



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 313 DEZEMBER 2005

- **Fragwürdige Risikoverteilung**
Neues Gesetz leistet Öffentlich Privaten Partnerschaften Vorschub
- **Verkauf öffentlicher Dienstleistungen**
Seit 2004 boomen die Private Public Partnerships
- **Vom Bezirk zum Liegenschaftsfonds**
Nicht selbst genutzte Grundstücke und Immobilien sollen vermarktet werden
- **Tatort Brüssel**
Wie die EU den Sozialen Wohnungsbau beeinflusst
- **Nichts gewonnen**
Rahmenvertrag zum Gleisdreieck unterzeichnet
- **Ratgeber Wohnung**
Elastische Bodenbeläge: Vor- und Nachteile von PVC, Linoleum und Co

■ **Ratgeber Mietrecht**

Infoschrift Betriebskostenabrechnung:

Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten

Infoschrift Heizkostenabrechnung:

Tipps für Mieter/innen zur Überprüfung ihrer Heizkostenabrechnung



Glücksspiel Öffentlich Private Partnerschaft

Wer gewinnt
durch leere
Haushaltskassen?



IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Mäckernstraße 92,
10963 Berlin, Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 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: Digitalstock

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 21.11.2005

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. 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.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Mäckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 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

Fahrverbindungen:

☐ Mäckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, 🚊 M 19

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:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Mäckernstraße 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 _____

KONTINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Neue Arbeitsteilung zwischen Staat und Privatwirtschaft**
Das Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften trat Anfang September in Kraft
Hermann Werle
- 6 **Verkauf öffentlicher Dienstleistungen**
Seit 2004 boomen die Public Private Partnerships
Jutta Blume
- 9 **Alles muss raus**
Die Berliner Bezirke melden alle nicht selbst genutzten Grundstücke und Immobilien an den Liegenschaftsfonds – ab Sommer 2006 darf dieser sie dann vermarkten
Christoph Villingner

WOHNUNGSPOLITIK

- 10 **Tatort Brüssel**
Wie die Europäische Union den Sozialen Wohnungsbau zerstört
Andrej Holm

BERLIN

- 13 **Zugang verboten**
Anwohner/innen hatten den Hirschhof von den DDR-Behörden mit zähem Widerstand ertrotzt – jetzt ist er nicht mehr zugänglich
Peter Nowak
- 14 **Ende gut – nichts gewonnen**
Auf dem Gleisdreieck wird ein Park entstehen, die Flächenaufteilung ist allerdings ein schlechter Kompromiss
Jutta Blume

RATGEBER WOHNUNG

- 15 **Elastische Fußbodenbeläge**
Vor- und Nachteile von PVC, Linoleum und Co
Ulla Orte

INFOSCHRIFT

- 18 **Betriebskostenabrechnung**
Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten
- 23 **Heizkostenabrechnung**
Tipps für Mieter/innen zur Überprüfung der Heiz- und Warmwasserkosten

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Betriebskostenabrechnung und Berichtigung nach Ablauf der Abrechnungsfrist
- 27 Keine formelle Unwirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung bei fehlerhaften Angaben zur Gewerbemietfläche im Vorwegabzug
- 28 Mieterhöhung wegen gesteigerter Betriebskosten bei vereinbarter Bruttokaltmiete
- 28 Teilweise Umstellung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten
- 29 Unerklärlich hohe Wasserkosten trotz verbrauchsabhängiger Abrechnung
- 29 Rechtzeitigkeit des Zugangs einer Betriebskostenabrechnung
- 29 Auslegung einer Vereinbarung zur Beendigung des Mietverhältnisses
- 30 Fristlose Kündigung wegen Randalierens von Gästen

- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in diesem Heft gibt es zwei Ankündigungen: Am 19.01.2006 findet eine Diskussion über die Wohnungspolitik der EU statt. Am 11.02.2006 veranstaltet die Berliner MieterGemeinschaft im DGB-Haus in der Keithstraße 1/3 eine Konferenz zur Privatisierung in Berlin. Zwischen beiden gibt es einen Zusammenhang. Die Privatisierungen in Berlin folgen der weltweiten Liberalisierung, die sich besonders im Verkauf öffentlicher Einrichtungen und der Abgabe öffentlicher Daseinsvorsorge an die Privatwirtschaft ausdrückt. In Brüssel wird das liberale Europa geformt. Wenn das inzwischen morsch und brüchig werdende Argument der „leeren Haushaltskassen“ nicht mehr trägt, dann steht der Hinweis auf die Vorgaben in Brüssel schon bereit, um die weiteren und dann letzten Privatisierungen zu rechtfertigen.

Dass man von der Politik und den Politikern verlangen soll, das öffentliche Eigentum zu bewahren, anstatt es den Finanzanlegern zum Ausschachten zu überlassen, ist eigentlich eine Binsenweisheit. Aber sie wurde in den letzten Jahren von den Politikern aller Parteien mit Erfolg zurückgedrängt. Wir wollen den Versuch unternehmen, das Selbstverständliche wieder als selbstverständlich bewusst zu machen. Dazu dienen die Veranstaltungen.

Wir hoffen, dass uns die Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft darin unterstützen und dies durch zahlreiche Teilnahme an den Veranstaltungen zum Ausdruck bringen.

Damit Firmen wie Cerberus, Apellas, Oak Tree usw. nicht im Verborgenen schalten und walten können, bitten wir alle betroffenen Mieter/innen der GSW, der Gehag und der anderen verkauften Wohnungsbaubestände um Benachrichtigung, wenn Modernisierungen, Mieterhöhungen und dergleichen angekündigt werden. Ein kurzer Anruf unter 21 00 25 84 genügt.

Doch zunächst wünschen wir 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. und 30.12.2005** von 10 bis 13 Uhr geöffnet.

Zwischen **Weihnachten und Silvester (27.12.-30.12.2005)** bleiben die **Beratungsstellen geschlossen**.

Für **nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen** sind auf der **hinteren Umschlagseite** die geöffneten **Beratungsstellen mit *** gekennzeichnet.

Wir nehmen Abschied von Horst Schulze.

Geboren am 24.06.1937, verstorben am 18.11.2005.

Horst Schulze war seit 1993 Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft, vertrat zeitweilig den Bezirk Steglitz im Delegiertenrat und zeichnete sich durch eine langjährige und engagierte Betreuung der Beratungsstelle in Steglitz aus.

Neue Arbeitsteilung zwischen Staat und Privatwirtschaft

Das Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften trat Anfang September in Kraft

Hermann Werle

Immer wieder und allorts wird es von den Lobbyverbänden der Industrie, den Beratergesellschaften und kürzlich vom Verein Berliner Kaufleute und Industrieller in die Öffentlichkeit getragen: „Der Staat taugt nicht zum Unternehmer!“ Dahingegen mache die Privatwirtschaft nicht nur alles besser, sondern auch noch kostengünstiger. Öffentlich Private Partnerschaften (auch ÖPP oder Public Private Partnership und entsprechend PPP genannt) werden seit einigen Jahren als rettende Innovation dargestellt, wobei es der öffentlichen Hand zukommt, die finanziellen und politischen Risiken zu tragen. ÖPP dienen – wie „normale“ Privatisierungen auch – der profitablen Erschließung neuer Verwertungsfelder.

Um den ÖPP Vorschub zu leisten und die Verabschiedung des Gesetzes zur Beschleunigung der Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften durchzupeitschen (siehe auch den folgenden Beitrag von Jutta Blume), stellten die Bundestagsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen bereits im Juli 2003 einen aufschlussreichen Antrag. In ihm wird deutlich, welche Bereiche der öffentlichen Infrastruktur privater Wirtschaft zugänglich gemacht werden sollen und er fordert zugleich auf, „die Chancen von ÖPP-Modellen in den verschiedenen Politikbereichen umfassender nutzbar zu machen.“ Vorrangig sollen ÖPP im Verkehrsinfrastrukturbereich, im Bereich des öffentlichen Hoch- und Tiefbaus, im Bereich von E-Government, im Bereich sozialer Dienste, im Verteidigungsbereich, im Forschungs- und Bildungsbereich und im Kulturbereich entwickelt werden. Zudem gelte es, „die rechtlichen Rahmenbedingungen für ÖPP zu überprüfen“, d.h. das geltende Vergaberecht wie auch das Steuer-, Haushalts-, Kommunal- und Zuwendungsrecht den Erfordernissen der ÖPP anzupassen. Die wenig originelle, geschweige denn realistische Argumentation auch hier: „Mit ÖPP können öffentliche Leistungen nicht nur mit geringeren Kosten schneller und früher, sondern auch in höherer Qualität bereitgestellt werden.“

Aufbrechen der „traditionellen Arbeitsteilung“

An anderer Stelle weist der Antrag auf den Kern der strukturellen Veränderungen hin, die mit den Partnerschaften politisch befördert und durchgesetzt werden sollen: „Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) sind ein wichtiger Baustein bei der Modernisierung unseres Staatswesens. Der Finanzierungsbedarf öffentlicher Haushalte auf der einen Seite, das hohe Leistungsniveau des Staates und der erhebliche Bedarf an modernen Infrastrukturen auf der anderen Seite zwingen dazu, über die traditionelle Arbeitsteilung zwischen Staat und Privatwirtschaft neu nachzudenken.“ Mit der „Modernisierung des Staatswesens“ und dem Aufbrechen der „traditionellen Arbeitsteilung zwischen Staat und Privatwirtschaft“ wurde vom rot-grünen Bündnis stichwortartig der weitergehende Abriss sozialstaatlicher Infrastruktur umrissen, wie ihn konservative und liberale politische Kräfte gemeinsam mit Industrie und Banken seit Jahren einfordern. Mit anderen Worten, der Staat soll sich auf „seine Kernaufgaben“ beschränken, wozu an vorderster Stelle die Durchsetzung der außen- und innenpolitischen Rahmenbedingungen für die Entfaltung der freien Kräfte der Marktwirtschaft gehört. Dieser ordnungspolitischen

Argumentation aus der Europäischen Kommission, der G 8 oder der Welthandelsorganisation, verhalf die rot-grüne Regierungspolitik ideologisch wie materiell zum endgültigen Durchbruch. Zum einen wird diese Politik in den Parlamenten und Massenmedien selten infrage gestellt, sodass sie weithin als alternativlos akzeptiert wird. Zum anderen wurden die kommunalen Haushalte durch massive Steuerausfälle in die allorts zu beklagende Schieflage getrieben, was sich aufseiten der Unternehmen – insbesondere den transnationalen Konzernen – als ein Mehr an Gewinn niederschlug. Die Entwicklung in Deutschland folgt damit dem globalen Trend der Finanzarmut der öffentlichen Haushalte bei ansteigender Liquidität der Globalplayer wie Siemens, RWE, E.ON, BASF etc. und international agierender Banken und Investmentgesellschaften, die u.a. die kommunalen Wohnungsgesellschaften als Verwertungsfeld entdeckt haben. Die von der Regierung geschaffene Konstellation von „Sachzwängen“ und „Haushaltslöchern“ wird somit zum Anlass genommen, „über die traditionelle Arbeitsteilung zwischen Staat und Privatwirtschaft neu nachzudenken.“ Stellt sich die Frage, was unter dieser veränderten Arbeitsteilung zu verstehen ist.

Gewinne für die Wirtschaft, Verluste für die öffentliche Hand

Das Verhältnis staatlicher zu privater Arbeitsteilung lässt sich so darstellen, dass die Gewinn versprechenden Wirtschaftsbereiche der privaten Wirtschaft vorbehalten sind, während jene, die keinen Profit oder sogar Verluste versprechen, oder auch jene mit immens hohem Investitionsbedarf, der öffentlichen Hand zufallen. Ausnahmen können Wirtschaftsbereiche darstellen, die durchaus profitabel sind oder sein können, aber deren Handeln und deren Gewinne unter staatliche Kontrolle fallen, oder die unabhängig davon dem Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge zugehörig sind. So gehörten bis zur Wende die Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum-, Wasser-, Strom-, und Gasversorgung, öffentlichem Nah- und Fernverkehr, Bildung, Universitäten, Abfallbeseitigung sowie Renten- und Sozialversicherungen etc. zu den Bestandteilen des im nationalen Rahmen geschützten westdeutschen Sozialstaatsmodells. Mit dem Zusammenbruch des Ostblocks und der Entwicklung der weltwirtschaftlich organisierten Kapital- und Güterströme geriet dieses Modell in die Krise. Durch den Verwer-

tungsdrang der Finanzmärkte werden in der aktuellen Phase die profitablen oder profitabel (unter anderem durch Stellenabbau) gemachten Segmente der öffentlichen Versorgung zu attraktiven Anlagesphären, d.h. sie werden kapitalisiert. Ihre Realisierung finden die Finanzanlagen in Form der allgegenwärtigen Privatisierungen oder ÖPP, die nichts anderes als die Enteignung gesellschaftlichen Eigentums darstellen. Hier geht es nicht um Daseinsvorsorge oder die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung, sondern schlicht um Profit.

Gerechte Risikoverteilung fraglich

Eine wahrnehmbare Opposition hat sich beim Gesetz zur Beschleunigung von ÖPP nicht finden lassen, wenngleich verschiedene Ausschüsse des Bundesrats die Gesetzesvorlage u.a. wegen der absehbaren Steuerausfälle bei den Kommunen ablehnten und auch einige Abgeordnete von Bündnis 90/Die Grünen verhaltene Kritik äußerten: „Angesichts der schlechten Erfahrungen mit dem Toll-Collect-Vertrag, dem ersten großen ÖPP-Projekt im Verkehrsbereich, wäre das Parlament gut beraten gewesen, den Gesetzesentwurf intensiv zu diskutieren und erst dann zu verabschieden.“ Bemängelt wurde außerdem die fehlende Klarheit bei der Zuordnung und Verteilung der Risiken bei ÖPP. Fraglich sei, ob mit dem Gesetz tatsächlich „eine faire Risikoallokation zwischen Privaten und öffentlicher Hand“ gewährleistet wäre. Wohl in der Hoffnung, dass es bei ÖPP um das Ausloben von Fairplay-Preisen geht, heißt es zum Ende der Erklärung in gewohnt grüner Konsequenz: „Trotz dieser Bedenken werden wir dem Gesetz zustimmen.“

Der frühere Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Dr. Manfred Stolpe, könnte als Kronzeuge für das Debakel des Toll-Collect-Vertrags dienen. Die ÖPP bei dem elektronischen LKW-Mautsystem hat aufgrund der Verzögerungen durch die aufgetretenen technischen Mängel die Steuerzahler/innen bereits mit rund 2,5 Milliarden Euro belastet, während sich auf der privaten Partnerseite die Führung von DaimlerChrysler trotz der Pleite am steigenden Aktienkurs erfreuen konnte. Als wenn nichts gewesen wäre, verstärkte Stolpe mit der PPP Task Force dennoch seine Bemühungen, Toll Collect nicht zum Einzelfall werden zu lassen. Ganz in den Fußstapfen seines Vorgängers will offensichtlich Wolfgang Tiefensee als neuer Verkehrsminister weiter voranschreiten. Noch vor seinem Amtsantritt

kündigte er Anfang November an, dem ÖPP-Modell hohe Bedeutung beimessen und verstärkt private Investoren für die Finanzierung von Verkehrsinfrastruktur gewinnen zu wollen.

Die Grenzen von ÖPP

Auch der Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) begrüßt das ÖPP-Beschleunigungsgesetz: „Die nächste Bundesregierung muss das Thema Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) schnell und umfassend voranbringen. Das aktuelle ÖPP-Gesetz ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung. Mehr aber leider nicht.“

Zu den weitergehenden Kernforderungen des BDI gehören die „umfassende Durchsetzung einer neuen Privatisierungspolitik, in der ein grundsätzlicher Vorrang der echten Privatisierung besteht und PPP immer dann gebildet werden, wenn es um eine staatliche oder kommunale Aufgabenverantwortung geht, die zwar nicht delegiert, aber in Zusammenarbeit mit der privaten Wirtschaft effizienter wahrgenommen werden kann oder die einer Bedarfsdeckung dient, die die öffentliche Hand finanziell überfordern würde und daher nur privatwirtschaftlich verwirklicht werden kann.“ Die Grenzen der glückseligen ÖPP macht der BDI genau dort aus, wo „in seinem Sinn vorteilhafte Unternehmungen“ nicht möglich sind, nämlich dann, „wenn sich private Lösungen als ineffizient, unwirtschaftlich oder aus anderen Gründen als nicht durchführbar herausgestellt haben.“

Dass sich für das Kapital die glückliche Situation einstellt, in Form von ÖPP eine staatliche Risikoabschirmung – wie sie ja auch aus dem Berliner Banken- und Wassergeschäft bekannt ist – gewährleistet zu bekommen, ist mittlerweile ebenso bekannt wie der Umstand, dass eine Schicht von höchst einflussreichen Beratern und ihren Beratungsgesellschaften herangewachsen ist. Die haben ÖPP natürlich längst als Geschäftsfeld entdeckt, wie der Donnerstagskreis der SPD im Nachwort seiner kleinen Schrift „Verdienen an leeren Kassen“ aufzeigt und außerdem den antigewerkschaftlichen Charakter von ÖPP benennt: „ÖPP-Vorhaben besitzen für viele, die daran verdienen, viel Charme. (...) Chancen und Risiken müssen jedes Mal neu definiert werden. Und das erfordert viele Berater. Neben Banken und Baufirmen sind hier die Nutznießer dieses Finanzierungsmodells zu finden. Und wie ihre wirklichen Auftraggeber haben sie die Feinde ihrer Projekte ausgemacht. Landrat Walter (ÖPP-Vorantreiber aus Offenbach, H.W.), be-

Die öffentliche Hand hat das ÖPP-Projekt Toll Collect wegen technischer Mängel bereits ca. 2,5 Milliarden Euro gekostet.
Foto: Toll Collect GmbH



nennt die Feinde: Absurde Widerstände gäbe es dort, wo ein hoher gewerkschaftlicher Organisationsgrad vorhanden sei. Dort würden, so Walter, Begriffe wie ‚privat‘ und ‚Markt‘ stigmatisiert.“

Dieser Hinweis des Landrats Walter sollte von Gewerkschaften und Konsument/innen dankbar aufgegriffen werden, denn er verweist auf die potenziellen gesellschaftlichen Kräfte, die den Verwertungsinteressen durch ÖPP entgegenstehen.

„Privatisierung und Liberalisierung im Bereich öffentlicher Dienstleistung schafft Gewinner/innen und Verlierer/innen auf unterschiedlichen Ebenen: Während bestimmte Nutzer/innengruppen von einer privatisierten Bildung oder Gesundheitsversorgung aufgrund gesellschaftlicher und ökonomischer Privilegien profitieren können, werden andere von bestimmten „Leistungen“ ausgeschlossen. Während private Unternehmen und transnationale Konzerne verstärkt in informellen und intransparenten Prozessen Einfluss auf gesellschaftliche Aushandlungsprozesse erhalten, werden die Möglichkeiten öffentlicher, politisch definierter Kontrolle sowie demokratischer Einflussnahme zunehmend eingeengt.“

Und während sich die Profite aus der Erbringung ehemals öffentlicher Dienstleistungen in den Kassen privater Anbieter akkumulieren, sehen sich Kommunen wachsenden Haushaltsdefiziten gegenüber. Die Durchsetzung der Privatisierungslogik im Bereich öffentlicher Dienstleistungen führt zum Prinzip ‚Private Gain – Public Loss‘.“

**Barbara Dickkaus, Kristina Dietz
in rls standpunkte 11/2004**

Verkauf öffentlicher Dienstleistungen

Seit 2004 boomen die Public Private Partnerships

Jutta Blume

Ihre Befürworter sehen in ihr eine „Win-Win Situation“, viele andere schätzen sie als sehr kritisch ein, die Privatisierung in Form von Public Private Partnership (PPP). Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) will in einer jüngst erschienenen Studie einen verstärkten Trend zu dieser Privatisierungsform festgestellt haben. Auch eine Veranstaltung des Stadtforums Berlin stand unter der Überschrift „Regulieren? Deregulieren? Reregulieren? Öffentliche Aufgaben und Privatisierung“.

Ausgerechnet in den Räumen der Berliner Wasserwerke traf sich das Stadtforum Berlin Anfang September, um über Privatisierungen in der Stadt zu diskutieren. Das Stadtforum Berlin ist eine in unregelmäßigen Abständen stattfindende öffentliche Diskussionsveranstaltung, zu der die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verschiedene Experten einlädt. Wenig Konkretes wollten die Beteiligten zum Thema Privatisierung von sich geben, weder Caroline von Kretschmann, Unternehmensberaterin der Firma Metropolitan Consulting Group, welche in Berlin die BVG und die BSR berät, noch die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer. Auch der eigens aus England, dem Musterland der Privatisierungen, eingeflogene

Referent John Biggs hatte wenige Beispiele im Gepäck. Gibt es in Berlin zum Thema Privatisierung nichts zu erzählen? Oder fürchtete man die Kritik des Publikums, das Grundversorgung und öffentliche Kontrolle von privatisierten Betrieben zu Recht gefährdet sah? Wer in Berlin das Wort Privatisierung in den Mund nimmt, weckt die Assoziation von überhöhten Wasserpreisen. Das Schlagwort der Stunde heißt Öffentlich Private Partnerschaft oder Public Private Partnership. Ein Begriff, der viel verspricht und nichts definiert. Insgesamt gelten als PPP verschiedene Formen privater Kapitalbeteiligung an der Planung, Finanzierung und dem Betrieb von Infrastrukturen und Leistungen des öffentlichen

Sektors. PPP-Verträge zeichnen sich in der Regel durch Laufzeiten von mindestens 15 Jahren und durch komplizierte Vertragswerke aus.

Junge-Reyer kündigte beim Stadtforum Debatten um PPP-Vorhaben im Bereich von sozialen und technischen Infrastrukturen an. Der Staat müsse bei Privatisierungen Aufgaben definieren und Regeln festschreiben, um eine Kontrolle zu gewährleisten. Sieht man sich bereits abgeschlossene PPP-Vertragswerke an – was der Öffentlichkeit nicht möglich ist, denn sie werden geheimgehalten – wird allerdings klar, dass sie sich schon durch ihre Länge und Unverständlichkeit jeglicher Kontrolle entziehen. Und welcher Abgeordnete wird schon ein tausendseitiges, von Beraterfirmen ausgearbeitetes Vertragswerk durchlesen?

ÖPP-Beschleunigungsgesetz in Kraft

Es gibt nicht nur einen Trend zur PPP, wie das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) jüngst feststellte, die neue Form der Beteiligung Privater wurde massiv von der Bundesregierung forciert. Im Jahr 2004 wurde im Bundesbauministerium eigens eine PPP Task Force eingerichtet, auch einige Bundesländer fördern das PPP über spezielle Stellen. Die PPP Task Force hat die Aufgabe, Pilotprojekte zu beraten. Im September trat schließlich das „Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften und zur Verbesserung gesetzlicher Rahmenbedingungen für Öffent-

„Neben den Einzelinteressen spielt der Glaube an die Effizienz der Privatwirtschaft eine große Rolle. Eine Diskussion darüber, wo die reine betriebswirtschaftliche Effizienz zu gesamtgesellschaftlichen Mehrkosten führt, ist unerwünscht, und demokratische Entscheidungen über Umstrukturierungen nach einer Privatisierung sind kaum noch möglich. Das ist auch erklärtes Ziel vieler PPP-Glorifizierer: Es soll der Königsweg zur Entstaatlichung sein – man könnte auch sagen zur Entdemokratisierung und zur Vorherrschaft von Kapitalgesellschaften. Wir brauchen das Gegenteil: mehr öffentliche Kontrolle und Partizipation der betroffenen Bürger – diese wissen am besten, wo die Probleme liegen und haben ein Interesse daran, dass öffentliche Gelder nicht verschwendet werden.“

Dominik Fette, Frankfurter Rundschau vom 13.05.2005

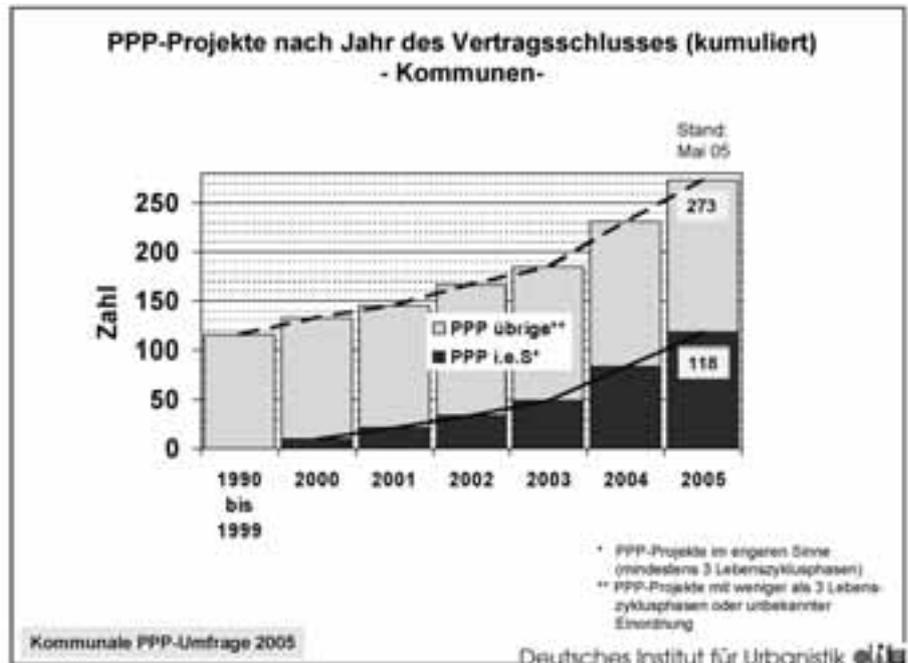


lich Private Partnerschaften“ in Kraft. Eigentlich handelt es sich dabei um ein Paket von Gesetzesänderungen, die das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen, die Vergabeordnung, das Fernstraßenprivatfinanzierungsgesetz und die Bundeshaushaltsordnung betreffen. Im Grunderwerbssteuergesetz und im Grundsteuergesetz wurden steuerliche Ausnahmetatbestände für private Investoren verankert. Dem Verband der Deutschen Industrie reicht das alles noch nicht aus: „Uns fehlt eine nationale Strategie, mit der wir Vorfahrt für die Privatisierung oder Teilprivatisierung öffentlicher Leistungen schaffen“, heißt es in deren Pressemitteilung.

Das Difu zählt in seinem Gutachten für die PPP Task Force bundesweit 160 laufende PPP-Projekte mit jeweiligen Investitionssummen zwischen 13 und 16 Millionen Euro. Ort und Gegenstand der Projekte nennt das Gutachten nicht. An die interessierte Öffentlichkeit dringt nicht mehr, als dass PPP im Trend liege und die Erfahrungen im Allgemeinen gut seien. Würde man die Projekte benennen, so eine Mitarbeiterin der PPP Task Force, würden sich diese vor Anrufen der Beraterfirmen kaum noch retten können.

Der Effizienz-Mythos

Wie bei jeglicher Privatisierung steht auch hinter dem PPP der Mythos, dass private Firmen effizienter arbeiten würden als die öffentliche Hand. Nach Angaben des Difu erwarten die Öffentlichen von den Privaten eine höhere Effizienz und eine schnellere Abwicklung. Hingegen sprächen wenige Indizien dafür, dass PPP als Investment dienen sollte, um die zunehmenden Finanzierungsgenässe der öffentlichen Hand zu bewältigen. Genau dies ist jedoch zu bezweifeln. Denn bei der Partnerschaft zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren handelt es sich eigentlich um einen Buchführungstrick. In den knappen Kassen vieler Kommunen finden sich keine Mittel, um größere Investitionen, wie die Sanierung oder den Neubau eines Gebäudes zu tätigen. Beim PPP werden die Kosten über den laufenden Haushalt abgewickelt. Der Auftrag für Bau oder Sanierung wird gleich zusammen mit dem späteren Betrieb, einschließlich Hausmeisterdiensten und Gebäudereinigung an Private vergeben. Gerade beim Betrieb zeigen sich auf diese Weise Einsparungsmöglichkeiten, die nur auf Kosten des Personals gehen können, das in diesem Modell erwar-



tungsgemäß unterbezahlt ist. Manuela Rottmann vom Difu vermutet, dass vor allem im Hochbau die privaten Bauunternehmen Größenvorteile hätten, z. B. durch die damit verbundene günstigere Einkaufssituation und die bessere Einsatzfähigkeit von Personal. Im Klartext: Nur große Baufirmen können sich im PPP-Geschäft behaupten. Doch auch hier fragt sich, ob die Einsparpotenziale sowohl die Gewinnerwartungen der Privaten als auch die Kosten der Beraterfirmen decken können? Was im Fall vertraglich festgelegter Gewinnmargen passiert, lässt sich am Beispiel der Berliner Wasserbetriebe ablesen.

PPP macht Schule

Der wohl bislang größte PPP-Deal ist die Sanierung und Bewirtschaftung aller 90 Schulen im Landkreis Offenbach in Hessen. Im Zeitraum von 15 Jahren verpflichtet sich die Gemeinde, 410 Millionen Euro an die Baufirma Hochtief und 370 Millionen Euro an die Firma SKE für Sanierung und Bewirtschaftung der Schulen zu zahlen. Die Schulen des Landkreises sind unter den beiden Firmen aufgeteilt, die sich im Gegenzug verpflichten, alle Schulen innerhalb von fünf Jahren zu sanieren. Begründet wird das Millionengeschäft damit, dass die öffentliche Hand für die Sanierung sicher fünfmal so lange gebraucht hätte. Im Fall der Offenbacher Schulen ist es kaum vorstellbar, dass die Sanierung durch Hochtief die Kommunen billiger zu stehen kommt, zumal auch der Baukonzern dafür einen Kredit

aufnimmt, den die öffentliche Hand zu einem günstigeren Zinssatz bekommen hätte. Der zuständige Landrat behauptet jedoch, 180 Millionen Euro einzusparen. „Ein konkreter Nachweis dafür fehlt bis heute“, sagt Manfred Tybusek, GEW-Vorsitzender in Offenbach. Beratend war bei dem millionenschweren PPP-Geschäft die Berliner Firma Stobbe, Sachs, Nyomen GbR tätig.

Eigentlich sollen die Firmen in Offenbach nicht nur die Hausmeister weiterbeschäftigen – hier spart man schon mal die Dienste am Abend ein –, sondern sich auch um Nutzungen der

„Privatisierung ist eine wesentliche Säule der neoliberalen Globalisierungsstrategie, die sich in den letzten beiden Jahrzehnten weltweit weitgehend durchgesetzt hat. Ihr ökonomischer Hintergrund ist die Suche nach profitablen Anlagen für privates Kapital. Sie zielt daher darauf ab, immer größere Bereiche der Gesellschaft für die private Gewinnmaximierung zu öffnen. Hierdurch werden diejenigen, die nicht genügend Geld haben, von wesentlichen öffentlichen Gütern ausgeschlossen. Das führt zu Entsolidarisierung und sozialer Polarisierung. Soziale Sicherheit, Bildung, Gesundheit, Kultur und andere Bereiche, die für das Funktionieren einer demokratischen und solidarischen Gesellschaft notwendig sind, sollten daher prinzipiell dem privaten Gewinnstreben entzogen und öffentlich organisiert und finanziert werden.“
Jörg Huffschild, taz vom 02.02.2004

Gebäude durch Dritte bemühen. Momentan gebe es solche Nutzungen aber noch nicht, daher lässt sich auch über die Auswirkungen auf den Schulbetrieb nichts sagen, so Tybusek. Um den Kuchen der Schulsanierung dürften sich auch in Zukunft die Bau- und Betreiberfirmen scharen. Das Difu schätzt, dass ein Drittel des öffentlichen Hochbaubedarfs auf Schulen entfällt. „Zudem werden für die Hausmeister, die bauliche Unterhaltung und die sächlichen Ausgaben der Schulen rund fünf Milliarden Euro jährlich ausgegeben, so dass auch in diesem Bereich ein beträchtliches Einsparpotenzial zu vermuten ist“, heißt es in einer Difu-Publikation zum PPP. Woher die Vermutung kommt, dass die Kosten zu hoch angesetzt seien, wird nicht erklärt. Niedrigste Standards und Dumpinglöhne bieten sich als Lösungen an.

Ein Privatkast für Berlin?

In Berlin sind derartige Ausmaße des PPP-Unwesens bislang noch nicht erreicht. Die Senatsverwaltungen erhielten im August den Auftrag, zu prüfen, welche ihrer Vorhaben sich für PPP eignen würden. Doch da in Berlin eine große Zahl von öffentlichen Immobilien leer stehen, sah man in den meisten Bereichen keinen Investitionsbedarf. Nur die Senatsverwaltung für Justiz erneuerte ihren Wunsch nach einer neuen Justizvollzugsanstalt bei Großbeeren. Derzeit wird geprüft, ob diese von einem privaten Betreiber errichtet und vom Land Berlin gemietet werden könnte. Ob dies den späteren Betrieb durch eine private Firma einschließt, ist zurzeit unbekannt. Die Billiglöhne privater Sicherheitsfirmen dürften in Zeiten knapper Kassen verlockend klingen.

Auch ein möglicher Ersatz für das Internationale Congress Centrum könnte in PPP entstehen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nennt die Instandhaltung von Schulen als mögliches Einsatzgebiet von Privaten, was allerdings nur bei einem standardisierten Verfahren wirtschaftlich wäre. Bisher seien die Aufträge zu kleinteilig.

Vielleicht ist Berlin schlichtweg zu arm, um den Privatfirmen etwas bieten zu können. Schließlich heißt es auch im Difu-Gutachten: „Oft sind es aber auch fehlende Mittel zur Anschubfinanzierung, die dazu führen, dass PPP nicht zustande kommen.“

Nach der katastrophalen Entwicklung der Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe bleibt schließlich auch die Hoffnung, dass sich derartiges nicht wiederholt.

Konferenz am 11.02.2006:

Privatisierung in Berlin

Ist die Privatisierung nur eine Folge „leerer Haushaltskassen“ oder ein Instrument globaler Verwertungsstrategie?

Der **Verkauf öffentlicher Infrastruktur** gehört seit einigen Jahren in Berlin zum politischen Alltagsgeschäft. Ob Wasserbetriebe, S-Bahn oder Wohnungsbaugesellschaften: Bis heute werden Privatisierungen mit den **Zwängen der „leeren Haushaltskassen“** begründet. Doch die Berliner Privatisierungspolitik ist kein Einzelfall, sondern Teil eines globalen Geschehens. Diese weltweit zu beobachtende **Aneignung der öffentlichen Besitztümer durch Private** kann auch als **„Enteignungsökonomie“** bezeichnet werden. Vor allem bei den Wohnungsbaugesellschaften bedienen sich internationale Investmentfonds. Immer deutlicher zeichnet sich ab: Haushaltsentlastungen bieten das Alibi für die Durchsetzung der **Verwertungsinteressen** des Finanzkapitals.

Auseinandersetzungen und **Gegenpositionen** zur Privatisierungspolitik sind kaum wahrnehmbar. Die Berliner Privatisierungslobby – quer durch alle Parteien im Abgeordnetenhaus – kann bisher ungestört schalten und walten. Da es in Berlin noch eine erhebliche **Menge öffentlichen Eigentums vor dem Ausverkauf zu bewahren** gilt, sollen durch die Konferenz **fundierte Argumentationen** erarbeitet werden, die der Hegemonie der Privatisierungsbefürworter entgegengestellt werden können.

Die **Verbindung theoretischer Diskurse mit Erfahrungen der politischen Praxis** soll die Privatisierung in einen größeren Zusammenhang einordnen und zugleich die konkreten Folgen für die Betroffenen sichtbar machen.

Auf Foren zu den Themenblöcken **Wohnen, Gesundheit und Wasserversorgung** werden **Expert/innen und Aktivist/innen aus Politik, Wissenschaft und Gewerkschaften** gemeinsam über die Folgen der Privatisierung und die **Perspektiven des Widerstands** diskutieren.

Ein weiterer Themenblock wird sich mit den **Öffentlich Privaten Partnerschaften (ÖPP)** beschäftigen, bei denen dem Staat die Rolle zukommt, die politischen und ökonomischen Risiken zu übernehmen.

Auf dem Abschlusspodium schließlich soll der Frage nachgegangen werden, wie die **Vormachtstellung der wirtschaftlichen Sachzwänge des Neoliberalismus** durchbrochen werden kann.

Referent/innen:

- Volker Gernhardt (ehem. stellvertretender Personalratsvorsitzender Vivantes)
- Andrej Holm (HU Berlin, Berliner MieterGemeinschaft)
- H.-G. Lorenz (Mda, Donnerstagskreis der SPD)
- Nadja Rakowitz (Uni Frankfurt/Medizinische Soziologie)
- Gerlinde Schermer (Donnerstagskreis der SPD)
- Christian Zeller (Uni Bern/Wirtschaftsgeographie u. Regionalforschung)

und andere

Ort: DGB Gewerkschaftshaus, Wilhelm-Leuschner-Saal, Keithstraße 1/3, 10787 Berlin (Schöneberg)

Datum: Samstag, 11.02.2006

Uhrzeit: 10 bis 18.30 Uhr (vorläufig)

Weitere Infos bei der Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Tel. 21 00 25 84 oder www.bmgev.de/privatisierung

Alles muss raus

Die Berliner Bezirke melden alle nicht selbst genutzten Grundstücke und Immobilien an den Liegenschaftsfonds – ab Sommer 2006 darf dieser sie dann vermarkten

Christoph Villinger

Der Ausverkauf von Berlins öffentlichen Eigentum geht munter weiter. Nun sind die zwölf Bezirke an der Reihe. In diesen Wochen stellen die bezirklichen Grundstücksämter abschließende Listen zusammen, die alle Grundstücke und Immobilien benennen, die der Bezirk zwar besitzt, aber nicht direkt für Kindertagesstätten oder Schulen benutzt. In der Sprache der Finanzverwaltungen heißt dies, dass diese „nicht einem Fachvermögen zugeordnet sind“. Insgesamt 3000 weitere Gebäude und Grundstücke zusätzlich zu seinem bisherigen Bestand von 5000 Objekten erwartet deshalb der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Nach der endgültigen Übertragung im nächsten Sommer kann er sie dann verkaufen.

Der Hintergrund ist ein einstimmig von allen Parteien einschließlich CDU und Bündnis 90/Die Grünen verabschiedeter Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses vom November 2004. In zwei so genannten Tranchen soll „das gesamte Finanzvermögen und nicht mehr benötigtes Fachvermögen“ der Bezirke und

Das Bethanien steht auch auf der Liste der an den Liegenschaftsfonds Berlin zu übertragenden Grundstücke und Gebäude. Am 19.10.2005 wurde beim Bezirksamt ein Bürgerbegehren zur Zukunft des Bethanien-Hauptgebäudes eingereicht. Weitere Infos unter: www.bethanien.info

des Landes an den Liegenschaftsfonds gehen. „Die erste Tranche ist so gut wie über die Bühne“, sagt Irina Dähne, Pressesprecherin des Liegenschaftsfonds. Dazu gehörten zum Beispiel in Friedrichshain-Kreuzberg die inzwischen an einen Restaurantbetreiber verkaufte „Villa Kreuzberg“ oder die zeitweise als „Soziales Zentrum“ besetzte ehemalige Kita in der Glogauer Straße 16.

In der jetzt über den Tisch gehenden zweiten Tranche befinden sich die Gebäude, „die nach Marktlage und Qualität auf die Schnelle nicht zu verkaufen sind“, so Dähne. Darunter fallen

dann zum Beispiel in Kreuzberg das Bethanien einschließlich fast aller Nebengebäude wie das „Georg-von-Rauch-Haus“ oder auch das Nachbarschaftsheim in der Urbanstraße.

Auftrag: möglichst schneller Verkauf

„Nur die Bewirtschaftung des Nachbarschaftsheim geht an den Liegenschaftsfonds“, versucht der zuständige Kreuzberger Wirtschaftsstadtrat Lorenz Postler (SPD) zu beruhigen. So steht es auch in der vom Bezirksamt den Bezirksabgeordneten zur Kenntnisnahme vorgelegten Liste und vom Liegenschaftsfonds will man sich „die dauerhafte Sicherstellung der jetzigen Nutzung“ sogar „schriftlich bestätigen“ lassen. Doch diesem frommen Wunsch widerspricht eindeutig Irina Dähne vom Liegenschaftsfonds: „Wir haben laut Satzung den Auftrag, so schnell wie möglich und zu einem möglichst hohen Ertrag für das Land Berlin zu verkaufen“. Nur wenn dies nicht gelinge, werde der Liegenschaftsfonds die Gebäude eben verwalten.

Kurzfristige Zwischennutzung

„Kurzfristige Zwischennutzung“ nennt dies der Liegenschaftsfonds in seiner Neukonzeption. Für die Übernahme der Betriebskosten zuzüglich eventuell einer geringen Miete können Gebäude an gemeinnützige Gruppen oder Personen zwischenvermietet werden. Gleichzeitig hat der Liegenschaftsfonds nun aber auch neue Instrumente zur Verfügung, um die Gebäude zu vermarkten, so zum Beispiel die „Kaufpreisbildung durch bedingungsfreies Bieterverfahren“. Nicht der Verkehrswert bestimmt den Preis, sondern der Höchstbietende. Und wenn dies immer noch nicht hilft, dann „qualifiziert“ der Liegenschaftsfonds das Grundstück gemeinsam mit dem weiterhin für das Planungsrecht zuständigen Bezirken. Aber ein Recht, dass ein Bezirk ein Gebäude jederzeit bei Bedarf „zurückrufen“ könne, sieht Dähne nicht. Entscheidungen fälle dann der Steuergausschuss des Liegenschaftsfonds, bei dem neben den betroffenen Bezirken auch die Senatsverwaltungen für Wirtschaft, Finanzen und Stadtentwicklung am Tisch sitzen.

Nicht ganz so dramatisch sieht Oliver Schruoffeneger die Entwicklung. Für den Berliner Haushaltsexperten von Bündnis 90/Die Grünen „macht es einfach keinen Sinn, wenn jeder Bezirk seine Immobilien selbst zu vermarkten versucht“. Aber durch den Druck

Foto: Initiative Zukunft Bethanien



auf ihre Haushalte versuchen nun die Bezirke, die ihnen lästigen Immobilien an den Liegenschaftsfonds abzugeben, wie zum Beispiel Schruoffenegers Heimatbezirk Reinickendorf das Hannah-Höch-Haus. Viel hänge daran, in welcher „Art und Weise“ der Liegenschaftsfonds und die Bezirke in Zukunft miteinander umgehen. An dieser Stelle stimmt auch Irina Dähne vom Liegenschaftsfonds zu und will „bei Problemimmobilien neue Vermarktungskonzepte probieren“.

Doch ob in Zukunft dabei lokale Initiativen eine Chance gegenüber so genannten Investoren bekommen, ist schwer zu glauben. Zumindest in der Kastanienallee im Prenzlauer Berg ging ein Schulgelände trotz eines vorgelegten Konzepts von Anwohner/innen an eine kommerzielle Sprachenschule (MieterEcho Nr. 309 berichtete), ebenso wie in Weißensee ein ehemaliges Klinikgelände nicht an lokale Akteure verkauft wurde. So realisieren die meisten Betroffenen erst langsam, was für den Stadtteil eine Übertragung an den Liegenschaftsfonds – wie zum Beispiel bei dem von etlichen Kitas und sonstigen sozialen Einrichtungen belegten Bethanien – bedeuten würde. Die stillen Verwaltungsakte der Bürokratie sind nicht ihre Welt, und wenn sie aufwachen, ist es meist schon zu spät. Zumindest in Friedrichshain-Kreuzberg ist aber der glatte Durchmarsch der Verwaltung bei der Übertragung von Bezirksbesitz an das Land vorerst gestoppt und wird nun in den Ausschüssen der Bezirksverordnetenversammlung beraten.

Alternative: Fachvermögen für „große Kultureinrichtungen“

Dabei entwickelte der Bezirk Marzahn-Hellersdorf sogar eine Alternative. Dort wurde das mit dem Bethanien vergleichbare und etwa 12.000 Quadratmeter große Freizeitforum Marzahn in ein gesondertes Fachvermögen für „große Kultureinrichtungen“ übertragen. Das Gebäude mit einer Mischnutzung von der Stadtbibliothek bis zur Bowlingbahn wird nun von der gemeinnützigen GSE (Gesellschaft für Stadtentwicklung) bewirtschaftet – „auf eigene Rechnung und für den Bezirk kostenneutral“, sagt Bezirksbürgermeister Uwe Klett (PDS). Mit dieser Lösung ist er „sehr zufrieden“. Deshalb wird das Freizeitforum Marzahn auch nicht an den Liegenschaftsfonds gemeldet. „Und“, so Uwe Klett weiter, „diese Option hat jeder Bezirk“.

Tatort Brüssel

Wie die Europäische Union den Sozialen Wohnungsbau zerstört

Andrej Holm

Entscheidungen aus Brüssel und die Debatten der EU zu Strukturfonds und Dienstleistungsrichtlinien sind in der politischen Öffentlichkeit der BRD wenig präsent. Auch Europa-Skeptiker können selten konkret benennen, was denn das eigentlich Schlimme an der EU sei. Europa wird als Feld der politischen Auseinandersetzung bisher nur wenig ernst genommen – zu Unrecht. Gerade im Bereich der Wohnungspolitik ist der Trend zu einer Europäisierung nicht zu verkennen.

Vom 11.-13.10.2005 fand in Brüssel die „Social Housing Week“, also die „Woche des Sozialen Wohnungsbaus“, statt. Dazu eingeladen hatte CECODHAS, der europäische Dachverband der sozialen Wohnungswirtschaft. Aus der Sicht der Veranstalter war es das wichtigste wohnungspolitische Ereignis des Jahres und tatsächlich gaben sich viele Prominente der Wohnungspolitik die Ehre. Wohnungsbauminister, Staatssekretäre und Bürgermeister aus allen möglichen Ländern waren ebenso auf der Konferenz vertreten wie Abgeordnete des Europäischen Parlaments und Vertreter/innen wohnungspolitischer Interessengruppen.

Das Ziel der Konferenz war, die Perspektiven des Sozialen Wohnungsbaus in Europa zu

erkunden und die Visionen einer sozialen Wohnungspolitik in der Europäischen Union zu verankern. Dementsprechend war das Motto der Tagung den Diskussionen der EU-Administrationen angepasst und forderte in EU-konformer Ausdrucksweise den „Zugang zu angemessenen Wohnungen für alle – ein Schlüssel zur sozialen Kohäsion“. Hinter dem Kohäsionsbegriff verbirgt sich eines der bisher zentralen Ziele der europäischen Politik: die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Städten und Ländern der EU. Wenn das Wohnungswesen für diese zentralen Ziele eine wichtige Rolle spiele – so der Leitgedanke der Konferenz –, dann müsse die Wohnungspolitik als zentrales Instrument auch bei der Mittelvergabe der europäischen Fördergelder berücksichtigt werden.

Beispiele für Wohnungsbau von CECODHAS-Mitgliedern: Seniorenwohnungen in den Niederlanden (links) und gemeinschaftliches Wohnen für Menschen mit Behinderungen in Belgien (rechts). Fotos: CECODHAS



CECODHAS

CECODHAS, der europäische Verbindungsausschuss zur Koordinierung der sozialen Wohnungswirtschaft, ist ein gemeinnütziger Verband, der seine Mitgliedsorganisationen gegenüber den europäischen und internationalen Institutionen vertritt. Vom 11.-13.10.2005 führte CECODHAS in Brüssel die „Social Housing Week“ also die „Woche des Sozialen Wohnungsbaus“ durch. <http://www.cecodhas.org>



Während der „Social Housing Week“ in Brüssel stellten die Mitgliedsunternehmen von CECODHAS ihre Projekte vor, wie z.B. der hier abgebildete Sozialwohnungsbau in Helsinki. Die 46 Mitgliedsunternehmen haben bisher 25 Millionen Wohnungen in Europa gebaut. Foto: CECODHAS

Die Konferenz war thematisch in verschiedene Blöcke aufgeteilt, deren Schwerpunkte einerseits der Selbstverständigung zwischen den Ländervertreter/innen diente und andererseits in der Tradition des Lobbyismus europäische Entscheidungsträger von der Bedeutung des Sozialen Wohnungsbaus zu überzeugen suchte. Dazu dienten insbesondere die so genannten High-Level-Runden, bei denen in der Atmosphäre der Exklusivität eine Bresche für den Sozialen Wohnungsbau in Europa geschlagen werden sollte.

Ob diese Form des Lobbyismus Erfolg haben wird, ist offen. Dass die Zukunft der Wohnungspolitik in Europa ein umkämpftes Feld ist, wurde auf der Konferenz lebhaft deutlich. Schließlich war die Wohnungspolitik bisher die ausschließliche Angelegenheit der Nationalstaaten und der Lokalpolitik. Doch im Zuge der sich ausweitenden Stadtpolitik der EU (Mieterecho Nr. 312 berichtete) und einer Reihe von Richtlinien, die auch die Wohnungswirtschaft betreffen, hat der Soziale Wohnungsbau inzwischen eine europäische Dimension bekommen.

Sozialer Wohnungsbau und die Europäischen Strukturfonds

Die zentralen Förderinstrumente der EU sind die so genannten Strukturfonds. Relevant für die Wohnungswirtschaft sind insbesondere der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und der Europäische Sozialfonds (ESF) sowie einige kleinere Förderprogramme. Jeweils für eine Periode von sieben Jahren werden Förderrichtlinien, Ziele und die Verteilung der Gelder festgelegt. Insgesamt geht es um etwa 200 Milliarden Euro pro Förderperiode. Die nächste beginnt im Jahr 2007 und entsprechend scharf sind die Auseinandersetzungen um Zielregionen und Förderkriterien. Gelingt es, die eigenen Themen in den Programmen der Strukturfonds zu platzieren, können erhebliche Fördersummen

abgerufen werden. Der Soziale Wohnungsbau und auch die Modernisierung von Wohnungen fand in den bisherigen Förderrichtlinien keine Berücksichtigung. Die EU-Argumentation war relativ klar: Die europäische Wohnungspolitik endet vor den Staatsgrenzen und das Wohnungswesen ist eine nationale Angelegenheit. Dementsprechend wurden die Fördergelder vor allem für Ausbildungs- und Integrationsprojekte sowie Wirtschaftsförderung ausgegeben.

Die Lobbyisten der europäischen Wohnungswirtschaft hingegen argumentieren, dass die Wohnbedingungen eine zentrale Rolle bei der Frage der Nachhaltigkeit von Entwicklungsmaßnahmen einnehmen. Insbesondere die Ziele des sozialen Ausgleichs und Zusammenhalts seien ohne eine soziale Wohnungspolitik kaum zu erreichen. Entsprechend wird der Zugang zu den Fördertöpfen eingefordert. Insbesondere die neuen Mitglieder in den osteuropäischen Transformationsländern des EU-Beitrittsraums verweisen darüber hinaus auf den katastrophalen Zustand ihres Gebäudebestands und die Dimension der ökologischen Nachhaltigkeit.

Ost-West-Unterschiede bei den Forderungen

Die Motive für den Ruf nach den Europäischen Strukturfonds sind in Ost- und Westeuropa ähnlich: Die nationalen Budgets für den Sozialen Wohnungsbau wurden in der Vergangenheit gekürzt oder gar nicht erst entwickelt und alle Ansätze für eine kommunale oder soziale Wohnungspolitik sitzen finanziell auf dem Trockenen. Doch in den Forderungen

gehen die Interessen weit auseinander. Viele westeuropäische Länder (wie etwa Großbritannien, die Niederlande und Österreich) können auf eine lange Tradition des Sozialen Wohnungsbaus zurückblicken und würden EU-Gelder am liebsten zum Ausbau dieser marktfernen Bestände nutzen. In Osteuropa hingegen wurden staatliche und kommunale Wohnungsbestände Anfang der 1990er Jahre zum größten Teil verschleibt, sodass es faktisch keinen Sozialen Wohnungsbau gibt, der gefördert werden könnte. Stattdessen setzen die Vertreter/innen der ehemals sozialistischen Länder auf eine möglichst flächendeckende Förderung von Wohnungseigentümer/innen. Insofern erschwert die EU-Osterweiterung ein gemeinsames und solidarisches Agieren der wohnungspolitischen Interessenvertretungen – denn nun müssen völlig unterschiedliche Ausgangsbedingungen in einem Förderprogramm untergebracht werden.

Die EU schleift den Sozialen Wohnungsbau

CECODHAS strebt zurzeit nach einem Platz an der europäischen Fördersonne, denn von den künftigen Subventionen erhoffen sich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen überall in Europa das Weiterbestehen des Sozialen Wohnungsbaus und ihrer eigenen Gesellschaften. Doch im Schatten dieser Auseinandersetzungen verändern sich auch die wohnungspolitischen Ziele. Statt direkt mit der Wohnungsfrage und der Notwendigkeit eines marktfernen Wohnungssektors zu argumentieren, passen sich die Argumente

Einladung zur
Diskussionsveranstaltung:

Wohnungspolitik der EU

Zeit: Donnerstag, 19.01.2006
um 19 Uhr

Ort: Geschäftsstelle der
Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstr. 92
10963 Berlin

Referenten: Andrej Holm u.a.

Die Veranstaltung ist für
Nicht-Mitglieder offen.

den allgemeinen EU-Diskursen an. Sozialer Wohnungsbau steht dabei nicht mehr vordergründig für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und für eine allgemein mietpreisdämpfende Wirkung auf dem Wohnungsmarkt. Vielmehr verkauft er sich als Instrument der Public Privat Partnership, als universeller Sozialdienstleister und als Instrument der regionalen Wettbewerbsförderung. Denn das sind die Ziele, die in den europäischen Programmen oft an erster Stelle stehen und auch gefördert werden. Faktisch entfernt sich der Soziale Wohnungsbau damit von seinen wohnungspolitischen Kernaufgaben und versucht sich im Feld des neoliberalen Wohlfahrtsstaats zu etablieren. Hier ein bisschen Integrationsarbeit, dort ein wenig Community Policing* und an anderer Stelle die Organisation von Kinderbetreuung oder Pflegediensten – so stellte sich die EU-orientierte Ausrichtung der sozialen Wohnungsunternehmen auf der Konferenz in Brüssel dar. Bedenklich aus der Perspektive von Mieter/innen: Überlegungen zu Mietpreisen blieben in der „Woche des Sozialen Wohnungsbaus“ vollkommen außen vor. So sehr es zu wünschen ist, dass der Soziale Wohnungsbau auf die europäische Agenda kommt und auch zu einem Förderschwerpunkt wird – es wird nicht mehr der Soziale Wohnungsbau sein, den wir kennen.

*) Community Policing („gemeinwesenorientierte Polizeiarbeit“) ist nicht fest definiert, sondern ein heterogener Ansatz basierend auf der Vorstellung, dass durch das Zusammenwirken von Polizei und Bürger/innen Unordnung, Kriminalität und Kriminalitätsfurcht bekämpft werden könne (siehe auch MieterEcho Nr. 286, weitere Informationen: <http://www.cilip.de>).

Europäische Wettbewerbsorientierung versus Sozialer Wohnungsbau

Die Aufweichung des Sozialen Wohnungsbaus in Europa erfolgt nicht nur durch eine Anpassung an die förderpolitischen Vorgaben, sondern viel direkter durch den Druck verschiedener EU-Richtlinien. Auf der Konferenz in Brüssel wurden drei Beispiele gegeben:

Arjen von Gijssel vom Verband des Sozialen Wohnungsbaus der **Niederlande** (AEDES) beschrieb eine Auseinandersetzung mit der Europäischen Kommission (die Regierungsebene der EU) um das niederländische Fördersystem im Wohnungsbau. Dieses – so die Argumentation der EU-Beamten – verstöße gegen die Wettbewerbsregeln der EU, weil bestimmte Wohnungsanbieter bevorzugt gefördert würden. Um diesen Konflikt zu verstehen, muss man die Struktur der sozialen Wohnungswirtschaft in den Niederlanden kennen, denn diese besteht aus öffentlich-privaten Wohnungsunternehmen, die unter dem Dach von AEDES bestimmte (soziale) Auflagen bei der Errichtung, Vergabe und Bewirtschaftung der Wohnungen einzuhalten haben. Als Gegenleistung erhalten diese Wohnungsunternehmen Steuererleichterungen, Darlehensgarantien und Beihilfen. Diese Konstellation ist das Resultat einer Umwandlung der kommunalen Wohnungsunternehmen in soziale Wohnungsbau-träger, die formal jedoch als (halb)private Unternehmen gelten. Für private Unternehmen jedoch haben – so die Richtlinien der EU – die gleichen Wettbewerbsbedingungen zu gelten. Um diese Wettbewerbsregeln durchzusetzen, stellen die EU-Behörden inzwischen das gesamte System des Sozialen Wohnungsbaus in den Niederlanden infrage. Nur durch eine Intervention der niederländischen Wettbewerbskommissarin Neelie Kroes ist die Angelegenheit vorläufig auf Eis gelegt.

In **Österreich** kollidieren Vorschriften zur Eindämmung des Zweitwohnererwerbs in bestimmten Regionen mit der „Freizügigkeit des Kapitalverkehrs“ im europäischen Binnenmarkt. Die österreichischen Behörden schränken – um die weitere Zersiedelung des Landes zu verhindern – den Kauf von Eigentumswohnungen ein, die lediglich als Zweitwohnsitze genutzt werden sollen. Jeder Wohnungskauf muss angezeigt und genehmigt werden. Der Europäische Gerichtshof sieht darin jedoch eine Verletzung der Niederlassungsfreiheit beim Immobilienerwerb: Zwar sei die Erklärungspflicht beim Wohnungskauf keine Diskriminierung, doch müsse eine Güterabwägung zwischen den beiden Zielen Raumordnung und Wirtschaftsförderung erfolgen. Der Europäische Gerichtshof traf die

Entscheidung dann gleich selbst und bewertete die Erklärungspflicht des Hauserwerbs als angemessen, nicht jedoch die behördliche Genehmigung. Damit wurde die österreichische Raumordnungspolitik durch die EU zu einem zahnlosen Tiger degradiert.

Auch Par Svanberg, Direktor des Mieterverbands in **Schweden** berichtet von einer Klage vor dem Europäischen Gerichtshof. Kläger in diesem Fall ist die European Property Federation (Bund Europäischer Eigentümer) – angeklagt ist die schwedische Regierung und sozusagen das Mietrechtssystem in Schweden. Um den Streit zu verstehen, auch hier ein kleiner Einblick in die schwedische Wohnungspolitik: Anders als in anderen Ländern gibt es in Schweden keinen Sektor des Sozialen Wohnungsbaus, in dem besondere Regeln gelten. Vielmehr wird versucht, über den hohen Anteil von kommunalen Wohnungen (über 55% des gesamten Wohnungsbestands) die allgemeine Mietentwicklung zu steuern. Dabei gelten die Mieten der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die als Non-Profit-Unternehmen keinen Gewinn erwirtschaften dürfen, als Orientierungspunkt. Die Mieten orientieren sich an der Kostenmiete, werden aber auf lokaler Ebene zwischen den städtischen Wohnungsunternehmen, der Stadtverwaltung und dem Mieterverband ausgehandelt. Die Mieten der privaten Wohnungsunternehmer dürfen diese vereinbarten Mieten um nicht mehr als 5% übersteigen. Und genau darin sieht die europäische Eigentümerlobby das Problem. Wegen einer angenommenen Unvereinbarkeit der Förderung der kommunalen Wohnungsunternehmen und den EU-Wettbewerbsregeln wurde vor dem Europäischen Gerichtshof gegen die Diskriminierung der privaten Eigentümer geklagt. Das Ergebnis steht noch aus. Die Grundlage der Klage wurde durch ein Gutachten von Ernst&Young geliefert – das ist dieselbe Unternehmensberatung, die mit ihrem Gutachten über die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vor zwei Jahren die Privatisierungsstimmung in Berlin anheizte.

Diese Beispiele zeigen, welche wachsende Relevanz die EU auch für die Wohnungspolitik erlangt hat, und dass Europa-Skepsis allein nicht ausreichen wird, wenn die Reste einer sozialen Wohnungspolitik verteidigt werden sollen. Wohnungswirtschaft und Eigentümerverbände bewegen sich zunehmend routiniert auf der Europäischen Bühne – wie eine adäquate Vertretung von Mieterinteressen aussehen kann, ist bisher noch offen.

Zugang verboten

Anwohner/innen hatten den Hirschhof von den DDR-Behörden mit zähem Widerstand ertrotzt – jetzt ist er nicht mehr zugänglich

Peter Nowak

Der Hirschhof liegt im Innenbereich des größten Straßenblocks im Prenzlauer Berg, zwischen Oderberger Straße, Eberswalder Straße und Kastanienallee. Vor 1989 grenzte das Gebiet unmittelbar an die Mauer. In den 1980er Jahren sollten die aus der Jahrhundertwende stammenden Altbauten abgerissen und durch Plattenbauten ersetzt werden. Doch die Behörden hatten ihre Rechnung ohne die Bewohner/innen des Kiezes gemacht, die sich durchaus mit den Mitteln der DDR-Gesetze gegen den Kahlschlag wehrten: Die Wohnbezirksausschüsse (WBA) waren die örtlichen Volksvertretungen der DDR auf Ebene der Wohnbezirke und im WBA in der Oderberger Straße hatten findige und kundige Menschen nicht nur vorgefasste Beschlüsse abgenickt. So konnte das Projekt Hirschhof in der Oderberger Straße entstehen. Den Namen hat der Hirschhof von seinem Wahrzeichen, einem aus Schrottteilen zusammengeschweißten Hirsch.

Im Jahr 1985 wurden auf Initiative des WBA mehrere Hofgrundstücke von Häusern der Oderberger Straße zu einem großen Garten Grundstück zusammengelegt, das fortan gemeinschaftlich als Stadtteiltreffpunkt genutzt wurde. Auch eine Freiluftbühne wurde dort errichtet und es gab Theater- und Filmvorführungen sowie regelmäßig im Sommer ein großes Hirschhoffest. Während die Stasi das Treiben argwöhnisch beobachtete und einige Meter Akten anlegte, unterstützten die Kommunalbehörden den Stadtteilgarten – auch finanziell. Die taz sprach vom „Bündnis zwischen Bürgerinitiativen und lokaler Staatsmacht“, das auch die Wende überlebte. Der WBA in der Oderbergerstraße entwickelte sich in den frühen 1990er Jahren zu einem Aktionsbündnis und damit zu einem Kristallisationspunkt des Widerstands gegen Vertreibung. Das Kürzel WBA wurde beibehalten, doch nun stand es für „Wir bleiben alle“. Unter diesem Slogan demonstrierten im Sommer 1992 über 20.000 Menschen gegen die anstehende Erhöhung der Mieten in Ostberlin.

Mit den Erfahrungen einer erfolgreichen Interessenvertretung in der DDR versuchte man in den neuen Zeiten weiterzumachen. Doch jetzt hatte man es nicht mehr in erster Linie mit sturen, spießigen Behörden zu tun. Die Gesetze der Marktwirtschaft machten sich gerade im Kiez zwischen Oderberger Straße und Kastanienallee besonders bemerkbar. Nach

dem Motto „Kaufen macht glücklich“ entstanden nicht nur Läden und Galerien, sondern auch viele Hauseigentümer wandelten Wohnungen in teure Lofts und Eigentumsapartments um. Die Forderung „Wir bleiben alle“ ist hier ein verblichener Slogan auf den wenigen noch unsanierten Häuserwänden.

Neue Eigentümer verwehren Zugang

Auch der Hirschhof ist von den Gesetzen der freien Marktwirtschaft gefährdet. Denn seit Oktober 2004 ist er nicht mehr zugänglich, weil die auf Privatbesitz liegenden Zugänge gesperrt sind. Der neue Hausbesitzer der Oderberger Straße 15 hatte angeordnet, dass das große Eingangstor zum Hirschhof verschlossen wird und dabei soll es auch bleiben. Zumindest bis ein Vertrag mit dem Bezirk über das Wegerecht abgeschlossen ist. Dem müssten aber auch die Eigentümer der mittlerweile in dem Haus entstandenen Eigentumswohnungen zustimmen. Offene Türen passen aber nicht so recht in eine Wohngegend, in der sich die vermögende Mittelschicht immer mehr einschließt. Der verbliebene Zugang über die Kastanienallee wurde vom Bezirksamt aus Sicherheitsgründen geschlossen. So gründete sich zum 20-jährigen Jubiläum des Hirschhofs eine neue Anwohnerinitiative, die einen freien Zugang und eine dauerhafte Sicherung des Hirschhofs fordert. Auch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat diese Frage

schon beschäftigt. „Die Erschließung des Hirschhofs ist zurzeit aufgrund der nicht kooperativen Haltung privater Eigentümer nicht mehr gesichert. Dieser unhaltbare Zustand ist dringend zu beenden und der Hirschhof als öffentliche Grünanlage zu erhalten“, heißt es in einem Antrag der Fraktion der Linkspartei in Prenzlauer Berg an die BVV.

Nicht nur mit dem Erhalt des Hirschhofs soll etwas vom Erbe des WBA in der Gegend fortgeführt werden. Ein weiteres Projekt ist das Stadtbad Oderberger Straße, das ebenfalls vom WBA vor und nach 1989 vor dem Verfall und dem Abriss gerettet wurde. Eine Genossenschaft wollte ein Kulturbad in dem Gebäude errichten. Bis 2007 sollte die Sanierung beendet sein. Doch Anfang November beschloss der Berliner Senat, keine Zuschüsse für das Projekt zu leisten. Der Genossenschaft war es nicht gelungen, innerhalb von wenigen Monaten die nötigen 17,5 Millionen Euro für die Finanzierung von den Banken zu erhalten. Thomas Bremen vom Genossenschaftsvorstand ist überzeugt: „Wenn wir acht Wochen mehr Zeit gehabt hätten, wäre das Geld zusammengekommen. Die ehrenamtliche Arbeit von vielen Jahren ist damit in den Sand gesetzt.“ Jetzt will die Genossenschaft das Gebäude dem Senat zurückgeben. Derweil werden die Gebäudeschäden durch eindringendes Wasser größer. Nur wenige Meter entfernt in der Kastanienallee 82 hingegen macht ein Neubau schnelle Fortschritte. Die ehemalige Gustave-Eiffel-Oberschule wird zum Domizil für das GLS-Sprachenzentrum, einer Managersprachschule. Eine Initiative, welche die Schule als eine Art Gründerzentrum für kleine Kunst- und Kulturprojekte nutzen wollte, hatte das Nachsehen.

2500 qm selbstgeschaffene Grünfläche im Blockinnenbereich: Nach ca. 20-jährigem Bestehen ist der Hirschhof nun für die Öffentlichkeit geschlossen. Foto: Bernd Krüger



Ende gut – nichts gewonnen

Auf dem Gleisdreieck wird ein Park entstehen, die Flächenaufteilung ist allerdings ein schlechter Kompromiss

Jutta Blume

Auf dem Gleisdreieck bahnt sich ein weiteres Kapitel einer unendlichen Geschichte an. Erste Vorverträge für einen Park auf dem schon lange brachliegenden Gelände gab es bereits im Jahr 1994. Im September 2005 unterzeichneten nun Senat, Bezirk und Grundstückseigentümerin Vivico den Rahmenvertrag zur städtebaulichen Neuordnung des Gleisdreiecks. Stolz verkündete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass 30 Hektar Freifläche zu einem Park gestaltet werden können.

Diese Zahl bedeutet, dass über die jahrelangen zähen Verhandlungen keine weiteren Flächen hinzugewonnen werden konnten. Das einzige Zugeständnis der bahneigenen Immobiliengesellschaft Vivico liegt heute darin, dass der Vertrag überhaupt zustande gekommen ist. Außerdem enthält der Rahmenvertrag eine Absicherung für die Vivico: Sollte in den einzelnen Bebauungsplänen eine geringere bauliche Ausnutzung der Flächen ausgewiesen werden, als jetzt vorgesehen ist, muss das Land Berlin an anderer Stelle eine höhere Bebauung zulassen. Trotz des herbstlich kalten Wetters stapfte eine Gruppe von 20 Leuten über das matschige Gelände. Sie folgten zwei Mitarbeiterinnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in orangefarbenen Westen. Die Führung war Bestandteil der Bürgerbeteiligung, die im Oktober

2005 anlieft. Von der U-Bahn ging es an einem meterhoch eingezäunten Golfabschlagplatz vorbei, der per Zwischennutzungsvertrag bis Ende 2007 bestehen bleibt. Nach Vertragsabschluss wird die eine Hälfte dem öffentlichen Park zugeschlagen werden, die andere als Baufläche bei der Vivico verbleiben. Die Neubebauung an der Flottwellstraße widerspricht allen bestehenden Planungen. Zum einen reduziert sie die Frischluftschneise zum Potsdamer Platz auf einen schmalen Korridor. Zum anderen sieht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Grünfläche vor. Auch im so genannten „Notenwechsel“ von 1994 zwischen Senatskanzlei und der Vivico-Vorgängerin war noch von einer zusammenhängenden Fläche von acht bis zehn Hektar westlich der Bahnanlagen mit Anschluss an den Landwehrkanal die Rede. Im jetzigen

Rahmenvertrag taucht diese zusammenhängende Grünfläche nicht mehr auf.

Der große Teil der insgesamt 16 Hektar Grün Ausgleichsflächen für den Potsdamer und Leipziger Platz ist jetzt weiter in den Süden gewandert. Dort sieht es ziemlich kahl und verwüetet aus. Wo sich das Baulogistikzentrum für den Potsdamer Platz befand, ist nur wenig Vegetation übrig geblieben. An anderen Stellen hingegen hat die Natur das ungenutzte Bahngelände überwuchert. Die Ausgleichsflächen überlagern sich nach den jetzigen Plänen mit einer schon vorhandenen Laubenkolonie. Die Pächter/innen haben also mit Kündigungen zu rechnen. Die Störung ihrer Laubenpieperidylle könnte sie gegen den neuen Park aufbringen, fürchtet Matthias Bauer von der AG Gleisdreieck. Ein weiterer Teil wird geplanten Vereins- und Schulsportflächen weichen müssen. Für die Pächter/innen bleibt noch der Trost, dass für deren Umsetzung sowieso das Geld fehlt.

Baubeginn nur für den halben Park

Von den angekündigten 30 Hektar werden in näherer Zukunft nur 16 zum Park umgestaltet, nämlich die, die im Ausgleich für die Bebauung am Potsdamer und am Leipziger Platz begrünt werden müssen. Die Gelder – 24 Millionen Euro – stehen schon seit 1998 bereit. Für die Parkgestaltung aber werden weitaus geringere finanzielle Mittel zur Verfügung stehen – von einem Teil wird der Senat noch Flächen erwerben müssen. Der entstehende Park wird in zwei Hälften zerrissen sein. Von der Mondlandschaft, die das einstige Logistikzentrum hinterlässt, stößt man auf die neue ICE-Trasse, die das gesamte Gelände zerschneidet. Eine Fußgängerbrücke soll eine Ost-West-Verbindung über die Gleise schaffen, auch hierfür müssen die 24 Millionen erhalten.

Zwischennutzer müssen gehen

Die 30 Hektar Grünfläche setzen sich weiterhin aus Gleisinseln zusammen, die ohnehin nicht öffentlich zugänglich werden, sowie dem „Wäldchen“ auf alten Gleisen neben dem Technikmuseum, das der Senat schon 1988 von der Reichsbahn erwarb, und einer Grün Ausgleichsfläche für Bauten der Vivico. „Das ganze hätte der Senat schon 2001 haben können“, sagt Matthias Bauer zur jetzigen Übereinkunft. Insgesamt hatte es die Vivico nicht eilig zum Vertragsabschluss zu kommen, denn die Investoren standen ohnehin nicht Schlange. Und so vermietete sie Teile des Geländes auch erst mal an kommerzielle Zwischennutzer: das Erlebnisrestaurant „Pomp Duck and Circumstance“, den Golfclub und an einen Beachvolleyballplatz. „Pomp Duck“ wird bis 2006

Führung als Bestandteil der Bürgerbeteiligung im Herbst 2005, Motto: „Auf geht’s zum Park Gleisdreieck“.

Foto: Jan Wiedemann





umziehen müssen, die Verträge der anderen beiden Nutzer laufen bis 2007.

Konflikte vorprogrammiert

Man hatte den Eindruck, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wolle bloß nichts falsch machen. Die Besucher/innen der Führungen wurden mit Kaffee bewirtet und sollten pro Gruppe acht Vorschläge für die Gestaltung sammeln. In einem Online-Forum durften sich die Berliner ebenfalls einbringen. Die Ideen sollen in die Ausschreibung für den landschaftsplanerischen Wettbewerb einfließen, der bis zum Frühjahr 2006 läuft. Dann wird es eine zweite Beteiligungsphase geben, bei der die Bürger zu zehn ausgewählten Entwürfen Stellung nehmen dürfen. Die Planer/innen werden es auf dem Gleisdreieck nicht leicht haben. Die Erwartungen an den neuen Park sind nach langen Jahren des Wartens hoch. Die in der Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck organisierten Gruppen haben bereits in der Vergangenheit Pläne für das brachliegende Gelände gemacht. Die Idee von Community Gardens – gemeinschaftlich angelegter Gärten, die aber auch öffentlich zugänglich sind – spielte dabei eine große Rolle. Eine kirchliche Initiative möchte eine „Bewegungsbaustelle“ für Kinder, in der Kinder ebenfalls selbst gestalten dürfen. Neben organisierten Gruppen gibt es auch diejenigen, die das Gelände einfach genutzt haben, ob zum Radfahren, für Spaziergänge in wild gewachsener Natur oder als Möglichkeit für Hundauslauf – Letzteres zum Ärger anderer. Im vergangenen Jahr hat sich eine Parkgenossenschaft gegründet, die die Realisierung und Pflege des Parks gerne selbst in die Hand nehmen möchte. Die Genossenschaft möchte einen Überlassungsvertrag mit dem Senat aushandeln. Doch auch das würde nicht allen Anwohner/innen schmecken, manche fühlen sich bei der Idee privat angelegter und gepflegter Gärten ausgeschlossen.

„Weniger ist mehr“, fällt in der Diskussionsrunde der Spaziergänger/innen. Und vielleicht ist die Lösung doch gar nicht so schwer: den Wildwuchs erhalten, wo er noch nicht zerstört wurde, gärtnerisch veranlagten Anwohner/innen die angrenzenden Flächen übergeben (ohne sie Zäune bauen zu lassen) und denjenigen Teil zu einem Volkspark gestalten, der ohnehin schon von der Baustellenlogistik umgegraben wurde.

WEITERE INFOS:

<http://www.berlin-gleisdreieck.de>
Die AG Gleisdreieck trifft sich jeden 1. und 4. Mittwoch im Monat um 19 Uhr im Gemeindesaal, Wartenburgstraße 7, 10963 Berlin.
Bürgerbeteiligung im Internet:
<http://www.gleisdreieck-dialog.de>

Elastische Fußbodenbeläge

Vor- und Nachteile von PVC, Linoleum und Co

Ulla Otte

Was tun, wenn endlich eine passende Wohnung gefunden ist, aber der dort verlegte Teppichboden nicht gefällt oder der Fußboden aus Spanplatten besteht? Oder wenn ein strapazierfähigerer Bodenbelag als Holzdielen für die Küche benötigt wird? Auch wenn Laminat sehr beliebt ist, ist es mit vielen Nachteilen verbunden (MieterEcho Nr. 303 berichtete), und es stellt sich die Frage, welche Alternativen es gibt. Wenn der Fußboden unempfindlich sein soll, bieten sich die universell einsetzbaren elastischen Fußbodenbeläge an. Obwohl sie nur wenige Millimeter dick sind, können sie den Boden um Farbe und Struktur bereichern und damit einem Raum ein völlig neues Aussehen verleihen. Da sie pflegeleicht, strapazierfähig, kostengünstig und meist auch einfach selbst zu verlegen sind, werden sie gern verwendet, wo Holzfußböden oder Teppiche nicht infrage kommen.

PVC

Der bekannteste Kunststoffbelag wird aus Polyvinylchlorid (PVC) hergestellt. Er wird seit den 1960er Jahren als billigerer Nachfolger des als altmodisch dargestellten Linoleums verkauft. Im PVC-Belag sind außerdem Weichmacher, Füllstoffe, Pigmente und andere Zusatzstoffe enthalten. PVC-Beläge sind ein- oder mehrschichtig in unterschiedlichen Stärken erhältlich. Diese Beläge auf Trägermaterial

haben unter der Nutzschicht eine elastische Unterlage. Der Belag gilt als enorm strapazierfähig, wasserfest und kostengünstig. Allerdings gehen von dem Material Belastungen für Umwelt und Gesundheit aus, und zwar von der Herstellung über die Nutzung bis zur Entsorgung. So entsteht z.B. sowohl bei der Herstellung als auch bei der Verbrennung von PVC hochgiftiges Dioxin. Darüber hinaus enthält PVC schwerflüchtige organische Verbindungen.

Mit Linoleum lassen sich auch Bodenbilder gestalten oder Wohnbereiche abgrenzen. Blumen oder andere Motive werden zum Hingucker, z. B. in einem öden Flur oder auch im Kinderzimmer. Linoleum in Bahnen lässt man besser verlegen. Es gibt im Handel aber mittlerweile auch Linoleumfertigelemente, die man selbst verlegen kann, wie bei „Korkfertigfußboden“ (siehe nächste Seite) beschrieben. Foto: Armstrong





Foto: Haro Corkett von Hamberger

KORKFERTIGFUSSBODEN:

Kork ist auch als Fertigfußboden bzw. Fertigparkett erhältlich, was aber nicht mehr zu den elastischen Bodenbelägen zählt. Diese Fertigelemente bestehen aus einer Korkauflage als Oberfläche und einer Trägerplatte und werden mit Nut-und-Feder-Klicksystem (wie Laminat oder Fertigparkett) miteinander verbunden. Sie haben in der Regel eine Stärke von 12 mm und werden in verschiedenen Ausführungen im Handel angeboten: naturbelassen, geölt, versiegelt und/oder eingefärbt. Korkfertigparkett wird schwimmend verlegt, d.h. es ist kein Verkleben mit dem Untergrund notwendig. Korkfertigparkett eignet sich gut für Do-it-yourself und für Mietwohnungen, da die Fertigelemente wieder entfernt und mitgenommen werden können und stellt eine echte Alternative zu Laminat dar. Weitere Infos zu Kork: Deutscher Korkverband e.V. <http://www.kork.de>

Kork

Kork wird aus der Borke der Korkeiche gewonnen: Diese besteht aus toten Zellen des Baums und ist nach ca. acht Jahren wieder nachgewachsen. Die Rinde wird geschält, geschrotet, mit Bindemitteln unter Druck zu Blöcken verarbeitet und dann zu Platten geschnitten. Korkplatten werden meist mit versiegelter oder gewachster Oberfläche, aber auch unbehandelt verkauft. Obwohl das Material nur in einer kleinen Palette natürlicher Farbtöne erhältlich ist, ist es gerade für naturorientiertes Wohnen attraktiv. Kork ist aufgrund seiner natürlichen Luftpolster enorm fußwarm und schalldämmend und wird deshalb häufig für Kinderzimmer angepriesen. Kork ist allerdings nicht für Feuchträume wie Bäder geeignet, da Wasser eindringen kann, welches das Material aufquellen lässt und evtl. die Bindemittel löst. Auch zur Verlegung in Küchen oder Fluren eignet sich Kork nur bedingt.

dungen wie z.B. die gesundheitsgefährdenden Phthalate (Weichmacher), die an die Raumluft ausgasen. DEHP (Diethyhexylphthalat) ist der für PVC am häufigsten verwendete Weichmacher und wurde 2002 auf EU-Ebene als fortpflanzungsgefährdend eingestuft. Die Ausweitung des bereits resultierenden Verwendungsverbots für Kosmetika und Kinderspielzeug, auf weitere Produkte wird diskutiert.

Polyolefin

Ein Ersatzstoff für PVC-Böden sind Polyolefin-Beläge, die aus Kunststoffen hergestellt werden, die als unbedenklich gelten. Einige Hersteller haben ihre Produktion auf Bodenbeläge aus Polypropylen (PP) und Polyethylen (PE) umgestellt. Die Materialien haben ähnliche Eigenschaften wie PVC, beim Verbrennen wird allerdings nur CO₂ und Wasser freigesetzt.

Gummi

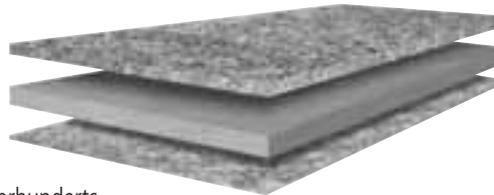
Gummibeläge werden aus natürlichem oder synthetischem Kautschuk hergestellt. Die Oberfläche ist glänzend oder matt, oft mit Noppen oder Rillen versehen. Man kennt sie beispielsweise aus Flughäfen oder Büros, sieht sie aber zunehmend auch in Wohngebäuden als Ersatz für PVC. Gummibeläge gelten als fußwarm, trittsicher und besonders strapazierfähig. Ein Vorteil gegenüber dem PVC ist sicherlich, dass Gummi antistatisch wirkt. Allerdings sind Gummibeläge teurer als PVC und können nicht so einfach selbst verlegt werden. Aus ökologischer Sicht können sie

auch nicht als Ersatz für andere Kunststoffe dienen, da bei ihrer Produktion Schadstoffe entstehen. Synthesekautschuk basiert auf dem Grundstoff Erdöl.

Linoleum

Linoleum ist der älteste industriell gefertigte Bodenbelag. Er wird seit Mitte des 19. Jahrhunderts hergestellt. Aus Leinöl, Holz- oder Korkmehl, Kreide, Naturharz und Farbpigmenten wird ein Gemisch hergestellt, das dünn auf Jutebahnen als Trägermaterial gewalzt wird. Nach einigen Wochen Aushärtung bei hohen Temperaturen wird das Material zu Bahnen oder Fliesen weiterverarbeitet. Lange Zeit war Linoleum nur noch von den Fluren in Krankenhäusern und Behörden bekannt, hat aber sein schäbiges Image abgelegt und hält nun auch aufgrund seiner guten baubiologischen Eigenschaften wieder vermehrt in Wohnungen Einzug. Das Material ist strapazierfähig und besitzt gute Wärme- und Schalldämmeigenschaften.

Mittlerweile wird Linoleum in vielen verschiedenen Farben – uni oder gemustert – angeboten und kann auch seit einiger Zeit bequem selbst verlegt werden, da es auch als praktische Verlegeplatte mit Klick-Mechanismus für den Do-it-yourself-Bereich verkauft wird. Linoleum hat eine gute Ökobilanz, bei seiner Herstellung wird wenig Energie verbraucht und seine Nutzungsdauer kann 20 bis 30 Jahre betragen.



So ist Korkparkett aufgebaut (von oben nach unten): Kork-Versiegelung oder Wachs, Korkbelag, Trägerplatte aus HDF, Kork-Trittschalldämmung.
Foto: Haro Corkett von Hamberger

Kleber, Öle und Wachse

Herkömmliche Kleber enthalten in der Regel Kunstharze. Gesundheitsschädlich sind weniger die klebenden Bestandteile als die in ihnen enthaltenen Lösemittel. Lösemittelfreie Naturkleber gelten als gesundheitlich unbedenklicher. Auch Öle und Wachse, beispielsweise als Oberflächenversiegelung für Kork, enthalten Lösemittel. Zum Teil bestehen diese Lösemittel aus natürlichen Rohstoffen wie Zitrusfruchtölen, die aber trotzdem gesundheitlich bedenklich sein können und auch mit Sorgfalt und Vorsicht verarbeitet werden sollten. Hersteller erarbeiten für jedes ihrer Produkte „Technische Merkblätter“, auf denen die genaue Verarbeitung der Produkte, aber auch ihre Gefahren erläutert sind. Am besten sollte das Merkblatt schon vor dem Kauf genau gelesen werden. Die meisten Hersteller stellen diese Merkblätter auch auf ihren Internetseiten vor. Bei der Arbeit mit

lösemittelhaltigen Produkten sollte man auf jeden Fall gut lüften und evtl. sogar bei offenem Fenster arbeiten. Außerdem ist es günstig, wenn die Räume nicht sofort bewohnt werden.

Do it yourself

Die elastischen Bodenbeläge werden als Bahnen, Fliesen oder Verlegeplatten angeboten und mit dem Untergrund verklebt. Fliesen sind auf den ersten Blick meist etwas teurer, lassen sich aber leichter handhaben und der Verschnitt wird in vielen Fällen geringer ausfallen. Mit elastischen Bodenbelägen lassen sich auch Muster gestalten.

Auf einem glatten, gut durchgetrockneten Zementestrich kann man elastische Bodenbeläge ohne große Schwierigkeiten verkleben. Einen stark saugenden Boden sollte man grundieren, raue Betonböden müssen mit einer Ausgleichsmasse (Fließestrich) geglättet werden. In Altbauten empfiehlt sich, auf einem eventuell vorhandenen Dielenboden Verlegeplatten mit Nut und Feder zu verschrauben. Diese Art des Unterbodens wird auch Trockenestrich genannt. Gut geeignet sind Holzfaserverplatten wie Spanplatten oder Gipsplatten. Die Fugen sollten verspachtelt werden. Unter die Platten kann eine Zwischenlage aus Filz oder anderem Material als Trittschalldämmung gelegt werden.

Damit man sich bei der Bedarfsermittlung nicht verrechnet und auch nichts vergisst, sollte der Grundriss der Verlegefläche maßstäblich aufgezeichnet und auch alle Besonderheiten

des Raums, also Nischen, Durchgänge und Heizungsrohre berücksichtigt werden. In den meisten Fällen reicht es, zu der ermittelten Fläche etwa 10% Verschnitt hinzuzurechnen, hierzu können aber auch die Fachhändler Auskunft geben. Sind Bodenelemente paketweise verpackt, wird die Verlegefläche durch die auf den Gebinden angegebene Fläche geteilt, das Ergebnis ergibt die Anzahl der erforderlichen Pakete.

Vor dem Verlegen sollten sich die Materialien an das Raumklima gewöhnen. Dazu werden sie ein paar Tage bei Raumtemperatur gelagert und Bahnenware während der Zeit am besten ausgerollt. Für die Verlegerichtung gibt es keine festen Regeln. Grundsätzlich ist aber eine Verlegung längs zum Lichteinfall günstig. Auf einem alten Dielenboden sollte man die Elemente quer zum Altbelag ausrichten.

Je nach Dicke des neuen Bodenbelags kann es sein, dass die Türen am Boden schleifen. Bevor sie mit Hobel oder Säge gekürzt werden, sollte man versuchen, sie mit Unterlegscheiben in den Scharnieren anzuheben. Falls dann der Riegel nicht mehr ins Schließblech passt, kann dieses ein wenig nach oben versetzt oder etwas aufgefellt werden.

Tipps für die Wohnungssuche

Wer Wert auf ökologisch und gesundheitlich unbedenkliche Materialien legt, sollte schon bei der Wohnungssuche darauf achten, dass der richtige Bodenbelag in der Wohnung vorhanden ist. Manche Vermieter kennen den Unterschied von PVC und Linoleum selbst nicht

und preisen billigen Kunststoff als ökologisch korrektes Material an. Meist erkennt man den Unterschied schon an der Oberfläche: PVC glänzt und Linoleum wirkt matter. Ein weiterer Hinweis ist die Haptik: Linoleum fühlt sich wärmer an, weil es Wärme schlechter leitet, sozusagen isoliert. Wer auch dann noch nicht sicher ist, hebt an einer Ecke oder an der Türschwelle den Belag an. Bei Linoleum sollten die Schichten aus Trägermaterial (Jute o. ä.) und dem Leim-Pigment-Mehlgemisch erkennbar sein. Außerdem ist PVC wesentlich weicher und meist dünner.

Manchmal werden auch Wohnungen vermietet, bei denen der alte Dielenboden mit Verlegeplatten belegt wurde, sozusagen als Vorbereitung für einen Teppich oder elastischen Boden. Darauf kann man elastische Böden gut verlegen und meist stimmt der Vermieter auch einer vollflächigen Verklebung zu.

Umgang mit dem Vermieter

Wer einen Boden selbst verlegen will, muss ein paar Dinge beachten. In Mietwohnungen sollte man unbedingt eine schriftliche Erlaubnis des Vermieters für das feste Verlegen eines Bodenbelags einholen. Stimmt der Vermieter nicht zu, bleibt nichts anderes übrig, als den Boden lose zu verlegen und ihn nur an einigen Stellen zu fixieren, damit er nicht verrutscht. Dazu bieten sich doppelseitige Klebebänder an, die sich relativ rückstandsfrei abziehen lassen. Auch wenn diese Lösung vielleicht zunächst unbefriedigend erscheint, ist sie allemal besser, als beim Auszug vollflächig aufgetragenen Klebstoff mühsam vom Fußboden zu kratzen.

Manche Vermieter erkennen in einem fachgerecht verlegten Bodenbelag eine wohnwertverbessernde Maßnahme, die sie vielleicht sogar finanziell unterstützen. Das kann von der Übernahme der Materialkosten bis hin zur befristeten Mietfreiheit (Nettokaltmiete) reichen. Es kann sich also lohnen, danach zu fragen. Vereinbarungen hierzu sollten schriftlich festgehalten werden und können auch Bestandteil eines neuen Mietvertrags sein.

Kork bietet keinen Lebensraum für Hausstaubmilben und ist fußwarm, elastisch sowie antistatisch. Auch aufgrund dieser Eigenschaften wird Kork als Fußbodenbelag zunehmend beliebter. Kork ist gut für Kinderzimmer geeignet. Das Material schont nicht nur die Gelenke, sondern auch die Nerven der Nachbarn, da es Schall absorbiert.

Bild: Haro Corkett von Hamberger



MIETERMODERNISIERUNG

Sie sollten sich in einer unserer Beratungsstellen individuell beraten lassen, wie Sie am besten vorgehen, wenn Sie in Ihrer Wohnung wohnwertverbessernde Maßnahmen durchführen wollen.

Betriebskostenabrechnung

Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten stärker als die Nettokaltmiete und die allgemeinen Lebenshaltungskosten angestiegen. Daher werden die Betriebskosten oft als „zweite Miete“ bezeichnet.

Nach § 535 BGB hat der Vermieter die „auf der Mietsache ruhenden Lasten“, also die Betriebskosten, zu tragen. Nach § 556 BGB kann jedoch im Mietvertrag vereinbart werden, dass „der Mieter Betriebskosten (...) trägt“, entweder als Pauschale oder als Vorauszahlungen.

Diese Infoschrift wendet sich an alle Mieter/innen, die neben ihrer Grundmiete Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten (für Heiz- und Warmwasserkosten siehe unsere Infoschrift „Heizkostenabrechnung“).

Bei der Erstellung der Abrechnung werden von Vermietern oft Fehler gemacht. Es ist also wichtig, dass Mieter/innen ihre Betriebskostenabrechnungen überprüfen, um festzustellen, ob die Kosten umlagefähig und von der Höhe her berechnungsfähig sind. Mit Zugang der jährlichen Abrechnung ergeben sich viele Fragen, bei deren Beantwortung wir helfen wollen. Wir empfehlen jedoch, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

Betriebs- oder Nebenkosten?

Mit Nebenkosten oder Betriebskosten ist in der Regel dasselbe gemeint, jedoch ist der Begriff Nebenkosten im eigentlichen Sinn weiter gefasst und im Unterschied zu den Betriebskosten nicht gesetzlich definiert.

Was ist mit Vorauszahlung gemeint?

Ist im Mietvertrag festgelegt, dass für Betriebskosten Vorauszahlungen geleistet werden, so muss der Vermieter über die Betriebskosten abrechnen. Es sind aber auch andere Regelungen möglich wie die Vereinbarung einer Bruttokaltmiete (Teilklausurmiete) oder einer Betriebskostenpauschale.

Bei einem Bruttomietvertrag sind die Betriebskosten vollständig in der Miete enthalten, d.h. der Vermieter trägt gestiegene Betriebskosten selbst. In manchen (der in Berlin zahlreich vorhandenen) Bruttokaltmietverträgen ist vereinbart, dass die Mieter/innen Erhöhungen von Betriebskosten zu tragen haben. Es wird also wie bei einer Betriebskostenpauschale verfahren (Art. 229 EGBGB u. § 560 BGB). Aber nicht alles, was im Mietvertrag steht, ist auch wirksam vereinbart. Der BGH hat hierzu entschieden, dass ein ausdrücklicher Erhöhungsvorbehalt zu den

einzelnen Betriebskosten vereinbart sein muss, wenn der Vermieter wegen gestiegener Betriebskosten die Miete erhöhen will.

Ist eine Pauschale vereinbart, kann diese grundsätzlich nicht rückwirkend erhöht werden. Der Vermieter muss also den steigenden Betriebskosten immer „hinterherlaufen“.

Achtung: Da die Betriebskosten enorm steigen, sind für Mieter/innen Bruttokaltmietverträge und auch Mietverträge mit Betriebskostenpauschalen finanziell günstiger als Mietverträge mit Betriebskostenvorauszahlungen. Dies sollten Sie berücksichtigen, falls Ihr Vermieter eine Änderung des Mietvertrags anstrebt. Vorsicht ist auch geboten, wenn Sie über Jahre trotz Bruttokaltmietvertrag aufgrund einer erhaltenen Abrechnung Beträge gezahlt oder Guthaben angenommen haben. Ein solches Verhalten kann als Zustimmung zur Änderung des Mietvertrags gewertet werden.

Lassen Sie sich unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten, wenn Ihr Vermieter den Mietvertrag ändern möchte oder Sie trotz eines Bruttokaltmietvertrags eine Betriebskostennachzahlung leisten oder ein Guthaben ausgezahlt bekommen sollen.

Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten werden im § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“. Die Betriebskostenarten sind in § 2 BetrKV aufgeführt.

Bis zum 31.12.2003 war der Katalog der umlegbaren Betriebskosten in der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)

enthalten. Unsere Hinweise zur BetrKV gelten nachfolgend gleichermaßen für die Anlage 3 zu § 27 II. BV. Der Katalog der umlegbaren Betriebskosten beider Vorschriften unterscheidet sich nur geringfügig.

Beachten Sie also die mietvertragliche Vereinbarung zur Umlage der Betriebskosten, denn nur die vertraglich vereinbarten Kosten dürfen vom Vermieter auf die Mieter/innen abgewälzt werden.

Kalte Betriebskosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (in der Regel die Grundsteuer)
- die Kosten
2. der Wasserversorgung
3. der Entwässerung
4. des Betriebs des Aufzugs
5. der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
6. der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
7. der Gartenpflege
8. der Beleuchtung
9. der Schornsteinreinigung
10. der Sach- und Haftpflichtversicherung
11. für den Hauswart
12. für den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes
13. für den Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege
14. „Sonstige Betriebskosten“ (so z. B. die Kosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, für die Dachrinnenreinigung)

Zusätzlich kann im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau der Vermieter ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2% der Betriebskosten fordern.

Neben diesen kalten Betriebskosten gibt es noch die warmen Betriebskosten – also die Kosten für Zentralheizung und Warmwasserversorgung sowie die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen, die in dieser Infoschrift nicht behandelt werden (siehe hierzu unsere Infoschrift „Heizkostenabrechnung“).

Was gehört nicht zu den Betriebskosten?

Kosten für **Instandsetzung, Instandhaltung und Verwaltung** gehören **nicht** zu den Kosten, die der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter/innen abwälzen kann.

Wartungs- und Reinigungskosten hingegen sind umlagefähige Kosten.



Besteht z. B. ein Vollwartungsvertrag für einen Aufzug, so ist der Reparaturanteil aus den Kosten herauszurechnen, denn nur die Wartungskosten dürfen auf die Mieter/innen umgelegt werden, während die Reparaturkosten zu den Instandhaltungskosten gehören, die vom Vermieter zu tragen sind.

Kosten für den Hauswart, die durch Instandhaltungsarbeiten oder Verwaltungsaufgaben entstehen (z. B. Kontrolle und Beaufsichtigung von Handwerkern, Verteilen von Mieterhöhungsschreiben, Entgegennahme von Mängelanzeigen oder Durchführung von Wohnungsabnahmen), dürfen nicht auf die Mieter/innen verteilt werden. Die Kosten für den Hauswart dürfen nicht doppelt abgerechnet werden: Wenn der Hauswart z. B. Arbeiten wie Hausreinigung oder Gartenpflege leistet, dürfen die dafür anfallenden Lohnkosten nicht noch ein zweites Mal unter der Position „Kosten für den Hauswart“ berechnet werden.

Umlagefähig sind nur Betriebskosten, die dem Vermieter laufend entstehen. In einzelnen Fällen bedeutet das jedoch nicht, dass die Kosten jährlich anfallen. Beispiel: Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen von Sand für einen Spielkasten, der zum Grundstück gehört, gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten, auch wenn der Austausch nur alle drei Jahre erfolgt.

Umlagefähig sind nur Betriebskosten, die dem Vermieter laufend entstehen. In einzelnen Fällen bedeutet das jedoch nicht, dass die Kosten jährlich anfallen. Beispiel: Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen von Sand für einen Spielkasten, der zum Grundstück gehört, gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten, auch wenn der Austausch nur alle drei Jahre erfolgt.

Vorauszahlungen und Umlageverfahren

Mit dem monatlichen Vorauszahlungsbetrag leisten die Mieter/innen einen Vorschuss auf die Betriebskosten, über den jährlich abzurechnen ist. In der Abrechnung werden die tatsächlich entstandenen Kosten den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich für die Mieter/innen eine Nachzahlung oder ein Guthaben.

Sie können Ihre Betriebskostenabrechnung anhand der nachfolgenden Hinweise überprüfen.

Überprüfung der Betriebskostenabrechnung:

Sind die berechneten Kosten umlagefähig?

- Der Vermieter darf nur diejenigen Kosten umlegen, die im **Mietvertrag als Betriebskosten benannt** sind, wobei ein Hinweis auf „Betriebskosten nach BetrKV“ ausreicht, um die genannten Betriebskosten geltend machen zu können.
- Umlagefähig sind nur solche Kosten, die **tatsächlich entstanden** sind.
- Aber nicht alle entstandenen Kosten sind auch umlagefähig. Denn: **Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind** (Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). Das sind Kosten, die ein wirtschaftlich denkender Vermieter auch dann verursachen würde, wenn er sie nicht an die Mieter/innen weitergeben könnte.

Der Vermieter ist also verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln, was jedoch nicht bedeutet, dass er z. B. bei Dienstleistungen immer das billigste Angebot nehmen muss.

Wenn aber die Beleuchtung eines Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht brennt oder durch wiederholte Rohrbrüche (unterlassene Instandhaltung!) mehr Wasser verbraucht wird, müssen die Mieter/innen für solchen Mehrverbrauch nicht zahlen, wenn sie den Vermieter davon nachweislich in Kenntnis gesetzt haben.

In einem eventuellen Rechtsstreit müssen die Mieter/innen das unwirtschaftliche Handeln des Vermieters substantiiert darlegen. Sie sollten deshalb immer rechtzeitig Beweise sichern.

Anforderungen an die Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muss in Textform erfolgen und den Mieter/innen zugehen; ein allgemeiner Aushang im Haus reicht nicht aus. Folgende Angaben müssen in der Abrechnung enthalten sein:

- 1) eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit
- 2) die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde
- 3) die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin entfallenden Anteils der Betriebskosten
- 4) die von dem Mieter/der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten

Grundsätzlich gilt, dass jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss. Sie soll also gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein, sodass sie dem durchschnittlichen Verständnisvermögen von juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter/innen entspricht.

Eine Abrechnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, ist unwirksam. Sie können verlangen, dass der Vermieter Ihnen eine neue Abrechnung vorlegt bzw. die alte nachbessert.

Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist

Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muss er zwölf Monate betragen. Kürzere oder längere Zeiträume sind nicht zulässig. Wenn Mieter/innen – wie im Regelfall – im Laufe eines Jahres einziehen, muss der Abrechnungszeitraum ebenfalls zwölf Monate betragen und dann die Betriebskosten für die entsprechende anteilige Nutzungsdauer berechnet werden. Eine Ausnahme besteht, wenn das Gebäude neu errichtet wurde und der Vermieter den üblichen Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember wählt. In diesem Fall sind vor der Bezugsfertigkeit keine umlagefähigen Betriebskosten angefallen, sodass nur das so genannte „Rumpffahr“ abgerechnet wird. Ein Vermieter- oder Verwalterwechsel berechtigt jedoch nicht zur Abrechnung eines verkürzten Abrechnungszeitraums.

Abgerechnet werden dürfen nur die Kosten, die im angegebenen Zeitraum tatsächlich angefallen sind.

Dies kann zuweilen dann schwierig werden, wenn Vertragspartner des Vermieters, wie z. B. die Wasserwerke, andere Abrechnungszeiträume als der Vermieter selbst haben. Der Vermieter ist unter Umständen verpflichtet, die Beträge auf seinen eigenen Abrechnungszeitraum anteilig umzurechnen.

Die Abrechnung hat binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erfolgen.

Da in der Regel das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, muss in solchem Fall die Abrechnung bis zum 31.12. des darauffolgenden Jahres erfolgt und den Mieter/innen mitgeteilt worden sein. Rechnet der Vermieter verspätet ab, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen – es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (Ausschlussfrist – § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB).



Aufstellung der Kosten

Für jede Betriebskostenart hat der Vermieter anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind.

Kosten für Wasserversorgung und für Entwässerung darf er beispielsweise nicht zusammenziehen, sondern muss sie in der Abrechnung getrennt ausweisen.

Eine Gegenüberstellung mit den Kosten des Vorjahres ist nicht erforderlich. Im eigenen Interesse sollten Sie aber immer die vorangegangene Abrechnung aufheben, um sie mit der neuen Abrechnung vergleichen zu können, denn bei überdurchschnittlichen Kostensteigerungen ist der Vermieter verpflichtet, Ihnen die Gründe dafür zu erläutern.

Abrechnung nach Wirtschaftseinheit

Aus der Abrechnung muss die Wirtschaftseinheit hervorgehen, für die abgerechnet wird. Grundsätzlich sind die Betriebskosten jeweils für das einzelne Haus zu ermitteln und abzurechnen. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage der Wirtschaftseinheit (bestehend aus mehreren Gebäuden) erfolgen. Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt und Eigentümer und Vermieter identisch sind (KG RE WM 87, 181).

Analog zum öffentlich geförderten Wohnungsbau kann auch bei preisfreiem Wohnraum – sofern mietvertragliche Regelungen dem nicht entgegenstehen – nach Wirtschaftseinheit abgerechnet werden, wenn die Gebäude einheitlich verwaltet werden, in unmittelbarem örtlichen Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen.

Die Gebäude müssen also nach demselben bautechnischen Stand errichtet worden sein, dieselbe Bauweise und Ausstattung aufweisen und gleichartig genutzt werden. Außerdem müssen die Wohnungen einen vergleichbaren Zuschnitt haben (OLG Koblenz, RE WM 90, 268). Bei Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten unterliegt der Vermieter einer erhöhten Aufklärungspflicht (LG Berlin, 62 S 381/99).

Herausrechnen des Gewerbeanteils

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Haus, muss die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich nach Wohnungen und Gewerbe getrennt werden. Zumindest muss der Verteilerschlüssel dies entsprechend berücksichtigen. Das geschieht zumeist durch die Angabe der Fläche, die der Gewerbeanteil am Gebäude einnimmt.

Der auf die Gewerberäume entfallende Anteil an den Betriebskosten muss – wenn das Gewerbe in einzelnen Kostenarten höhere Kosten als ein Durchschnittshaushalt verursacht – in der Abrechnung gesondert ausgewiesen und vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden (Vorwegabzug). Befinden sich in Ihrem Wohngebäude Gewerbe, die mehr Wasser verbrauchen oder mehr Abfall produzieren, wie z. B. Gaststätten, Blumenläden oder Friseursalons, sollten Sie die Abrechnung daraufhin sorgfältig prüfen.

Verteilung auf die Wohnungen

Die in der Kostenaufstellung errechneten Gesamtkosten müssen nach einem bestimmten Schlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Denkbare Verteilerschlüssel sind:

- die jeweilige Fläche der Wohnung
- die Anzahl der dort lebenden Personen
- die Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen
- der Miteigentumsanteil (bei vermieteten Eigentumswohnungen)

Welcher Verteilerschlüssel konkret angewendet wird, kann zwischen den Mieter/innen und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muss jedoch vor einem Abrechnungszeitraum getroffen worden sein, ist also immer nur für die Zukunft gültig.

Haben Vermieter und Mieter/innen nichts vereinbart, so muss nach dem Anteil Wohnfläche abgerechnet werden (§ 556 a Abs. 1 BGB).

Besonderheiten

Es gibt jedoch einige Ausnahmen:

- Die **Kosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen** (z. B. für Wasser und Abwasser oder auch Müll), können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch/der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Der Vermieter kann z. B. Kaltwasseruhren einbauen lassen. Sind in allen Wohnungen Kaltwasseruhren vorhanden, muss er verbrauchsabhängig abrechnen (auch die Kosten der Verbrauchserfassung sind umlagefähig).

Zulässig wäre z. B. auch eine Aufteilung nach der Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen.

- Die **Aufzugskosten**

sind zwar nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, Wohnungen im Erdgeschoss können aber von der Umlage ausgenommen werden. Einen Anspruch darauf haben die im Erdgeschoss wohnenden Mieter/innen jedoch nicht.

- Die **Kosten der maschinellen Wascheinrichtung** dürfen bei öffentlich geförderten Sozialwohnungen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden, und zwar in einem Maßstab, der dem unterschiedlich häufigen Gebrauch durch die einzelnen Benutzer Rechnung trägt. Eventuelle Einnahmen sind abzuziehen.

- Die monatlichen Grundgebühren für das (vom Vermieter zur Verfügung gestellte) **Kabelfernsehen** sind in jeweils gleicher Höhe auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Für öffentlich geförderte Sozialwohnungen gilt die Sonderregelung, dass die monatliche Grundgebühr zu gleichen Teilen nur auf die Mieter/innen umgelegt wird, die dem Anschluss zugestimmt haben.

- Die **Wartungskosten für Gasetagenheizungen und Gaswarmwassergeräte** (Durchlauferhitzer) werden jeweils gesondert für jede Wohnung abgerechnet, wenn die Wohnungen eines Hauses/einer Abrechnungseinheit unterschiedlich mit diesen Geräten ausgestattet bzw. solche Geräte nur in einzelnen Wohnungen vorhanden sind.

Achtung! Die Wartungskosten von Gasherden sind nicht umlagefähig.

Berechnung des Kostenanteils

Der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten einer Betriebskostenart muss unter Anwendung des Verteilerschlüssels konkret berechnet werden. Dabei ist die Gesamtwohnfläche oder ggf. die Anzahl der im Haus lebenden Personen anzugeben, damit Sie die Verteilung nachvollziehen können. Eine Angabe „Gesamtkosten 100.000 Euro, davon entfallen auf Ihre Wohnung 2,5% = 2500 Euro“ reicht also keinesfalls.

Eine korrekte Verteilung könnte hingegen so aussehen:

- Gesamtkosten 100.000 Euro, geteilt durch 4000 qm Gesamtwohnfläche = 25 Euro/qm; 25 Euro/qm multipliziert mit 100 qm Fläche Ihrer Wohnung = 2500 Euro Anteil Ihrer Wohnung.



- Gesamtkosten des Kabelfernsehens (Grundgebühr): 3000 Euro, geteilt durch 30 angeschlossene Wohnungen = 100 Euro Anteil pro Wohnung.
- Gesamtkosten für Wasserversorgung: 10.000 Euro, geteilt durch 100 im Haus lebende Personen = 100 Euro pro Person; 100 Euro x 3 in Ihrer Wohnung lebende Personen = 300 Euro Anteil Ihrer Wohnung.

Ist der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil berechnet, so muss er den von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt werden. Aus der Differenz dieser Beträge ergibt sich dann ein Ihnen zustehendes Guthaben oder die von Ihnen zu leistende Nachzahlung. Das Guthaben oder der Nachzahlungsbetrag muss in der Abrechnung angegeben werden.

Leerstandskosten trägt der Vermieter!

Stehen in einem Haus Wohnungen leer, so hat der Vermieter grundsätzlich den Anteil der Betriebskosten zu tragen, der auf diese leer stehenden Wohnungen entfällt. Sie können das in der Betriebskostenabrechnung kontrollieren: Auch wenn Wohnungen leer stehen, muss die Gesamtwohnfläche des Hauses (bzw. der Wirtschaftseinheit) bei der Aufteilung der Gesamtkosten auf jede Wohnung zugrunde gelegt werden.

Sie sollten sich beraten lassen, wenn Sie Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung haben.

Was tun mit der Abrechnung?

Prüfen Sie die Abrechnung gründlich. Eine Abrechnung, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt, ist unwirksam und gilt damit als nicht erteilt. Bleiben Zweifel, sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Zahlen oder nicht zahlen?

Einen aufgrund einer unwirksamen Abrechnung geforderten Nachzahlungsbetrag sollten Sie auf keinen Fall bezahlen. Ihre Zahlung wird sonst

als Anerkennung der Abrechnung gewertet.

Auch einen für die Zukunft erhöhten

Vorschuss sollten Sie dann nicht bezahlen.

Fordern Sie Ihren Vermieter

stattdessen auf, eine ord-



nungsgemäße Abrechnung zu erstellen. Lassen Sie sich unbedingt anwaltlich beraten!

Prüfung der Abrechnung und Belegensicht

Sie haben 30 Tage Zeit, die Abrechnung zu prüfen oder prüfen zu lassen. Lassen Sie sich durch kürzere Fristen nicht unter Druck setzen. Ihnen steht das Recht zu, die Rechnungsunterlagen des Vermieters einzusehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (d.h. in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat. Sie können den Vermieter auch bitten, Ihnen Kopien zu übersenden, müssen die Anfertigung jedoch auf Verlangen bezahlen (0,25 Euro pro Kopie werden im Allgemeinen noch als angemessen angesehen). Aber: Einen durchsetzbaren Anspruch auf Übersendung von Kopien haben nur die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Gerade bei großen Wirtschaftseinheiten empfiehlt es sich, die Unterlagen von einigen möglichst fachkundigen Mieter/innen, stellvertretend für alle anderen, einsehen zu lassen. Damit können Sie übrigens auch nicht im Haus wohnende Personen beauftragen.

Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, so müssen Sie eine Nachzahlung oder eine erhöhte Vorauszahlung so lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter auf Ihr Verlangen hin Einsicht in die Unterlagen gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb rechtzeitig mit, dass Sie die Unterlagen prüfen wollen.

Ergibt die Prüfung der Rechnungsunterlagen, dass die Nachzahlungsforderung nur teilweise belegt ist, so ist eine Zahlung in der Höhe, in der die Nachforderung berechtigt ist, zu leisten. Teilen Sie dem Vermieter mit, für welche Betriebskosten und in welcher Höhe Sie seine Forderung ausgleichen.

Zurückweisung der Abrechnung

Stellt sich heraus, dass Betriebskosten unberechtigt in Rechnung gestellt worden sind, sollten Sie die Abrechnung zurückweisen.

Bei Überzahlung Ihrerseits können Sie die Rückzahlung in angemessener Frist verlangen und darauf verweisen, dass Sie bei Nichtrückzahlung den Betrag mit Ihrer übernächsten Miete aufrechnen werden.

Ausschlussfrist für Mieter/innen

Auch für Mieter/innen gibt es eine Ausschlussfrist: Einwendungen gegen die Abrechnung können Sie bis zum Ablauf eines

Jahres nach Zugang der Abrechnung geltend machen. Aber auch hier gilt: Haben Sie die Verspätung nicht zu vertreten, gilt die Ausschlussfrist nicht.

Änderung der Vorauszahlung

Nach einer Abrechnung kann eine Änderung der Höhe Ihrer Vorauszahlung für die Betriebskosten nötig werden – sei es wegen sich verändernder Kosten/Preise oder veränderten Verbrauchs im vorangegangenen Abrechnungsjahr. Diese Anpassung der Vorauszahlung nach oben oder nach unten kann von jeder der beiden Vertragsparteien, also sowohl vom Vermieter als auch den Mieter/innen, vorgenommen werden. Die Veränderung muss der tatsächlichen Entwicklung angemessen sein und ist dem anderen Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform mitzuteilen (§ 560 Abs. 4 und 5 BGB).

Der veränderte Vorauszahlungsbetrag ist mit Beginn (d. h. bis zum dritten Werktag) des übernächsten Monats nach Abgabe bzw. Erhalt der Veränderungserklärung zu zahlen.

Verjährung

Die Ansprüche auf Nachzahlung von Betriebskosten oder Auszahlung eines Guthabens verjähren bei einem bestehenden Mietverhältnis grundsätzlich drei Jahre nach Erteilung der Abrechnung. Neben der Verjährung gibt es noch die Verwirkung von Ansprüchen. In beiden Fällen müssen Sie vom Vermieter geforderte Nachzahlungen nicht leisten – können aber auch Guthaben nicht mehr einfordern. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

Beachten Sie bitte: Diese Infoschrift ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Bei Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Betriebskostenabrechnung sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen persönlich beraten lassen.



GRUNDSTEUER

Der Grundsteuerhebesatz für Grundstücke beträgt 660% des Steuermessbetrags. Dieser bezieht sich auf den Einheitswert.

Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage:

Für diejenigen Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser im Beitrittsgebiet, für die ein „Einheitswert 1935“ noch nicht festgestellt ist, ist die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Ersatzbemessungsgrundlage berechnet und wird in Ostberlin und West-Staaken wie folgt erhoben:

Jahresbetrag je qm Wohnfläche

- Wohnungen mit Bad, Innen-WC, Sammelheizung: 2,20 Euro
- Andere Wohnungen: 1,65 Euro

WASSER/ENTWÄSSERUNG

Die Preise für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser können Sie im Internet unter www.bwb.de abrufen oder bei den Berliner Wasserbetrieben BWB über das Servicetelefon 0800-2927587 erfragen.

Für 2004 galten folgende Preise:

Wassertarif 1,971 Euro/cbm zuzüglich 7% Umsatzsteuer

Schmutzwasserentgelt 2,329 Euro/cbm

Niederschlagswasserentgelt 1,407 Euro/qm* im Jahr

*) bemessen nach der bebauten und befestigten Fläche (d.h. versiegelte Flächen), von der aus das Niederschlagswasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen gelangen kann

RECYCLINGMÜLL

Papier, Glas

Auskünfte: Berlin Recycling, Tel. 030-609720-0 oder <http://www.berlin-recycling.de>

Tipp: Die gelbe Tonne ist kostenfrei, spart also Betriebskosten.

Tel.: 030-56565656 oder <http://www.berlin-sammelt.de>



HEIZKOSTENABRECHNUNG (BEISPIEL)

Vermieter: Gustav Geldsack
Anschrift: Dagobertstraße 1

Abrechnungsfirma: Zahlensalat GmbH
Anschrift: Rechenweg 21

Abrechnung erstellt am: 25.09.05
Abrechnungszeitraum: 01.04.04-31.03.05

Abrechnungseinheit: Heißkaltstraße 15
Mieter: Katrin Kuschelwarm
Anschrift: Heißkaltstraße 15, 3. OG li

Aufstellung der Gesamtkosten für das Grundstück

Kostenart	Datum	Menge	Betrag
1. Brennstoffkosten			
Anfangsbestand	01.04.04	7.000 l	2.660 Euro
Lieferung	24.08.04	15.000 l	5.700 Euro
Lieferung	07.01.05	10.000 l	3.800 Euro
Lieferung	24.02.05	8.000 l	3.040 Euro
abzügl. Endbestand	31.03.05	-6.000 l	-2.280 Euro
Summe Brennstoffkosten		34.000 l	12.920 Euro
2. Betriebsstrom			40 Euro
3. Wartung			200 Euro
4. Reinigung			140 Euro
5. Emissionsmessung			100 Euro
6. Verbrauchserfassung			600 Euro
Summe Nebenkosten			1.080 Euro
Gesamtkosten			14.000 Euro

Einzelabrechnung

Aufteilung der Gesamtkosten

Verbrauchseinheiten insgesamt 1.000 Einheiten
 Gesamtfläche 2.000 qm
 50 % als Verbrauchskosten 7.000 Euro, pro Einheit 7 Euro
 50% als Grundkosten 7.000 Euro, pro Quadratmeter 3,50 Euro

Ihr Anteil

Kosten nach Verbrauch 30 Einheiten à 7 Euro = 210 Euro
 Kosten nach Fläche 70 qm à 3,50 Euro = 245 Euro
 Summe 455 Euro

Ihre Vorauszahlung 500 Euro
 Ihr Guthaben 45 Euro

MÜLLABFUHR

Restmüll, Biomüll, Gelbe Tonne

Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit,
 Tel.: 030-7592-4900 oder
<http://www.bsr.de>

STRABENREINIGUNG

Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit,
 Tel.: 030-7592-4900 oder
<http://www.bsr.de>

Heizkostenabrechnung

Tipps für Mieter/innen zur Überprüfung der Heiz- und Warmwasserkosten

Wenn der vorhergehende Winter schon fast vergessen ist, kommt oft aus heiterem Himmel eine unliebsame Erinnerung: Der Vermieter fordert mit der Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung.

Auch wenn die Preise für Heizöl und Erdgas stark gestiegen sind, stellt sich die Frage, ob für die Nachzahlung andere Gründe vorliegen. Sollte dies etwa am verschwenderischen Umgang mit der wertvollen Energie liegen oder hat sich ein Fehler in die Abrechnung eingeschlichen oder sind etwa technische Mängel die Ursache? Gerade wenn die Abrechnung undurchschaubar erscheint, ist eine Prüfung angebracht: In dem Zahlenwirrwarr verbergen sich möglicherweise Kosten, die allein vom Vermieter zu tragen sind. Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen helfen, die Heizkostenabrechnung zu entschlüsseln und mögliche Fehler herauszufinden.

Welche Kosten sind umlagefähig?

Die Abrechnung darf nur die Kosten der Versorgung mit Wärme enthalten, die in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) aufgeführt sind:

1. Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung
2. Kosten des Betriebsstroms
3. Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
4. Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
5. Kosten der Reinigung der Anlage einschließlich der Abgasanlage und des Betriebsraums
6. Kosten der Emissionsmessung
7. Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung
8. Kosten der Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung

Hat Ihr Vermieter einen Vertrag über Wärme- lieferung mit einem gewerblichen Unternehmen abgeschlossen (Wärme-Contracting), kann er die Kosten der Wärmelieferung (Wärmepreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen verlangen. Wechselt Ihr Vermieter im bestehenden Mietverhältnis zu einem gewerblichen Wärmelieferer, sind – je nach vertraglicher Vereinbarung – gegebenenfalls Einschränkungen in der Umlage der Kosten zu beachten (BGH VIII ZR 84/04). Falls Sie davon betroffen sind, sollten Sie sich beraten lassen.

Brennstoffkosten

Die Brennstoffkosten sind im vollen Umfang umlagefähig. Wird die Heizung mit Heizöl betrieben, ergibt sich der Gesamtverbrauch des Hauses aus dem Anfangsbestand plus Zukäufen minus Restbestand, der sich am Ende des Abrechnungszeitraums noch im Kessel befindet. Sie sollten hierbei beachten, dass der Anfangsbestand mit dem Restbestand des Vorjahres übereinstimmen muss.

Der Preis des Heizöls sollte sich „im Rahmen des Marktüblichen“ bewegen. Die Heizölpreise der letzten Jahre erfahren Sie bei den Verbraucherorganisationen. Der Vermieter ist verpflichtet, wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten (§ 556 Abs. 3 BGB), d. h. er sollte weitmöglichst Mengenrabatte und Sommerpreise wahrnehmen, wie es auch ein Vermieter täte, der die Kosten nicht an die Mieter/innen weiterreichen könnte. Weisen Sie Ihren Vermieter auf seine Pflicht zur Einhaltung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit hin.

Bei Heizungen, die mit Gas betrieben werden, ergeben sich die Brennstoffkosten durch die Differenz der Zählerstände von Beginn und Ende des Abrechnungszeitraums.

Bei Einspeisung der Heizenergie aus dem Fernwärmenetz wird wie folgt verfahren: Das Fernheizwerk berechnet dem Gebäudeeigentümer einen monatlichen Betrag für die Lieferung der Fernwärme. Dieser Betrag wird in der Abrechnung von Ihrem Vermieter aufgeführt. Bei allen Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben. Haben Sie Zweifel an der Höhe des Betrags, so können Sie Einsicht in die Unterlagen des Vermieters nehmen oder den Vermieter um Zusendung von

Kopien bitten (Näheres siehe unter „Unzureichende Abrechnung“).

Betriebsstrom

Der Betriebsstrom einer Heizung sollte durch einen separaten Zähler gemessen werden. Mit Strom werden die Regelungsanlage, die Umwälz- und die Ölpumpe betrieben. Die Kosten liegen etwa bei 3% bis 5% der Brennstoffkosten.

Bedienungskosten

Die Bedienungskosten sind die Kosten, die durch die Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizanlage entstehen. Bei automatischen Heizanlagen oder Fernheizung fallen Bedienungskosten nur in sehr geringem Umfang an und werden in der Regel durch die Kosten des Hauswerts abgedeckt sein.

Wartungskosten

Als Wartung bezeichnet man die Kontrolle der Betriebsbereitschaft und -sicherheit sowie die Einstellung der Anlage. Reparaturkosten sind keine Wartungskosten! Die Wartungskosten betragen in der Regel ebenfalls etwa 3% bis 5% der Brennstoffkosten.

Reinigungskosten

Die Reinigung der Anlage wird üblicherweise vom Hauswart übernommen und taucht insofern bei den kalten Betriebskosten auf.

Emissionsmessung

Eine Messung der Abgaswerte ist nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgeschrieben und wird einmal pro Jahr durch den Schornsteinfeger durchgeführt. Hier werden zumeist auch die Schornsteinfegerkosten mit abgerechnet. Selbstverständlich dürfen diese dann nicht noch einmal in die kalten Betriebskosten einfließen.

Verbrauchserfassung

Die Kosten der Verbrauchserfassung umfassen:

- das Ablesen der Heizkostenverteiler
- die Wartung und Eichung von Zählern
- das Erstellen der Heizkostenabrechnung

Bei Verbrauchserfassung durch Heizkostenverteiler mit Verdunstungsprinzip gehört auch das Austauschen der Messröhrchen zur Verbrauchserfassung. Die Verbrauchserfassung wird zumeist von Abrechnungsfirmen geleistet.

Andere als die hier genannten Kosten sind nicht umlagefähig.

Abrechnungspflicht des Vermieters

Über die Heizkosten ist jährlich abzurechnen. Die Heizkostenverordnung enthält zum Abrech-

nungszeitraum und zur Abrechnungsfrist keine Bestimmungen. In der Regel sehen die heutigen Formularmietverträge die Verpflichtung des Vermieters vor, über die geleisteten Heizkostenvorschüsse bis zu einem bestimmten Termin nach Beendigung der Heizperiode abzurechnen. Beachten Sie: Die mietvertraglichen Vereinbarungen gehen den gesetzlichen Fristen vor, es sei denn, die Abrechnungsfrist ist mit einem Zeitraum von mehr als zwölf Monaten angegeben. Lassen Sie sich beraten, wenn Sie unsicher sind.

Aber auch ohne mietvertragliche Vereinbarung haben Sie Anspruch auf fristgerechte Abrechnung: Die gesetzliche Abrechnungsfrist für Betriebskosten, zu denen die Heizkosten gehören, beträgt zwölf Monate nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 BGB; § 20 NMV). Versäumt der Vermieter die Frist von zwölf Monaten, so kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen (Ausschlussfrist), es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Auch für Mieter/innen beträgt die Frist, in welcher sie dem Vermieter Einwendungen gegen die Abrechnung mitzuteilen haben, zwölf Monate. Aber auch hier gilt: Haben Sie die Verspätung nicht zu vertreten, greift die Ausschlussfrist nicht.

Heizkostenabrechnung

Der Vermieter kann von allen Mieter/innen angemessene monatliche Vorauszahlungen verlangen (§ 556 Abs. 2 BGB). Die Höhe sollte an den tatsächlich zu erwartenden Kosten ausgerichtet sein. In § 259 BGB sind die Art und Weise der Abrechnung geregelt: „Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.“



Anforderungen an die Heizkostenabrechnung

Die Abrechnung muss (wie die Abrechnung der kalten Betriebskosten) klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein sowie folgende Angaben enthalten:

1. Vertragspartner
2. Abrechner
3. Abrechnungszeitraum
4. Brennstoffverbrauch und Brennstoffkosten:
 - a) bei leitungsgebundener Versorgung (Erdgas): Menge und Kosten der abgenommenen Brennstoffe während des Abrechnungszeitraums
 - b) bei nicht leitungsgebundener Versorgung (Öl, Koks):
 - Anfangsbestand (= Endbestand der letzten Abrechnung) und dessen Preis
 - Lieferungen während des Abrechnungszeitraums (Lieferdatum, Menge und Preis)
 - Endbestand und dessen Preis
- (Bei beiden Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben.)
5. Verbrauch und Kosten des Betriebsstroms
6. weitere Betriebskosten (getrennt nach Grund und Art)
7. Vorwegabzug (z. B. für Trockenheizungen oder auch für Gewerberäume mit überdurchschnittlichem Wärmebedarf)
8. Gesamtbetrag
9. Verteilungsmaßstab
10. Verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten für das gesamte Gebäude und je Einheit
11. Umlegungsmaßstab und Kostenverteilung (Verteilerschlüssel)
12. geleistete Vorauszahlung
13. Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlungsbetrag)

Erscheinen Ihnen einzelne Posten zu hoch, sollten Sie Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen oder von Ihrem Vermieter Belege anfordern. Schließen Sie sich mit anderen Mieter/innen im Haus zusammen und gehen Sie gemeinsam zu Ihrem Vermieter bzw. Ihrer Hausverwaltung. Auch wenn die Abrechnung durch eine Abrechnungsfirma angefertigt wurde, bleibt Ihr Vermieter als Ihr Vertragspartner für die ordnungsgemäße Abrechnung verantwortlich.

Erfassung des Verbrauchs

Die Heizkostenverordnung legt in § 4 fest, dass der Vermieter verpflichtet ist, den anteiligen Verbrauch der Mieter/innen an Wärme zu erfassen.

Will der Vermieter die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten, so hat er dies den Mieter/innen unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen. Die Maßnahme

ist unzulässig, wenn innerhalb eines Monats die Mehrheit der Mieter/innen widerspricht.

Werden Heizkostenverteiler (Näheres siehe unter „Verbrauchsmessung“) erst im Verlauf einer Heizperiode installiert, so beginnt die verbrauchsabhängige Abrechnung erst ab der folgenden Verbrauchs- und Abrechnungsperiode.

Rechnet der Vermieter die Kosten der Versorgung mit Wärme entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig ab, haben die Mieter/innen gemäß § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung das Recht, den auf sie entfallenden Anteil um 15% zu kürzen.

Die Ausnahmen, bei denen der Vermieter von der Pflicht zur Verbrauchserfassung und Abrechnung nach Verbrauch befreit ist, nennt § 11 der Heizkostenverordnung. Das Kürzungsrecht entfällt dann. Das trifft in folgenden Fällen zu:

- in Wohnungen mit dezentraler Wärmeversorgung (Gasetagenheizung oder Einzelöfen)
- in Alters-, Pflege- und Studentenheimen
- in Zweifamilienhäusern, sofern eine Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird
- bei ausdrücklicher Befreiung durch die zuständige Behörde
- bei Unwirtschaftlichkeit wegen unverhältnismäßig hoher Kosten der Verbrauchserfassung
- wenn der Nutzer keinen Einfluss auf den Wärmeverbrauch ausüben kann (letzteres in Häusern, die vor dem 01.07.1981 bezugsfertig waren bzw. bei preisgebundenem Wohnraum vor dem 01.08.1984).

Der Gebäudeeigentümer kann selbst feststellen, ob eine der letztgenannten Ausnahmen vorliegt und sollte seine Entscheidung den Mieter/innen mitteilen. Diese Entscheidung können Sie im Streitfall gerichtlich überprüfen lassen.

Verbrauchsmessung

Da elektronische Messgeräte oder Wärmezähler relativ teuer sind, werden in der Regel am Heizkörper angebrachte Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung benutzt. Diese Heizkostenverteiler arbeiten meistens mit dem so genannten Verdunstungsprinzip und bestehen aus Messröhrchen, in denen eine Flüssigkeit entsprechend der vom Heizkörper abgegebenen Wärme langsam verdunstet. Als Maßstab für den Wärmeverbrauch gilt somit die Menge der in einer Heizperiode verdunsteten Flüssigkeit, die an einer Strichskala des Heizkostenverteilers abzulesen ist.

Oft ist die im Messprotokoll notierte Strichzahl nicht mit der in der Abrechnung identisch. Dies kann ein Übertragungsfehler sein, den Sie sofort



reklamieren sollten. Es kann aber auch sein, dass Ihre Heizkostenverteiler eine Einheitsskala aufweisen. In diesem Fall muss der abgelesene Wert entsprechend der jeweiligen Heizkörpergröße umgerechnet werden. Die Umrechnung ist in der Abrechnung nachvollziehbar zu erläutern.

Leider ist diese Messmethode recht ungenau: Die Verdunstung entspricht nicht immer der tatsächlich entnommenen Wärmemenge. Da die Heizkostenverteiler auf jede Wärmequelle ansprechen, kann auch bei kalten Heizkörpern Verdunstung stattfinden. Diese Ungenauigkeiten müssen die Mieter/innen jedoch hinnehmen (BGH, VIII ZR 133/85). Die so genannte Kaltverdunstung soll dadurch ausgeglichen werden, dass die Messröhrchen beim Einbau bis über die Nullmarke hinaus gefüllt sind. Doch bei unterschiedlich hoher Kaltverdunstung nützt dies wenig.

Sie können dazu beitragen, die Fehlerquote gering zu halten, indem sie folgende Hinweise beachten:

- Verhindern Sie, dass die Heizkostenverteiler im Sommer direkt von der Sonne bestrahlt werden.
- Vermeiden Sie Wärmestau durch Wäsche auf den Heizkörpern, Heizkörperverkleidungen, dicht stehende Möbel oder Vorhänge.
- Stellen Sie keine Wärmequellen wie Külschränke, Wasch- und Spülmaschinen, Heizstrahler oder Lampen vor die Heizkörper.
- Heizen Sie gleichmäßig und möglichst ohne die Höchsttemperatur des Heizkörpers zu erreichen.
- Achten Sie darauf, dass die Heizkostenverteiler mittig auf 75 % der Heizkörperbauhöhe montiert sind.
- Teilen Sie Beschädigungen unverzüglich dem Vermieter mit.

Zunehmend gibt es auch elektronische Heizkostenverteiler, die nicht nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, sondern die Differenz zwischen der Heizkörperoberflächentemperatur und der Raumluft errechnen. Zum Teil werden die elektronischen Heizkostenverteiler per Funk abgelesen, sodass die Ablesefirma die Wohnung nicht betreten muss. Dem steht aber der Nachteil entgegen, dass Sie keinen Ablesebeleg erhalten. Lassen Sie sich vom Vermieter ausreichend über die Funktionsweise der Heizkostenverteiler unterrichten.

Ablesevorgang

Der Termin, an dem die Ablesefirma kommt, muss mindestens eine Woche vorher durch einen gut sichtbaren Aushang im Hausflur ange-

kündigt werden. Sie sind verpflichtet, der Ablesefirma den Zugang zu Ihrer Wohnung zu ermöglichen. Sollte Ihnen allerdings der erste Termin ungelegen sein, so haben Sie durchaus das Recht, einen Ersatztermin zu vereinbaren. Dafür dürfen Ihnen keine zusätzlichen Kosten in Rechnung gestellt werden!

Vor dem Termin sollten Sie die Heizkostenverteiler selbst ablesen und die Werte notieren (Raum, Lage des Heizkörpers, Nr. des Geräts). So haben Sie eine Vergleichsmöglichkeit mit dem Ableseergebnis der Firma. Lassen Sie sich eine Kopie oder einen Durchschlag des Ableseprotokolls geben, vor allem wenn Sie das Ableseprotokoll unterschreiben sollen. Dazu ist die Ablesefirma verpflichtet. Stimmen die Werte nicht überein, so sollten Sie das Protokoll nicht unterschreiben und bei Ihrem Vermieter schriftlich Widerspruch einlegen.

Nach dem Ablesen wird bei den Heizkostenverteilern mit Verdunstungsprinzip ein neues Messröhrchen eingelegt. Bitte überprüfen Sie, ob das neue Röhrchen keinen Verbrauch anzeigt: Die Anzeige muss leicht über Null stehen.

Bei elektronischen Heizkostenverteilern werden in der Regel keine Ablesebelege durch die Ablesefirmen erstellt. Um so wichtiger ist es dann, dass Sie die Werte vor dem Ablesetermin selbst notieren.

Umlagemaßstab

Die Gesamtkosten einer Wirtschaftseinheit werden in verbrauchsabhängige und verbrauchs-unabhängige Kosten aufgeteilt. Durch § 7 Abs. 1 der Heizkostenverordnung ist festgelegt, dass mindestens 50% und höchstens 70% der Gesamtkosten nach Verbrauch abgerechnet werden sollen, der andere Teil (also 30% bis 50%) wird nach Fläche abgerechnet. Eine Änderung des Umlagemaßstabs ist nur in Ausnahmefällen zulässig (§ 6 Abs. 4 HeizkostenV).

Verbrauchsabhängiger Teil der Heizkosten

Zur Ermittlung des verbrauchsabhängigen Teils der Heizkostenabrechnung werden die Enderschließungsgeräte abgelesen. Dabei wird der Verbrauch in einer einzelnen Wohnung durch das Verhältnis der abgelesenen Werte zu der Summe der Werte aller Wohnungen ermittelt. Beispiel: In allen Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit werden insgesamt 2000 Einheiten abgelesen. Die verbrauchsabhängigen Heizkosten betragen 10.000 Euro. Eine Einheit kostet in diesem Fall 5 Euro, sodass für eine Mietwohnung, in der 100 Einheiten verbraucht wurden, 500 Euro berechnet werden.

Verbrauchsunabhängiger Teil der Heizkosten

Ähnliches gilt für die zugrunde gelegte Fläche, nach der der verbrauchsunabhängige Teil der Heizkosten abgerechnet wird. Der Vermieter hat die Wahl, ob er die Verteilung nach der Wohnfläche, nach der beheizbaren Fläche oder nach dem umbauten Raum (Quadratmeter x Höhe der Räume) vornimmt. Wichtig ist, dass der Maßstab für alle Wohnungen im Haus gleich ist.

Wenn die Grundrisse der Wohnungen sehr unterschiedlich sind (manche mit und manche ohne Balkon, mit oder ohne großen Flur usw.) und dadurch der beheizbare Teil der Wohnungen sehr unterschiedlich ist, wird eine Abrechnung nach beheizbarer Fläche zu mehr Gerechtigkeit führen. Sie haben jedoch keine Rechte, die Sie diesbezüglich gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen können. Sie sollten dann versuchen, mit ihm darüber zu verhandeln.

Mieterwechsel

In aller Regel werden Sie eine neue Wohnung nicht genau zu Beginn des Abrechnungszeitraums beziehen (bzw. Ihre alte Wohnung nicht mit Ende des Abrechnungszeitraums verlassen). Daher wird eine Zwischenablesung erforderlich (§ 9 b HeizkostenV), zu der Ihr Vermieter (von engen Ausnahmen abgesehen) verpflichtet ist.

Sie sollten bei der Zwischenablesung genauso verfahren wie bei der normalen Ablesung, damit Sie später die Heizkostenabrechnung überprüfen können. Die Abrechnung wird ebenfalls zum Teil verbrauchsabhängig (Grundlage sind die Werte der Zwischenablesung) und zum Teil verbrauchs-unabhängig vorgenommen.

Der verbrauchsunabhängige Teil wird entweder nach der so genannten Gradtagszahlentabelle oder zeitanteilig ermittelt. Diese Gradtagszahlentabelle weist jedem Monat einen bestimmten Promilleanteil zu, der die Außentemperatur berücksichtigt. Dadurch findet eine Gewichtung nach Jahreszeit statt und gegenüber der zeitanteiligen Abrechnung wird ein höheres Maß an Gerechtigkeit bei der Kostenverteilung gewährleistet. Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder aus technischen Gründen nicht sinnvoll, sind die gesamten Kosten nach der Gradtagszahlentabelle oder zeitanteilig zu verteilen.

Oft verlangen die Vermieter bei Mieterwechsel eine Nutzerwechselgebühr. Wer diese zu tragen

hat, richtet sich nach der mietvertraglichen Vereinbarung. Für den Fall, dass vertraglich nichts vereinbart wurde, ist die Verteilung der Kosten umstritten und die Rechtsprechung uneinheitlich. Sie sollten sich in diesem Fall beraten lassen.

Leerstand

Bei der Verteilung der Heizkosten sind auch leer stehende Wohnungen zu berücksichtigen. Für leer stehende Wohnungen muss der Vermieter die Heizkosten selbst tragen.

Gewerbe

Befindet sich in Ihrem Haus ein Gewerbebetrieb, bei dem ein überdurchschnittlicher Verbrauch infrage kommt (Sauna, Massage o.ä.), so darf dieser Mehrverbrauch nicht zu Ihren Lasten gehen. Bei der Abrechnung sollten die Grund- und Verbrauchskosten nach Nutzergruppen aufgeteilt und abgerechnet werden.

Trockenheizen

Mehrkosten, die durch Trockenheizen von Räumen in einem Neubau oder durch Probeheizen nach Reparaturen entstehen, sind vom Vermieter zu tragen. Für Trockenheizen wird von den Gerichten ein pauschaler Abschlag von 15% bis 25% für gerechtfertigt gehalten.

Lassen Sie sich in einer Beratungsstelle anwaltlich beraten, wenn Sie von einem der oben genannten Probleme betroffen sind.

Warmwasserkosten (bei verbundenen Anlagen)

In vielen Fällen läuft auch die Warmwasserbereitung über die zentrale Heizungsanlage. Die hierfür abzurechnenden Kosten umfassen die Aufwendungen für die Wasserversorgung (Wasserverbrauch, Zählermiete, Wartungskosten) und die Kosten für die Wassererwärmung (Brennstoffkosten usw. – wie bei den Heizkosten). Bei diesen so genannten verbundenen Anlagen ist zunächst nur der Gesamtverbrauch an Heizenergie bekannt. Daher muss noch eine Aufteilung in Heizkosten und Warmwasserkosten vorgenommen werden (§ 9 HeizkostenV). Die anteiligen Warmwasserbereitungskosten können auf zwei Wegen ermittelt werden:

1) Wenn die verbrauchte Warmwassermenge sowie die mittlere Warmwassertemperatur bekannt ist, werden die anteiligen Warmwasserbereitungskosten nach einer Formel (§ 9 Abs. 2 HeizkostenV) berechnet.

2) Wenn diese beiden Größen nicht bekannt sind, werden pauschal 18% der gesamten Heizkosten für die Warmwasserbereitung angesetzt.

Der Vermieter ist bei der Warmwasserlieferung genauso wie bei der Wärmelieferung verpflichtet, Geräte zur Verbrauchserfassung bereitzustellen. Die Aufteilung der entstandenen Kosten für die Warmwasserlieferung erfolgt nach dem gleichen Prinzip wie bei den Heizkosten. Der Umlagemaßstab für den verbrauchsunabhängigen Anteil ist hier entweder die Wohnfläche oder der umbaute Raum, die beheizbare Fläche kommt dafür nicht infrage.

Unzureichende Abrechnung

Solange Sie keine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Abrechnung erhalten haben, brauchen Sie auch nicht nachzuzahlen. Wenn Sie Zweifel an den aufgeführten Kosten haben, sollten Sie die Belege beim Vermieter einsehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (d.h. in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat. Sie können sich auch Kopien der Belege gegen Erstattung der Kopierkosten zuschicken lassen (0,25 Euro pro Kopie sind nach Ansicht der meisten Gerichte ein angemessener Preis). Aber: Einen durchsetzbaren Anspruch auf Übersendung von Kopien haben nur die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Überdurchschnittliche Heizkosten

Wenn sich für Sie trotz korrekter Heizkostenabrechnung und sparsamen Verbrauchs überdurchschnittlich hohe Heizkosten pro Quadratmeter ergeben, sollten Sie prüfen, ob diese nur für Ihre Wohnung oder für das ganze Haus entstanden sind. Es können an Ihrer Wohnung oder am Gebäude bauliche Mängel vorliegen wie z. B. schlechte Wärmedämmung, feuchte Wände oder undichte Fenster und Türen.

Auch technische Mängel der Heizungsanlage können die Ursache für überdurchschnittlich hohe Heizkosten sein, wie z. B. eine veraltete Heizungsanlage, falsch eingestellte Brenner und Steuergeräte, schlecht isolierte Rohre, nicht regulierbare Ventile und mangelhafte Entlüftung der Heizkörper. Lassen Sie sich in solchen Fällen beraten.

Heizpflicht und Raumtemperatur

Der Vermieter muss während der Heizperiode dafür sorgen, dass in der Wohnung tagsüber zwischen 6 und 24 Uhr die mietvertraglich

vereinbarten Raumtemperaturen erreicht werden.

Sind im Mietvertrag keine Vereinbarungen getroffen, gelten Temperaturen von 20 bis 22°C in Wohnräumen sowie Küchen und 23°C in Bädern als ausreichend.

In nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räumen (z. B. Schlafzimmer und Flur) wird eine Temperatur von 18°C üblicherweise als angemessen angesehen. Nachts kann eine Absenkung auf 16°C noch zulässig sein.

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

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

Da die Mieter/innen die Unterbeheizung zu beweisen haben, empfiehlt es sich, täglich Temperaturmessungen in sämtlichen Räumen vorzunehmen und diese tabellarisch festzuhalten. Die Messung hat in der Mitte des Raums ca. einen Meter über dem Fußboden zu erfolgen. Die Höhe der Mietminderung wird nach dem Grad der Beeinträchtigung berechnet. Die Minderungssätze schwanken zwischen 10% und 100% (Letzteres bei völligem Heizungsausfall in den Wintermonaten). Lassen Sie sich deshalb unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten, bevor Sie die Miete mindern.

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

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

Beachten Sie bitte: Diese Infoschrift ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Bei Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Heizkostenabrechnung sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen.



Betriebskostenabrechnung und Berichtigung nach Ablauf der Abrechnungsfrist

Die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt. Auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an. Weicht der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten ab, liegt ein inhaltlicher und kein formeller Fehler der Abrechnung vor. Eine Korrektur des Fehlers zulasten des Mieters ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist gem. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten.

**BGH, Urteil vom 17.11.2004
– VIII ZR 115/04 –**

Der Vermieter einer Eigentumswohnung hatte die Betriebskosten für das Jahr 2001 innerhalb der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Mietwohnung im Verhältnis zur Gesamtfläche des Hauses abgerechnet. Im Mietvertrag waren als Umlageschlüssel für die Betriebskosten die Miteigentumsanteile festgelegt.

Die Abrechnung auf der Basis der Wohnfläche ergab einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 658,01 Euro.

Die Mieter widersprachen der Abrechnung, worauf der Vermieter (nach Ablauf der Abrechnungsfrist) die Abrechnung berichtigte und als Umlageschlüssel – wie mietvertraglich vereinbart – die Miteigentumsanteile zugrunde legte. Die berichtigte Abrechnung endete mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 694,14 Euro.

Die Mieter verweigerten die Nachzahlung insgesamt, weil nach ihrer Auffassung die Abrechnungsfrist nicht eingehalten war. Der Vermieter klagte auf Nachzahlung, das Amtsgericht wies die Klage ab, das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts, der Bundesgerichtshof verurteilte jedoch die Mieter zur Nachzahlung des Betrags in Höhe von 658,01 Euro aus der nach seiner Auffassung formell richtigen Abrechnung. Er führte zur Begründung aus, dass die Angabe eines unrichtigen Umlageschlüssels nicht zur formellen Unrichtigkeit der Betriebskostenabrechnung führt, wenn der angegebene Umlageschlüssel auch der tatsächlich verwendete Umlageschlüssel ist. Die For-

derung des Vermieters auf den Differenzbetrag aus der inhaltlich berichtigten Abrechnung wies er allerdings zurück. Der BGH stellte fest, dass die Nachforderung aus einer erst nach Abrechnungsfrist inhaltlich berichtigten Abrechnung das Ergebnis der formell ordnungsgemäßen Abrechnung weder in den Einzelpositionen noch insgesamt überschreiten darf.

*Veröffentlicht in
Das Grundeigentum 2005, Seite 50*

*Anmerkung:
So auch BGH, Urteil vom 19.01.2005
– VIII ZR 116/04 –; veröffentlicht in
Das Grundeigentum 2005, Seite 360*

Keine formelle Unwirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung bei fehlerhaften Angaben zur Gewerbemietfläche im Vorwegabzug

Eine unrichtige Flächenangabe (fehlerhafte und widersprüchliche Angaben zur Gewerbemietfläche) in der Betriebskostenabrechnung macht diese nicht formell unwirksam. Der Vermieter ist berechtigt, die unrichtigen und widersprüchlichen Flächenangaben auch nach Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zu berichtigen.

**LG Berlin, Urteil vom 04.03.2005
– 64 S 484/04 –**

Der Vermieter verlangte von den Mietern die Nachzahlung aus Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1997 bis 2002. In dem zur vermieteten Wohnung gehörenden Gebäude befinden sich auch Räume, die an Gewerbemietler vermietet sind. Sämtliche Betriebskostenabrechnungen enden mit einem Nachzahlungsbetrag zulasten der Mieter. In den Betriebskostenabrechnungen hat der Vermieter unterschiedliche Angaben zur Gewerbemietfläche (und daraus resultierend zur Gesamtnutzfläche) gemacht. Erst im Prozess vor dem Amtsgericht hat der Vermieter die Widersprüche beseitigt und unter Angabe der zutreffenden Gewerbemietfläche und der gesamten Nutzfläche die Abrechnung berichtigt. Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen und dies unter anderem damit begründet, dass der notwendige Vorwegabzug für Gewerbemietflächen nicht ausreichend erläutert sei. Darüber hinaus sei der Vermieter

– bezogen auf die Abrechnungszeiträume ab dem 01.09.2001 – mit der Nachforderung von Betriebskosten nach Maßgabe der im Prozess nachgereichten Abrechnungen ausgeschlossen, da diese nicht innerhalb der Frist des § 556 Absatz 3 BGB erfolgt wären.

Auf die Berufung des Vermieters hin hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Mieter zur (fast vollständigen) Zahlung verurteilt. Das Landgericht vertrat die Ansicht, dass die Flächenabweichungen zwischen den einzelnen Betriebskostenabrechnungen lediglich deren inhaltliche Richtigkeit, nicht jedoch deren formelle Wirksamkeit betreffen.

Soweit es sich um verbrauchsabhängige Betriebskosten handele, habe der Vermieter einen Vorwegabzug für das vorhandene Gewerbe durchgeführt und erläutert. Die unterschiedlichen Angaben zur Gewerbemietfläche würden sich daher – bezogen auf den verbrauchsunabhängigen Teil – nicht zulasten der Mieter auf das Ergebnis der Abrechnung auswirken.

Das Landgericht führte in seinen Urteilsgründen aus, dass auch die nicht verbrauchsabhängigen Betriebskosten formal ordnungsgemäß abgerechnet wurden. Der Umstand, dass die Gewerbemietfläche in den Abrechnungszeiträumen von 1997 bis 1999 abgenommen habe, mache eine solche Abrechnung nicht unwirksam. Zwar habe der Vermieter diese „Abnahme“ nicht weiter erläutert und es sei auch nicht anzunehmen, dass die Gewerbemietfläche der Liegenschaft einfach verschwinde, jedoch müsse in solchen Fällen (zugunsten des Mieters) die höchste Gesamtfläche der Abrechnung zugrunde gelegt und anschließend neu berechnet werden.

Solange die Forderungen aus der nachgebesserten Betriebskostenabrechnung unter der ursprünglichen Forderung bliebe, sei nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mit der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung zugleich auch die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB gewahrt. Das Landgericht berechnete sodann unter Berücksichtigung der ursprünglichen Gesamtfläche den Nachzahlungsbetrag und verurteilte die Mieter in der berechneten Höhe zur Zahlung.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Wilhelm Lodde*

Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten bei vereinbarter Bruttokaltmiete

Bei einer Teilinklusionmiete (Bruttokaltmiete) ist die Erhöhung der Miete wegen gestiegener Betriebskosten nach Außerkrafttreten des Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVW) mit Ablauf des 31.12.1994 unzulässig.

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

Veröffentlicht in

Das Grundeigentum 2004, Seite 229

Siehe auch BGH, Urteil vom 21.01.2004 – VIII ZR 99/03 –, veröffentlicht (Leitsatz) in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2004, Seite 153, bereits abgedruckt in MieterEcho 306, Seite 26

Teilweise Umstellung der Mietstruktur von Bruttokaltmiete auf verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten

Eine Umstellung der Mietstruktur von einer Bruttokaltmiete auf eine (teilweise) verbrauchsabhängige Abrechnung ist nur zulässig, wenn die umzustellenden Kosten zum Zeitpunkt der Umstellung konkret ermittelt und aus der Bruttokaltmiete herausgerechnet werden.

Der Vermieter muss eine inhaltlich richtige Erklärung über die verbrauchsabhängige Abrechnung von Betriebskosten vor Beginn des Abrechnungszeitraums abgeben. Eine nachträgliche Korrektur von fehlerhaften Umstellungserklärungen ist nicht möglich.

AG Schöneberg, Urteil vom 25.11.2003
– 19 C 175/03 –

Der Vermieter hatte im Anschluss an den Einbau von Wasseruhren den individuellen Wasserverbrauch aller Mieter ab dem 01.01.1999 erfasst. Aufgrund eines hohen individuellen Verbrauchs des Mieters versuchte der Vermieter eine Erhöhung der Bruttokaltmiete wegen gestiegener Betriebskosten durchzusetzen. Das Landgericht Berlin erklärte diese Mieterhöhung für unwirksam. Daraufhin entschied sich der Vermieter dafür, die Wasserkosten – beginnend ab dem Kalenderjahr 2003 – jährlich nach dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch abzurechnen und aus diesem Grund die Miet-

struktur gemäß § 556 a Absatz 2 BGB zu ändern. Mit Schreiben vom 05.12.2002 teilte er dem Mieter mit, dass er künftig eine um den Vorschuss für die Wasserkosten reduzierte Bruttokaltmiete zuzüglich einer Vorauszahlung für die Wasserkosten verlangen werde. Diesen Vorschuss berechnete der Vermieter nicht anhand der verbrauchsabhängig ermittelten Wasserkosten des Mieters, sondern auf der Grundlage einer Verteilung der gesamten Wasserkosten nach dem Flächenanteil der Wohnung des Mieters.

(Anmerkung: Auf diese Weise fiel der zu zahlende Vorschuss geringer und die verbleibende Bruttokaltmiete höher aus als bei Berücksichtigung der verbrauchsabhängigen Wasserkosten des Mieters.)

Der Mieter widersprach der Umstellung. Am 12.02.2003 erhielt der Mieter eine weitere Umstellungserklärung (bezogen auf den 01.01.2003), in der die verbrauchsabhängigen Kosten des Mieters bei der Ermittlung des Vorschusses und der Herabsetzung berücksichtigt waren.

Mit der Klage verlangte der Vermieter die Feststellung, dass der Mieter verpflichtet sei, ab dem 01.01.2003 eine um den Vorschuss für die Wasserkosten reduzierte Bruttokaltmiete zuzüglich des Vorschusses auf die Wasserkosten zu zahlen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat in seinen Entscheidungsgründen offen gelassen, ob die Feststellungsklage als solche überhaupt zulässig sei. Ein Anspruch des Vermieters auf Feststellung bestehe bereits deshalb nicht, weil eine Herabsetzung der Bruttokaltmiete und die Ausgliederung der Wasserkosten nicht wirksam erfolgt sei. Die Erklärung des Vermieters vom 05.12.2002 entspreche nicht den Anforderungen des § 556 a Abs. 2 BGB. Zwar habe der Vermieter erklärt, dass er ab dem 01.01.2003 den Umlagemaßstab für die Wasserkosten ändern und diese verbrauchsabhängig abrechnen wolle, jedoch war in diesem Schreiben eine andere (um 10,02 Euro geringere) Bruttokaltmiete angegeben, als mit der Klage geltend gemacht wurde.

Unabhängig davon war die Erklärung vom 05.12.2002 nach Ansicht des Amtsgerichts aber auch deshalb unwirksam, weil die aus der alten Bruttokaltmiete herausgerechneten anteiligen Wasserkosten unzutreffend ermittelt wurden. Zwar sei im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt, wie die Herab-

setzung der Miete (im Anschluss an die Ausgliederung des Vorschusses) zu erfolgen habe. In der Rechtsprechung bestehe jedoch Einigkeit darüber, dass die Miete um die tatsächlichen bisherigen Aufwendungen für die Wasserkosten zum Zeitpunkt der Umstellung zu reduzieren sei. Da bereits seit Januar 1999 die verbrauchsabhängigen Kosten des Mieters bekannt gewesen seien, müssten diese in der Umstellung berücksichtigt werden. Eine Ermittlung der Wasserkosten nach dem verbrauchsunabhängigen Flächenmaßstab sei daher unzulässig.

(Anmerkung: Andernfalls würden die Vorauszahlungen des Mieters nicht ausreichen, um die Kosten seines konkreten Wasserverbrauchs zu decken. Er hätte somit am Jahresende eine entsprechende Nachzahlung zu leisten, was faktisch zu einer Erhöhung der Miete führen würde.)

Das Amtsgericht wies ferner darauf hin, dass die nachträgliche Erklärung vom 12.02.2003 nicht geeignet war, die Erklärung vom 05.12.2002 zu heilen. Die Erklärung gemäß § 556 a Abs. 2 BGB müsse hinreichend bestimmt sein, um eine eindeutige rechtliche Folge (nämlich die Umstellung der Mietstruktur) zu bewirken. Dies ergebe sich auch daraus, dass die Umstellung selbst nicht zu einer Bereicherung des Vermieters führen soll. Aus den genannten Gründen wurde die Klage des Vermieters abgewiesen.

Mitgeteilt von
Rechtsanwältin
Petra Hannemann



Unerklärlich hohe Wasserkosten trotz verbrauchsabhängiger Abrechnung

Ist der Wasserverbrauch überdurchschnittlich hoch, kann trotz ordnungsgemäßer Ablesung eine fehlerhafte Abrechnung vorliegen, die den Mieter zur Verweigerung der Nachzahlung berechtigt.

AG Hohenschönhausen, Urteil vom 23.01.2001 – 5 C 486/98 –

Die Mieter verweigerten die Nachzahlung der in der Betriebskostenabrechnung verlangten Wasserkosten, weil diese Abrechnung einen Verbrauch auswies, der weit über dem üblichen Wasserverbrauch lag.

Der Vermieter klagte auf Zahlung der Wasserkosten. Der vom Amtsgericht bestellte Sachverständige konnte die Extremwerte nicht erklären. Eine Prüfstelle stellte keine Fehler am Wasserzähler fest.

Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters dennoch ab, weil dieser die Gründe für die Ausreißerwerte nicht substantiiert darlegen konnte.

Im Berufungsverfahren beauftragte der Vermieter einen eigenen Sachverständigen mit einer erneuten Prüfung. Dieser Sachverständige stellte fest, dass das Wasserrohr starke Ablagerungen aufwies. Das führte dazu, dass sich die Durchflussgeschwindigkeit des Wassers erheblich erhöhte, sodass in dessen Folge die Messergebnisse verfälscht wurden. Der Vermieter nahm daraufhin die Berufung zurück.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Rainer Kaden*

Praktischer Hinweis:

Sind die verbrauchsabhängig ermittelten Wasserkosten exorbitant hoch und bestreiten die Mieter daraufhin deren Berechtigung, wird in den meisten Fällen lediglich überprüft, ob der zur Ermittlung des Wasserverbrauchs eingebaute Wasserzähler ordnungsgemäß funktioniert. Wird der Wasserzähler für funktions-tüchtig befunden, bleibt dem Mieter meistens keine andere Wahl als die Nachzahlung der geforderten Beträge.

Für den Fall, dass trotz ordnungsgemäß funktionierendem Wasserzähler Zweifel an der Richtigkeit des abgelesenen Wasserverbrauchs besteht, empfiehlt sich daher gegebenenfalls, die Wasserrohre in der unmittelbaren Nähe des Wasserzählers auf Ablagerungen zu überprüfen.

Rechtzeitigkeit des Zugangs einer Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter hat den verspäteten Zugang der Betriebskostenabrechnung beim Mieter nach Ablauf der Jahresfrist gemäß § 556 Absatz 3 BGB nicht zu vertreten, wenn er diese rechtzeitig – hier am 19.12.2003 – zur Post gibt.

AG Mitte, Urteil vom 27.04.2005 – 17 C 517/04 –

Vermieter und Mieter stritten um die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung und die Pflicht des Mieters zur Zahlung des sich daraus ergebenden Abrechnungsbetrags. Der Vermieter hatte die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2002 am 19.12.2003 zur Post gegeben. Die Abrechnung war dem Mieter erst in der zweiten Januarwoche 2004 zugegangen. Der Mieter vertrat die Auffassung, dass der Vermieter gemäß § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen sei, eine Nachforderung geltend zu machen, weil die Jahresfrist zur Abrechnung über die Betriebskosten nicht eingehalten wurde. Weitere Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung gab es nicht.

Das Amtsgericht hat den Mieter antragsgemäß zur Zahlung des sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Abrechnungsbetrags verurteilt. Es vertrat die Ansicht, dass der Vermieter nicht von der Geltendmachung der Nachforderung ausgeschlossen sei. Im Anschluss an die Durchführung einer Beweisaufnahme stand nach Ansicht des Gerichts fest, dass die an den Mieter adressierte Abrechnung am 19.12. 2003 in den Briefkasten eingeworfen wurde. Irgendwelche Zweifel an den diesbezüglichen Zeugnisaussagen der Mitarbeiter der zuständigen Hausverwaltung hatte das Gericht nicht.

Aus diesem Grund war nach Ansicht des Amtsgerichts die Frist des § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB, nach der die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen sei, gewahrt. Bei der Abrechnung handele es sich zwar nicht um eine empfangsbedürftige Willenserklärung im Sinne des § 130 BGB, diese sei jedoch dem Mieter grundsätzlich innerhalb der Abrechnungsfrist mitzuteilen.

Im vorliegenden Fall habe der Vermieter den verspäteten Zugang beim Mieter jedoch nicht zu vertreten. Nach Ansicht des Amtsgerichts konnte der Vermieter nicht damit rechnen, dass bei Einwurf am 19.12.2003 der Brief erst in der zweiten Januarwoche 2004 zugehen

würde. Er habe sich vielmehr darauf verlassen dürfen, dass der Zugang der Betriebskostenabrechnung innerhalb der üblichen Brieflaufzeiten gewährleistet sei. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass den anderen Mietern die Betriebskostenabrechnung per Boten zugestellt wurde, diese Art der Zustellung im vorliegenden Fall jedoch nicht zumutbar gewesen sei, weil der Mieter nach Bremen verzogen war.

Nach Ansicht des Amtsgerichts trug der Vermieter lediglich das Risiko, dass überhaupt eine Zustellung des Briefs erfolgt. Im Übrigen habe er mit der Aufgabe am 19. Dezember die erforderliche Sorgfalt in Bezug auf die Rechtzeitigkeit des Zugangs der Betriebskostenabrechnung gewahrt. Auch vor den Weihnachtsfeiertagen habe der Vermieter nicht mit längeren Postlaufzeiten rechnen müssen, da dem erhöhten Postaufkommen von Seiten der Post regelmäßig mit einer erhöhten Zahl von Aushilfskräften begegnet werde. Insoweit müsse von einer regelmäßigen Zustellung innerhalb von drei Tagen ausgegangen werden.

Vorsorglich wies das Amtsgericht darauf hin, dass dem Vermieter auch nicht ein eventuelles Verschulden der Post gemäß § 278 BGB zuzurechnen sei. Die Post sei insoweit lediglich „Übermittlungsstelle“ und nicht Erfüllungsgelhilfe des Vermieters. Im Übrigen sei auch ein Verschulden der Postbediensteten bei der Zustellung nicht anzunehmen. Da weitere Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung nicht vorgebracht waren, wurde der Mieter antragsgemäß verurteilt.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Henrik Solf*

Auslegung einer Vereinbarung zur Beendigung des Mietverhältnisses

Vereinbaren die Parteien den Auszug des Mieters aus der Wohnung gegen Zahlung eines Ausgleichsbetrags, so erfasst diese Verpflichtung lediglich die Verschaffung von unmittelbarem Besitz, nicht jedoch die rückstandslose Entfernung sämtlicher Einrichtungen, mit der der Mieter die Wohnung versehen hat.

LG Berlin, Urteil vom 17.03.2005 – 67 S 249/04 –

Der Vermieter hatte das Mietverhältnis gekündigt, weil er das auf dem Grundstück befindliche Gebäude abreißen wollte. Der Mieter zog nicht aus der Wohnung aus. Der Vermieter erhob Klage auf Räumung und

Herausgabe der Wohnung. Noch während des Räumungsprozesses einigten sich die Parteien auf den Auszug des Mieters gegen Zahlung eines Ausgleichsbetrags in Höhe von 7500 Euro. Zugleich wurde vereinbart, dass mit Erfüllung dieses Vergleichs sämtliche gegenseitigen Ansprüche ausgeglichen sein sollten. Der Mieter zog daraufhin in Erfüllung seiner Verpflichtung aus dieser Vereinbarung aus der Wohnung aus.

Nachdem der Vermieter einen Teilbetrag in Höhe von 1500 Euro gezahlt hatte, verweigerte er die Zahlung des restlichen Betrags mit dem Hinweis darauf, dass der Mieter die in der Wohnung befindlichen Teppichböden und PVC-Böden noch nicht entfernt habe. Deren Entsorgung würde bei einem Abriss des Gebäudes zusätzliche Kosten verursachen. Mit einer Klage verlangte der Mieter nunmehr die Verurteilung des Vermieters zur Zahlung des vom Vermieter verweigerten Betrags in Höhe von 6000 Euro.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht Berlin hat die Berufung des Vermieters gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass sich der Mieter lediglich verpflichtet habe, aus der Wohnung auszuziehen. Eine solche Formulierung sei so zu verstehen, dass dem Vermieter der unmittelbare Besitz an den Mieträumlichkeiten verschafft werden müsse, nicht jedoch, dass der Mieter sich darüber hinaus verpflichte, eventuelle Einrichtungen zu entfernen, mit denen er die Wohnung versehen habe. Hätten die Vertragsparteien eine solche Verpflichtung gewollt, hätte nicht der Auszug des Mieters, sondern die Räumung der Wohnung vereinbart werden müssen. Nur der Begriff „Räumung“ beinhalte zugleich die Entfernung der dem Mieter gehörenden Einrichtungsgegenstände und Einbauten.

Das Landgericht gelangte zu der Überzeugung, dass eine andere Auslegung (und damit eine Verpflichtung zur Entfernung der Einrichtungsgegenstände des Mieters) möglich wäre, wenn die Vereinbarung über den Auszug vor dem Hintergrund einer erneuten Vermietung der Wohnung getroffen worden wäre. Da im vorliegenden Fall aber der Abriss des Gebäudes geplant gewesen war, kam es (bezogen auf den gedachten Parteiwillen bei der Vereinbarung) nicht darauf an, ob sich die Wohnung bei Rückgabe in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand befinden sollte oder nicht. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht ohne weiteres



ersichtlich sei, inwieweit sich die Kosten für die Abfuhr des Bauschutts für das gesamte Gebäude erhöhen würden, wenn zusätzlich noch einige Teppiche entsorgt werden müssten.

Im Übrigen hatten die Vertragsparteien – wie das Landgericht abschließend feststellte – eine Vereinbarung zum Ausgleich aller gegenseitigen Ansprüche getroffen, sodass weitergehende Ansprüche – etwa aus dem Mietvertrag – ausgeschlossen waren. Der Vermieter wurde daher antragsgemäß zur Zahlung des restlichen Ausgleichsbetrags verurteilt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Armin Busch

Fristlose Kündigung wegen Randalierens von Gästen

Ein Grund zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses liegt nicht zwangsläufig vor, wenn Gäste des Mieters während einer Silvesterfeier die Mietsache (hier die Briefkastenanlage und die Hauswand) beschädigen. Ein solcher Grund liegt regelmäßig nur dann vor, wenn der Mieter damit rechnen muss, dass seine Gäste die Mietsache gefährden und er es in Kenntnis dieser Maßnahme verabsäumt, die erforderlichen Mittel zu ergreifen.

AG Lichtenberg, Urteil vom 29.06.05 – 11 C 80/05 –

Der Mieter hatte eine Silvesterfeier veranstaltet, während derer manche der von ihm geladenen Gäste im Umfeld des Wohnhauses randalierten und dabei sowohl die Briefkastenanlage als auch die Hauswand beschädigten. Am nächsten Tag entschuldigte sich der Mieter durch einen Hausanschlag für das Verhalten bei seinen Nachbarn, wurde bei der Hausverwaltung vorstellig und bot die Wiedergutmachung des Schadens an. Die Vermieterin nahm das Verhalten der Gäste dennoch zum Anlass, das Mietverhältnis mit dem Mieter fristlos, hilfsweise fristgemäß zum

Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, zu kündigen. Der Mieter zog nicht aus der Wohnung aus. Mit der Klage verlangte die Vermieterin die Herausgabe und Räumung der Wohnung im Anschluss an die fristlose Kündigung.

Das Amtsgericht Lichtenberg hat die Klage abgewiesen. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass die Voraussetzungen für eine fristlose Auflösung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht vorlägen.

Nach dem Inhalt des außergerichtlichen Schreibens des Mieters ging das Gericht zunächst davon aus, dass die Gäste des Mieters randaliert und die Hauswand beschädigt haben, obwohl der Mieter im Prozess die Verursachung durch seine Gäste mit Nichtwissen bestritten hatte. Dieses Bestreiten sei angesichts des eindeutigen Inhalts des außergerichtlichen Schreibens des Mieters unbeachtlich. Gleichwohl gelangte das Gericht zu der Erkenntnis, dass der Mieter selbst die Mietsache nicht durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet habe. Für das Verhalten der Besucher habe er (bezogen auf die Frage der fristlosen oder fristgemäßen Kündigung) nur einzustehen, wenn er damit rechnen müsse, dass diese die Mietsache gefährden würden und er es in Kenntnis dieser Gefahr verabsäumt, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Für solche Umstände lagen keine Anhaltspunkte vor und wurden von der Vermieterin auch nicht vorgetragen.

Auf die Frage, ob der Mieter seine schriftliche Ankündigung zur Wiedergutmachung des Schadens tatsächlich umgesetzt habe, komme es dabei nicht an. Hierbei handele es sich um die Frage der Ersatzpflicht des Mieters für seine Gäste, die insoweit nicht kündigungsrelevant sei. Aus den gleichen Gründen sei auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung nicht gerechtfertigt, sodass die Klage abgewiesen wurde.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Oliver Marson

Anmerkung:

Dieses Urteil betrifft die Frage, ob das Verhalten der Gäste dem Mieter in der Weise zuzurechnen ist, dass es eine fristlose (oder hilfsweise ordentliche) Kündigung rechtfertigt. Nicht geklärt ist damit die Frage, inwieweit der Mieter aufgrund des Verhaltens seiner Gäste zum Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens verpflichtet ist.

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 ratsuchender 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.)

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen telefonisch unter **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.

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
 Möckernstraße 92, 10963 Berlin

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

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter **21 00 25 84**

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Jeden Mittwoch 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., 
 Louis-Lewin-Straße
 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

Lichtenberg

Jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr
 Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum
 Landsberger Allee,  5, 6, 7, 8, 15, 27
 156, 348

Köpenick

Jeden Montag, 13 bis 15 Uhr
 gemeinsam mit der UBI KLiZ e.V./ Mieterladen
 NBZ Hessenwinkel, Fürstenwalder Allee 362
 Wilhelmshagen, weiter mit  161 Richtung Erkner

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter **21 00 25 84**

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.

Zwischen Weihnachten und Silvester (27.12. – 30.12.2005) 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 113
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend, ☎ 309, 145

Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, &
☐ Samariterstraße, ☎ 21
- * ■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, &
☐ Samariterstraße, ☎ 21

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 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr
Hauptstraße 13
bei der Arbeiterwohlfahrt, &
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO
☎ Schönevide
weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr (ab 11.01.2006
neue Zeit: 16 bis 17 Uhr)
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte „Vital“
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, &
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- * ■ **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☐ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☐ Platz der Luftbrücke
- * ■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus bei KOTTI e.V.
☐ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**
Hönowe Straße 30a, im Seniorenklub
☎ Karlshorst, ☐ Tierpark, ☎ M 17, 27
- * ■ **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
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16
- **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, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195
- **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, ☎ M 8, 18, ☎ 194

Mitte

- * ■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☎ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☐ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M 1, M 6, ☎ 240

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**
Fritz-Reuter-Allee 46
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz
im Nachbarschaftsladen „elele“
☐ Hermannplatz
☎ M 29, M 41, 171, 194
- * ■ **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, ☎ M 1, 50, ☎ 250

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, im Laden der
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☐ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☐ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12
- * ■ **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, &
☎ M 4, M 10, ☎ 200
- * ■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichterstraße 20
im Kieztreff der Volkssolidarität
☐ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12
- * ■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Str. 38
im „Baobab“ zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, &
☎ M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

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

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, &
☎ Friedenau, ☎ 387, 187
- * ■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☐ Nollendorfplatz
- * ■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☐ Nollendorfplatz

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
bei der Arbeiterwohlfahrt
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
(ab Januar 2006)
Jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Lüdekestr. 5, im Nachbarschaftstreff
☎ Lankwitz oder ☎ Marienfelde
weiter mit ☎ 283 oder ☎ X 83, 181
- * ■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
im Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☐ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof
☐ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 284

Tiergarten

- * ■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Stephankiez
☐ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123, 342

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr
Malplauetstraße 32, im Treffpunkt M 32
Eingang Tageszentrum
☐ Seestraße, Leopoldplatz, Nauener Platz
☎ M 13, 50

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, &
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Blissestraße 14
im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, &
☐ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
☎ 101, 112, 115, 148, 285, 623, X 10

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den hier aufgeführten Beratungsstellen, von denen sind die rollstuhlgeeigneten durch & gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied von auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten. Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit!

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