Die englische Redewendung, dass man „sich selbst an seiner eigenen Stiefelschlaufe hochzieht“ bedeutet, dass man sich selbst aus eigener Kraft aus etwas befreit.

Sozialer Wohnungsbau in den USA (hier New York). Durch das so genannte One-Strike-Law sollen in den USA Verhaltensabweichungen und Ordnungswidrigkeiten von Mieter/innen des Sozialen Wohnungsbaus geahndet werden. So kann z.B. Drogenkonsum von Angehörigen zur Kündigung der Wohnung führen. Foto: Britta Grell



lichkeit, sich die erwünschten Mieter/innen auszusuchen und gibt weiter den Behörden das Recht, mit einer ganzen Palette von Gründen Mieter/innen aus ihren Wohnungen zu vertreiben. Schließlich gibt es den öffentlichen Verwaltungen auch die Erlaubnis, solche Entscheidungen an private Firmen zu delegieren, die seitdem im Auftrag der Sozialwohnungsbehörden tätig sind.

„Ein Fehler und das war’s“

Das US-Ministerium für Wohnungsbau und Stadtentwicklung hat für die Vertreibung von Mieter/innen eigens ein Programm entwickelt: das so genannte *One-Strike-Law*, welches besagt „one strike and you’re out“, was man mit „ein Fehler und das war’s“ übersetzen kann. Es gibt den Behörden das Recht, jede/n Mieter/in aus der Wohnung zu werfen, wenn ein/e Mitbewohner/in, ob verwandt oder nicht, eine Straftat begeht. Ob dies in der Wohnung, auf dem Gelände der Wohnungsgesellschaft oder außerhalb geschieht, spielt dabei keine Rolle. Ein Urteil des Obersten Gerichts bestätigte kürzlich diese Praxis, die fristlose Kündigungen nach diesem neuen Sozialwohnungsrecht möglich macht. So erging es beispielsweise William Lee (71) und Barbara Hill (61). Die beiden hatten eigentlich geplant, den Lebensabend in ihrer etwas außerhalb des Stadtzentrums gelegenen Sozialwohnung zu verbringen. Daraus wurde jedoch nichts, obwohl sie sich selbst keines Fehlverhaltens schuldig gemacht hatten, denn in diesem Fall war der Enkel von Lee und Hill Marihuana rauchend von der Polizei auf einem angrenzenden Spielplatz aufgegriffen worden. Ein 63-jähriger Rentner verlor ebenfalls seine Wohnung, weil seine geistig verwirrte Tochter drei Blocks von der gemeinsamen Wohnung entfernt beim Kokaingenuß erwischt wurde. Keine Einzelfälle, denn mittlerweile verlieren in den USA landesweit Mieter/innen ihre Wohnungen, ohne dass sie sich selbst strafbar gemacht hätten. Diese rigiden Maßnahmen sind Teil des neuen Sozialwohnungsverständnisses in den USA, das als Beitrag zur Modernisierung und gesteigerten Selbstverantwortung gepriesen wird, aber direkt in der Obdachlosigkeit in den gegenwärtig vom Neoliberalismus gekennzeichneten US-amerikanischen Städten enden kann, aber, wie wir in einer der nächsten Ausgaben zeigen werden, nicht muss – wenn Mieter/innen sich organisieren und Protest und Widerstand entwickeln.

Kampf um die öffentlichen Wohnungsbestände

Gegen die Privatisierung von Wohnungen hat sich eine internationale Initiative auf dem Europäischen Sozialforum gegründet



Andrej Holm

Das dritte „Europäische Sozialforum“ (ESF) fand Mitte Oktober in London statt. Etwa 20.000 Aktive aus europäischen und anderen Ländern debattierten, stritten und demonstrierten drei Tage lang über und für die Perspektiven eines sozialen Widerstands gegen die neoliberale Globalisierung. Auch wenn Sinn und Zweck solcher Großveranstaltungen vielfach umstritten sein mögen, ein Ort für den internationalen Austausch ist das ESF allemal. Gerade auch zum Thema Wohnen.

Im Programmheft des Forums als „*The Right to Decent Housing/Struggle for Public Housing*“¹ noch etwas langatmig beworben, lautete die Veranstaltungsankündigung vor Ort kurz und eindringlich „*Fight for Public Housing*“². Das Thema „Privatisierung von Wohnungen“ brachte unterschiedliche Initiativen und Projekte aus vielen Ländern Europas zusammen und führte zu ersten Ansätzen für eine Vernetzung des Widerstands. Auf dem Podium waren Initiativen aus Großbritannien, Frankreich, Italien, Russland, Deutschland und den USA vertreten. Bereits bei der Vorstellungsrunde wurden große Unterschiede in der Arbeitsweise und den lokal unterschiedlichen Bedingungen deutlich.

Mieterrechte einklagen

So schilderten insbesondere die Vertreter von großen Mieterorganisationen wie Richard Lee von der *London Tenants Federation*³, Cesare Ottolini von der *International Alliance of Inhabitants* und Vorsitzender der italienischen *Unione Inquilini* sowie German Lomtov, der Präsident der *Russian Housing Federation*, die allgemeinen rechtlichen und politischen Situationen in ihren Ländern.

In London, so Richard Lee, stünden die Fragen, wie die Wohnsituation für die – meistens von

staatlicher Unterstützung abhängigen – Bewohner/innen in den städtischen Wohnungsbeständen (*Council Housing*) verbessert werden könne und wie die britische Form der Wohngeldzahlung (*Housing Benefit*) auszubauen sei, auf der politischen Tagesordnung. Die Privatisierung von *Council Housing* schaffe zwar die Möglichkeit von Investitionen und Wohnwertverbesserungen, berge aber auch die Gefahr der Mietsteigerungen. Die Aufgabe der *Tenants Federation* sei, Druck auf die Stadtverwaltung und die entsprechenden Hausverwaltungen auszuüben, um in den privatisierten Beständen ein begrenztes Mietenniveau (*Housing Association Rent Level*) auszuhandeln.

German Lomtov beschäftigte sich mit steigenden Betriebskosten und den gesetzlich gekürzten Beihilfen für Senioren, Kriegsveteranen und Alleinerziehenden in Russland. Ohne Aussichten auf höhere Einkommen stünden die Bewohner/innen vor der Kündigung und die Wohnungsgesellschaften vor dem Bankrott. In einzelnen Städten Russlands konnte die *Russian Housing Federation* eine Neueinschätzung der (Betriebs-)Kosten durchsetzen, eine generelle Lösung könne jedoch nur durch Gesetze und mit Hilfe internationaler Gelder erreicht werden. Deshalb schlug German Lomtov die Gründung eines „Internationalen Komitees für den Schutz des Wohnrechts“ und einen Kongress zur Wohnungssituation in den Übergangsgesellschaften wie Russland und den Ländern Osteuropas vor. Die Ergebnisse sollten zur Unterstützung der Situation in Russland auf

1 Das bedeutet soviel wie „Das Recht auf würdiges Wohnen/Kämpfe für öffentliche Wohnungsbestände“
 2 „Fight for Public Housing“ bedeutet soviel wie Kampf um die öffentlichen Wohnungsbestände, kann aber auch als Aufforderung „Kämpfe für die öffentlichen Wohnungsbestände“ verstanden werden.
 3 „Tenant“ = Mieter, „Federation“ = Verband (politischer Zusammenschluss oder Vereinigung)

der UN- oder EU-Ebene vorgestellt werden. Cesare Ottolini aus Italien schließlich spannte einen historischen Bogen: Während in den 1970er Jahren – er selbst war damals Hausbesitzer – die sozialen Kämpfe in Italien viele Bewegungen in Europa anregten, sei die italienische Regierung heute ein Vorreiter in Sachen Privatisierung. So wie damals die Aktivist/innen der Kämpfe in den Städten und in den Betrieben zu Vorbildern für eine ganze Bewegung in Europa wurden, so hofft Ottolini heute, Anregungen aus den Kämpfen in anderen Ländern zu bekommen. Die Situation in Italien beschrieb er als „Privatisierung der Privatisierung des Wohnungssektors“. Durch „Reformgesetze“ ermächtigt, stoße der Staat den größten Teil der in seiner Verwaltung stehenden Wohnungen ab. Am häufigsten sei die so genannte „Katalysation“, d.h. die Übergabe der staatlichen Wohnungen an ein großes Immobilienunternehmen mit der Auflage, die Bestände zu verkaufen. Die Verkehrswerte würden später an den Staat abgeführt, die Gewinne der Transaktionen blieben bei dem Unternehmen. Den Privatisierungen würden dadurch Preise folgen, die 40 bis 50% über dem Verkehrswert liegen, was den Verwertungsdruck verstärkte. Mietsteigerungen seien die unweigerliche Folge. Der Kampf der Mieterorganisationen ziele auf Gestaltung dieser Privatisierung und fordere von der Regierung eine gesetzliche Preiskontrolle der Verkäufe. Erfolge konnten damit jedoch bisher nur auf lokaler Ebene errungen werden, indem die Bewohner/innen ein Vorkaufsrecht zu dem halben Verkehrswert erhalten. Ob diese Form des Eigentumserwerbs für eine Mieterorganisation eine politische Perspektive biete, ließ Cesare Ottolini offen.

Wohnrechte erkämpfen

Andere Gruppen und Initiativen orientierten sich eher auf lokale Kampagnen. Eileen Short von *Defend Council Housing* (DHC) beschrieb die Wertspekulation mit den Grundstücken in einigen Siedlungen und die Verschlechterung der teurer werdenden Verwaltungsleistungen in anderen. Bei Privatisierungen stehe nämlich beides zur Disposition: das Grundstück und die Gebäude selbst sowie auch die vorher ebenfalls öffentlich geführten Hausverwaltungen. Eileen Short machte deutlich, worin der Unterschied zwischen *Public* und *Social Housing* bestehe: Während sich *Social Housing* auf eine Non-Profit-Orientierung der jeweiligen Besitzer und Verwalter beschränke, biete das *Public Housing* in Besitz und

Verwaltung der öffentlichen Hand eine umfassende und vor allem langfristige Absicherung sowie die Möglichkeit einer politischen Einflussnahme. Die gesetzlichen Regelungen in Großbritannien erlauben den Mieter/innen von *Council Housing*-Siedlungen über die Privatisierung abzustimmen. Die DCH Kampagne mobilisiert die Mieter/innen, um die Privatisierung zu verhindern. Zwar sei man landesweit unter einheitlichem Logo vernetzt, doch jede Nachbarschaft müsse letztlich die personellen, logistischen und organisatorischen Rahmen für eine Kampagne selbst schaffen und über mögliche Bündnisse mit Parteien und Gewerkschaften entscheiden. In einzelnen Bezirken von London hatte die Kampagne Erfolg, wie etwa in Camden (mit über 40.000 *Council Housing*-Wohnungen) wo 77% der Mieter/innen gegen jegliche Form der Privatisierung stimmten.

Jean Baptiste Eyraud von einer französischen Initiative gegen die Marginalisierung (NoVox) stellte die Arbeit der Gruppe *Droit au Logement* (DAL) vor, die nicht das eigene Wohnrecht, sondern das von Ausgegrenzten, Armen und Migrant/innen in den Vordergrund rückt. Insbesondere durch institutionelle Ausgrenzungen (weil etwa Migrant/innen ohne Papiere keine Wohnung anmieten können) und die massiven Aufwertungsprozesse in französischen Städten seien immer größere Bevölkerungsteile faktisch vom Recht auf das Wohnen abgeschnitten. Die Initiative will das Wohnrecht in der Europäischen Verfassung verankert wissen und fordert ein Gesetz der Wohnbeihilfe auf EU-Ebene. Daneben besetzt die Initiative DAL Wohnungen, um den Marginalisierten tatsächliches Wohnen zu ermöglichen. Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen – ein Prozess, den es auch in Frankreich gibt – ist für NoVox nur ein Aspekt einer größeren Aus-

grenzungsdynamik. Ihre Analysen und Vorschläge bewegten sich entsprechend auf einem sehr grundsätzlichen Niveau, ohne eine praktikable gemeinsame Perspektive.

Der US-Amerikaner Michael Kane, einziger Nichteuropäer der Podiumsrunde, vertrat die *National Alliance of HUD Tenants*, eine Mieterorganisation in den vom *Department of Housing and Urban Development* (vergleichbar mit einem Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsministerium) verwalteten Wohnungen. Auch in den USA gibt es seit den 1980er Jahren starke Privatisierungstendenzen der ohnehin geringen Bestände. Sie werden nicht nur privaten Immobilienverwaltungen überlassen, sondern die staatlichen Behörden agieren selbst wie Unternehmer. Mietschuldner/innen werden aus den Wohnungen geräumt, die Mieten erhöht und Bewohner/innen, die längere Zeit auswärts arbeiten müssen, könnten nicht mehr in die geschützten Bestände zurückkehren. Dagegen organisiere die Initiative Proteste. Der Verband der HUD-Mieter/innen ist landesweit organisiert, wende aber die „Methode der Vernetzung“ an und überlässt den Teilorganisationen in den einzelnen Bundesstaaten weitgehende praktische Autonomie. Erfahrungen haben gezeigt, dass Kampagnen gegen bestimmte Eigentümergruppen oder Gesetzesvorschläge gemeinsam koordiniert werden können. Weil darüber hinaus – so Michael Kane – die Vermieter und Immobilienfirmen zunehmend global agieren und auch international vernetzt seien, sollten sich auch die Mieter/innen über Ländergrenzen hinweg vernetzen. Er schlug vor, sich gemeinsam auf einen „Tag des internationalen Wohnrechts“ im Oktober zu einigen und gemeinsame Aktionen vorzubereiten. Anlass dazu biete das in der UNO-Charta verankerte Recht auf Wohnen, das weltweit gebrochen werde.

20.000 Aktivist/innen aus ganz Europa beteiligten sich am Europäischen Sozialforum (ESF). Dieses dritte ESF fand vom 15. bis 17.10.2004 in London unter dem Motto „Eine andere Welt ist möglich“ statt. Foto: indymedia UK



Daneben schlug er vor, bestimmte Immobilienunternehmen mit bilateralen Aktionen unter Druck zu setzen. Konkretes Beispiel könne die mit Dick Cheney verbandelte „Carley Capital Group“ sein, die sowohl in den USA als auch in Irland und England im Privatisierungsbereich agiere.

Den Unterschieden zum Trotz: Gemeinsame Perspektiven

Trotz der unterschiedlichen Problemlagen und Ansätze konnten sich die anwesenden Initiativen und Organisationen auf einen gemeinsamen Vernetzungsprozess verständigen. Auch der deutsche Vertreter auf dem Podium, Knut Unger vom MieterInnenverein Witten und Aktivist der *Habitat International Coalition* unterstützte eine gemeinsame Initiative, deren ersten Schritte eine Sammlung von kurzen Beschreibungen des jeweiligen Systems der Wohnungspolitik und eine Darstellung der aktuellen nationalen Tendenzen sind. Auf dieser Basis soll dann eine gemeinsame Analyse erarbeitet werden. Mittelfristig soll eine Website die Auseinandersetzungen in den einzelnen Ländern darstellen und die gegenseitige Unterstützung erleichtern. Ob London als Startpunkt einer Art „*International-Task-Force-On-Privatisation*“, mit einem öffentlich zugänglichen Archiv zu den international agierenden Immobilienunternehmen und einer Vernetzung der lokalen Kampagnen gegen Privatisierung in die Geschichte eingehen wird, ist noch ungewiss. Ein erster Schritt zumindest ist getan.

„Verteidigt den kommunalen Wohnungsbau“, „Hände weg von unseren Wohnungen“ und „Sagt Nein zur Privatisierung“, fordert die Kampagne *Defend Council Housing* (DCH).



ZUM WEITERLESEN

- Habitat International Coalition (Europa):**
www.habitants.org
- Defend Council Housing (UK):**
www.defendcouncilhousing.org.uk/dch
- National Alliance of HUD Tenants (USA):**
www.saveourhomes.org
- Droit Au Logement (Frankreich):**
www.globenet.org/dal

Umstrukturierung und soziale Bewegungen

Bedrohte Projekte wehren sich gegen Räumung, Schikanen und Privatisierung

Andrej Holm

Am 22.10.2004 erlebte Berlin eine ganz bemerkenswerte Demonstration: Mehr als 200 Fahrräder und etliche Bauwagen von Berliner Wagenburgen zogen durch die Stadt. Vorbei ging es an einigen Haus- und Wohnprojekten, die von Räumungen, Kündigungen und durch verschiedene neue behördliche Auflagen bedroht werden. Die Demonstration mit dem Titel „Rag(c)e against the ugly Stadtumstrukturierung“¹ war dabei jedoch nicht nur ein Klage lied von bedrohten Alternativprojekten, sondern versuchte, deren Situation ganz bewusst in den allgemeinen Trend der Stadtentwicklung einzuordnen.

Das Wohnprojekt Yorckstraße 59 hatte bereits im vergangenen Sommer andere räumungsbedrohte Häuser, Wagenplätze und Projekte eingeladen, um über eine gemeinsame Perspektive zu beraten. Auch wenn sich die Situationen der einzelnen Projekte sehr verschieden darstellten, wurde dabei schnell klar, dass das Grundproblem ähnlich ist: Gewinnstreben der Eigentümer, eine zunehmend repressive Ordnungspolitik der Stadtverwaltung und Nutzungskonkurrenzen von Besserverdienenden gefährden die Nischen des preiswerten Wohnens und der selbstorganisierten Subkultur.

Wagenburgen weiter ohne Verträge

Die Wagenburg „Schwarzer Kanal“ richtete sich nach dem Mauerfall auf einer Brachfläche an der Schillingbrücke ein. Durch den Neubau des ver.di-Gebäudes mussten sie vor einigen Jahren auf eine Fläche zwischen dem Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) und der Michaelkirchbrücke ausweichen. Zur Zeit hat der Wagenplatz einen vom Bezirk Mitte unterstützten Pachtvertrag mit der Firma HochTief, der noch bis zum Baubeginn auf dem Grundstück gilt. Die Begründungen für die verschiedenen Räumungsklagen in den vergangenen Jahren nannten Eigenbedarf, Geschäftsschädigung (die sich in nicht vermiet-

baren Büroflächen zeige), angebliche Gefahr von Slumbildung oder baurechtliche Bedenken. Selbst die selbstorganisierten und kostenlos angebotenen Kunstveranstaltungen auf dem Wagenplatz müssen als „Sicherheitsrisiko“ in den Räumungsklagen erhalten. Der benachbarte Eigentümer DAZ konnte bereits im letzten Jahr mit einem Eilverfahren eine teilweise Räumung der Wagen durchsetzen. Nur ein Formfehler in der Antragstellung ermöglichte das Bleiben des „Schwarzen Kanals“ auf einem Teil der vorherigen Fläche. Doch es ist mit weiteren Räumungsklagen zu rechnen. Auch die halbherzige Unterstützung des Bezirks – die Baustadträtin Dorothee Dubrau sieht die „Wagenburg als Bereicherung des kulturellen Lebens im Quartier“ – wird dann nicht viel nützen. Das ökonomische Interesse der Immobilienverwertung steht deutlich über der sozialen Funktion des

Trotz Umzugs auf eine Ausweichfläche an der Michaelkirchstraße wurde bereits ein Teil des Wagenplatzes „Schwarzer Kanal“ geräumt. Foto: ME



¹ Rag(c)e ist ein Wortspiel mit den Wörtern rage, Aufruhr und race, Rennen bzw. Wettrennen. Rag(c)e against the ugly Stadtumstrukturierung soll also sowohl Aufruhr als auch Wettrennen gegen die eklige/grauenhafte/miese (=ugly) Stadtumstrukturierung bedeuten.



Der Wagenplatz „Laster & Hänger“ an der Revaler Straße hat in seiner Mitte eine Bühne mit Bar.
Foto: ME

Wagenplatzes für die Bewohner/innen und seiner kulturpolitischen Bedeutung.

Ein anderer bedrohter Wagenplatz ist die „Laster & Hänger-Wagenburg“, die seit 2001 an der Revaler Straße residiert. Nach einer mehrjährigen Räumungsodyssee der Wagenburg hatten damals offensichtlich selbst Senatsvertreter wie der selbsternannte „Wagenburgbeauftragte“ des Berliner Senats Ralf Hirsch ein Einsehen: „Die Truppe ist bereits von 20 Plätzen geräumt worden. Es macht keinen Sinn, sie weiter durch die Stadt zu jagen“. Auch die Bezirksvertreter wie der Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg Franz Schulz unterstützen die Wagenburg. Die jetzt genutzte Fläche unterliegt der Verwaltung des Bezirks und soll „langfristig zu einer wettkampffähigen Sportanlage“ ausgebaut werden. Da dafür jedoch der zusätzliche Ankauf von privaten Nachbargrundstücken notwendig wäre, ist allen Seiten klar, dass „langfristig“ wirklich auch langfristig bedeutet – und die Wagenburg zumindest mittelfristig bleiben könnte. Doch die Genehmigung von Geldern, die vom Quartiersmanagement Boxhagener Platz für einen Jugendspielplatz auf dem Grundstück der Wagenburg beantragt wurden, brachte die Pro-Wagenburg-Harmonie durcheinander. Es ging um etwa 1 Mio. Euro, die die Senatsverwaltung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ ausgeben will. Der Bezirk müsste sich bei der derzeitigen Haushaltslage über jede Fördersumme freuen, doch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung will die Gelder nur für den beantragten Zweck freigeben. Trotz der bezirklichen Bemühungen, eine für alle Seiten sinnvolle Verwendung des Gelds zu finden, schien der Wagenplatz der Starre der Senatsverwaltung zum Opfer zu fallen. Auch eine kurzfristige Bürobesetzung bei der Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer im August konnte keine endgültige Klärung bringen. Nachdem sich keine Ersatzfläche finden liess, beschloss die BVV Ende Oktober, auf die Fördermittel zu verzichten. So oft auch die Verwaltungskonkur-

renz von Senat und Bezirken den alternativen Projekten Spielräume ermöglicht hat, dieser Fall der „Laster & Hänger“ zeigt, dass eine politische Duldung keine langfristige Garantie für eine Wagenburg sein kann.

Die politischen und wirtschaftlichen Hintergründe dieser neuerlichen Angriffe auf die Berliner Wagenburgen liegen deutlich auf der Hand: Sowohl für städtische Eliten als auch Immobilienunternehmen stellt die Innenstadt keinen Ort für alternative Lebensformen dar. Während nicht nur ein großer Teil der Bevölkerung sondern auch viele Politiker/innen Wagenplätze als kulturelle Standortfaktoren oder zumindest geduldete Zwischennutzungen akzeptieren, zählt für andere nur wirtschaftlicher Gewinn. Wagenplätze als ausdrücklich kollektive und preiswerte Lebensalternative werden bei diesem Gewinnstreben als Hindernis wahrgenommen. So werden wir in Berlin auch weiterhin eher leerstehende Büroflächen und die internationale Einheitskultur von Starbucks und Shoppingmalls bewundern können als selbstorganisierte Lebens- und Veranstaltungsorte.

Projekthäuser unter Druck

Andere gegenwärtig gefährdete Projekte sind ehemals besetzte Häuser. In Fällen wie der Yorckstraße 59 (s. Beitrag auf S. 20) und der Brunnenstraße 183 (s. MieterEcho Nr. 288) werden durch Eigentümerwechsel bestehende Nutzungsvereinbarungen infrage gestellt. So verlangte etwa der neue Eigentümer der Yorckstraße 59 zunächst eine 100%ige Mieterhöhung, dann noch immerhin eine 55%ige. Da die Bewohner/innen nicht bereit sind, diesen überhöhten Preis zu zahlen, erfolgte zum 30.09.2004 die Kündigung. Da es sich bei den genutzten Räumen formal um Gewerbeflächen handelt, greift das Wohnungsmietrecht nicht. Die Yorckstraße 59 wird jedoch bereits seit über zehn Jahren vorwiegend als Wohnhaus genutzt, was für die vorherigen Eigentümer kein Problem darstellte. Das neue

Eigentümerduo Marweld (Verwaltung) und Walter (Hausbesitzer) indes sind keine Unbekannten und versuchen sich auch anderenorts, wie etwa in der Friedrichstraße 129, am Berliner Immobilienroulett zu beteiligen.

Bei der Brunnenstraße 183 hatte der Immobilienkäufer – hier eine Gesellschaft mit dem klangvollen Namen *team 2* – nach dem Erwerb des Grundstücks versucht, die Bewohner/innen und den im Erdgeschoss betriebenen „Umsonstladen“ aus dem Haus zu drängen, um das Haus besser verwerten zu können. Doch verschlossene Türen, behinderte Baubegehungen, Verhandlungsrunden mit den Eigentümern und letztlich die Unterstützung der Baustadträtin von Mitte verhinderten eine Räumung des Projekts. Obwohl die rechtliche Situation von etlichen Bewohner/innen ungeklärt ist und nicht in allen Fällen gültige Mietverträge vorliegen, wird die Wohnnutzung des Hauses vom Bezirk anerkannt. Damit ist eine strafrechtliche Räumung vorerst ausgeschlossen und ein zivilrechtlicher Klageweg vorgezeichnet. Da Immobilienkäufe Zeitgeschäfte sind, mussten die Eigentümer das Haus inzwischen aufgeben. Die Verzögerungen, Verhandlungen und gerichtlichen Klagen haben eine zügige Modernisierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen verhindert. Das Haus befindet sich inzwischen unter Zwangsverwaltung. Was das für die Bewohner/innen im Einzelnen bedeutet, ist zwar noch unklar, aber dennoch zeigt dieses Beispiel deutlich, wie eine erfolgreiche Widerstandsstrategie gegen Immobilieninvestoren aussehen kann, denn die Zeit spielt in der Regel den Bewohner/innen und nicht den Eigentümer/innen in die Hände.

Das Projekt Yorckstraße 59 kann die überhöhten Mietforderungen nicht erfüllen.

Foto: ME





Zwischen Waldemar-, Adalbert- und Manteuffelstraße wurden viele Häuser von der Bewoge an Privatleute verkauft. Die Mieter/innen protestieren gegen die Privatisierung u.a. mit schwarzen Tüchern. Foto: ME

Ordnungsamt erschwert Selbstorganisation

Eine andere Strategie gegen die Projekte geht nicht von den Eigentümer/innen aus, sondern wird in Gestalt der neu geschaffenen Ordnungsämter von den Bezirken vorangetrieben. Diese haben seit Jahresbeginn verstärkt versucht, gegen selbst organisierte und unkommerzielle Kneipen mit behördlichen Auflagen und einer so genannten Legalisierungsstrategie vorzugehen. In den Ordnungsämtern wird dabei die Zusammenarbeit von Polizei und Behörden organisiert. So beschlagnahmte etwa die Polizei bei einem Einsatz wegen vorgeblicher Ruhestörung gegen eine Kneipe in der Kreuzzigerstraße unter anderem die Vereinsunterlagen. Mit diesem Material ausgerüstet, versucht nun das Gewerbeamt, aus dem Projekt einen wirtschaftlichen Zweckbetrieb zu konstruieren. Die Folgen wären erheblich, denn mit den bau- und hygiene-rechtlichen Auflagen und einer zu entrichtenden Gewbesteuer im Nacken könnten die meisten der unkommerziellen Angebote nicht erhalten werden. Auch Betreiber/innen von anderen Projekten wie etwa so genannten Volksküchen, die regelmäßig warmes Essen zu sehr günstigen Preisen anbieten, haben inzwischen Vorladungen zu einer ordnungsamtlichen Belehrung bekommen. Im bürokratischen Ablaufplan ist das die Voraussetzung, um Verstöße gegen bestehende Auflagen sanktionieren zu können. Das offensichtliche Ziel der Bezirksinitiative ist, die bestehenden Freiräume und Grauzonen in einen legalen und kontrollierbaren Zustand zu überführen. Neben dem Kontrollinteresse der Ordnungsämter steht wohl auch das Geschäftsinteresse der Gastronomen in der Simon-Dach-Straße hinter diesem Angriff auf

die Alternativstrukturen in Friedrichshain. Jedenfalls haben sich – so der Projekte- und Initiativen Rat (PiRat) – einige Besitzer der Edelkneipen und Restaurants über die unlautere Konkurrenz beschwert. In einer Erklärung der Projekte und Initiativen wird durch die zu erwartenden Auflagen eine Kommerzialisierung der Projekte befürchtet. Denkbare Folgen sind der ersatzlose Ausfall der Volksküchen, eine Steigerung der Preise in Kneipen und sogar der totale Wegfall von bisher ehrenamtlich betriebenen Veranstaltungsorten.

Bereits Mitte September organisierten einige der betroffenen Projekte eine Aktionswoche gegen die drohenden Auflagen der Ordnungsämter. An mehreren Abenden wurden die jeweiligen Kneipen bzw. Volksküchen auf die Straße verlagert. Zum einen sollte damit deutlich gemacht werden, dass tatsächlich etliche Leute von den drohenden Schließungen betroffen wären, zum anderen sollten insbesondere die regelmäßigen Nutzer/innen der Projekte angeregt werden, sich aktiv einzusetzen. Mit Kicker, Musikanlage und Biertheke ausgestattet boten die „Freiluftkneipen“ viel Raum für eigene Kreativität. Nächtliche Fußballspiele und Spontandemonstrationen rundeten die Aktionen ab. Ob diese Form des Aktionismus die Bedrohung der Projekte tatsächlich aufhalten können wird, wird sich in den nächsten Monaten herausstellen. Ein Anfang der gemeinsamen Koordination ist zumindest getan.

Verwertungsdruck vernichtet Freiräume

Wenn die Stadt vermarktet wird, verschwinden Wohn- und Lebensräume für sozial Schwächere. In Gebieten, die unter großem Verwertungsdruck stehen, muss für Wohnungen und Freizeitaktivitäten mehr Geld ausgegeben werden und auch die Gastronomie und die Geschäfte sind oft teurer. Wer dies nicht bezahlen kann, muss gehen. Die stattfindende Privatisierung und Kommerzialisierung setzt dabei neue Maßstäbe: Nichtkommerzielle Strukturen werden illegalisiert und stattdessen wird eine konsumgerechte Stadt durchgesetzt. Eine Wagenburg soll verschwinden, weil sie die Geschäfte des benachbarten Bürohauses schädigt und die beliebten, jedoch nicht

gewerbeamtlich angemeldeten Volksküchen sollen dicht machen, weil sie für die Gastronomen der Umgebung eine unlautere Konkurrenz darstellen. Auf einigen Plätzen in Berlin ist das Biertrinken im Park und auf der Straße verboten, während im selben Stadtteil der Moloch der edlen Cafés, Bars und Restaurants jeden Sommer einen neuen Straßenzug erobert. Bier ist nicht gleich Bier und Umstrukturierung bedeutet nicht für alle dasselbe.

Soziale Kämpfe und ihre Errungenschaften

Ein Blick zurück zeigt, dass nichts von dem, was jetzt geräumt, geschlossen und gestrichen werden soll, immer nur einfach so da war. Viele der Frei- und Gestaltungsspielräume, viele soziale Regelungen und Einrichtungen in der Stadt sind das Ergebnis früherer politischer Kämpfe. Jetzt, wo es die Bewegungen nicht mehr gibt, scheint die Zeit der späten Rache gekommen zu sein. Die Umstrukturierung ist nicht nur funktional fürs Kapital, sondern soll auch zeigen, dass Widerstand sich nicht lohnt. So war etwa die „Behutsame Stadterneuerung“ in Kreuzberg ein Ergebnis von Hausbesetzungen und Nachbarschaftsprotesten in den 1980er Jahren. Beides gibt es heute kaum noch, und mit den Verkäufen der Wohnungsgesellschaften, wie z.B. die Häuser im Waldeckiez (s. MieterEcho Nr. 302 u. 303), werden die bisher günstigen Mieten deutlich ansteigen. Die Privatisierungen sind also nicht nur ein Posten des Berliner Landeshaushalts sondern auch ein spätes *Roll-back* einer sozial orientierten Sanierungspolitik.

In den Ostberliner Sanierungsgebieten erkämpften Betroffenenvertretungen und Stadtteilinitiativen Mitte der 1990er Jahre Mietobergrenzen, die eine Verdrängung durch Modernisierung verhindern sollte. Die Stadtteile haben sich inzwischen verändert, viele Aktive haben sich zurückgezogen und auf den Druck der Grundbesitzerlobby hin hat der Senat die Regelungen zur Mietobergrenze inzwischen abgeschafft (s. MieterEcho Nr. 303). Die meisten der über hundert Häuser, die 1990/91 besetzt wurden, haben inzwischen Verträge, doch Freiräume bei der Gestaltung, Belegung und Nutzung der Häuser sind oft bis heute geblieben. Mit der beschriebenen Legalisierungskampagne stellen nun die Ordnungsämter der Bezirke die jahrelang gewachsene Selbstorganisation von Volksküchen, Clubs und Kneipen infrage.

Doch die Geschichte der Umstrukturierung in Berlin hat auch immer gezeigt, dass Wider-

stand auch Erfolg haben kann: Die Hausbesetzungen in den 1980er Jahren haben das gesamte Westberliner Stadterneuerungsprogramm aus den Angeln gehoben, die Bürgerinitiativen der Wendezeit haben in Ostberlin den Abriss von ganzen Straßenzügen verhindert und die NOlympiabewegung Anfang der 1990er Jahre hat die Berliner Olympiabewerbung erfolgreich sabotiert. Erfolgreich waren letztlich immer Bewegungen, die ein gewisses Maß an gesellschaftlicher Breite und Relevanz erreichten.

Raus aus der Isolation

Bezogen auf die bedrohten Projekte könnte diese Verankerung in einer Anbindung an die aktuellen Sozialproteste liegen. Letztlich sind die bisherigen Proteste klassische Abwehrkämpfe: Die einen bitten bei der Regierung um die Rücknahme des Gesetzes, die anderen kritisieren bestimmte Institutionen, die von den 1-Euro-Jobs profitieren und statt konkreter Alternativen gibt es sehr allgemeine Parolen gegen den Kapitalismus. Gerade die Projekte der Alternativszene jedoch bieten eine ganze Menge Potenzial für eine widerständige Alltagsorganisation. Das heißt nicht, die Hausbesetzer/innen und Wagenbewohner/innen sollten Hartz IV-Betroffenen, die ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können, freundlich auf die Schulter klopfen und vorschlagen, ein Haus zu besetzen oder in einen Wagen zu ziehen. Aber Vorstellungen davon, dass es gemeinsam oft besser geht, dass man sich nicht immer alles gefallen lassen muss und dass in der Welt der gegenseitigen Hilfe nicht nur das Geld regiert, sind durchaus sinnvoll für eine politische Debatte, die über die konkrete Verteidigung der gefährdeten Projekte hinaus gehen.

Mit der Stadtrallye – vorbei an Orten der Umstrukturierung und des Widerstands – wurde ein erster Schritt für diese Annäherung getan. Die Alternativszene war deutlich bemüht, über den Horizont ihrer eigenen Projekte hinauszublicken. Insofern war der Umzug der Fahrräder und Bauwagen eine wirklich bemerkenswerte Demonstration.

ZUM WEITERLESEN

Wagenplatz „Laster & Hänger“:
www.lasterundhaengerburg.de
 Yorkstraße 59: www.york59.net
 Waldekiez: www.waldekiez.org
 Umsonstläden: www.umsonstladen.info
 Volksküchen: www.stressfaktor.squat.net

Keinen Cent mehr fürs NKZ

Nach 30 Jahren öffentlicher Förderung stoppt das Abgeordnetenhaus alle weiteren Gelder für das Neue Kreuzberger Zentrum

Christoph Villingner

Der Schnitt war radikal und einstimmig. Auf seiner Sitzung am 22.09.2004 beschloss der Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses, für das von der privaten Abschreibungsfirma NKZ KG betriebene Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) keine weiteren öffentlichen Mittel mehr bereitzustellen.

Wie im MieterEcho schon mehrmals berichtet, flossen in den letzten 30 Jahren in den etwa 48 Mio. Euro teuren Betonklotz am Kottbusser Tor fast 52 Mio. Euro an öffentlichen Fördergeldern. Damit nicht genug. Auf die Eigentümer des NKZ warten schon die nächsten 10 Mio. Euro in Form der Stundung eines 25 Mio. Euro Kredits für weitere zehn Jahre. Diese wurden bereits im April 2003 bewilligt und Verträge sind in einem Rechtsstaat einzuhalten. Allerdings vermuten viele Beobachter, dass die NKZ KG ihre damaligen Versprechungen nicht eingehalten hat. In diesem Fall wäre der Vertrag kündbar.

Strittig war auf der Ausschusssitzung nur die Radikalität des Beschlusses, und ausnahmsweise setzte sich am Ende die radikalste Fassung durch: „Der Senat wird aufgefordert, weder direkt noch indirekt Mittel für dieses Objekt (...) selbst im Fall unabweisbarer Maßnahmen (wie z.B. Heizungsausfällen) freizugeben bzw. zu bewilligen, insbesondere Darlehensforderungen nicht zu stunden und Landesbürgschaften nicht zu übernehmen“. Vielmehr würde ein Heizungsausfall, der von vielen Mieter/innen in diesem Winter befürchtet wird, die Möglichkeit einer Zwangsverwaltung des Komplexes eröffnen. Und damit endlich den Zugriff der öffentlichen Hand auf das Gebäude. Denn man hat es schließlich auch schon bezahlt.

Inzwischen forderte die Senatorin für Stadtentwicklung sogar das im Gebäude untergebrachte Quartiersmanagement (QM) Kottbusser Tor auf, seinen Mietvertrag zu kündigen. Denn im Beschluss des Hauptausschusses heißt es eindeutig, dass „auch direkte oder indirekte Zuwendungen für bauliche Maß-

nahmen im Objekt über das QM somit auszuschließen sind“.

In den vergangenen Jahren verwies Peter Ackermann – der alleinige Geschäftsführer aller drei zum Firmenkomplex des NKZ gehörenden Gesellschaften – immer wieder auf die drohende Insolvenz, um an weitere öffentliche Gelder zu gelangen. Doch diese Drohung lässt inzwischen auch den Kreuzberger SPD-Abgeordneten Stefan Zackenfels kalt. Eine Insolvenz könne im gesellschaftlichen Leben auch eine Chance darstellen, wie das Beispiel des Papierherstellers Herlitz zeige: „Dort gelang“, so Zackenfels, „mit einer neuen Geschäftsführung ein neuer Aufbruch.“

Solche Schilder „zieren“ die Schaufenster: Schon seit langem steht über ein Viertel der Gewerbeflächen des NKZ leer.

Foto: ME



Zermürbungstaktik und drohende Räumungsklagen

Das Hausprojekt Yorckstraße 59 leistet Widerstand

Bewohner/innen der Yorckstraße 59

Seit der Mietvertrag Ende September 2004 für die vier selbst ausgebauten Fabriketagen abgelaufen war, versucht der neue Hausbesitzer der Yorckstraße 59, Marc Walter, die Bewohner/innen und Nutzer/innen durch Schikanen mübe zu machen und mittels Räumungsklagen vor die Tür zu setzen. Doch wir, die Hausbewohner/innen, lassen uns nicht einschüchtern und kämpfen weiter um den Erhalt des Projekts!

Da der frühere Besitzer pleite gegangen war, geriet die Yorckstraße 59 im Sommer 2003 in Zwangsverwaltung. Als wir davon hörten, planten wir, das Haus mit Hilfe der Genossenschaft Freiburger Mietshäuser Syndikat selbst zu kaufen. Doch die Bank verkaufte das Haus im Dezember 2003 an uns vorbei.

Gewerbliche Räume werden zum Wohnen genutzt

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

kein Vertragsende und keine Mieterhöhung infrage, da die Räume eine der jetzigen Miethöhe entsprechende einfache Ausstattung aufweisen. Der neue Besitzer, Herr Marc Walter aus Hamburg, und die neue Hausverwaltung, Boris Gregor Marweld mit der Bau-Partner GmbH, gingen von Anfang an auf Konfrontationskurs: Sie versuchten, uns Teile der Sanierungskosten wegen angeblicher Selbstverschuldung aufzudrücken und zudem verlangte Marc Walter von uns ab September 2004 mit Ablauf des Mietvertrags eine zunächst 100%ige Steigerung der Nettokaltmiete. Dies konnten wir nicht akzeptieren und in einem Schiedsgutachten legte dann die Industrie und Handelskammer Berlin (IHK) für die Yorckstraße 59 eine „marktübliche Gewerbemiete“ fest, die eine Mieterhöhung von 55% bedeuten würde. Grundlage für das Gutachten der IHK waren nur mäßig vergleichbare Gewerbeobjekte, in

denen jedoch im Unterschied zur Yorckstraße 59 keine Menschen wohnen. Diese exorbitante Erhöhung können und wollen wir nicht bezahlen! Wir sind weder ein Profitunternehmen noch ein Gewerbe, sondern ein einzigartiges Hausprojekt, in dem 60 Menschen wohnen. Eine politische Lösung muss nach wie vor her!

Eine politische Lösung muss her

Auf der Suche nach einer politischen Lösung fand Ende September 2004 ein Gespräch zwischen Hausbesitzer Marc Walter, dem Verwalter Boris Gregor Marweld, den Bewohner/innen, dem Baustadtrat Franz Schulz und der Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg Cornelia Reinauer statt. Die Seite des Hausbesitzers stellte sich stur und verweigerte sich jeglichen angebotenen Lösungsvorschlägen mit dem Hinweis, die Bewohner/innen seien keine ernst zu nehmenden Verhandlungspartner/innen. Die exzessive Mietsteigerung solle von uns bezahlt werden, jedoch werde ein Mietverhältnis mit uns sowieso begrenzt sein. Sowohl die Vermittlungsvorschläge der Bezirksvertreter/innen als auch unser Angebot, das Haus zu kaufen, wurden von ihnen abgelehnt. So endete das Vertragsverhältnis zwischen uns und dem neuen Hausbesitzer am 01.10.2004. Außerdem kündigten Marweld und Walter hartes Durchgreifen mittels Räumungsklagen gegen uns an.

Weiterhin zeigten sie sich entrüstet über die Bekanntmachungen ihres skrupellosen Rauswurfversuchs durch Kundgebungen, Demonstrationen und Infoveranstaltungen unsererseits. Wir hatten Herrn Walter mit einer netten Demonstration in Hamburg besucht und durch eine Kundgebung vor dem von Marweld und Walter kürzlich erworbenen Haus in der Friedrichstraße 129 die Mieter/innen über ihre neuen Vermieter informiert. Auf diese Kundgebung reagierte Gregor Marweld mit einer Infoschrift, in der er uns als „radikale Elemente, die vom Verfassungsschutz beobachtet werden“ titulierte, jedoch keinerlei inhaltliche Argumente nannte.

Die Strategie des Hausbesitzers setzt einerseits auf verschiedene Klagen und andererseits auf Schikanen gegenüber den Hausbewohner/innen. So wurde beispielsweise die Heizung erst nach Beginn der Heizperiode repariert und durch den Einzug der Firma Serabag im Haus soll nun der dritte Hinterhof für uns nicht mehr



Unter dem Motto „Kollektive Räume statt Investorenträume“ fand am 11.09.2004 in Hamburg eine Demonstration zum Wohnhaus des neuen Eigentümers der Yorckstraße 59, Marc Walter, statt. Anschließend wurde „städtepartnerschaftlich“ mit insgesamt ca. 1000 Demonstrationsteilnehmer/innen gegen die Räumung von Wagenplätzen und für den Erhalt von Wohnprojekten demonstriert. Foto: Umbruch-Bildarchiv

zugänglich sein. Der Hausverwalter schätzt es auch, provozierend im Haus aufzutreten, wie neulich, als er 20 Räumungsandrohungen in den Treppenhäusern und Durchgängen aufhängte. Offensichtlich vergaß dabei der Verwalter nicht nur, dass seine Plakate keine juristischen Konsequenzen haben, sondern er missachtete auch das von ihm selbst verhängte Verbot, dass im Treppenhaus nicht mehr plakatiert werden dürfe.

Der Hausbesitzer strengt weiterhin verschiedene Klagen gegen uns an, beispielsweise auf die Offenlegung der Namen der Vereinsmitglieder. Er war auch derjenige, und nicht die Nachbarschaft, der nach einem im Sommer organisierten Nachbarschaftshoffest wegen Ruhestörung klagte.

Letztendlich sind wir aber nicht nur mit unterschiedlichen Klagen und Schikanen konfrontiert, sondern es geschehen auch mysteriöse Sachbeschädigungen rund um die Yorckstraße 59. So wurden die Telefonkabel unserer Wohngemeinschaften durchgeschnitten (die Leitungen der anderen Mieter/innen wurden nicht beschädigt), die im Hof abgestellten Fahrräder wurden beschädigt, der Briefkasten mutwillig geöffnet sowie demoliert und unser Infobrett heruntergerissen.

Doch wir lassen uns weder durch Klagen noch durch Schikanen einschüchtern oder vertreiben! Wir werden uns weiter zur Wehr setzen und über die Machenschaften unseres und anderer Hausbesitzer informieren. So fand am 22.10.2004 eine Radralley gegen die Stadtumstrukturierung und Vertreibung von alternativen Projekten statt, im November folgten weitere Kundgebungen und im Dezember wird eine Kunst- und Kultur-Veranstaltungswoche bei uns organisiert. Yorckstraße 59 bleibt!

Kontakt: yorck59bleibt@gmx.net
Mehr Infos unter www.yorck59.net

HAUSPROJEKT YORCK 59

In dem Gewerbegebäude Yorckstraße 59 in Kreuzberg leben seit Ende 1988 60 Menschen, darunter 10 Kinder, zusammen. In dem Hausprojekt befinden sich außerdem eine Veranstaltungsetage und Büroräume, die von der Antirassistischen Initiative (ARI), dem Radioprojekt Onda, dem Anti-Hartz-Bündnis und diversen internationalistischen Gruppen genutzt werden. Jeden ersten und dritten Montag im Monat findet in der Yorck 59 die Druzbar statt: Filme oder andere Darbietungen zusammen mit Essen und Trinken zum Selbstkostenpreis. Die Veranstaltungsetage wird seit vielen Jahren außerdem von nichtkommerziellen Sport- und Theatergruppen und für Partys, Ausstellungen und politische Veranstaltungen genutzt.

25 Jahre feindliche Übernahme

Winterfeldtstraße 25: Mieterwiderstand gegen Umwandlungspekulation

Bewohner/innen der Winterfeldtstraße 25

Was die Bewohner/innen der Yorckstraße 59 zur Zeit erleiden, hat die Winterfeldtstraße 25 bereits hinter sich. Als Mebes & Wullinger 1999 das Haus aus einer Konkursmasse erwarben, lautete die Devise: *Alle Mieter raus, Umwandlung in Einzel Eigentum*. Eigentlich das übliche Schema der Immobilienverwertung, doch die eingesetzten Mittel haben selbst diejenigen entsetzt, die sich an die unsäglichen Häuserkämpfe der 1980er Jahre erinnern. Ein erster Höhepunkt war die Installation von Videowanzen in den Treppenhäusern zur Bespitzelung der Hausbewohner/innen und ihrer Besucher/innen. Es folgte die Zerstörung der preisgekrönten Gartenanlage, um den Widerstand der Hausgemeinschaft zu brechen. Gleichzeitig werden die Hausbewohner/innen mit einer Flut von sinnlosen Prozessen drangsaliert. Vielleicht verwundert das weniger, wenn man weiß, dass der Eigentümer ein „Dr. jur“ ist.

Die Hausgemeinschaft erwies sich als stabil und das ist kein Wunder, denn mit Spekulanten hat sie eine langjährige Erfahrung: Es begann bereits 1979. Aus Privatbesitz wurde das Haus an „Investoren“, wie sie sich nannten, verkauft. Ihr Rezept war schon damals: *Alle Mieter raus, Umwandlung in Eigentumswohnungen*. Seinerzeit war das noch neu und erschien entsprechend schrecklich. Doch – zum Glück für die zum Widerstand entschlossenen Mieter/innen – bestand diese erste Generation von „Investoren“ aus reinen Schaumschlägern. Investiert haben sie keinen Pfennig ihres eigenen Gelds, aber sie haben mit 1,4 Mio. DM aus einem Senatsprogramm das Haus grundsaniiert. Das war’s.

Dann kam 1989 die Wiedervereinigung und die „Investoren“ wandten sich erwartungsvoll nach Osten. Ein verhängnisvoller Fehler: Die Eigentümer der Winterfeldtstraße 25 gingen 1998 bankrott. Der Konkursverwalter verkaufte das Haus für 2,4 Mio. DM an einen Kaufmann, dessen Konkurs mangels Masse schon früher am 08.01.1997 abgelehnt worden war. Dieser „Investor“ versuchte, sich durch schnellen Verkauf des Hauses zu sanieren. Bundesweit bot er es über verschiedene Makler für 4,2 Mio. DM an und scheiterte kläglich. Er konnte selbst den Kaufvertrag nicht erfüllen und folglich den Profit von 1,8 Mio. nicht realisieren.

Und damit kommen wir zum aktuellen Teil der Hausgeschichte: 1999 erwarben Mebes &

Wullinger die Winterfeldtstraße 25 für ca. 2,8 Mio. DM aus der Konkursmasse und eröffneten den erwartungsvollen Bewohner/innen: *Alle Mieter raus, Umwandlung in Eigentumswohnungen*. Doch die kannten das ja schon, wappneten sich und setzten sich derart erfolgreich zur Wehr, dass sich schon vor geraumer Zeit das Blatt gewendet hat.

Unsaniiert wird das Haus zur Zeit wieder bundesweit angeboten. Die Käufer sollen auf das Sanierungsziel Vorkasse leisten. Die Preise sind horrend und dafür wird „Luxuswohnen am Winterfeldtplatz“ angeboten. Das Haus, das 1999 korrekt bewertet 1,4 Mio. Euro wert



war, ist jetzt im Angebot für rund 10 Mio. Euro. Inklusiv versprochener Sanierung.

Das lockt die Beutemacher. Man traut seinen Augen nicht. Es sind tatsächlich 18 Makler eifrig zugange, um 40 Wohnungen unter die Leute zu bringen. Natürlich nicht beliebige Leute. Sie müssen betucht und dürfen nicht allzu helle sein: Denn im Angebot ist eine Mogelpackung. Die SAXX Immobilienvermittlung beschreibt die Umgebung: „Wegen seiner quirligen, bunten Vielfalt und seiner facettenreichen Kultur- und Kneipenszene beliebt, wegen seinem charmanten, urbanen Flair unentbehrlich, zählt Schöneberg zweifellos zu einem der beliebtesten Wohnbezirken Berlins.“ Doch tatsächlich findet dieses „Luxuswohnen am Winterfeldtplatz“ in einem Kiez statt, über den Markus Kluger am 16.01.2004 in der Berliner Zeitung berichtete: „Die Potsdamer Straße war einst eine pulsierende Geschäftsmeile. Doch heute gelten in der Gegend eigene Gesetze. In der Kurfürstenstraße, Alvenslebenstraße oder Pallasstraße wird mit Drogen gehandelt, verkaufen minderjährige und meist drogenabhängige Mädchen ihre Körper. Laut Statistik kommen auf 1000 Einwohner 89 Straftaten – die meisten davon sind Drogendelikte, Körperverletzung, Nötigung und Bedrohung. Der Senat betreibt in der Gegend ein Quartiersmanagement.“ Und der Präventivbeauftragte Polizeihauptkommissar Henry Maiwald meint: „Ich rate den Leuten, die Haustüren geschlossen zu halten.“

Sicher hat er dabei auch an die Gefahr der Übernahme durch Spekulanten gedacht.

Weitere Informationen unter www.w25.de

FORDERUNGEN DER W25

**Verbrecher raus aus dem Immobiliengeschäft.
Das Vorkaufsrecht gehört den Bewohner/innen.**



Hartz IV:

Gehören Mietkaution und Genossenschaftsanteile zum Vermögen?

Arbeitslosengeld II erhält nur, wer – bis auf kleine Reste – das ersparte, geerbte oder anderweitig erworbene Vermögen aufgebraucht hat. Der von vielen bereits ausgefüllte Fragebogen lässt zwar daran keinen Zweifel, aber die Frage, was denn ganz genau alles zum Vermögen zu zählen sei, weitgehend offen.

Mieter/innen stellen üblicherweise Kautionen, die bis zu drei Monatsmieten betragen können.

Mitglieder von Genossenschaften haben Geschäftsanteile erworben, die in der Regel auch den Wert haben, den sie nominell verkörpern sollen.

Weil in Anbetracht der geringen Höhe der absetzbaren Grundfreibeträge, diese Geschäftsanteile und auch die Mietkautionen bei der antragsgerechten Ermittlung des Vermögens deutlich zu Buche schlagen würden, sind viele Mieter/innen und Genossenschaftsmitglieder verunsichert.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit hat sich jetzt zu diesen Problemen wie folgt geäußert:

„Genossenschaftsanteile und Mietkautionen stellen kein verwertbares Vermögen im Sinne des § 12 SGB II dar, solange der jeweils zugrunde liegende Mietvertrag besteht. Während der Vertragslaufzeit besteht für die betroffenen Hilfebedürftigen keine Möglichkeit, über das Vermögen in der Form der Genossenschaftsanteile oder der Mietkautionen zu verfügen. Dies ist auch mit der Bundesagentur für Arbeit geklärt und wird in den Hinweisen zu § 12 SGB II berücksichtigt.“

Wenn dann allerdings nach einem Wohnungswechsel die Kautions- oder der Genossenschaftsanteil zurückgezahlt wird, erhöht dieser Betrag den Kontostand und muss demzufolge beim nächsten Antrag als Vermögen angegeben werden.

Was bedeutet „angemessener Wohnraum“ in Berlin?

Die Bundesregierung hat zwar die Übernahme angemessener Unterkunftskosten für Bezieher/innen von Arbeitslosengeld II per Gesetz festgelegt aber sonst keine weiteren Bestimmungen über die Angemessenheit getroffen. So ist es den Ländern überlassen, die Lücken auszufüllen und die Länder reichen die Aufgabe weiter an die Kommunen. Was in München als angemessen gilt, muss es in Hamburg noch lange nicht sein oder auch umgekehrt. Da die Kommunen für die Kosten aufzukommen haben und finanziell unter Druck stehen, ist ein Wettbewerb um die kleinste Angemessenheit zu befürchten, ein Wettbewerb, bei dem Mannheim bereits jetzt die Nase vorn zu haben scheint.

In Berlin sind bisher keine Zahlen für Angemessenheit gehandelt worden. Und das ist auch gut so, denn von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz ist nun folgende vorläufige Klärung getroffen worden:

„(Es) kann davon ausgegangen werden, dass die ganz überwiegende Mehrheit der Haushalte, die ab dem 01.01.2005 Alg II beziehen werden, bereits heute in Wohnraum lebt, der als angemessen im Sinne von § 22 Abs. SGB II anzurechnen ist.“

Vor diesem Hintergrund sind die bei einer Erstantragstellung auf Leistung nach SGB II durch bisherige Empfänger/innen von Arbeitslosenhilfe nachgewiesenen tatsächlichen Kosten der Unterkunft (Brutto-Warmmiete) und die für bisherige Sozialhilfeempfänger/innen bewilligten Wohnungsmieten als grundsätzlich angemessen anzuerkennen.

In wenigen Einzelfällen und nur dann, wenn unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit geltende Angemessenheitskriterien (Anhaltspunkt ist der jeweils geltende Mietspiegel) in ganz besonderem Maße überschritten werden, können Schritte zur Reduzierung der Ausgaben innerhalb eines zumutbaren Zeitraums eingeleitet werden.“

Tipps zum Energiesparen

Initiative EnergieEffizienz

Wohlfühlfaktor Licht

Wie sich mit Energiesparlampen ein angenehmes Wohnambiente schaffen lässt

Wenn die Tage kürzer werden und die trüben Wintertage kommen, wird die Beleuchtung in den eigenen vier Wänden zum wichtigen Wohlfühlfaktor. Mit Energiesparlampen können Sie in Ihrem Zuhause eine gemütliche Atmosphäre schaffen, ohne unnötig Energie zu verschwenden.

Die Bedeutung von Licht für die Gesundheit und das persönliche Wohlbefinden ist stärker als viele annehmen. Daher sollte die eigene Wohnung besonders in der dunklen Jahreszeit stets angenehm und ausreichend ausgeleuchtet sein. Was manche Verbraucher/innen nicht wissen: Gerade mit Energiesparlampen lässt sich eine gemütliche Wohnatmosphäre erzeugen. Unterschiedliche Lampengrößen und -farben bieten vielfältige Möglichkeiten,

Energiesparlampen geschickt in das Wohnambiente einzufügen.

Bei herkömmlichen Glühlampen ist die Lichtfarbe einheitlich. Um andere Farbtöne zu erzeugen, wird lediglich der Glaskolben eingefärbt. Hingegen sorgt bei Energiesparlampen die unterschiedliche Zusammensetzung des Leuchtstoffs im Leuchtkörper der Lampe für verschiedene Lichtfarben. Die Palette reicht von tageslichtweiß bis hin zu extra-warmweiß. Energiesparlampen schaffen ein weiches, diffuses Licht und damit eine behagliche Wohnatmosphäre. Eine Energiesparlampe mit warmweißer Lichtfarbe, kombiniert mit einer Mattglasabdeckung erzeugt ein sehr sanftes, gleichmäßiges Licht mit weichen Schattenverläufen. Für Arbeits-

zimmer oder Küche eignen sich besonders neutral- oder tageslichtweiße Varianten.

Unabhängig von der guten Lichtqualität sind Energiesparlampen auch die wesentlich kostengünstigere Alternative. Wer seinen Haushalt mit Energiesparlampen ausrüstet, kann pro ausgetauschter Glühlampe jährlich rund sechs Euro, bei zehn Lampen bereits 60 Euro einsparen. Der Grund: Anders als bei herkömmlichen Glühlampen geht bei ihnen ein wesentlich geringerer Teil der eingesetzten Energie als Wärme verloren. Hinzu kommt, dass sie eine zehnmal höhere Lebensdauer haben. Es empfiehlt sich also in jedem Fall, für die eigene Wohnung auf Energiesparlampen zurückzugreifen. Denn das schont nicht nur den Geldbeutel, sondern auch das Klima.

Manche mögen's heiß

Beim Backen und Kochen muss Energie nicht ungenutzt verloren gehen

Nicht nur wir Menschen fühlen uns in angenehm warmen Räumen wohl und verbrauchen dafür in der kalten Jahreszeit eine Menge Energie. Auch Ihr Essen „mag“ es gerne etwas wärmer, bis zu 200°C. Die Zubereitung der Mahlzeiten muss jedoch nicht zwangsläufig zum energieintensiven und somit kostspieligen Vergnügen werden.

Das EU-Label, ein wichtiges Entscheidungskriterium beim Kauf von Haushaltsgrößgeräten, gibt es seit Juli 2003 auch für elektrische Backöfen. Das heißt: bei der Anschaffung eines neuen Backofens können Sie sich für ein A-Klasse-Gerät entscheiden und damit Ihren Energieverbrauch senken.

Die Art des Backofens entscheidet mit über die Höhe des Energieverbrauchs. Backen mit Umluft ist effizienter als mit Ober- oder Unterhitze, da die Betriebstemperatur bei Umluft etwa 20 bis 30 °C niedriger ist. Außerdem können Sie auf mehreren Ebenen gleichzeitig backen. So genannte selbst reinigende Backöfen sind zwar bequem in der

Anwendung, verbrauchen aber bei jedem Reinigungsprozess einige Kilowattstunden Strom.

Tipps und Tricks

- **Knusprige Brötchen liefert ein Toaster schneller und Strom sparender als der Elektrobackofen. Deshalb bei überschaubaren Mengen auf die „kleine Lösung“ setzen.**
- **Auf das Vorheizen Ihres Backofens können Sie getrost verzichten: Der Braten wird auch ohne Vorheizphase gar und kross.**
- **Besonders bei langen Garzeiten empfiehlt es sich, mit einem Schnellkochtopf zu kochen. Er ist ein wahrer Energieeffizienz-Meister und spart Zeit beim Kochen.**
- **Benutzen Sie gut schließende Topfdeckel. Die Wärme geht dann nicht verloren, sondern wandert direkt ins Gericht.**
- **Gemüse und Kartoffeln beim Kochen nicht im Wasserbad ertränken. Es reicht, wenn der Topfboden mit Wasser bedeckt ist, sodass sie im Dampf garen. Dadurch bleiben auch die Vitamine erhalten.**
- **Wenn Töpfe und Pfannen kleiner als die Kochplatte sind, geht Wärme verloren. Deshalb immer den passenden Durchmesser wählen.**

- **Ein ebener Topf- oder Pfannenboden sorgt für guten Kontakt zwischen Boden und Platte und spart Energie. Gute Töpfe und Pfannen sind im kalten Zustand nach innen gewölbt, dehnen sich beim Erwärmen nach außen aus und stellen somit einen optimalen Kontakt zur Herdplatte her.**

Weitere Informationen zum Kauf und Einsatz energieeffizienter Backöfen und Herde sind unter www.initiative-energieeffizienz.de und über die kostenlose Energie-Hotline 0800 - 0736 734 erhältlich.

Die Berliner Energieagentur ist für die Umsetzung der Initiative EnergieEffizienz in der Region Ost zuständig und steht als Ansprechpartner per Telefon unter 030-29333028 sowie per E-Mail effizienzkampagne@berliner-e-agentur.de zur Verfügung.

Die Initiative EnergieEffizienz ist ein Bündnis für effiziente Stromnutzung in privaten Haushalten. Ziel ist es, den durch die Privathaushalte verursachten CO₂-Ausstoß zu mindern und damit zum Klimaschutz beizutragen. Träger der Initiative sind die Verbände der Energiewirtschaft (VDEW, VRE, VKU) und die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena). Gefördert wird die Initiative von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit

Schimmel und Feuchtigkeit in der Wohnung

Was ist zu tun, wenn Schimmelpilze oder Feuchtigkeit auftreten?

Feuchtigkeitsschäden gehören zu den häufigsten Wohnungsmängeln. Sie können in Wohnungen durch eindringendes Wasser auf Grund schadhafter oder unzureichend isolierter Außenwände und Dächer, durch undichte Rohrleitungen, aber auch durch Kondenswasserbildung an den Innenseiten der Hausaußenwände bei unzureichender Wärmedämmung sowie durch Kältebrücken auftreten und führen vor allem in der kälteren Jahreszeit oft zu Schimmelbildung an Decken, Wänden oder um Fenster herum. Neben der optischen Beeinträchtigung kann von den Sporen des Schimmelpilzes auch eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgehen.

Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung und die Frage, wer oder was für deren Entstehen verantwortlich ist, führt oft zum Streit zwischen Mieter/innen und Vermietern. Die Mieter/innen wollen die Miete mindern, weil die Wohnung mangelhaft ist, die Vermieter wollen kündigen, weil die Mieter/innen die Wohnung durch unzureichendes Lüftungsverhalten verkommen lassen.

Erster Schritt: Mängelanzeige

Wenn Feuchtigkeitsschäden und/oder Schimmel in der Wohnung auftreten, müssen die Mieter/innen dies umgehend dem Vermieter anzeigen. Die Mängelanzeige (§ 536 c BGB) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Durchsetzung aller weiteren Rechte, wie Mängelbeseitigung, Mietminderung, außerordentliche Kündigung und Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche. Mietrechtlich betrachtet ist Schimmel in der Wohnung ein Mangel und kann zur Minderung der Miete oder auch zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen.

Gesundheitsgefährdung

Die Gerichte (z.B. AG Köpenick - 17 C 475/00-) bewerten Schimmelpilz als einen „erheblichen Mangel“, der zur Minderung berechtigt und gehen bei großflächigem Schimmelbefall zumeist von einer erheblichen Gesundheitsgefährdung aus, die Mieter/innen neben der Mietminderung zur fristlosen Kündigung berechtigt (z. B. AG Neukölln - 6 C 586/99 -). Wann eine Gesundheitsgefährdung vorliegt,

richtet sich nach objektiven Maßstäben und ist nicht allgemein zu beantworten, sondern eine Frage des Einzelfalls. Allein die Möglichkeit, dass sich auf Grund einer Schimmelpilzbildung Sporen in der Raumluft befinden, stellt noch keine konkrete Gesundheitsgefährdung dar und reicht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht aus. Voraussetzung für eine fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 1 BGB ist eine erhebliche Gefährdung der Gesundheit. Die Mieter/innen müssen darlegen und beweisen, dass festgestellte Schimmelpilze tatsächlich toxinbildend sind und dass sich toxische Stoffe in der Atemluft befinden. Ein einfaches ärztliches Attest, das ohne Laboruntersuchung erstellt ist, reicht hierzu nicht aus (KG - 8 U 124/02 -; - 12 U 1493/00 -).

Der fristlosen Kündigung braucht in den Fällen erheblicher Gesundheitsgefährdung keine Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit Fristsetzung vorausgehen. Die Mieter/innen müssen aber schriftlich unter Angabe des Grunds „Gesundheitsgefährdung“ kündigen und sollten auch darauf hinweisen, dass sie von ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen (§ 569 Abs. 1 BGB).

FEUCHTIGKEITSQUELLEN

Nicht nur durch Atmen und Schwitzen, sondern auch durch Duschen, Waschen, Wäschetrocknen, Putzen und Kochen wird Feuchtigkeit abgegeben. Auch Zimmerpflanzen und Aquarien stellen erhebliche Feuchtigkeitsquellen dar. Pro Person entsteht so eine Feuchtigkeitsabgabe an die Raumluft von täglich mehr als 2 Litern.

Richtiges oder falsches Wohnverhalten

Das Recht zur Minderung der Miete und zur Kündigung des Mietverhältnisses besteht nicht, wenn die Mieter/innen den Schaden, z. B. durch falsches Lüftungsverhalten, selbst verursacht haben. An das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter/innen werden zum Teil sehr unterschiedliche Anforderungen gestellt. Einig sind sich die Gerichte jedoch darin, dass das Schrägstellen der Fenster (Kipplüftung) nicht genügt, da dabei kein nennenswerter Luftaustausch stattfindet. Es reiche jedoch, morgens und abends 20 bis 30 Minuten alle Fenster weit zu öffnen, was bei Frost durchaus schon eine Herausforderung darstellen kann. Es kann zwar von den Mietern, so das LG Berlin (- 12 O 567/88 -), grundsätzlich nicht verlangt werden, ihre Heizungs- und Belüftungsgewohnheiten allein nach den wärmetechnischen Gegebenheiten der Mietwohnung einzurichten und die Mieter/innen schulden auch keine besondere „Klimapflege“ für ihre Wohnungen, meinte das LG Hamburg (- 11 S 341/86 -), jedoch sei es nötig, in „zumutbarem“ Umfang zu lüften. Über die Auslegung, was „zumutbar“ ist, wird allerdings häufig gestritten. Das OLG Frankfurt (- 19 U 7/99 -) beispielsweise ist der Auffassung, zwei- bis dreimaliges Querlüften für jeweils zehn Minuten am Tag sei ausreichend, sofern die Wohnung richtig beheizt würde. So meinte z. B. auch das LG Hamburg (- 16 S 122/87 -), dass einer berufstätigen Mutter ein mehr als zweimaliges Lüften am Tag nicht zuzumuten sei. Auch das Lüften im Abstand von drei bis vier Stunden wurde als unzumutbar befunden (- AG Bochum - 63 C 265/82 -).

Kommt es nach dem Einbau neuer Fenster zu Schimmelbildung, weil Mieter/innen ihr Heiz- oder Lüftungsverhalten nicht anpassen, ist „der Mangel voll dem Verantwortungsbereich des Vermieters zuzuordnen, wenn er den

Maximal 60 % sollte die relative Luftfeuchtigkeit in einer Wohnung betragen. Überprüfen kann man die Luftfeuchtigkeit mit einem Hygrometer.



Mieter nicht sachgerecht und präzise auf die Anforderungen im veränderten Raumklima hingewiesen hat“, entschied das LG Gießen (- 1 S 63/00-).

Modernisierung

Denn wenn bei zu dünnen Außenwänden (z. B. 24 cm Mauerwerk mit einem u-Wert von 1,6) neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung (u-Wert 1,3) eingebaut werden, kann es zu Kondensatbildung an den Wänden kommen, wenn Mieter/innen ihr Heiz- und Lüftungsverhalten nicht auf die Veränderung durch die Modernisierung abstimmen. Die Mieter/innen müssen ihr Wohnverhalten in zumutbarem Umfang dem Gebäudezustand anpassen oder zumindest durch ausreichendes – jedoch noch vertretbares – Heizen und Lüften versuchen, den Schaden zu begrenzen. Zur Vorbeugung kann nach gerichtlicher Auffassung auch das Abwischen nasser Fenster gehören. Jedoch: „Der Mieter ist nicht verpflichtet, selbst bauliche Maßnahmen vorzunehmen oder zusätzliche Heizquellen aufzustellen, wenn eine Schimmelbildung auf Grund der Bausubstanz nicht anders verhindert werden kann.“ Auch kann Mieter/innen „nicht abverlangt werden, ständig alle Räume der Wohnung mit mehr als 20°C zu beheizen, nur damit es nicht zur Bildung von Feuchtigkeit kommt“ (LG Lüneburg - 6 S 70/00 -).

Beweislast

Wenig Streit wird es darum geben, dass ein Mangel tatsächlich vorhanden ist. Dies ist in der Regel bei sichtbaren Stock- und Schimmelflecken kaum zu bestreiten. Wer trägt nun aber die Beweislast dafür, wer den Mangel zu vertreten hat?

Bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Schimmel durch aus dem Verantwortungsbereich des Vermieters herrührenden Mängeln z. B. durch Baumängel, Fassaden- oder Putzschäden, mangelhafte Dachisolierung, Schäden an der Dacheindeckung, ungenügende Wärmedämmung oder von Kältebrücken herrührt, muss sich der Vermieter zunächst entlasten. Gelingt dem Vermieter nicht, diesen Nachweis zweifelsfrei zu erbringen, muss er beweisen, dass der Schimmel durch unzureichendes Wohn- und Lüftungsverhalten der Mieter/innen entstanden ist (z. B. LG Berlin - 64 S 320/99 -). Auch der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass dann, wenn strittig ist, „ob Baumängel oder falsches Mieterverhalten Ursache für die Feuchtig-

keitsschäden sind, der Vermieter beweisen muss, dass die Ursache nicht in seinem Pflichtbereich liegt, sondern aus dem Mieterbereich kommt.“ (BGH – XII ZR 272/97 -).

Hat der Vermieter den Nachweis erbracht, dass keinerlei konkrete Anhaltspunkte für aus seinem Verantwortungsbereich herrührende Mängel vorliegen und ist davon auszugehen, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Wohnung abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt, müssen sich die Mieter/innen dahingehend entlasten, dass sie die Feuchtigkeitsschäden und die daraus resultierende Schimmelbildung nicht durch vertragswidriges Verhalten, wie unzureichende Beheizung und Lüftung verursacht haben (OLG Karlsruhe - 3 RE Miet 6/84 -). Auch die Art der Möblierung kann Schimmelbildung begünstigen und ist bei der Beurteilung der Ursache zu berücksichtigen.

Wenn Sie Feuchtigkeitbildung, Stock- oder Schimmelflecken in Ihrer Wohnung feststellen, sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

Richtiges Heizen und Lüften

■ Wenn möglich, bereits während des Entstehens von Feuchtigkeit (z. B. beim Kochen oder Wäschewaschen) die Türen zu anderen Räumen schließen und ausreichend lüften. Umso gründlicher lüften, wenn dies erst hinterher möglich ist (z. B. im Bad). Im Badezimmer besteht Schimmelgefahr, wenn nach Benutzung die Heizung heruntergefahren und nicht genügend gelüftet wird.

■ Die Türen zu unbeheizten Räumen sollten geschlossen bleiben, weil sonst wärmere und damit feuchtere Luft in die kühleren Räume eindringt und die Feuchtigkeit dort kondensiert.

■ Auch wenn man „kalt“ schlafen möchte, sollte das Schlafzimmer tagsüber (ca. 16 bis 18°C) geheizt werden, damit die Raumluft genügend Feuchtigkeit aufnehmen kann.

■ Es ist ratsam, mindestens viermal am Tag die Fenster offen stehen zu lassen, am besten mit Durchzug quer durch die Wohnung lüften. Bei Minustemperaturen gelten fünf bis zehn Minuten als ausreichend, im Sommer sollte länger gelüftet werden.

■ Dauerkippstellung der Fensterflügel kann im ungünstigsten Fall in der kalten Jahreszeit den Bereich um die Fenster so stark auskühlen, dass Kondensatfeuchte entsteht.

■ Nach Möglichkeit keine Wäsche in der Wohnung trocknen. Lässt sich dies nicht vermeiden, sollte dieses Nutzungsverhalten aber unbedingt, wie auch häufiges Kochen und die Ausstattung der Wohnräume mit vielen Zimmerpflanzen, mit Aquarien oder Zimmerbrunnen etc. bei dem Maß der Lüftung berücksichtigt werden.

■ In Räumen, die nur zeitweise (z. B. am Wochenende oder am Abend) genutzt werden, muss nach dem Aufheizen stärker gelüftet werden als in einem ständig beheizten Raum, weil die Oberflächen noch kalt sind und hier Feuchtigkeit kondensieren kann.

■ Je kälter es draußen ist, desto besser werden die Räume durch Lüftung entfeuchtet. Im Sommer gilt für Keller und kühle Nebenräume: am besten nachts lüften, dann ist die Außenluftfeuchte am geringsten.

■ Auf zusätzliche Luftbefeuchter wie z. B. Verdunster am Heizkörper sollte verzichtet werden.

Weitere Vorbeugungsmaßnahmen gegen Schimmelbildung

■ Schränke sollten mindestens im Abstand der Scheuerleisten, besser noch mit fünf Zentimeter Abstand an die Wände gestellt werden. Ist der Wärmeschutz von angrenzenden Wänden unzureichend, sollten diese besser frei bleiben, um die Luftzirkulation nicht zu behindern. Allerdings kann von den Mieter/innen nicht verlangt werden, dass sie auf das Aufstellen von Möbeln an den Außenwänden gänzlich verzichten, es genügt daher, wenn ein ausreichender Abstand eingehalten wird. Vorhänge und großformatige Bilder sollten aber an kalten Außenwänden möglichst nicht angebracht werden.

■ Bei immunschwachen Menschen oder bei nachgewiesenen Allergien sollten auch Streuquellen von Schimmelpilzen reduziert werden. Dazu zählen Haustiere (auch Vögel), Müllbehälter (insbesondere für organische Abfälle) und Topfpflanzenerde (insbesondere auf Fensterbänken über der Heizung).

ZUM WEITERLESEN

Kostenlose Broschüren im Internet gibt es beim Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.org) „Hilfe! Schimmel im Haus. Ursachen-Wirkungen-Abhilfe“ oder beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (www.bmfvw.de) „Gesund Wohnen durch richtiges Lüften und Heizen“.

Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft www.bmgev.de nachzulesen ist, wird ständig überarbeitet und ergänzt.

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

R

Ruhestörung

„Musik wird oft nicht schön gefunden, weil sie stets mit Geräusch verbunden“, holperte schon Wilhelm Busch. Doch ganz so einfach ist die Sache nicht, denn die Person, von der die Musik ausgeht, mag durchaus anderer Meinung sein. Lärm oder was die eine Seite dafür hält, dürfte eine der häufigsten Ursachen für Streit zwischen Nachbar/innen sein.

Das LG Hamburg hat zwar entschieden, dass jeder ein Recht hat, in seiner Wohnung ungestört zu leben und sich deshalb gegen unzulässigen Lärm wehren kann (WM 84, 79), doch ist nicht jedes Geräusch verboten, juristisch – und nicht eben sehr bestimmt – formuliert, sind Geräusche nur dann nicht zulässig, wenn sie ein normal empfindender Durchschnittsmensch nicht mehr erträgt. (Der „normal empfindende Durchschnittsmensch“ scheint der Kategorie des „gesunden Volksempfindens“ entsprungen, einer in Juristenkreisen durchaus nicht ungebrauchlichen Begrifflichkeit). Das subjektive Empfinden des in seiner Ruhe gestörten Nachbarn kann aber für eine gerichtliche Beurteilung nicht maßgeblich sein.

Wie dem auch sei, es darf auch nach 22 Uhr gebadet werden (LG Köln WM 97, 323) – allerdings höchstens 30 Minuten lang, fügt OLG Düsseldorf (WM 91, 288) hinzu. Wasser- und WC-Spülung rund um die Uhr gehören ebenfalls zum üblichen und deshalb hinnehmbaren Verhalten.

Die Geräusche, die von spielenden Kindern ausgehen, gelten nicht als rechtlich erhebliche Belästigung (OLG Düsseldorf WM 97, 221; LG Regensburg NZM 99, 220 sowie diverse andere). Selbstverständlich dürfen Kinder in einer Wohnung spielen und dabei lachen,

weinen und schreien. Allerdings müssen die Eltern zwischen 13 und 15 Uhr sowie zwischen 22 und 7 Uhr unzumutbare Geräuscherfaltungen ihrer Kinder zu vermeiden trachten.

Im Übrigen gilt der Grundsatz der Zimmerlautstärke für Radio- und Fernsehgeräte besonders zwischen 22 und 7 Uhr, aber nicht nur für diese Zeit. Auch Staubsauger sollten in den üblichen Ruhezeiten tunlichst außer Betrieb gelassen werden.

Keinen Anspruch auf Schallisolierung durch Verlegen eines Teppichs, sprechen die Gerichte Mietern zu, die sich durch normales Gehen in Straßenschuhen, normales Verhalten von Kindern oder Babygeschrei gestört fühlen (OLG Düsseldorf, DWW 97, 149).

Lärmquellen außerhalb des Hauses sind auf die Ortsüblichkeit und Unvermeidbarkeit zu überprüfen. So werden die Anwohner einer Hauptverkehrsstraße Lärmbelästigungen dulden müssen, die in einem ruhigen Wohngebiet Grund für Mietminderung wären.

Baustellenlärm von einem benachbarten Grundstück berechtigen in der Regel zur Mietminderung.

Der Fluglärm in der Nähe eines Flughafens dagegen ist ortsüblich.

Der nächtliche Lärm, der von der Gastronomie ausgeht, muss von den Anwohnern nur dann hingenommen werden, wenn er in dem Gebiet allgemein üblich ist. Bei erheblichen Lärmbelästigungen können sich die Mieter an das Ordnungsamt wenden.

Mieter/innen, die sich durch das Verhalten der Nachbarn gestört fühlen, können direkt Ansprüche gegen sie geltend machen. Ausgenommen ist die normale Beeinträchtigung, die erst auf Grund des baulichen Zustand des Hauses, besonders der schlechten Schallisolierung, zur unzumutbaren Belästigung wird.

Mieter/innen können aber in jedem Fall vom Vermieter die Unterbindung des Lärms verlangen. Der Vermieter ist dazu verpflichtet, denn er hat die Wohnung in dem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten (LG Hamburg WM 84, 97).

Eine Beeinträchtigung des Wohnwerts durch Lärm ist ein gerechtfertigter und sehr häufiger Grund für Mietminderungen.

Wenn die Beeinträchtigung zur Gesundheitsgefährdung wird, weil z.B. permanent die Nachtruhe gestört wird, kann die Wohnung fristlos gekündigt werden.

Darüber hinaus können Schadensersatzansprüche (BGB 823) gegen den Verursacher gegeben sein.

S

Schallschutz

Zuhause möchte man im wahrsten Sinn des Wortes seine Ruhe haben und sich von der Lärmkulisse der Außenwelt entspannen können. Dennoch beklagt sich über ein Drittel der erwachsenen Bevölkerung in der BRD über Lärm allein von Nachbar/innen. Insofern hat der Schallschutz eine wichtige Bedeutung für die Wohnzufriedenheit.

Für Wohngebäude wurden die zurzeit gültigen öffentlich-rechtlichen Mindestvorschriften zum Schallschutz in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im November 1989 festgelegt. Diese Mindestvorschriften dürfen nicht unterschritten werden. Da Gebäude jedoch immer nur den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Anforderungen entsprechen müssen, weisen Altbauten in ihrer üblichen Beschaffenheit meistens einen schlechteren Schallschutz als Neubauten auf. Die übliche Beschaffenheit ist bei einer Neubaubewohnung also anders zu beurteilen als bei einer Altbauwohnung. Daher kann z.B. unzureichender Schallschutz in einem Fall einen Mangel darstellen, im anderen Fall der gleiche Zustand aber der üblichen Beschaffenheit entsprechen. Wenn im Mietvertrag nichts über den Zustand der Wohnung vereinbart ist, dann liegt ein Mangel nur dann vor, wenn die Wohnung von der üblichen Beschaffenheit abweicht.

Mit den Mindestanforderungen der DIN 4109 werden zum Schutz vor Gesundheitsgefahren nur unzumutbare Belästigungen verhindert. „Ein den Bauvorschriften genügender Schallschutz im Mehrfamilienhaus schließt die Wahrnehmbarkeit üblicher, unvermeidlicher Belästigungen durch Hausbewohner nicht aus. Diese Beeinträchtigungen sind vom Mieter



hinzunehmen“, sagt das AG Trier 5 C 194/00, Urteil vom 17.01.2001, WM 2001, 237). Dies bedeutet auch, dass gegenseitige Rücksichtnahme zu üben und unnötiger Lärm zu vermeiden ist.

Zur Verbesserung des Schallschutzes wurde 1994 vom Verein der Deutschen Ingenieure (VDI) die Richtlinie 4100 erarbeitet. Diese VDI Richtlinie 4100 ist nicht baurechtlich eingeführt, wird aber als Stand der Technik angesehen. Sie definiert drei unterschiedliche Qualitäten des baulichen Schallschutzes. Die Schallschutzstufe 1 (SS1) entspricht den Anforderungen der DIN 4109. Laute Sprache ist demnach „verstehbar“, Sprache mit normaler Sprechweise „im Allgemeinen nicht verstehbar“ und Gehgeräusche „im Allgemeinen störend“. Die Schallschutzstufe 2 (SS2) sichert mehr Ruhe zu und wird heute bei normaler Bauausführung mittlerer Art und Güte erreicht. Diese Schallschutzstufe entspricht nicht den Werten der DIN 4109 für erhöhten Schallschutz. Letzterer liegt teilweise nur ein Dezibel über den Mindestanforderungen.

Bei Streitigkeiten wegen Einhaltung des Schallschutzes beziehen sich die Gerichte auf die DIN 4109 und die VDI 4100. (Eine Überarbeitung liegt als E DIN 4109 10 im Entwurf bereits vor.) Zur Einschätzung, ob ein Schallschutz mangelhaft ist, müssen darüber hinaus das Baualter – bei Altbauausführungen der Umfang und die Art der Ausführung – und die mietvertraglichen Regelungen miteinbezogen werden.

Beispiel: Altbauten (oder auch Nachkriegsgebäude) sind bekanntermaßen hellhöriger als Neubauten. In einem Altbau können Mieter/innen also nicht erwarten, dass die aktuellen Schallschutzanforderungen erfüllt werden. Wenn aber der alte Dachstuhl abgerissen und als bewohntes Dachgeschoss neu aufgebaut wird, muss die dann ebenfalls neu gebaute Geschossdecke, also der Boden der neuen Wohnung, die zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen geltenden technischen Anforderungen erfüllen (BGH, Urteil vom 06.10.2004 - VIII ZR 355/03 -, siehe S. 4).

Schall sind mechanische Schwingungen und Wellen eines elastischen Mediums. In DIN 4109 wird unterschieden nach:

Luftschall

Luftschall ist der sich in der Luft ausbreitende Schall, infolge Anregung der (Raum-)Luft (z.B. durch Sprache, Musik, Außenlärm).

Körperschall

Körperschall ist der in festen Stoffen sich ausbreitende Schall, infolge unmittelbarer

Anregung der schallübertragenden Bauteile (z. B. Gehgeräusche auf Decken und Treppen, Geräusche aus haustechnischen Anlagen).

Trittschall

Trittschall ist der Schall, der beim Begehen und bei ähnlicher Anregung einer Decke, Treppe o.ä. als Körperschall entsteht und teilweise als Luftschall in einen darunter liegenden oder anderen Raum abgestrahlt wird.

Grundlage für die Lärmbewertung ist nach den gültigen Schallschutzrichtlinien, eine Messung des Schalldruckpegels in dB (Dezibel). Die in dB gemessenen Werte verhalten sich logarithmisch, eine Erhöhung um 10 dB bedeutet zwar eine Verzehnfachung des physikalischen Schalldrucks, aber nur annäherungsweise eine Verdopplung der empfundenen Lautstärke.

Für das menschliche Gehör überhaupt nicht wahrnehmbar ist 1 dB. Die Messschwelle für Lärm beginnt erst bei 10 dB, der gesundheitlich sichere Bereich geht bis 30 dB. In ruhigen Wohnstraßen liegen die Hintergrundgeräusche tagsüber bei 50 dB, bei stark befahrenen Straßen können sie bis 100 dB ansteigen. Nervöse Erscheinungen können ab 70 dB auftreten, Hörschäden in Abhängigkeit von der Einwirkdauer ab 75 dB. Ob Lärmbelastigung in der Wohnung einen Mangel, womöglich gar eine Gesundheitsgefährdung, darstellt, muss im Einzelfall entschieden werden. Hierzu siehe auch Stichwort „Ruhestörung“.

Schlüssel

Die erforderliche Anzahl von Schlüsseln zur Verfügung zu stellen, ist grundsätzlich Sache des Vermieters. In der Regel sind das zwei komplette Sätze (siehe auch AG Neukölln - 8 C 39/98 -), zuzüglich der für weitere Familienmitglieder. Außerdem können die Mieter/innen Schlüssel für andere Personen verlangen, Babysitter, Pflegedienst usw. – selbstverständlich auch für den Untermieter. Notfalls kann der Anspruch gerichtlich eingeklagt werden.

Wenn Mieter/innen zusätzlich selbst Schlüssel anfertigen lassen, müssen sie dem Vermieter Mitteilung machen.

Der Vermieter darf nur dann Schlüssel zurückbehalten, wenn ihm dies von den Mieter/innen ausdrücklich gestattet wurde. Das Betreten der Wohnung mithilfe eines Zweit- oder Zentralschlüssels berechtigt die Mieter/innen zur fristlosen Kündigung. Hausfriedensbruch begeht der Vermieter selbst dann, wenn ihm die Mieter/innen den Besitz eines Schlüssels erlaubt hatten (LG Berlin WM 99, 322).

Wenn Schlüssel verloren gehen, ist der Vermieter zu benachrichtigen. Trifft die Mieter/innen ein Verschulden, so haben sie die Kosten für die notwendigen Maßnahmen, möglicherweise Auswechseln von Schlössern usw. zu tragen. Sind die Schlüssel unverschuldet abhanden gekommen, z.B. durch Diebstahl, dann hat der Vermieter für den Ersatz zu sorgen (AG Hamburg WM 99, 687). Eine Klausel im Mietvertrag, die den Vermieter davon befreit, ist unwirksam.

Bei Auszug aus der Wohnung sind sämtliche Schlüssel, auch die selbst angefertigten, an den Vermieter zurückzugeben.

Falls gewünscht, können die Mieter/innen die Schlüssel, deren Kosten der Vermieter nicht getragen hat, nachweisbar unbrauchbar machen.

Schriftform

Die Einhaltung der Schriftform bedeutet, dass der Aussteller einer Erklärung diese eigenhändig unterschreiben muss. Die wichtigsten Erklärungen für die § 126 BGB die Schriftform vorschreibt, sind die Kündigung des Mietvertrags, der Widerspruch des Mieters gegen eine Kündigung nach Sozialklausel, das Fortsetzungsverlangen des Mieters bei Zeitmietverträgen und Erklärungen des Vermieters im Zusammenhang mit Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz.

Schufa

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Auskünfte der Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung (SCHUFA) nur an Kreditinstitute, Versandhäuser und Ähnliche erteilt werden dürfen (BGH NJW 86, 59). Wohnungsgesellschaften und private Vermieter sollten also keinen Zugang zu den Daten haben. Allerdings sind Datensammlungen nicht nur auf die Schufa beschränkt, sie werden auch von Bürgel, Schimmelpfennig, Creditreform u.a. angelegt.

Warndateien, die von den Wohnungsunternehmen selbst aufgebaut werden, müssen den Vorschriften des Datenschutzes entsprechen. Die Datenschutzbeauftragten können sie im Falle eines Verstoßes verbieten.

Häufig werden aber die Wohnungsbewerber gedrängt, bei der Schufa Selbstauskünfte einzuholen und vorzulegen. Dass dies nur freiwillig geschehen kann, mindert nicht den Druck, der durch die Verweigerung des Vertragsabschlusses ausgeübt wird.

Umstellung auf Wärmecontracting

Der Vermieter ist ohne eine ausdrückliche Zustimmung des Mieters nicht berechtigt, eine bislang mitvermietete Heizungsanlage im Rahmen eines Wärmecontracting-Vertrags vollständig an einen Dritten zu verkaufen oder zu verpachten, der sowohl die Wärmelieferung als auch die Betreuung und Wartung der Heizungsanlage übernimmt und anschließend sämtliche Kosten des Wärmecontracting-Vertrags als Betriebskosten auf den Mieter zu verteilen.

**LG Berlin, Urteil vom 02.09.2004
- 67 S 98/04 -**

Die Mieter hatten von der Voreigentümerin eine Wohnung gemietet, die mit einer vom Vermieter betriebenen Zentralheizung versehen war. In der Vereinbarung zum Mietvertrag wurden die Mieter verpflichtet, die umlagefähigen Betriebskosten einschließlich der Brennstoffkosten und der Kosten für die Wartung, die Überwachung und für den Betrieb der Heizungsanlagen zu tragen. Darüber hinaus war vereinbart, dass für den Fall des Anschlusses der Wohnung an eine Fernheizung auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umgelegt werden können.

Nachdem die Wohnung (als Eigentumswohnung) verkauft worden war, schloss die Wohnungseigentümergeinschaft mit einem Drittanbieter einen Wärmelieferungsvertrag in der Weise ab, dass die gesamte Heizungsanlage an den Drittanbieter verpachtet wurde und dieser sämtliche Kosten für den Betrieb, die Wartung, die Instandhaltung, die Abschreibungen und Finanzierung, die Gewinnanteile sowie die Kosten der Wärmelieferung an den Vermieter (bzw. die Eigentümergemeinschaft) berechnet. Eine Aufschlüsselung dieser Kosten durch den Drittanbieter erfolgte nicht.

Die neuen Vermieter hatten nach Maßgabe und der Kostenrechnung des Drittanbieters gegenüber den Mietern abgerechnet und eine Nachzahlung von mehr als 800 Euro verlangt. Mit der Klage machten sie ihre Ansprüche auf Zahlung des Abrechnungsbetrags geltend.

Das Amtsgericht und das Landgericht haben die Klage abgewiesen. Hierbei wies das Landgericht darauf hin, dass die Kläger auch wegen des erst am 08.02.2001 erfolgten Eigentumswechsels berechtigt (und verpflichtet) waren, für den gesamten Abrechnungszeitraum 2001 abzurechnen.

Die von den Vermietern vorgelegte Betriebskostenabrechnung war (soweit sie die Heizkosten betraf) nach Ansicht des Landgerichts

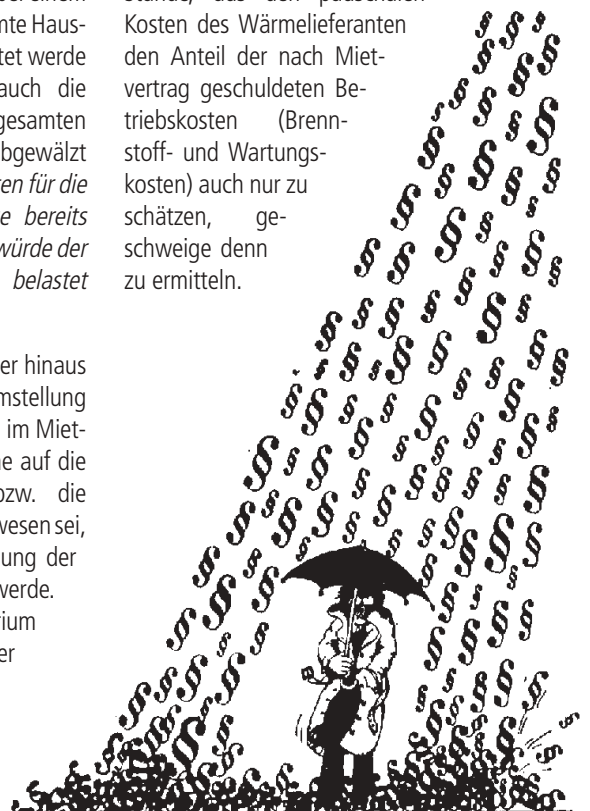
Berlin unwirksam. Das Landgericht wies darauf hin, dass die von dem Vermieter vorgenommene Umstellung auf einen Wärmecontracting-Vertrag ohne Zustimmung des Mieters nicht zu einer Verpflichtung zur Zahlung der dadurch entstehenden Kosten führe. Hierbei hob es hervor, dass sich die beiden Berechnungsmethoden grundsätzlich voneinander unterscheiden würden. Im Fall der klassischen Heizkostenabrechnung gehöre die Heizungsanlage dem Vermieter, dieser müsse die Finanzierungskosten, die Instandhaltungs- und Reparaturkosten tragen. Er könne (nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarung) die Kosten für die Wärmeerzeugung (Brennstoffkosten) sowie für die laufende Wartung auf die Mieter verteilen. Beim Wärmecontracting liefere der Drittanbieter nicht nur die notwendige Wärmeenergie, sondern sei darüber hinaus für die Reparaturen und Instandhaltung verantwortlich. Die Übernahme dieser Kosten war im Mietvertrag nicht vereinbart. *(Anm. der Red.: Üblicherweise werden die Drittanbieter auch noch weitere Finanzierungskosten, Verwaltungskosten und Gewinnanteile in Rechnung stellen).*

Eine Umstellung der Vereinbarung konnte nach Ansicht des Landgerichts Berlin ohne ausdrückliche Zustimmung des Mieters nicht erfolgen. Ebenfalls ohne Erfolg hatten sich die Vermieter auf die Klausel betreffend der Fernheizung berufen. Insoweit wies das Landgericht darauf hin, dass im Unterschied zu einer Belieferung mit Fernwärme bei einem Wärmecontracting-Vertrag die gesamte Hausanlage an den Drittanbieter verpachtet werde und in diesem Zusammenhang auch die Kosten für die Instandhaltung der gesamten Heizungsanlage auf den Mieter abgewälzt würden. *(Anm. der Red.: Da die Kosten für die Instandhaltung der Heizungsanlage bereits anteilig in der Miete enthalten sind, würde der Mieter auf diese Weise doppelt belastet werden).*

Das Landgericht Berlin vertrat darüber hinaus die Ansicht, dass ein Recht auf Umstellung selbst dann fraglich erscheine, wenn im Mietvertrag eine allgemeine Bezugnahme auf die zweite Berechnungsverordnung bzw. die Heizkostenverordnung enthalten gewesen sei, in der die Eigen- und Fremderzeugung der Wärme gleichberechtigt behandelt werde. Maßgebliches Unterscheidungskriterium – insbesondere auch gegenüber der Lieferung von Fernwärme – sei die Übernahme der Kosten der Instandhaltung für die gesamte Hausanlage.

Schließlich waren die Vermieter auch nach Maßgabe des § 315 BGB nicht berechtigt, einseitig eine Vertragsanpassung zu verlangen. Tragende Gründe für eine einseitige Vertragsänderung hatten die Vermieter nicht vorgetragen, vielmehr hatten sich im Anschluss an die Umstellung des Heizungsbetriebs auf das Wärmecontracting-Verfahren die Heizkosten der Mieter nahezu verdoppelt. Auch unter diesem Gesichtspunkt hat das Landgericht Berlin die Umstellung als unbillig angesehen, da hierdurch weder Energie eingespart noch Emissionen verringert würden. Ein möglicherweise bestehendes Wahlrecht des Vermieters (das nach Ansicht des Landgerichts Berlin bereits aus anderen Gründen nicht vorlag) durfte der Vermieter nicht ausüben, weil es ausschließlich zu einer erhöhten Zahlungsbelastung des Mieters geführt hätte.

Da die Kosten des Vermieters von dem Drittanbieter pauschal und nicht aufgeschlüsselt dargestellt wurden, war die gesamte Heizkostenabrechnung unwirksam. Der Wärmelieferant hatte nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarung (mit der Wohnungseigentümergeinschaft) pauschal seine Kosten berechnet, ohne diese in einen Grundpreis (für Verwaltung, Instandhaltung, Gewinn usw.) und einen Arbeitspreis (für Brennstoffkosten, Wartung usw.) aufzuschlüsseln. Das Landgericht sah sich (und damit auch die Mieter) außer Stande, aus den pauschalen Kosten des Wärmelieferanten den Anteil der nach Mietvertrag geschuldeten Betriebskosten (Brennstoff- und Wartungskosten) auch nur zu schätzen, geschweige denn zu ermitteln.



Auf die höchstrichterlich noch nicht geklärte Frage, ob der Vermieter (bei Vorliegen einer entsprechenden Vereinbarung) überhaupt berechtigt sei, sämtliche Kosten des Wärmecontracting auf den Mieter umzulegen, kam es daher nicht entscheidend an. Das Landgericht wies jedoch darauf hin, dass nach dem Wortlaut der (zu diesem Zeitpunkt noch anzuwendenden) zweiten Berechnungsverordnung die Umlage von Instandhaltungskosten der Heizungsanlage auch bei einer entsprechenden Vereinbarung unzulässig sein dürfte. Aus der von dem Drittanbieter vorgelegten Abrechnung ließen sich lediglich die Kaltwasserkosten ausgliedern. Diese betragen ca. 200 Euro und wurden von den Vorschüssen der Mietern vollständig gedeckt. Die Klage wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Handwerk*

Verwirkung von Staffelmieten

Zahlt der Mieter über einen längeren Zeitraum die in einem Mietvertrag (wirksamen) Staffelerhöhungen nicht, so kann er sich innerhalb der Verjährungsfrist ohne besondere Umstände nicht darauf berufen, der Vermieter habe die Aussetzung der Mietstaffel akzeptiert und seine Mietzinsansprüche verwirkt.

Dies gilt auch dann, wenn er der Vermieterin eine Einzugsermächtigung erteilt hat und diese den Einzug der erhöhten Staffel (zunächst) unterlassen hat.

**AG Schöneberg, Urteil vom 04.12.2003
– 2 C 453/03 –**

Die Mieterin mietete Anfang 1999 vom Studentenwerk Berlin eine Wohnung. Das Eigentum an der Wohnung wurde verkauft und der Mietvertrag mit der jetzigen Vermieterin seit Oktober 1999 fortgesetzt. Im Mietvertrag war eine Staffel vereinbart, wonach sich die Miete am 01.03.2000 auf 950 DM, am 01.03.2001 auf 997,50 DM, am 01.03.2002 auf 1047,38 DM und am 01.03.2003 auf 1152,12 DM erhöhen sollte. Die Miete wurde von der Vermieterin monatlich eingezogen, wobei diese ab dem 01.03.2001 bis einschließlich Juni 2003 die Staffelmietserhöhungen nicht berücksichtigte. Mit Schreiben vom 14.05.2003 machte die Vermieterin auf die fehlenden Erhöhungsbeträge aufmerksam und verlangte die entsprechende Nachzahlung. Anschließend zog sie diesen Betrag von dem Konto der Mieterin ein.

Die Mieterin verlangt die Rückzahlung des nach ihrer Ansicht zu Unrecht abgebuchten Betrags. Sie ist der Ansicht, dass die Vermieterin durch die jahrelang unterbliebene Abbuchung auf die entsprechenden Staffelmietserhöhungen verzichtet habe und diese daher nicht mehr nach verlangen dürfe.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat festgestellt, dass (bezogen auf die zunächst nicht eingezogenen Mietstaffeln) weder ein Verzicht der Vermieterin vorgelegen habe, noch dieser Anspruch verwirkt sei. Der Abschluss eines sog. Verzichtsvertrags konnte nach Ansicht des Amtsgerichts nicht belegt werden. Zwar könne ein solcher Vertrag formfrei (und damit auch konkludent) geschlossen werden, an die Feststellung eines solchen Verzichtswillens seien jedoch strenge Anforderungen zu stellen. Im vorliegenden Fall hatte die Beklagte mitgeteilt, die Abbuchung sei auf Grund eines Versehens unterblieben.

Auch der Tatbestand der Verwirkung war nach Ansicht des Amtsgerichts nicht gegeben. Eine Verwirkung könne vorliegen, wenn der Anspruch über einen längeren Zeitraum nicht geltend gemacht worden sei (Zeitmoment) und der Verpflichtete (gemeint ist die Mieterin) sich nach dem Verhalten des Berechtigten (gemeint ist die Vermieterin) darauf habe einrichten dürfen, er werde diesen Anspruch in Zukunft nicht mehr zahlen müssen (Umstandsmoment).

Bei der Überprüfung des Zeitmoments gelangte das Amtsgericht zu dem Ergebnis, dass dieses nach Ablauf von zwei Jahren erfüllt sein könnte. Für das Vorliegen des Umstandsmoments fehlte es nach Ansicht des Amtsgerichts jedoch an jedem Anhaltspunkt. Die Mieterin habe keinerlei Veranlassung gehabt, anzunehmen die Vermieterin würde die Mieterhöhungen nicht mehr geltend machen. Das Unterlassen der Einziehung der Erhöhungsbeträge stelle lediglich einen Fall der Untätigkeit dar und besitze für sich genommen keinen Erklärungswert. Weitere Umstände, aus denen die Mieterin auf einen möglichen Verzicht der Beklagten hätte schließen können, waren nicht dargelegt. Der bloße Umstand, dass die Mieterin keine Rücklagen gebildet habe, genüge hierfür nicht. Im Übrigen gelangte das Amtsgericht zu der Ansicht, dass die Mieterin die Forderung der Vermieterin beglichen habe und aus diesem Grund eine Rückforderung an der Vorschrift des § 814 BGB (Leistung in Kenntnis der Nichtschuld) scheitern müsse. Von einer solchen Leistung sei auch dann auszugehen, wenn die

Vermieterin die Beträge selbst abgebucht und die Mieterin dieser Abbuchung nicht widersprochen habe.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Kerstin Gebhardt*

Keine fristlose Kündigung wegen Mietrückstands

Ein Mietrückstand berechtigt den Vermieter (unter Umständen) dann nicht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter sich zur Mietminderung und zur Aufrechnung mit Gegenforderungen berechtigt glaubte und diesem Irrtum nur ein leichtes Verschulden zugrunde liegt.

Wehrt sich der Mieter in einem Rechtsstreit gegen die Ansprüche des Vermieters, so handelt es sich um die „Wahrnehmung berechtigter Interessen“, die den Vermieter nicht zu einer Kündigung wegen einer angeblichen Zerrüttung des Mietverhältnisses berechtigen.

**AG Schöneberg, Urteil vom 23.12.2003
– 19 C 598/02 –**

Die Mietvertragsparteien stritten zunächst um eine Mieterhöhung, über deren Höhe sie sich schließlich vor Gericht einigten. Anschließend machten die Mieter wegen einiger Mängel der Wohnung eine Mietminderung geltend. Das ihnen zustehende Guthaben aus der Heizkostenabrechnung verrechneten sie mit dem vereinbarten Erhöhungsbetrag und zahlten aus diesem Grund nur die ursprüngliche Miete. Nachdem die Vermieter der Verrechnung unter Hinweis auf die ihrer Meinung nach unberechtigte Mietminderung widersprochen und die Mieter zur Zahlung aufgefordert hatten, kündigten sie das Mietverhältnis fristlos und erhoben Räumungsklage.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte zu dem Ergebnis, dass der auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag weder durch eine fristlose noch durch die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung beendet wurde.

Soweit die Vermieter die fristlose Kündigung auf die nur unvollständige Zahlung des Mietzinses durch die Mieter gestützt hatten, erfüllte dieser Sachverhalt nicht die Voraussetzungen des § 534 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB. Die Mieter befanden sich weder an zwei aufeinander folgenden Terminen mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug, noch

hatte der Gesamtbetrag des Mietrückstands zwei Monatsmieten erreicht. Im Übrigen hatten die Mieter (die ursprüngliche Wirksamkeit der fristlosen Kündigung unterstellt) sämtliche Zahlungen unstreitig innerhalb des Schutzzeitraums gemäß § 569 Absatz 3 Satz 2 BGB vollständig ausgeglichen.

Das Amtsgericht wies ferner darauf hin, dass die Kündigung auch nicht auf die Vorschrift des § 543 Abs. 1 BGB („Außerordentliche Kündigung aus einem wichtigen Grund“) gestützt werden könne. Nach den Feststellungen des Amtsgerichts hielten sich die Beklagten für berechtigt, die Mieterhöhungsbeträge mit den Heizkostenguthaben zu verrechnen. Darüber hinaus habe ihnen (zumindest nach ihrer Ansicht) ein Zurückbehaltungsrecht wegen einiger verauslagter Reparaturrechnungen sowie wegen einer Mietminderung auf Grund eines Heizungsausfalls zugestanden. Bei einer solchen Fallkonstellation dürfe es dem Mieter nicht zum Nachteil gereichen, wenn er sich über den Umfang der Minderungsquote oder das Bestehen von aufrechenbaren Gegenansprüchen fahrlässig täusche. Insbesondere müsse er in der Lage sein, seine (möglichen) Rechte ohne Furcht vor dem dauerhaften Verlust von Wohnraum durchzusetzen. Nach Ansicht des Amtsgerichts war darüber hinaus der behauptete Zahlungsverzug so gering, dass darin selbst bei einer unberechtigten Mietkürzung kein willkürliches oder schikanöses Verhalten der Mieter gesehen werden könne.

Auch für die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung sah das Amtsgericht keine Veranlassung. Insoweit gelangte es mit den oben genannten Gründen zu der Feststellung, dass ein Verschulden der Mieter nicht vorgelegen habe. Im Übrigen könne ein Zahlungsverzug von insgesamt 76,44 Euro, der über einen Zeitraum von 13 Monaten aufgelaufen sei, eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht rechtfertigen.

Eine weitere im laufenden Räumungsverfahren ausgesprochene Kündigung der Vermieter war nach Ansicht des Amtsgerichts ebenfalls unwirksam. Die Vermieter hatten diese Kündigung darauf gestützt, dass das Mietverhältnis (wegen der inhaltlichen Ausführungen des Mieters zum Räumungsrechtsstreit) hoffnungslos zerrüttet sei. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass die Wahrnehmung berechtigter Interessen (z.B. im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits) nicht zu einer Zerrüttung des Mietverhältnisses führen

können. Insbesondere dürfe den Mietern, die ihre prozessualen Rechte wahrnehmen würden, nicht das Fehlen eines notwendigen Mindestmaßes an Rücksichtnahme und Vertrauen unterstellt werden.

Die Räumungsklage wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Mechtild Kuby*

Mietminderung wegen Baulärm

Der Mieter einer Wohnung im Innenstadtbereich muss nicht zwangsläufig mit Bautätigkeiten in der näheren räumlichen Umgebung der Wohnung rechnen, so dass er sein Recht zur Mietminderung nicht verliert.

Der Mieter muss bei umfangreichen Bautätigkeiten den Mangel nicht in der Weise belegen, dass er für jeden Tag die jeweiligen Arbeiten unter Angabe der jeweiligen Dauer zutreffend beschreibt.

**AG Mitte, Urteil vom 19.07.2004
– 20 C 106/04 –**

Die Mietvertragsparteien stritten sich um die Frage der Berechtigung einer Mietminderung wegen umfangreicher Bautätigkeiten in der näheren Umgebung der Wohnung des Mieters. Die Vermieterin vertrat die Ansicht, die Mieter hätten bei Mietvertragsabschluss im Oktober/November 1996 mit Bautätigkeiten in der näheren räumlichen Umgebung der Wohnung rechnen müssen, weil sich die Wohnung in einem Sanierungsgebiet mit auffälligen Gebäuden, erneuerungsbedürftigen Fassaden und Baulücken befindet. Im Übrigen sei der angebliche Mangel von den Mietern nicht ordnungsgemäß dargestellt.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin auf Zahlung des (durch die Mietminderung bedingten) Mietrückstands abgewiesen. Es vertrat in seinem Urteil die Ansicht, dass allein aus dem Umstand, dass die streitgegenständliche Wohnung in einem Innenstadtbereich nahe der Leipziger Straße gelegen sei, kein Rückschluss darauf gezogen werden könne, die Mieter hätten bei Abschluss des Mietvertrags die späteren Bautätigkeiten gekannt oder kennen müssen. Insbesondere könne der Abschluss eines Mietvertrags für eine Wohnung in dem flächendeckend von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Ostteil Berlins nicht zu einem generellen Verlust des Mietminderungsrechts der Mieter führen.

Darüber hinaus gelangte das Amtsgericht zu dem Ergebnis, dass die Mieter den Baulärm hinreichend substantiiert dargestellt hätten, um eine Mietminderung zu rechtfertigen. Das von den Mietern eingereichte Lärmprotokoll sei zwar teilweise ungenügend und nur stichwortartig und pauschal gehalten, insbesondere enthalte es keine konkreten Angaben zur Dauer der jeweiligen Lärmbelästigungen. In diesem Zusammenhang müsse jedoch berücksichtigt werden, dass die Führung eines ordnungsgemäßen „Lärmtagebuchs“ voraussetze, dass der Mieter seinen gewöhnlichen Tagesablauf aufgeben müsse, um sich mit der statistischen Erfassung der Mietmängel zu beschäftigen. Diesen für den Mieter unzumutbaren Anforderungen wird nach Ansicht des Amtsgerichts in der Rechtsprechung dadurch Rechnung getragen, dass bei bestimmten Bauvorhaben unabhängig von der täglichen Lärmentwicklung und dem Bauverlauf pauschal eine feste Minderungsquote über die gesamte Dauer zugesprochen werden könne. Diese Quote werde dem Mieter somit auch für weniger lärm- und geräuschintensive Zeiträume zuerkannt, insbesondere weil der Mieter in diesen Fällen nie sicher sein könne, dass er für einen bestimmten voraussehbaren Zeitraum von solchen Beeinträchtigungen verschont bleiben würde.

Die von dem Mieter beschriebenen Baumaßnahmen waren nach Ansicht des Amtsgerichts typischerweise und gerichtsbekannt mit einer nicht nur unerheblichen Lärmbelastung und damit Beeinträchtigung des Wohnwerts verbunden. Aus diesem Grund genügte die von den Mietern stichwortartig im Lärmprotokoll beschriebenen Bautätigkeiten, um den Mangel der Wohnung ausreichend darzustellen. Die Klage der Vermieterin auf Zahlung des geminderten Mietzinses wurde abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Gert-Peter Junge*



TELEFONBERATUNG

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

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

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

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

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

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

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

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

In der Beratungsstelle Oderberger Straße führt 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.)

Am 27.12.2004 findet keine Betriebskostenüberprüfung statt.

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.

Am 28.12.2004 findet keine Sozialberatung statt.

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

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

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

Anti-Scientology-Initiative:

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

WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

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

Unsere Beratungsstellen

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

Zum Jahreswechsel (vom 24.12. bis 31.12.2004) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

Charlottenburg

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

Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr und *
■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr, *
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒
☒ Samariterstraße, ☒ 2

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr,
Hauptstraße 13,
bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒
☒ 5, 13, 15, 18,
☒ Storchhof 192, 256

Köpenick

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

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

Kreuzberg

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

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

- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114,
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock,
☒ Platz der Luftbrücke
Keine Beratung am 23.12.2004

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

Lichtenberg

- **Montag** 18.30 bis 20 Uhr,
ab dem 17.01.2005
jeden 1. und 3. Montag im Monat,
Hönower Straße 30a, im Seniorenklub,
☒ Karlshorst, ☒ Tierpark

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

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

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

Marzahn

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

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbeckerstraße 25, Kiek in e. V.
im Bürgerhaus, ☒
☒ Ahrensfelde

- **Dienstag** 18 bis 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 Nach-
barschaftsladen „elele“,
☒ Schönleinstr. Hermannplatz,
☒ Hohenstaufenplatz 141

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

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

- **Montag** 19 bis 20 Uhr,
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine,
☒ Eberswalder Straße, ☒ 13, 20, 50, 53

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr, *
Käthe-Niederkirchner-Straße 12,
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☒
☒ 2, 3, 4

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

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

Reinickendorf

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

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr,
Cranauchstraße 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,
Dörpfeldstraße 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
Keine Beratung am 23.12.2004

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☒
☒ Albertinestraße 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 rollstuhlgerechten durch ☒ gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten.

Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen, einschließlich Mietvertrag!

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