



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 315 APRIL 2006

- **Widerstand gegen Gaspreiserhöhung**  
Wer sich nicht wehrt, heizt verkehrt
- **Haushaltsbudget entlasten**  
Tipps zum Sparen von Strom, Warm- und Kaltwasser sowie Heizkosten
- **Gebäudeenergieausweis**  
Bessere Vergleichsmöglichkeiten auch für Altbauten gefordert

#### *Wohnungsprivatisierung:*

- **Lange Reden, aber kein (Gesamt-)Konzept**  
Die Abgeordneten zum Verkauf von Wohnungsbaugesellschaften
- **Heuschreckenfutter?**  
Die WBM, die Schulden und der Wahlkampf

#### *Berliner Bezirke:*

- **Echtes Spielgeld**  
Kalkulatorische Kosten durch hohe Immobilienbuchwerte

#### *Ratgeber Wohnung*

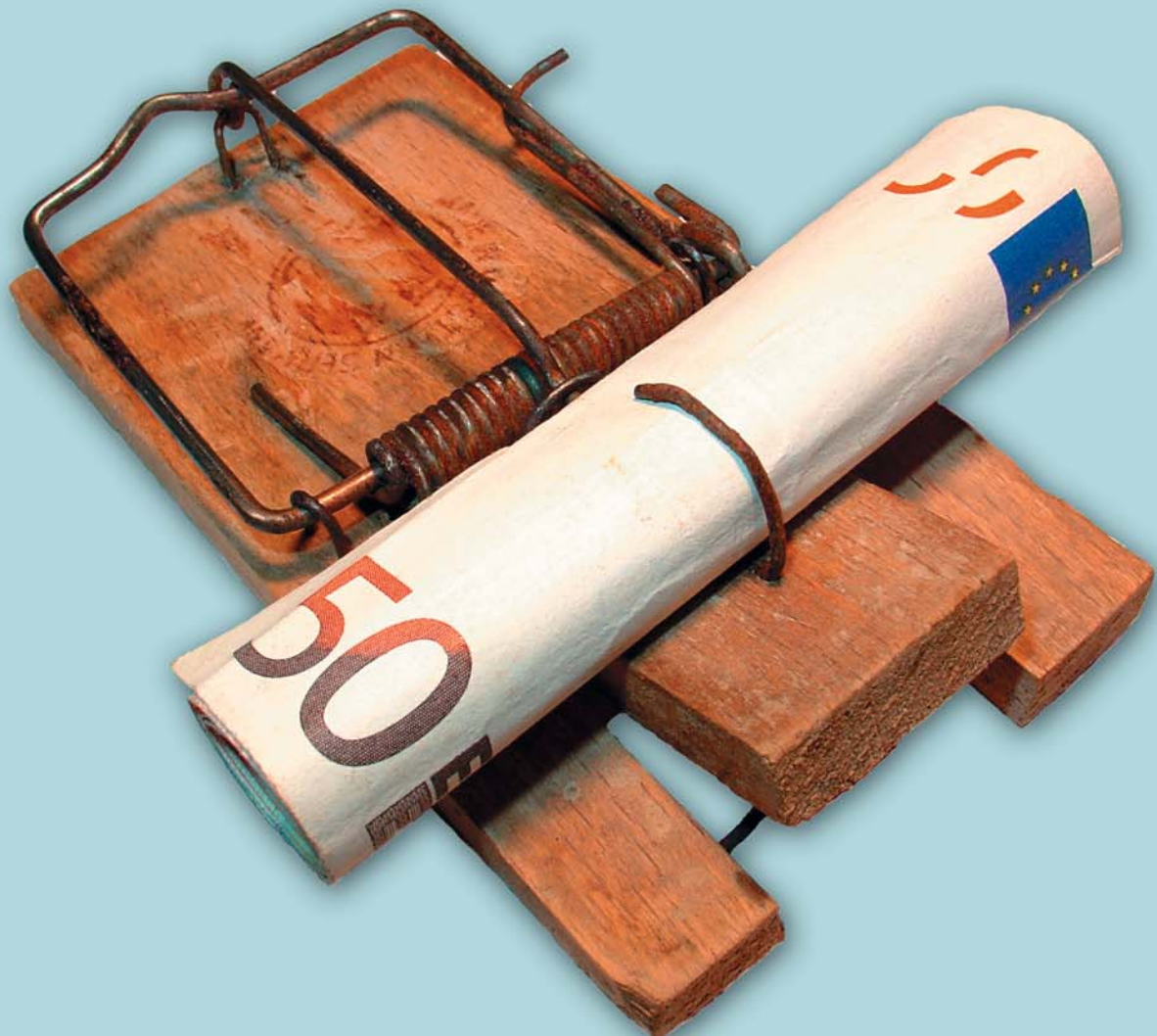
- **Balkonbegrünung**  
Tipps und Infos zum Gärtnern auf dem Balkon oder in der Loggia

#### ■ **Ratgeber Mietrecht**

**Infoschrift: Mietvertrag**  
Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines Wohnraummietvertrags

# Kostenfalle Energie

*Steigende Preise treiben Betriebskosten nach oben*



## ■ IMPRESSUM

**Herausgeber:** Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 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

E-Mail: me@bmgev.de

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

**Titelfoto:** Digitalstock

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 31.03.2006

© 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.**  
**Möckernstraße 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:

☐ Möckernbrücke, 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.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## ■ BEITRITTSERKLÄRUNG

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

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

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

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

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

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

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

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

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

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

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis in Kopie lege ich bei.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe (SGB XII) oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) 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 \_\_\_\_\_

KONTOHABER/IN \_\_\_\_\_

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

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

## INHALT

### TITEL

- 4 **Wer sich nicht wehrt, heizt verkehrt**  
Gegen die Explosion der Gaspreise formiert sich bundesweiter Widerstand *Christian Linde*
- 5 **Haushaltsbudget entlasten**  
Tipps zur Einsparung von Strom, Warm- und Kaltwasser sowie Heizkosten *Ulla Otte*
- 8 **Vergleichsmöglichkeiten (noch) nicht in Sicht**  
Was ist ein Energiepass und wann kommt er?

### PRIVATISIERUNG

- 9 **Lange Reden, kein Konzept**  
Wie das Berliner Abgeordnetenhaus über Konzepte für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften debattierte *Hermann Werle*
- 11 **Heuschreckenfutter oder „politische Setzung“?**  
Die Debatte um den öffentlichen Wohnungsbestand wird immer grotesker *Chaim Reich*
- 12 **„Grazer Elend“**  
Mieterprotest kreativ *Hermann Werle*
- 12 **Sächsischer Ausverkauf**  
Schlagabtausch in Dresden: Von „Privatisierungswahn“ und „ideologischer Symbolpolitik“ *Andrej Holm*
- 14 **Wem gehört die Stadt?**  
Bericht von der Konferenz „Privatisierung in Berlin“

### BERLIN

- 16 **„Träume kann man nicht kaufen“**  
Die Bewohnerinnen des Wagenplatzes Schwarzer Kanal müssen schon wieder eine Räumung befürchten *Peter Nowak*
- 17 **Echtes Spielgeld**  
Mittels Haushaltstricks wie den so genannten kalkulatorischen Kosten zwingt der Senat die Berliner Bezirke, viele ihrer öffentlichen Gebäude zu verkaufen *Christoph Villinger*

### BUCHREZENSION

- 20 **Noch vier Jahre bis 2010**  
In ihrem „Schwarzbuch Hartz IV“ lotet die Gruppe Agenturschluss die Linien zwischen Armutspolitik und Erwerbslosenwiderstand aus *Christoph Villinger*

### RATGEBER WOHNUNG

- 21 **Vertrocknete Geranien ade!**  
Tipps und Infos für eine Balkonbegrünung *Simon Folkerts*

### INFOSCHRIFT

- 23 **Mietvertrag**  
Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines Wohnraummietvertrags

### RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung
- 27 Angabe der tatsächlich in der Miete enthaltenen Betriebskosten bei vereinbarter Bruttokaltmiete und Mieterhöhung nach Mietspiegel
- 28 Heizkostenabrechnung und Ablesefehler bei der Ermittlung des anteiligen Verbrauchs
- 29 Anspruch auf Erstattung der Kautions bei einer Wohnung, die vor dem 01.09.2001 verkauft wurde
- 30 Beschränkung einer „Räumung“ auf die Herausgabe der Wohnung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Dresden kann sich seit dem im März erfolgten Verkauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WOBA rühmen, die erste von öffentlichem Wohnungsbestand befreite Stadt in der Bundesrepublik Deutschland zu sein. Davon ist Berlin glücklicherweise noch entfernt, jedoch wird unermüdlich debattiert, wie viele Wohnungen noch im Besitz des Landes Berlin bleiben sollen und welche Wohnungsbaubestände verkauft werden sollen.

Die Berliner MieterGemeinschaft hat mit ihrer Antiprivatisierungskonferenz, die am 11.02.2006 im DGB-Gewerkschaftshaus stattfand, dazu beigetragen, den Ausverkauf etwas zu erschweren.

Im Augenblick dämpft die Aussicht auf die Wahlen die Verkaufslust der Politiker. Doch was wird danach? Ein Politikwechsel ist nicht erkennbar und so - lässt sich befürchten - werden die Verkäufe im nächsten Jahr wieder auf der Tagesordnung erscheinen.

Um das nicht widerstandslos geschehen zu lassen, hat sich ein „Bürgerbündnis gegen Privatisierung“ gegründet. Wer sich daran beteiligen möchte, kann sich auf der Website der Berliner MieterGemeinschaft (siehe Seite 16) in die Verteilerliste eintragen und wird dann regelmäßig eingeladen.

Die Folgen der Privatisierung spüren die Verbraucher bei jeder Betriebskostenabrechnung und bei den Rechnungen von den Energieversorgern. Das ist auch kein Wunder, denn kein privater Investor ist an einer verbraucherfreundlichen Kalkulation der Preise interessiert. Christian Linde berichtet in diesem Heft über den bundesweiten Widerstand gegen die Gaspreiserhöhungen und Ulla Otte packt das Problem von der anderen Seite an und gibt Tipps, wie man beim Verbrauch von Strom, Warm- und Kaltwasser sowie Heizenergie sparen kann.

Passend zur Jahreszeit gibt es Tipps zum Balkon und seiner Begrünung. Ob allerdings die Kartoffelzucht auf dem Balkon wesentlich zur Entlastung der Haushaltskasse beiträgt, darf bezweifelt werden. Doch ein nicht nur selbst zubereiteter, sondern auch selbst erzeugter Kartoffelsalat kann im Spätsommer die Attraktion eines Balkonfestes werden.

In diesem Sinne viel Spaß und Erfolg.

IHR MIETERECHO

## HARTZ IV UND WOHNEN

### INFOTELEFON EINGERICHTET

Für ALG-II-Beziehende, die eine Aufforderung zur Senkung ihrer Wohnkosten oder eine Umzugsaufforderung bekommen, haben das Berliner Arbeitslosenzentrum (BALZ) und die Berliner MieterGemeinschaft ein Infotelefon eingerichtet.

**Berliner Infotelefon zu Umzugsaufforderungen nach Hartz IV:**

**Tel.: 030 – 80 90 82 42**

**Das Telefon ist montags und mittwochs von 17 bis 19 Uhr besetzt.**

### SONDERAUSGABE MIETERECHO

Zum zweiten Mal ist eine zwölfseitige Sonderausgabe des MieterEchos zum Thema ALG II und Wohnkosten erschienen.

Sie ist in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft erhältlich oder im Internet unter <http://www.bmgev.de/mieterecho>

Mehr Informationen auf Seite 19 in diesem Heft.

# Wer sich nicht wehrt, heizt verkehrt

## Gegen die Explosion der Gaspreise formiert sich bundesweiter Widerstand

Christian Linde

**Ein Blick auf die Energiekostenabrechnung lässt viele Mieter/innen zittern. Denn trotz eines sparsamen Verbrauchs in der zurückliegenden Kälteperiode gehen die Kosten auch in diesem Jahr weiter steil nach oben.**

Allein in Berlin hat die ehemals kommunale und seit 1998 voll privatisierte Gasag, die sich heute im Eigentum von Vattenfall (31,6%), Gaz de France (31,6%) und der Thüga AG (36,8%) befindet, innerhalb von 18 Monaten die Gaspreise um 30% erhöht. Nach bis zu 8% im Dezember 2004 und knapp 11% im Oktober 2005, flatterte den Verbrauchern zum 11.01.2006 mit 11,8% die dritte Preiserhöhung ins Haus. Während der hessische Wirtschaftsminister Alois Rhiel (CDU) aufgrund der Preisexplosion bereits im Sommer 2005 immerhin ein kartellrechtliches Prüfverfahren gegen mehrere Gasversorger eingeleitet hatte, mochte Berlins Wirtschaftssenator Harald Wolf (Linkspartei.PDS) Hinweise für einen von Verbraucherschutzorganisationen monierten Missbrauch der Marktstellung des Energieversorgers in der Hauptstadt nicht feststellen. Wolf richtete lediglich die Empfehlung an die Gasag, ihre Kalkulation gegenüber der Kartellbehörde offen zu legen, damit die angekündigten Preiserhöhungen nachvollziehbar seien.

Am 29.09.2005 wies der Senator im Rahmen einer parlamentarischen Anfrage die Gasag sogar als einen preiswerten Anbieter auf dem Gasmarkt aus. Bundesweit seien nur 13

Versorger noch billiger, erklärte er im Abgeordnetenhaus mit Hinweis auf eine Untersuchung des Branchenfachblatts Brennstoffspiegel. Allerdings hatte die Publikation lediglich 161 Versorger im obersten Marktsegment verglichen. Dass mehr als 400 Gasversorger unter der Preisgestaltung der Gasag liegen, hatte Wolf verschwiegen. Ein nach dem Vorbild Hessens von der Wirtschaftsverwaltung angekündigtes Prüfverfahren steht bis heute aus. Die Untätigkeit des Senats hat die Verbraucherzentrale Berlin zum Anlass genommen, eine Kundensammelklage gegen die Gasag anzustrengen. Darin verlangen die Kläger die Offenlegung der Preiskalkulation des Unternehmens.

### Bundesweite Klagewelle gegen Gaslieferanten

Damit reiht sich Berlin in eine Bewegung ein, die sich über das gesamte Bundesgebiet erstreckt: die „Gasrebellen“. Auch wenn die Kartellämter Ende vergangenen Jahres angekündigt haben, die Gaspreise in einer jährlichen Stichtagserhebung zu prüfen, entwickelt sich der Widerstand gegen Preiserhöhungen nahezu in allen Regionen. Immer mehr

private Haushalte sind nicht mehr bereit, die Preispolitik auf dem Energiemarkt kampflos hinzunehmen. Immerhin sind die Preise nach Angaben des Statistischen Bundesamts für Gas allein im vergangenen Jahr bundesweit durchschnittlich um 21% ange-

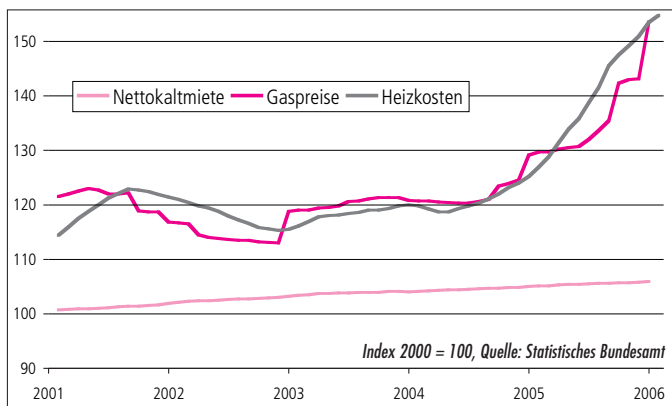
stiegen. Insgesamt liegen die Preise um 34% über dem Niveau des Jahres 2000.

Die Unternehmen, die ihre regelmäßigen Preiserhöhungen mit der Koppelung an den Ölpreis begründen, sehen sich aufgrund ihrer Preispolitik zunehmend mit Zahlungsboykotten und Gerichtsverfahren konfrontiert. So haben im niedersächsischen Delmenhorst die Stadtwerke zuletzt die Tarife am 01.04.2005 angehoben. Über 2000 Verbraucher wenden sich inzwischen gegen die seit 1998 um 110% durch den kommunalen Monopolisten verteuerten Gaspreise. Als Schlüssel zur Gegenwehr gilt § 315 BGB. Die so genannte Billigkeitsprüfung, wonach eine Preiserhöhung für leitungsgebundene Energien in einem laufenden Vertrag nur dann zulässig ist, wenn die Gründe der Preiserhöhung plausibel und nachvollziehbar sind. Ein Risiko gehen die Kunden mit der Zahlungsverweigerung nicht ein. Laut einer Entscheidung des BGH besteht bis zur Rechtskraft eines Urteils, welches den „billigen“ Preis bestimmt, keine fällige Forderung. Um an das einbehaltene Geld zu kommen, müsste der Gasversorger den Kunden also vor den Kadi ziehen und belegen, dass der verlangte Preis inklusive Preiserhöhung sachlich gerechtfertigt ist. Der Kläger trägt dabei die vollständige Darlegungs- und Beweislast.

### Bis zu einer Million Widersprüche

Nach Angaben von Irmgard Czarnecki von der Verbraucherzentrale Bremen haben mittlerweile bundesweit bis zu einer Million Gas-kunden Widerspruch gegen die Preisforderungen ihrer Gaslieferanten eingelegt. Aktuell sorgt vor allem die Sammelklage in der Hansestadt für Aufsehen. Dort hat der Gasmonopolist, die Stadtwerke Bremen AG, den Preis seit September 2004 in vier Stufen um insgesamt 38% erhöht.

Jeder siebte private Kunde, d. h. rund 15.000 Personen weigern sich deshalb die Tarifierhöhungen zu bezahlen und verlangen die Offenlegung der Preiskalkulation des Energieversorgers. Mit einem überraschenden Zwischenergebnis. Das Landgericht Bremen stellt in dem zurzeit anhängigen Verfahren grundsätzlich infrage, ob Gasversorger überhaupt berechtigt sind Preiserhöhungen vorzunehmen. Im Unterschied zu anderen Gerichten vertritt die Kammer die Auffassung, dass der im Gesetz vorgeschriebenen Billigkeitsprüfung eine nachrangige Bedeutung zukomme. Vielmehr seien die Allgemeinen



Geschäftsbedingungen (AGB) das entscheidende Kriterium. Im Fall der Stadtwerke Bremen kam das Gericht zu dem Schluss, dass die Klausel, die dem Gasanbieter quasi das Blanko-Recht auf Preiserhöhungen einräumt, intransparent sei. So sei das Berechnungsmodell für den Verbraucher weder durchschaubar noch überprüfbar.

Das Landgericht stützt sich in seiner Haltung auf das im September 2005 ergangene so genannte Flüssiggas-Urteil des Bundesgerichtshofs. Darin hatten die Richter Vertragsklauseln, die denen des Bremer Gasanbieters entsprechen, für unwirksam erklärt.

Am 19. Mai will das Bremer Gericht sein Urteil fällen. Sollten die Kläger erfolgreich sein, hätte dies bundesweite Bedeutung. Denn die in den AGB der Stadtwerke Bremen verankerte Preisanpassungsklausel ist selbst nach Einschätzung des Rechtsvertreters des Unternehmens „branchenüblich“.

Ihre Hoffnungen setzen die „Gasrebellen“ nicht zuletzt auch in das Bundeskartellamt und die Bundesnetzagentur. Das Kartellamt hat Ende letzten Jahres die bislang üblichen langfristigen Lieferverträge verboten und fordert gleichzeitig auch ein Ende der seit den 1960er Jahren praktizierten Koppelung des Gaspreises an den Ölpreis.

Das Aufbegehren der Gaskunden zeigt auch erste Wirkungen bei den Unternehmen. So hat die E.on-Hanse aufgrund einer von der Verbraucherzentrale Hamburg eingereichten Sammelklage von 54 Kunden die geplante Preiserhöhung zurückgezogen. Innerhalb von 15 Monaten hatte das Unternehmen die Preise um fast 50% erhöht und dies mit den gestiegenen Weltmarktpreisen für Gas begründet, die an die Kunden weitergegeben würden.

### Karten werden neu gemischt

Mit dem Beginn des nächsten so genannten Gashandelsjahres am 1. Oktober sollen laut Bundesnetzagentur die geplanten Strukturveränderungen so weit zum Tragen kommen, dass dann neue Chancen für die Nachfrager entstehen. Die Energiekonzerne müssen nicht nur ihre umstrittenen Durchleitungsgebühren offen legen, die derzeit zu regionalen Preisdifferenzen von bis zu 30% führen. Die Behörde und die deutsche Gaswirtschaft haben sich im Grundsatz auch auf ein neues Verfahren bei der Nutzung der Gasnetze verständigt. Die Öffnung der Gasnetze soll für mehr Wettbewerb und günstigere Gaspreise in Deutschland sorgen. Zu den Eckpunkten gehören u.a.:

Die Gasnetzbetreiber sind verpflichtet, netzbetreiberübergreifende Marktgebiete zu bilden, die nachgelagerte regionale und kommunale Netze einbinden. Ein Lieferantenwechsel innerhalb eines Marktgebiets soll unkompliziert möglich sein. Auch ein marktgebietsüberschreitender Lieferantenwechsel soll bei ausreichender Abnahmekapazität infrage kommen.

Mit der Einigung bestehe die Chance, dass neue Gasanbieter auf dem bisher weitgehend abgeschotteten deutschen Gasmarkt auftreten könnten, so die Vorstellung von Matthias Kurth, Präsident der Bundesnetzagentur: „Ziel ist es, zu Beginn des Geschäftsjahres am 01.10.2006 den Gasnetzzugang nach neuen Prinzipien und Strukturen zu ordnen. Mit einer verbesserten Transparenz und einer deutlich optimierten Kapazitätsnutzung wird auch ein entscheidender Schritt zu günstigeren Netznutzungskosten und mehr Wettbewerb im Gasmarkt getan. Ein leichter und massengeschäftstauglicher Wechsel des Gaslieferanten – auch durch Privatkunden – soll im Laufe des Jahres nach den Zusagen der Verbände realisiert werden.“

### Vom Empfänger zum Verteiler

Auf der Grundlage der bevorstehenden Öffnung des Gasmarkts gehen die Bremer Gasrebellen inzwischen eigene Wege. Aus den Widerständlern in der Hansestadt ist inzwischen die „Bremer Energiehaus Genossenschaft e.G.“ (BEnergie) entstanden. Ab Herbst will das frisch gegründete Unternehmen selbst Gas einkaufen und damit preiswert private Haushalte beliefern.

Auch in anderen Regionen sind die Gaspreisrebellen längst über die Phase des Protests hinaus und bereiten die Gründung von Energiegenossenschaften vor. Zudem mehren sich die Anfragen interessierter Initiativen beim Bund der Energieverbraucher und dem Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften nach einer bundesweiten Vernetzung.

Übrigens: Dass die Sammelklage in Bremen erst jetzt verhandelt wird, hat seine Ursache im Mangel an „geeigneten“ Juristen. Mehrere Richter erklärten sich im Vorfeld des Verfahrens für befangen, weil sie als Gaskunden selbst Widerspruch gegen die Preiserhöhung eingelegt haben.

Weitere Informationen unter [www.energiepreise-runter.de](http://www.energiepreise-runter.de)

# Haushaltsbudget entlasten

## Tipps zur Einsparung von Strom, Warm- und Kaltwasser sowie Heizkosten

Ulla Otte

**Strom-, Wasser- und Heizkosten steigen stetig und strapazieren die Haushaltskasse. Ein genauer Blick auf den eigenen Energieverbrauch kann sich auszahlen: Denn schon mit wenigen Veränderungen im Alltag lassen sich im Jahr einige hundert Euro sparen.**

### Strom

Seit der Liberalisierung des Strommarkts ist man nicht mehr von einem Energieversorger abhängig und kann zu einem billigeren Anbieter wechseln. Aber auch wenn man einen Günstigen gefunden hat, kann noch mehr Sparpotenzial drin sein, wenn man Gewohnheiten ändert, seine Stromverbraucher kennen lernt und bei Bedarf **Stromfresser** gegen Energiesparer tauscht. Ein Strommesser analysiert den Verbrauch jedes Geräts im Haushalt. Verbraucherzentralen oder Energieversorger verleihen solche Messgeräte. Beim Berliner Stromanbieter Vattenfall (ehemals Bewag) beispielsweise gibt es sie kostenlos für eine

*Mit Strommessgeräten kann leicht der Energieverbrauch jedes Elektrogeräts gemessen werden. Man kann sie mieten oder auch im Elektrofachhandel erwerben.*

*Foto: Conrad Elektronik*





Bei Energiesparlampen vergrößert sich die Auswahl der Produkte zunehmend. Mittlerweile gibt es beispielsweise auch Modelle mit Stecksockel für Strahler.

Foto: ME

Woche gegen Vorlage des Personalausweises. Auf Wunsch helfen Kundenberater bei der Analyse.

Das **Licht** macht zwar nur einen kleinen Teil des Stromverbrauchs im Haushalt aus, trotzdem ist auch dort Sparpotenzial vorhanden. Beleuchten Sie nur den Raum, in dem Sie sich gerade aufhalten und passen Sie das Licht der Nutzung an: Das allgemeine Beleuchtungsniveau kann niedrig sein, an den Arbeitsplätzen dagegen höher. Bei Leuchten, die täglich lange brennen, sollten herkömmliche Glühbirnen gegen **Energiesparlampen** getauscht werden. Die sind zwar teurer in der Anschaffung, sparen aber bei der gleichen Lichtausbeute rund 80% Strom und halten zehnmal so lange. Unterm Strich sorgt eine Energiesparlampe bei normaler Lebensdauer für ein Plus von rund 80 Euro in der Haushaltskasse.

Musikanlagen, Fernseher und Videorekorder bleiben häufig im **Stand-by-Modus** und stehen damit ständig unter Strom. Das verbraucht pro Jahr gut 70 Euro. Heimlichen Stromverbrauch kann man meist – auch z.B. bei Stehlampen – an warmen Netzteilen erkennen. Dann ist es ratsam, den Stecker zu ziehen oder eine abschaltbare Steckdosenleiste zu benutzen. Auch mit Vorschaltgeräten (ab 20 Euro) lassen sich die Leerlaufverluste durch Stand-by-Betrieb deutlich verringern. Nach wenigen Sekunden auf Stand-by trennt der Vorschalt das Gerät automatisch vom Netz. Trotzdem lässt es sich wie gewohnt mit

der Fernbedienung einschalten. Beim Kauf vergleicht man den Verbrauch im Bereitschaftsbetrieb; er sollte nicht mehr als ein Watt betragen. Während Röhren-Fernseher und LCD-Geräte relativ sparsam sind – im Schnitt verbrauchen sie bei einer Größe von 36 Zoll etwa 110 bis 140 Watt – kommt ein Plasma-Gerät auf gut 100 bis 200 Watt mehr. Bei fünf Stunden Betrieb am Tag und einem Strompreis von 0,20 Euro/kWh kostet das pro Jahr 36 Euro mehr. Wenn Sie einen neuen PC brauchen, ist bezüglich des Stromverbrauchs ein Notebook sparsamer als ein Desktop-PC, denn die tragbaren Computer sind auf niedrigen Energieverbrauch ausgelegt. Faxgeräte müssen ständig empfangsbereit sein. Allerdings gibt es welche mit Sleep-Modus, der das Netzteil abschaltet. Die für die Empfangsbereitschaft notwendigen Komponenten werden von einem zweiten, sparsameren Netzteil versorgt.

Kühl- und Gefrierschränke fressen ständig Strom – etwa ein Fünftel des Gesamtverbrauchs. Hier steckt großes Sparpotenzial. Die Hersteller bieten seit 2004 sparsame Geräte in den **Energieeffizienzklassen A++** bzw. A+ an, die bis zu 50% günstiger sind als die Modelle der 1980er Jahre. Kühlschränke und Gefriergeräte sollten nicht neben einem Herd, der Heizung oder in der Sonne stehen, sondern möglichst an einem kühlen Platz. Wählen Sie die optimalen Lagertemperaturen, also 5 bis 7° C im Kühlschrank, minus 18° C im Gefriergerät. Jedes weitere Minusgrad verbraucht 6% mehr Strom. Gut schließende Türen, gepflegte Dichtungen und nur kurzes Öffnen der Tür lassen nicht unnötig Kälte entweichen. Selbstverständlich gehören nur abgekühlte Speisen in den Kühlschrank. Lüftungsgitter bleiben frei, damit es nicht zum Wärmestau kommt. Eine Eisschicht kostet Energie, regelmäßiges Abtauen und sogar Reinigen der

Kühlleitungen zahlt sich aus. Eine Gefriertruhe ist sparsamer als ein Gefrierschrank, dank ihrer kompakten Form verbraucht sie 15% weniger.

Moderne Herde helfen ebenfalls beim Sparen, insbesondere, wenn sie richtig genutzt werden. Zum Plattendurchmesser passende Töpfe mit ebenen Böden gewährleisten eine verlustfreie Wärmeübertragung. Eine Platte, die nur zwei Zentimeter zu groß ist, verschwendet 40%. So oft es geht, sollte ein Deckel auf den Topf – das spart ein Drittel Energie. Schließlich kann man auch Restwärme gut nutzen und den Herd schon früher abschalten. Gerichte mit einer Garzeit von über 40 Minuten kochen im Schnellkochtopf 40% günstiger. Im regelmäßig entkalkten Wasserkocher wird Wasser preiswerter heiß. Der Backofen sollte nur für größere Mengen benutzt werden. Er muss bei modernen Geräten und Umluftbetrieb nicht vorgeheizt werden. In Haushalten, in denen ein Gasanschluss liegt, lohnt die Anschaffung

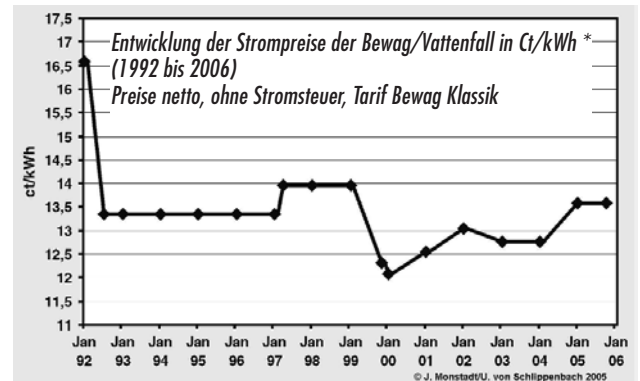
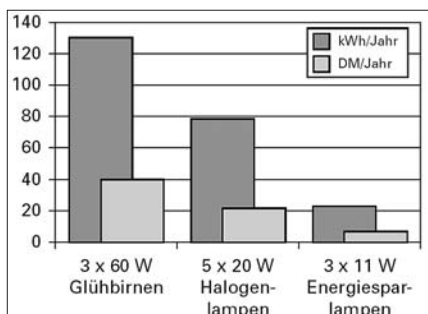


Diagramm aus: *Energiesparen in Mietwohnungen, Impulsprogramm Schleswig Holstein, Praxis-Ratgeber Nr. 5*



eines Gasherds. Der höhere Kaufpreis macht sich durch seine Effizienz nach wenigen Jahren bezahlt. Dunstabzugshauben können beim Erwärmen oder Garen geruchsarmer Speisen ausgeschaltet bleiben. Die Filter sollten zum Effizienzerhalt regelmäßig gereinigt oder getauscht werden.

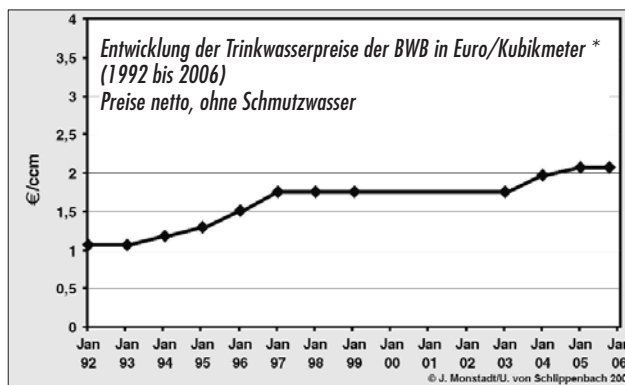
Neue **Geschirrspüler** sind sparsamer als das Spülen von Hand. Maschinen aus den 1980er Jahren verbrauchen bis zu 40% mehr Strom als neue. Auch beim Betrieb kann man sparen: Das Vorspülen ist überflüssig, denn bleibt die Klappe verschlossen, trocknen Speisereste in der Maschine nicht so schnell an. Fast immer kann ein Sparprogramm benutzt werden. Größere Maschinen sind bezogen auf ein Gedeck sparsamer als kleine. Wenn die Geräte an die

\*) Diagramme aus: „Privatisierung und Kommerzialisierung als Herausforderung regionaler Infrastrukturpolitik, Eine Untersuchung der Berliner Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung“, Autor/in: Jochen Monstadt u. Ulrike v. Schlippenbach, Hg. Forschungsverbund netWORKS, www.networks-group.de

Warmwasserversorgung angeschlossen werden können, wird kein Strom zum teuren Aufheizen des Wassers benötigt. Ebenfalls ans Warmwasser angeschlossen werden können neuere **Waschmaschinen**. Kochwäsche fällt eigentlich nur im medizinischen Bereich an, normale Keime werden schon bei 60°C abgetötet. Damit sparen Sie rund 30% Energie verglichen mit dem 95°C-Waschprogramm. Wäsche trocknet kostenlos an der Luft. Zeit und Platz sparende Wäschetrockner laufen am günstigsten, wenn Sie die Füllmenge ausnutzen und die Gebrauchsanweisung beachten.

## Wasser

Tropft der **Wasserhahn**? Sechs Tropfen in zehn Sekunden summieren sich auf zwölf Liter täglich. Im Jahr fließen so 4000 Liter durch den Abfluss. In der Regel ist die Dichtung mit wenig Aufwand ausgetauscht. Einfache Wasserhäh-



ne lassen bis zu 35 Liter pro Minute durch. Luftsprudler – Perlatoren – senken den Durchfluss bis auf acht Liter und lassen sich meist einfach auf den Hahn schrauben. Das Wasser sollte nur so lange wie nötig laufen: Beim Zähneputzen sind schnell mal 50 Liter Wasser verbraucht, mit einem Zahnputzbecher nur ein Bruchteil davon. Viermal so hoch sind die Kosten für ein Vollbad verglichen mit einer Dusche. Ein Vier-Personen-Haushalt kann im Jahr über 300 Euro Energie- und Wasserkosten sparen, wenn nicht gebadet, sondern geduscht wird. Auch für **Duschen** gibt es Sparsets, die den Durchfluss begrenzen. Armaturen mit Temperatureinstellung sparen aufwändiges Regulieren bei laufendem Wasser. Bei der **WC-Spülung** sollten Sie so oft wie möglich die Spartaste drücken; nachträglich eingebaute Einbauschwimmer reduzieren die Wassermenge im Spülkasten von im Schnitt neun auf sechs Liter. Auch undichte Spülungen vergeuden Wasser, es können pro Tag ein paar hundert Liter sein.

Achten Sie beim Kauf einer neuen Spül- oder Waschmaschine auf deren Wasserverbrauch. Moderne Waschmaschinen geben sich mit rund 40 Litern zufrieden – fast drei Viertel weniger als ältere Modelle. Informationen über sparsame Geräte gibt es bei der Verbraucherzentrale oder in Testberichten (z. B. Stiftung Warentest). Sogar mit einem neuen Gerät lässt sich noch sparen, indem Sie das Volumen ausnutzen. Ein Spüldurchgang mit nur zwei Gedecken oder eine Wäsche mit zwei Hosen verschwendet Wasser und Energie. Seien Sie beim **Kochen** nicht zu großzügig. Kartoffeln und Gemüse werden auch in wenig Wasser gar, der Topf kocht nicht über und mehr Nährstoffe bleiben erhalten. Putzen Sie kein Gemüse unter fließendem Wasser. Reste aus dem Wasserkocher können hervorragend zum Blumengießen genutzt werden. Übrigens: Lebensmittelverpackungen mit dem grünen Punkt müssen nicht gespült werden. Es reicht aus, diese „löffelrein“ in die Gelbe Tonne zu geben.

## Heizung

Rund 70% der im Haushalt verbrauchten Energie gehen fürs Heizen drauf. Auch wenn Mieter auf den Wirkungsgrad der Heizung wenig Einfluss haben, können sie etwas tun. Jedes Grad **Raumtemperatur** weniger spart etwa 7%

Heizkosten. Für Wohn- und Kinderzimmer oder Küche reichen 20°C, im Bad 21°C und im Schlafzimmer 14°C aus. Nachts und wenn alle außer Haus sind, empfiehlt es sich, die Heizung herunterzufahren. Aber nicht ganz abstellen, denn wenn es kalt ist, kühlen bereits nach ein paar Stunden Wände und Fußböden aus. Danach muss umso kräftiger geheizt werden und die erhoffte Ersparnis wird verschenkt. Gluckert die Heizung, ist zu viel Luft darin. Der Heizkörper gibt weniger Wärme ab und sollte entlüftet werden: Oben an der Seite befindet

*Voreinstellbare Armaturen sparen Wasser sowie Kosten für Wassererhitzung und machen das Duschen insgesamt bequemer. Manchmal sind sie auch als Schnäppchen in Discount-Supermärkten zu bekommen.*



Foto: Grohe

sich meist ein Entlüftungsventil. Einen Lappen oder Becher darunter halten und mit einem Schraubenzieher langsam aufdrehen, bis etwas Wasser austritt, dann das Ventil wieder schließen. Kommt kein Wasser, muss das Heizungssystem nachgefüllt werden. Undichte **Türen und Fenster** treiben den Energieverbrauch ebenfalls in die Höhe. Eine flackernde Kerze zeigt an, wo es zieht. Dichtungsbänder (z. B. aus dem Baumarkt) sorgen für Abhilfe, undichte Fugen können mit Silikon gefüllt werden. An Türunterkanten stoppen selbstklebende Dichtungsschienen die Zugluft. Vor der Haustür hilft ein Vorhang aus dickem Stoff oder ein Zugluftstopper. Trotz aller Energiesparbemühungen sollten Sie richtig lüften. Sind Fenster und Türen nur gekippt, entweicht teure Wärme, deshalb besser mehrmals am Tag gut durchlüften. Luft in Innenräumen ist relativ feucht und muss regelmäßig gegen frische Luft mit relativ geringer Feuchte ausgetauscht werden. Kondensiert die feuchte Luft auf kalten Innenwänden, kann gesundheitsschädlicher **Schimmelpilz** entstehen.

Übrigens: Wenn der neue Energiepass (s. nachfolgenden Beitrag, die Red.) Pflicht wird, sollte man sich diesen bei der Wohnungssuche vom Vermieter zeigen lassen. Geringere Heizkosten sind gerade bei steigenden Energiepreisen ein echtes Argument für eine Wohnung, bei der die Grundmiete vielleicht etwas höher ist.

## WASSERSPAREN SINNLLOS?

**Die Berliner Wasserbetriebe halten nicht viel vom Wassersparen: Auf ihrer Homepage im Internet steht, dass der „Wassergebrauch“ in Berlin von 270 Mio. Kubikmetern im Jahr 1992 auf 201 Mio. Kubikmeter im Jahr 2004 zurückgegangen ist und die Berliner Haushalte im Durchschnitt statt 138 nur noch 117 Liter pro Person und Tag nutzen. Berlin und das Umland hätten gute Grundwasservorkommen und der gesunkene Verbrauch führe durch höhere Grundwasserstände zu Schäden. Außerdem sei es „ein Trugschluss, dass dem Einsparen von Wasser und Abwasser eine entsprechende Kostenreduzierung gegenüberstehen würde“: Der Fixkostenanteil der Wasserver- und Abwasserentsorgung betrage etwa 80 bis 90%. Eine notwendige Anhebung der Kubikmeterpreise verstärke die Sparbemühungen und führe dadurch wieder zu Mehrkosten, die an die Kunden weitergegeben werden müssten. (Zu den Preiserhöhungen, die aufgrund der Teilprivatisierung erfolgten, ist an dieser Stelle natürlich nichts zu erfahren. Hierzu berichtete das MieterEcho mehrfach, eine kurze Zusammenfassung finden Sie auf S. 14 und 15 in diesem Heft, die Red.)**

# Vergleichsmöglichkeiten (noch) nicht in Sicht

## Was ist ein Energiepass und wann kommt er?

Eigentlich sollte der neue Energieausweis bereits zu Anfang des Jahres gelten, doch ein Datum für die Einführung steht immer noch nicht fest.

### Was ist der Energiepass?

Der Energiepass (auch Energieausweis genannt) ist ein bundeseinheitliches Mittel, um die Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern. Er soll in einfacher und verständlicher Form verlässliche Informationen zum Energiebedarf vermitteln. Ein Energiepass ist immer dann vorzulegen, wenn Gebäude oder Wohnungen gebaut, verkauft oder neu vermietet werden. Das heißt: Wenn aus einem Mehrfamilienhaus eine Mietpartei auszieht, so muss zukünftig der Vermieter den nachfolgenden Mieter/innen einen Energiepass vorgelegen, sodass diese Informationen über die Energieeffizienz des betreffenden Gebäudes erhalten. Der Energiepass soll also in Zukunft Nutzer/innen von Gebäuden darüber aufklären, ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energieverbrauch zu erwarten ist.

### Was bringt der Energiepass für Mieter/innen?

Ein Energiebedarfsausweis ist gemäß der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) bisher nur für neu zu errichtende Gebäude vorgeschrieben und es besteht keine Verpflichtung, diesen bei Neuvermietung den Mieter/innen vorzulegen. Wenn eine Wohnung

neu angemietet wird, haben Mieter/innen bislang nur die Möglichkeit, anhand der Betriebskostenumlage (basierend auf den Nutzungsgewohnheiten der Vormieter/innen) die energetische Beschaffenheit der von ihnen favorisierten Wohnung einzuschätzen. Ein einfacher Vergleich, ob diese oder jene Wohnung besser oder schlechter ist, ist bislang nicht möglich. Der Energiepass soll dies ändern und zukünftig bundeseinheitlich den Mieter/innen ermöglichen, auf einen Blick die Energieeffizienz einer Wohnung zu erfahren und vergleichen zu können.

### Warum soll es den Energiepass geben?

Die EU-Richtlinie von 2002 über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ verpflichtete die EU-Mitgliedsstaaten, Maßnahmen der Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung bis spätestens zum 04.01.2006 in nationales Recht umzusetzen. Zwar wurde dieser Zeitpunkt unter anderem aufgrund des Regierungswechsels nicht eingehalten, jedoch sind auch die anderen EU-Länder in der Umsetzung nicht weiter als die BRD. In der BRD wird die EU-Richtlinie in einem zweistufigen Verfahren umgesetzt. Im vergangenen Jahr wurde bereits das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) geändert. In diesem Jahr soll die Energieeinsparverordnung (EnEV) novelliert werden. Bei Redaktionsschluss lag der Referentenentwurf noch nicht vor, aber es wird mit In-Kraft-Treten der novellierten EnEV spätestens ab 2007 gerechnet.

### Für welche Gebäude muss ein Energiepass ausgestellt werden?

Der Energiepass ist für sämtliche Gebäude, egal ob es sich um Neubau oder Altbau handelt, auszustellen (für Wohn- und Nichtwohngebäude). Neu ist dabei die Verpflichtung, für bereits bestehende Gebäude, also z.B. auch für den Altbau aus der Jahrhundertwende, die Energieeffizienz in Form eines Energieausweises darzustellen.

### Wird es unterschiedliche Energiepässe für die Wohnungen innerhalb eines Gebäudes geben?

Der Energiepass kann nur für das gesamte Gebäude ausgestellt werden. Innerhalb eines Gebäudes gilt eine Unterscheidung von Wohnungen als nicht sinnvoll. Dies wird dadurch begründet, dass sich die Wärme innerhalb eines Gebäudes unter den einzelnen Wohnungen verteilt. Viele Mieter/innen haben Erfahrungen damit, weil sie über einer gut

### Die EU-Richtlinie über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ sieht für die Mitgliedsstaaten vor:

- Schaffung von Bewertungsregeln für Gebäude durch die Mitgliedsstaaten, die auch eine Bewertung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beinhalten können
- Energiebedarfsgrenzwerte für Neubauten
- Vorgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien für große neue Gebäude
- Energiebedarfsgrenzwerte für umfassend renovierte große Gebäude
- Energiezertifizierung in Form von Energieausweisen für alle Gebäude zur allgemeinen Einsicht
- Regelmäßige Überprüfung der Effizienz von Wärme- oder Kälteerzeugern.

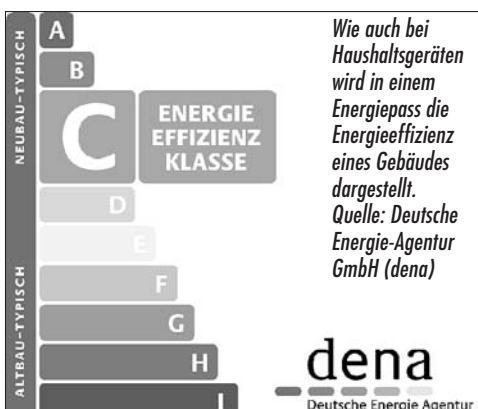
geheizten Wohnung wohnen und somit selbst weniger heizen müssen, oder über einer womöglich gar leer stehenden Wohnung wohnen und deshalb stärker heizen müssen. Auch gibt es innerhalb eines Gebäudes immer Wohnungen, die energetisch benachteiligt sind (wie Erd- und Dachgeschoss und Wohnungen mit höherem Anteil an Außenwänden). Diesem Umstand trägt beispielsweise auch die Heizkostenverordnung Rechnung, indem maximal 70% der Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden dürfen. Bei dem Energiepass wird also die Energieeffizienz für das ganze Gebäude berechnet. Wie bei Kühlschränken und Autos wird ein Normverbrauch errechnet, um eine Vergleichbarkeit herzustellen.

### Wie wird die Energieeffizienz berechnet?

Derzeit sind zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden in Diskussion: der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energiepass. Der verbrauchsorientierte Energiepass basiert auf dem Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Dieser Ermittlungsmethode liegen also die vorhandenen Daten und Abrechnungen der Vermieter zugrunde.

Der bedarfsorientierte Energiepass basiert auf den technischen Daten der Gebäudehülle (also Wärmedämmeigenschaften der Wände, des Dachs, der Fenster usw.) sowie der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage.

Die Wohnungswirtschaft favorisiert den verbrauchsorientierten Energiepass, vor allem, da dieser in der Erstellung günstiger ist. Auf der anderen Seite hat die Deutsche Energie-Agentur (dena) im Auftrag der Bundesregierung in einem Feldversuch den bedarfsorientierten Energiepass erprobt und verteidigt diesen. Die Bundesregierung lässt verlauten,







dass sie sich „für einfache und kostengünstige Lösungen einsetzen“ und „darüber hinaus die Möglichkeiten für Übergangsregelungen“ ausschöpfen werde. Die Diskussion, ob nun der verbrauchsorientierte oder der bedarfsorientierte Energiepass eingeführt werden soll, ist also noch nicht beendet, aber es wird vermutet, dass es bei Gebäuden mit mehr als sechs oder acht Wohnungen beide Varianten geben wird. Auch die Frage, von wem Energiepässe erstellt werden können, ist noch nicht entschieden. In Betracht werden bisher z. B. Ingenieure, Architekten oder Energieberater, aber auch Heizungsbauhandwerksmeister oder Schornsteinfeger gezogen.

## Können die Kosten für die Erstellung eines Energiepasses auf die Miete umgelegt werden?

Eine Umlage der Kosten auf die Mieter/innen ist auf jeden Fall auszuschließen. Die Kosten sind von den Vermietern zu tragen, weil sie im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnungen entstehen.

## Welche Ansprüche werden Mieter/innen aufgrund des Energiepasses haben?

Der Energiepass soll entsprechend der EU-Richtlinie ausschließlich der Information der Gebäudenutzer/innen dienen, ohne rechtliche Rückwirkungen nach sich zu ziehen. Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter/innen aufgrund des Energiepasses sollen vermieden werden. Falls sich die Hauseigentümer durchsetzen und bei einer Wahlmöglichkeit zwischen dem bedarfsorientierten und dem verbrauchsorientierten Energiepass den letzteren wählen werden, haben Mieter/innen nicht allzu viel gewonnen. Dem verbrauchsorientierten Energiepass liegt – wie der Name schon sagt – der Verbrauch der Vormieter/innen zugrunde. Gewonnen wird lediglich eine einfachere Vergleichsmöglichkeit zwischen mehreren Wohnungen (auch z.B. zwischen Etagenwohnungen und Reihenhäusern). Diese Transparenz ist zwar zu begrüßen, aber auch nur wirklich nützlich, wenn für die Mieter/innen tatsächlich eine Auswahlmöglichkeit für zukünftig anzumietende Wohnungen besteht. Bei stark nachgefragten Wohnungen, also z.B. Altbauwohnungen in angesagten Wohnlagen, wird der Energiepass also vermutlich nur wenig zur Verringerung der Heiz- und Warmwasserkosten beitragen.

Weitere Infos unter:

<http://www.gebaeudeenergiepass.de>

<http://www.gre-online.de>

# Lange Reden, kein Konzept

Hermann Werle

## Wie das Berliner Abgeordnetenhaus über Konzepte für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften debattierte

**Konzepte für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die zweifelhaften Geschäfte der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) waren am 16.02.2006 Thema für eine „Aktuelle Stunde“ im Berliner Abgeordnetenhaus. Alle im Parlament vertretenen Fraktionen hatten ihr großes Interesse bekundet, über diese Themen ausführlich debattieren zu wollen. Wer sich als Zuhörer/in neue Erkenntnisse und Hintergründiges erhofft hatte, kam auf jeden Fall zu kurz. Wo es interessant wurde, begann die übliche überfraktionelle Geheimniskrämerei. Fügt man jedoch einzelne Aspekte der Reden zusammen, so lassen sich wohnungspolitische Grundsätze formulieren, die in die richtige Richtung weisen.**

Für die Debatte hatten Linkspartei und SPD den Antrag „Öffentlichen Wohnungsbestand des Landes Berlin durch ein tragfähiges Gesamtkonzept dauerhaft sichern“ eingereicht. Der Antrag der CDU lautete: „Die Pleite der WBM – wann ist endlich Schluss mit dem konzeptionslosen Ausverkauf von Sozialwohnungen und Arbeitsplatzvernichtung in Berlin?“ Ganz ähnlich das Thema der Fraktion der Grünen: „Statt chaotischem Ausverkauf – die städtische Wohnungswirtschaft auf eine zukunftsfähige Grundlage stellen!“ Zudem forderten die Grünen in einem Dringlichkeitsantrag: „Machenschaften der alten WBM-Führung aufdecken.“ Ein Ansinnen, dem sich die FDP anschloss und außerdem wissen wollte, „inwiefern die Aufsichtsgremien der WBM ihrer Kontrollfunktion nachgekommen sind oder ob sie im Gegenteil bewusst Entscheidungen der Geschäftsführung herbeigeführt oder ausdrücklich gebilligt haben.“

anderen Fraktionen sollten doch ihre Vorstellungen präsentieren. Bei der FDP war das „ganz klar Ausverkauf bis zum Letzten.“ Die Grünen wollten „nur noch 150.000 Wohnungen übrig behalten“ und bevorzugten statt eines „chaotischen Ausverkaufs“ einen „geordneten Schlussverkauf“. An die CDU richtete der SPD-Abgeordnete Gaebler die Frage, ob sie „eine Reduzierung auf Sozialwohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ will.



Christian Gaebler (SPD)

Herr Kaczmarek (CDU) gab die Frage postwendend zurück: „Was will diese Koalition, die ja wohl die Regierung stellt?“ Die Vorfälle in der WBM seien nur die Spitze des Eisbergs und zu fragen sei, wie zukunftssträftig ein Konzept sei, das „sich auf den Verkauf von Wohnungen und die Entlassungen von Mitarbeitern bezieht.“ Die WBM mache schon seit Jahren nichts anderes. Außerdem, so der CDU-Abgeordnete, solle nicht nur darüber geredet werden, „was ein Unternehmensberater dem Herrn Finanzsenator aufgeschrieben hat.“ Auf der Seite der Privatisierungsgegner ist Kaczmarek deshalb aber noch nicht gelandet. Denn „überhaupt nichts“ habe er gegen Vermögensprivatisierung, „ganz und gar nicht.“

Alexander Kaczmarek (CDU)



## Begründung des Antrags

Zur Begründung des Antrags sprach für die Linkspartei-SPD-Koalition zunächst der SPD-Abgeordnete Gaebler. Aus Sicht der Koalition sei ein Bestand von 280.000 öffentlichen Wohnungen erforderlich, so Gaebler, und die

Für die Grünen wies der Abgeordnete Schruoffeneger darauf hin, dass sie gemeinsam mit der FDP schon frühzeitig auf die Schieflage und die drohende Insolvenz der WBM hingewiesen hätten. Herr Liebich von der PDS spiele nun „die verfolgte Unschuld und behauptet, der Koalitionspartner habe ihn nicht ausreichend informiert.“ „Die eigenen bekannten Unterlagen zur Kenntnis zu nehmen und selbst nachzudenken,“ war der wohlgemeinte Ratschlag an die Linkspartei.

Zu der SPD-Konzeption, die von 280.000 städtischen Wohnungen ausgeht, vermerkte der Grüne: „Herr Gaebler! Auch Sie sind anscheinend getäuscht und hintergangen worden, denn so viele gibt es im Land Berlin gar nicht mehr. Sie haben schon viel zu viel verkauft!“



**Oliver Schruoffeneger**  
(Bündnis 90/Die Grünen)

## Keine Lösung in Sicht!

Mit einem Redebeitrag des Abgeordneten Nelken (Linkspartei) begann die eigentliche „Aktuelle Stunde“, bei der jeder Fraktion zehn Minuten Redezeit zustehen.

Selbstkritisch räumte Nelken mehrfach ein, dass „die Sanierung der kommunalen Wohnungswirtschaft nach wie vor eine ungelöste Aufgabe“ sei. Im gleichen Atemzug warf er der Opposition vor, dass sie in den letzten Jahren auch nicht viel zu bieten hatte. Die FDP hätte „in ihrem Pawlowschen Privatisierungsreflex“ immer gesagt: „Weg damit, weg damit; Staatswirtschaft ist immer Verschleuderung.“ Von der CDU wäre nur „Stimmungsmache und wenig Ahnung“ zu vernehmen gewesen und die Grünen hätten mit ihren Vorstellungen eine „Verkaufsoffensive betrieben.“

Für die CDU erklärte Herr Kaczmarek, ebenfalls keine Lösung zu haben. Vorstellungen einer Konzeption forderte er von der Linkspartei ein, die schließlich in der Regierung sei und es sich nicht so einfach machen solle, die „regierende Opposition“ zu spielen.

Gegen den Vorwurf, die Entwicklung verschlafen zu haben, sprach der SPD-Abgeordnete Schimmler. So seien Vorstände und Aufsichtsräte ausgewechselt worden

und die Schulden der sechs Wohnungsbaugesellschaften seien um eine Milliarde Euro verringert worden. Berlin brauche als Mieterstadt „weiterhin städtische Wohnungsbaugesellschaften, damit wir Einfluss behalten bei Nachfragedruck auf Mieten, damit wir nicht nur

**Barbara Oesterheld**  
(Bündnis 90/Die Grünen)



Wohnungen für sozial Schwache zur Verfügung stellen, sondern auch auf den Mietpreisspiegel Einfluss nehmen können“, bekannte sich Schimmler zu den städtischen Gesellschaften, wollte aber weitere Verkäufe nicht ausschließen, „wenn die Liquidität eines Unternehmens in Gefahr ist.“ „Entsetzt“ zeigte sich die Abgeordnete Oesterheld (Grüne) über die Ausführungen Schimmlers, hatte sie doch gehofft, „dass es jetzt endlich einmal geknallt“ hätte. Die Schulden bei den meisten Gesellschaften hätten zugenommen, „obwohl permanent Wohnungen verkauft wurden.“ Die Wirksamkeit der Auswechslungen in den Vorständen und Aufsichtsräten zweifelte Oesterheld mit den Worten an: „Wenn Sie meinen, Herr Bielka auf einen Geschäftsführerposten setzen zu müssen, wenn Sie meinen, Herrn Gegenbauer, der bei der Bankgesellschaft sehr aktiv war, als Aufsichtsrat wieder in die Wohnungsbaugesellschaft setzen zu müssen, dann ist der Mentalitätswechsel gleich null. An die PDS gewandt kann ich nur sagen: Auch Sie lassen so etwas zu! So lange diese Personalmauschelei läuft, bei der es nicht um Qualität, sondern Vertuschung geht, kann es mit diesen Gesellschaften nicht aufwärts gehen.“

Klarheiten bezüglich der in den Anträgen formulierten Fragestellungen brachte die Aktuelle Stunde nicht. Weder wurde ein „tragfähiges Gesamtkonzept“ vorgestellt, noch die Frage geklärt, wann „endlich Schluss mit dem konzeptionslosen Ausverkauf von Sozialwohnungen und Arbeitsplatzvernichtung in Berlin“

ist. Die „Machenschaften der alten WBM-Führung“ sowie die Verantwortung der „Aufsichtsgremien der WBM“ blieben ebenfalls im Dunkeln. Geprägt war die Debatte von widersprüchlichen Aussagen, gegenseitigen



**Bernd Schimmler**  
(SPD)

## Ausverkauf des Kommunalen Wohnungsbestands Berlin

	1990	2005
Anzahl kommunaler Wohnungen	482.000	273.000
Anzahl kommunaler Wohnungsbaugesellschaften	20	6

Quelle: *Beteiligungsberichte des Landes Berlin u. Geschäftsberichte der Wohnungsbaugesellschaften*

Schulduweisungen und vielfach zutreffender Kritik in alle Richtungen. Mit dem von der FDP immer wieder hervorgebrachten Vorschlag der Totalliberalisierung, das heißt alles zu verkaufen, was dem Land Berlin noch gehört, stehen die Liberalen zu Recht allein da – nicht die CDU und auch nicht die Grünen würden derzeit so weit gehen. Und auch die Kritik der SPD und Linkspartei an der Opposition ist nicht von der Hand zu weisen, viel Gehaltvolles ist da nicht zu erkennen. Die konzeptionslose Herangehensweise des SPD-Linkspartei-Senats wird wiederum von der Opposition zu Recht kritisiert. Nicht zuletzt die GSW wurde von diesem Senat verkauft und das auch noch weit

unter Wert und ohne Rücksicht auf die Mieter/innen. Der Hinweis von Barbara Oesterheld an die Linkspartei, dass sie dem Verkauf der GSW zugestimmt habe und nicht so tun könne, als seien alles „Altlasten“, ist vollkommen richtig, ebenso die Kommentierung Herrn Meyers von der FDP, dass die PDS-Fraktion des Öfteren als Tiger gestartet und dann als Bettvorleger gelandet ist.



**Michail Nelken**  
(Die Linkspartei.PSD)

## Das Beste für die Mieter/innen

Etwas Positives lässt sich aus der Debatte dennoch herausfiltern. Fasst man einige Vorschläge der Fraktionen zusammen, ergibt sich ein – wenn auch nicht vollständiges – Mieter/innen-freundliches Menü:

Man nehme die Aussage Herrn Gaeblers von der SPD, keine weiteren Wohnungen zu verkaufen plus das Versprechen der Linkspartei, aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen und keine weiteren In-sich-Geschäfte zu

tätigen, verrühre dies mit der Aufforderung der CDU, Unternehmensberatern nicht über den Weg zu trauen und dem Ansinnen der Grünen, die Führungsetagen der Wohnungsbaugesellschaften zu entfilzen, so fehlt nur noch das Sahnehäubchen der FDP, Fehler und die Verantwortung der Aufsichtsgremien aufzuklären.

## Heuschreckenfutter oder „politische Setzung“?

### Die Debatte um den öffentlichen Wohnungsbestand wird immer grotesker

Chaim Reich

**Die Leichtfertigkeit, mit der die Politik die öffentlichen Wohnungsbestände behandelt, ist erschütternd. Das war vor einigen Jahren noch anders. Leichtfertigkeit konnte man der Unternehmensberaterin und SPD-Senatorin Frau Dr. Fugmann-Heesing gewiss nicht nachsagen. Sie schoss zielgerichtet die öffentlichen Wohnungsbaunternehmen privatisierungsreif.**

Ihre Souveränität sucht man bei ihren Nachfolgern vergeblich. Zwar exekutierte die rote Koalition 55% der seit 1990 vorgenommenen Wohnungsverkäufe und war damit wesentlich erfolgreicher als die Unternehmensberaterin, doch tat sie es seltsam verdrückt, quasi mit schlechtem Gewissen und entsprechend nassforschenden Rechtfertigungen. Bereits der GSW-Verkauf wurde von dem wohnungspolitischen Sprecher der Linkspartei (seinerzeit noch PDS) Dr. Nelken in den Rang eines historischen Ereignisses gehoben. Die alten, erbärmlichen Argumente der leeren Haushaltskassen usw. fügte er zu einem „Notlagenverkauf“ zusammen, dem die wackeren sozialistischen Parlamentarier ihre Zustimmung nicht verweigern durften, auch wenn sie für den Rest ihrer Tage schwer an der Verantwortung zu tragen hätten. Man litt mit ihnen.

#### Drohende Pleite der WBM

Das Geschäftsjahr 2004 hatte die WBM mit einem Bilanzverlust von 56 Millionen Euro abgeschlossen. Ein frohes Ereignis für alle, die Negativnachrichten von öffentlichen Wohnungsbaunternehmen entgegenfieberten, um deren Verkauf an die bereits wartenden Fonds fordern zu können. Ihnen bot sich sofort ein höchst ergötzliches Schauspiel, das die WBM-Spitze, die Fraktionen von Linkspartei und SPD und der Senat aufführten.

Der Vorstand der WBM zeigte sich im September 2005 sofort willfährig, versprach ca. 10.000 Wohnungen zu verkaufen und fügte hinzu, das Unternehmen solle auf keinen Fall abgewickelt werden. Die Stadtentwicklungssenatorin Frau Junge-Reyer flankierte, indem sie Gerüchten von der drohenden Pleite der WBM widersprach. Auf einer Betriebs-

versammlung im Dezember 2005 wurde den Beschäftigten die Zustimmung zu einer Arbeitszeitverlängerung von 37 auf 39,5 Stunden abverlangt und die Einstellung von Lohnerhöhungen, Weihnachts- und Urlaubsgeldzahlungen bis 2008 mitgeteilt. Verkauft werden sollten 15.000 Wohnungen.

SPD-Fraktionschef Müller, der zunächst entsprechend der SPD-Linie keine Wohnungen verkaufen wollte, überbot kurz darauf die Senatorin Junge-Reyer, die energisch für den Verkauf von 15.000 Wohnungen plädierte, indem er gleich die ganze WBM mit ca. 29.000 Wohnungen anbot. Die WBM-Führung steigerte postwendend auf 15.700 Wohnungen.

#### Versprechungen im Wahlkampf

Doch zur Enttäuschung der verkaufsfreudigen WBM-Elite kippte Ende Februar die Stimmung in den Fraktionen der Regierungskoalition. Das ist nicht verwunderlich, denn im September sind Wahlen, die WASG droht mit antiliberalem Wahlkampf, in dessen Fadenkreuz auch die Linkspartei geraten wird und folgerichtig sträubte sich diese, irgendwelche Wohnungsverkäufe zu akzeptieren, bevor der Senat nicht ein Gesamtkonzept vorlegen würde.

Sofort forderte auch die SPD-Fraktion ein Gesamtkonzept vom Senat und beschloss ebenfalls, keinem Wohnungsverkauf die Zustimmung zu geben. SPD-Fraktionschef Müller meinte in einem Interview, nachdem die wildesten Verkaufsabsichten – einschließlich seiner eigenen – bereits überall kursierten: „Nach meinem derzeitigen Kenntnisstand ist die Situation in den Wohnungsbaugesellschaften nicht so, dass es jetzt zu sehr schnellen Wohnungsverkäufen kommen muss.“ Der Mann hat Humor.

Doch zu seiner Erkenntnis hatte sicherlich beigetragen, dass die SPD-Kreisverbände Mitte und Friedrichshain, in deren Bezirken sich viele Bestände der WBM befinden, gar nicht erfreut sind über die Aussicht, im Wahlkampf den Mieter/innen, ihren potenziellen Wählern, die Notwendigkeit gerade „ihre“ Wohnungen an die Heuschrecken zu verfüttern, erklären zu müssen. Erste Proteste wurden aus den Kreisverbänden bereits angedroht.

#### „Nichts gegen staatlichen Wohnungsbau“

Selbst Herr Dr. Sarrazin hörte die Signale und kommentierte mit gewohnter Schmiegsamkeit: „Um Missverständnissen vorzubeugen: Ich habe als Finanzsenator nichts dagegen, dass es staatliche Wohnungsbaugesellschaften gibt.“ Wie schön! Doch kein Grund zur Beruhigung. Verkauft sollte dennoch werden: die High Deck Siedlung der Stadt und Land (die mit der WBM nichts zu tun hat) und eventuell Teile der WBM an andere städtische Wohnungsunternehmen.

Im März verkündete der Senat schließlich, dass er sich an das Moratorium der Fraktionen weitgehend zu halten gedanke, allerdings nur bis zu den Wahlen. Wenn die vorbei seien, würde man das ursprüngliche Sanierungskonzept der WBM, 15.700 Wohnungen zu verkaufen, voll unterstützen. Bis dahin soll die WBM erst einmal um 3000 Wohnungen erleichtert werden. Bei Redaktionsschluss war dies der letzte Stand der Farce, doch noch nicht ihr Ende.

Herr Dr. Sarrazin kommentierte die Vorgänge: „In der Berliner Politik wird derzeit diskutiert, ob eine Mindestanzahl von Wohnungen behalten werden soll, zum Beispiel 270.000. Eine solche Festlegung wäre eine politische Setzung und als solche legitim. 50.000 oder 500.000 Wohnungen wären es allerdings genauso.“

Richtig! Es handelt sich beim Bestand von Wohnungen nicht um haushaltspolitische Notwendigkeiten, sondern um politische Setzungen. Das MieterEcho hat nie etwas anderes behauptet.

#### WBM

Zur WBM-Gruppe gehören u.a.:

- WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (kurz WBM)

- Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH (kurz BEWOG)

- WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH (kurz WBF).

Die Wohnungen der WBM werden durch die IHZ GmbH bewirtschaftet.



Seit dem Sommer stehen Baugerüste am Grazer Damm.

## „Grazer Elend“ Mieterprotest kreativ

Hermann Werle

Wie viele Mieter und Mieterinnen in der ehemals städtischen GSW-Siedlung am Grazer Damm befürchteten, sind die Modernisierungsmaßnahmen bis heute noch nicht abgeschlossen (siehe u.a. MieterEcho Nr. 312). Die Innenhöfe sehen aus wie verlassene Baustellen, Baugerüste prägen das Bild am Grazer Damm. An vielen Fassaden wurde offensichtlich noch kein Handschlag getan.



Das Schrottauto vermittelt den Protest der Mieter/innen.

Fotos: Hermann Werle



Schild in der Scheibe des Schrottautos.

Auffallend frisch präsentiert sich hingegen der Straßenzug am Grazer Platz. Hier residiert inzwischen die Firma Alt & Kelber. Die Privatisierungsprofis aus Heilbronn wurden von den Neueigentümern der Vivacon AG beauftragt, die einzelnen Wohnungen der Siedlung für knapp 1000 Euro pro Quadratmeter zu verkaufen.

Dass viele Anwohner/innen alles andere als begeistert vom Umgang mit ihrem Wohnraum sind, symbolisiert seit kurzem ein zugelassenes Schrottauto. Direkt vor dem Büro von Alt & Kelber abgestellt, dient dasselbe als Träger einer Kleinstausstellung. In den Scheiben zu sehen sind diverse Fotos mit Kommentaren wie: „Dieses Auto ist vergleichbar mit dem Zustand von einigen vermieteten Wohnungen nach Sanierungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen am Grazer Platz 18.“ In Anspielung auf den derzeitigen Service der Neueigentümer heißt es zu einer Kontakttelefonnummer: „Unter dieser Nummer sind wir leider sehr schlecht zu erreichen. Man könnte auch sagen, es verhält sich so ähnlich wie mit unserer Hausverwaltung.“

Wer also Näheres über das Wohnen im privatisierten Bestand erfahren möchte, schreibe an:  
Mieter-vom-GrazerPlatz18@web.de.

## Sächsischer Ausverkauf

### Schlagabtausch in Dresden: Von „Privatisierungswahn“ und „ideologischer Symbolpolitik“

Andrej Holm

**Mit knapper Mehrheit entschieden die Dresdner Stadträte am 09.03.2006 für den Komplettverkauf der Woba und somit für die Veräußerung des gesamten kommunalen Wohnungsbestands. Etwa 48.000 Wohnungen gingen für 1,7 Milliarden Euro an den US-amerikanischen Private-Equity-Fonds Fortress.**

Oberbürgermeister Roßberg will mit den Einnahmen die Schulden der Stadt tilgen und ein wenig Geld auf die hohe Kante legen. Die Privatisierungsfreunde von Welt bis Handelsblatt bejubeln den „Dresdner Coup“ und ernennen die sächsischen Stadträte zur „Avantgarde der deutschen Kommunalpolitik“ (Zeit, 10.03.2006). Dresden wird zur „ersten schuldenfreien deutschen Großstadt“ (Financial Times Deutschland, 10.03.2006) stilisiert – doch sie ist vor allem eines: die erste deutsche Großstadt ohne einen eigenen Wohnungsbestand.

Kaum eine Wohnungsprivatisierung der vergangenen Jahre – und es gab ja einige – wurde medial so intensiv begleitet wie der Verkauf der Woba-Dresden GmbH (Woba). Die Dresdner Entscheidung wurde von Journalisten belagert, das MDR-Fernsehen schaltete live ins Rathaus und der ARD-Hörfunk sendete deutschlandweit. Der Plenarsaal war bis auf den letzten Platz gefüllt und wegen des großen Interesses musste sogar der benachbarte Festsaal geöffnet werden.

Der Grund dafür lag in der Radikalität der sächsischen Verkaufsabsichten – es ging nicht um städtische Anteile oder Teilbestände oder den Verkauf einer von mehreren städtischen Wohnungsbaugesellschaften, sondern um

einen Total-Ausverkauf. Abwägungen gab es keine: Wie viele Wohnungen braucht die Stadt? Welche Bestände sollen privatisiert werden? Ist die Privatisierung eine Teilstrategie für die wirtschaftliche Stabilisierung des kommunalen Wohnungsunternehmens? So standen sich Befürworter/innen und Gegner/innen der Privatisierung in aller Schärfe gegenüber. Für die einen steht Dresden für den erwünschten Rückzug der öffentlichen Hand aus der Wohnungsversorgung – für die anderen ist es der Ausverkauf einer letzten Bastion des Sozialstaats.

## Haushaltslüge einmal anders

Das Märchen von dem auf einen Schlag entschuldeten Haushalt spielte in den Argumenten für die Privatisierung eine zentrale Rolle und lässt sich auf den ersten Blick auch wesentlich glänzender darstellen als ein haushaltspolitischer „Notlagenverkauf“, wie wir es aus Berlin kennen.

Und dennoch: Auch die Haushaltsargumentation in Dresden war vor allem eine gelungene Legitimationsstrategie. Von den eingenommenen 1,7 Milliarden Euro müssen die Verbindlichkeiten der Woba selbst abgezogen werden – übrig bleiben 981,7 Millionen Euro, abzüglich etwa 123 Millionen Euro für Honorare, Bankgebühren und Kreditermächtigungen (Financial Times Deutschland, 15.03.2006). Von den restlichen 858,7 Millionen Euro sollen die 741 Millionen Euro Schulden der Stadt beglichen werden. Bleiben noch über 100 Millionen Euro zur zusätzlichen Verwendung für den Kämmerer. Soweit die Zahlen.

Die Privatisierung der Woba soll jährlich 75 Millionen Euro Zinszahlungen einsparen. Das macht beim Dresdner Gesamthaushalt von 1,8 Milliarden Euro nicht einmal 5% aus. Von einer drückenden Schuldenlast und einer Kommune am Rande der Handlungsfähigkeit kann also bei Dresden nicht die Rede sein. Darüber hinaus verdeckt die Argumentation den Charakter der bisherigen Ausgabenstruktur im Dresdner Haushalt: Die Zinszahlungen finanzieren nicht die Anschaffung besonders wertvoller Sachgüter, sondern dienen vor allem der Deckung laufender Ausgaben. Aber laufende Ausgaben müssen langfristig durch laufende Einnahmen getragen werden und nicht durch einmaliges Verscherbeln von Tafelsilber. Der Fall Dresden demonstriert, dass „Haushaltsfragen“ zu einem flexiblen Argument der Privatisierungspolitik geworden sind.

## Linkspartei im Schlingerkurs

Die Mehrheitsverhältnisse im Dresdner Stadtrat waren knapp. Die Pro-Privatisierungs-Stadträte von CDU und FDP standen Verkaufsgegnern von SPD und Bündnis 90/ Die Grünen gegenüber. Das Zünglein an der Waage spielte die in dieser Frage zerstrittene Linkspartei: 9 (von insgesamt 17) Linkspartei-Stimmen für die Privatisierung reichten, um 100 Jahre kommunalen Wohnungsbau in Dresden zu beenden.

Oskar Lafontaine hat mit seiner scharfen Kritik gegen den „Privatisierungswahn“ die Debatte innerhalb der Partei eingeläutet. Offene Briefe der Dresdner Privatisierungslobbyisten um Christine Ostrowski, Positionspapiere für den kommenden Parteitag und eine Hand voll Interviews der Parteiprominenz um Gysi, Kipping und Co. dokumentieren den Schlagabtausch im linken Lager. Doch der Streit geht über die Dresdner Verkaufspläne hinaus. Es geht um eine bundespolitische Positionierung

der neuen Linkspartei. Privatisierung wird dabei zu einem zentralen Konfliktpunkt für oder gegen die neoliberale Umstrukturierung der Gesellschaft erhoben.

Auch wenn die sächsische Bundestagsabgeordnete Katja Kipping findet, der Widerstand gegen die Privatisierung sei nun noch schwerer, weil selbst die Linke darin verwickelt sei, so ist das Thema jetzt zumindest auf dem Tisch und auch die Privatisierungskritik ist wahrnehmbar geworden. Doch beim Aufbau einer politischen Position darf es nicht bei der Lafontainschen Verteidigung der letzten Sozialstaatsreste bleiben – es geht vielmehr um eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit der globalen Enteignungsökonomie. In diesem Sinne ist öffentliches Eigentum an Wohnungen vielleicht nicht die einzige Form, um auch langfristig eine soziale Wohnungsversorgung zu sichern, aber sie ist der aktuell wohl effektivste Weg, den internationalen Anlagefonds den Zugriff auf unsere Städte zu verwehren.

## Privatisierung von Wohngebäuden in Hellersdorf

Arno Schröter

**Die Berliner Zeitung berichtete am 28.02.2006: „Neuer Geheimplan: Höhere Mieten und weniger Jobs. Wie sich Wohnungskonzerne auf Kosten der Berliner sanieren wollen.“**

In diesem Artikel ist auch erwähnt, dass sich die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land von 900 Wohnungen in Hellersdorf trennen will. Zu den Tochtergesellschaften der Stadt und Land gehört auch die Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe), die in den vergangenen Jahren über 5000 Wohnungen an Lone Star, einen US-amerikanischen Private Equity Fonds veräußerte. Die Auswirkungen von solchen bereits in den vergangenen Jahren erfolgten Privatisierungen sind den Mieter/innen auch jetzt wieder

drastisch bei der letzten Betriebskostenabrechnung vorgeführt worden.

Die Hausverwaltungsgesellschaft von Lone Star ist die WVB Wohnpark Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH – und diese wirbt mit folgendem Slogan: „Wohnen. Wohlfühlen. Wohnpark“. Die Auswirkungen dieses „Wohlfühlens“ sind leider ernüchternd, wie ein Vergleich der Energiekostenabrechnungen dieser Gesellschaft mit dem Berliner Durchschnitt, der Stadt und Land und der Genossenschaft Hellersdorfer Kiez zeigt.

	1 Berliner Durchschnitt	2 Stadt und Land	3 Hellersdorfer Kiez	4 WVB Wohnpark GmbH
<b>Fernwärmepreis (Cent/kWh)</b>	6,6	5,8	6,5	11,4
<b>Heizkosten (Euro/qm monatlich)</b>	0,65	0,55	0,59	1,03
<b>Heizenergie-Verbrauchs- Kennwert (kWh/qm x Jahr)</b>	89	72	69	97

*Die aufgezeigten Werte der Spalten 2, 3 und 4 wurden während der mieterrechtlichen Beratung Berliner Mietergemeinschaft in Hellersdorf ermittelt und stammen aus den Heizkostenabrechnungen der Mitglieder. Der Berliner Durchschnitt (Spalte 1) ist einer Auswertung von CO<sub>2</sub>online gGmbH, Kz. 8394-1205-1948, entnommen.*

## Wem gehört die Stadt?

### Bericht von der Konferenz „Privatisierung in Berlin“

Am 11.02.2006 veranstaltete die Berliner MieterGemeinschaft eine Konferenz mit dem Titel „Privatisierung in Berlin – Ist die Privatisierung nur eine Folge ‚leerer Haushaltskassen‘ oder ein Instrument globaler Verwertungsstrategie?“

Etwa 200 Interessierte verfolgten im DGB-Gewerkschaftshaus die Diskussionen zu den Bereichen Wohnungsversorgung, Wasser und Gesundheit.

Im Vordergrund der Konferenz standen neben einer wissenschaftlichen Analyse der Privatisierungsfolgen verschiedene Berichte von Mieterorganisationen, Betriebsräten und Gewerkschaften, die bereits auf Erfahrungen im Kampf gegen die Privatisierung zurückblicken können.

#### Globale Enteignungsökonomie

Christian Zeller, Wirtschaftsgeograf an der Universität Bern, setzte mit einem theoretischen Input den Rahmen für die weiteren Diskussionen und ordnete Privatisierungspolitiken in den Kontext einer globalen Enteignungsökonomie. Die globale Ökonomie, so Zeller, habe sich in den vergangenen 20 Jahren immer stärker von industriellen Investitionen entkoppelt und sei von globalen Finanzakteuren dominiert, die auf der Suche nach immer neuen Anlagensphären auch vor Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge nicht Halt machen.

#### Paketkäufe der Private-Equity-Fonds

Als ein konkretes Feld dieser neuen Anlagestrategien beschrieben Sebastian Müller (Universität Dortmund) und Andrej Holm (Berliner MieterGemeinschaft, Humboldt-Universität zu Berlin) die Verwertungslogiken von Private-Equity-Fonds auf den Wohnungsmärkten. Diese meist international aufgestellten Anleger haben in den vergangenen Jahren bundesweit mehr als 600.000 Wohnungen aus kommunalen und anderen öffentlichen Beständen erworben. Die Gewinnorientierung der neuen Eigentümer richtet sich direkt gegen die Mieterschaft, denn Umwandlung, Mieterhöhung und Kostenreduzierungen stehen auf dem Programm der Fonds. Die Berliner MieterGemeinschaft bezeichnete diese Eigentümerstrategien als den Übergang von der Verwaltung zur Verwertung. Uwe Borck, der für das Wohnungswesen zuständige Fachbereichsleiter der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di, verwies auf einen dadurch zu erwartenden Druck auf die Beschäftigten. Im

Vergleich zu den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften wollen die Fonds die Verwaltungskosten je Wohnung fast halbieren – neben effektiverer Arbeitsorganisation werde auch Stellenabbau befürchtet. Auch stadtentwicklungspolitisch sei die Privatisierung eine Katastrophe, da städtische Wohnungsbaugesellschaften bisher immer auch verlässliche Partner bei der Wohnumfeldgestaltung und Nachbarschaftsentwicklung gewesen seien. Private Eigentümer hingegen – so Borck – werden sich auf das Kerngeschäft beschränken.

#### Umbau des Gesundheitswesens

Einblicke in den Krankenhausmarkt vermittelte der Journalist Hermann Werle. Derzeit finde eine „Marktberreinigung“ statt, der in den kommenden Jahren mehrere hundert kommunale Krankenhäuser zum Opfer fallen würden. Herzstück der Umstrukturierung des Krankenhauswesens sei das Fallpauschalensystem, mit dem die marktwirtschaftliche Ausrichtung für jedes Krankenhaus gesetzlich verankert wird. Private Krankenhauskonzerne wie Asklepios, Fresenius, Rhön oder Sana profitierten davon und bauten ihre Marktmacht kontinuierlich aus. Volker Gernhardt, ehemaliger Betriebsratsvorsitzender von Vivantes und Carsten Becker (ver.di) von der Charité berichteten von den Auswirkungen für die Beschäftigten und Patient/innen. Gernhardt kritisierte u.a. den Abbau von Ausbildungsplätzen, den der rot-rote Senat zu verantworten habe. Zudem seien 35 Millionen Euro bei den Personalkosten eingespart worden, wovon 15 Millionen an Beraterfirmen gegangen seien. Für die Situation im Klinikum Neukölln stellte er fest, dass es eine Arbeitsverdichtung gegeben habe, wie sie sich niemand hätte vorstellen können. Kürzlich hätten bis zu 31 Patient/innen auf den Stationsfluren untergebracht werden müssen. Gernhardt betonte, dass die Gewerkschaften wieder zum Instrument der Beschäftigten werden müssten und eine politische Kraft gebraucht würde, die sich vom Neoliberalismus trennt.

Podium zur Wohnungsprivatisierung.

V.l.n.r.: Christian Zeller, Uwe Borck, Sebastian Müller, Joachim Oellerich, Andrej Holm.

Foto: Hermann Werle



#### Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe

Gerlinde Schermer und Hans-Georg Lorenz vom Donnerstagskreis der SPD berichteten von ihren parlamentarischen und außerparlamentarischen Initiativen, die Privatisierung der Berliner Wasserbetriebe zu verhindern. 1999 wurden 49,9% der Wasserbetriebe an den

## Widerstand und Alternativmodelle



Podium zur Wasserprivatisierung. V.l.n.r.: H.-G. Lorenz, Gerlinde Schermer, Thomas Rudek, Alexis Passadakis.  
Foto: Hermann Werle

Auf einem Abschlusspodium loteten Christian Zeller und Philipp Terhorst, Sozialwissenschaftler an der Loughborough Universität, die Spielräume für Anti-Privatisierungsinitiativen und Alternativmodelle aus. Während Zeller auf die Notwendigkeit einer grundsätzlichen Thematisierung der Eigentumsfrage verwies, stellte Terhorst aus den Erfahrungen von erfolgreichen Kampagnen in Lateinamerika und Europa konkrete Anforderungen an soziale Bewegungen in den Mittelpunkt. Erfolg hatten Bewegungen gegen Privatisierungen immer auf der Basis einer breiten Mobilisierung, von Koalitionen zwischen parlamentarischen und außerparlamentarischen Kräften, Bündnissen zwischen Produzenten und Konsumenten des jeweiligen Versorgungsguts und der Vergesellschaftung von Alternativmodellen.

Die Berliner Situation ist von diesen Bedingungen noch weit entfernt, doch Michael Prütz für die WASG, Gerlinde Schermer für den Donnerstagskreis der SPD und Carsten Becker als Gewerkschafter griffen den Vorschlag der Berliner MieterGemeinschaft zur Bildung eines breiten Bürgerbündnisses gegen die Privatisierungen in Berlin auf. Die von der Berliner MieterGemeinschaft verfasste Resolution gegen Privatisierung wurde einhellig von der Konferenz verabschiedet.

**Die Resolution ist auf der nachfolgenden Seite abgedruckt. Weitere Informationen zur Konferenz und zum Bürgerbündnis finden Sie auf der Website der Berliner MieterGemeinschaft unter <http://www.bmgev.de/privatisierung>**

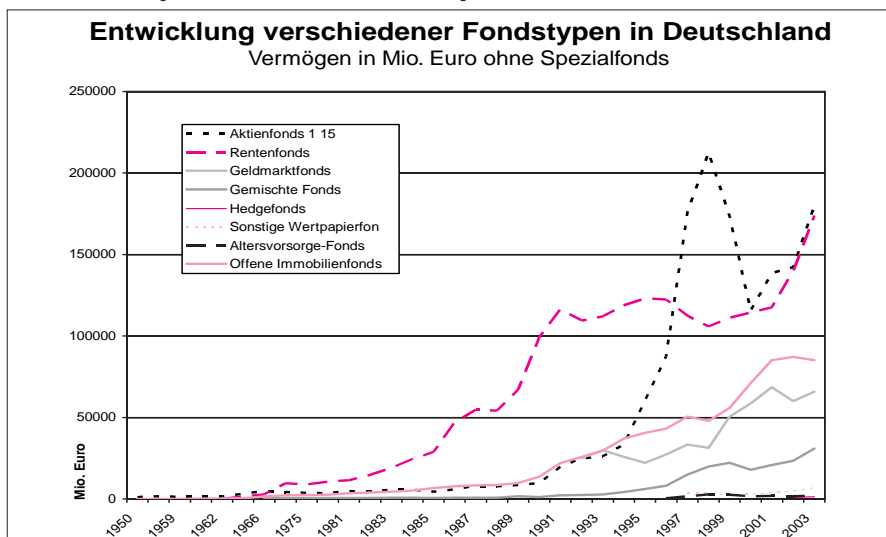
französischen Konzern Veolia und den deutschen Konzern RWE verkauft. Die Geschäftsführung haben seitdem die Privaten inne. Das bedeutet, die Trink- und Abwasserversorgung der 3,3 Millionen Berliner/innen unterliegt den Renditeinteressen der Konzerne.

Die Verbraucherpreise für Trink- und Abwasser sind nach der Privatisierung gestiegen: 2004 um 15%, 2005 um 5,4% und 2006 um 2,5%. Im geheimen Konsortialvertrag wurde den Konzernen eine jährliche Rendite von ca. 8% auf das „betriebsnotwendige Kapital“ garantiert. Dies ist keine feststehende Größe, vielmehr wächst es und damit auch die Bemessungsgrundlage der garantierten Rendite. 2004 betrug das betriebsnotwendige Kapital 3,3 Milliarden Euro. Mit zu erwartenden Steigerungsstufen um 200 Millionen Euro jährlich wird es 2009 4,1 Milliarden Euro betragen. Damit erhöht sich der an die Privaten abzu-

führende Gewinn, was die wahre Ursache der Preissteigerungen ist. Genau das aber wird verheimlicht. Da die bereits erfolgten Preissteigerungen und die „Kostensenkungen“ durch Abbau von Personal und Halbierung der Instandhaltungskosten nicht ausreichen, den Konzernen den garantierten Gewinn zu „erwirtschaften“, verzichtet das Land Berlin zu großen Teilen auf seine Einnahmen aus dem Besitz von 50,1% – im Jahr 2004 auf 41,2 Millionen Euro. Dieser skandalöse Knebelvertrag geht über 28 Jahre. Wie nach Ablauf dieser Zeit das Rohrleitungsnetz beschaffen sein wird, weiß heute niemand.

Ein Rückkauf der Wasserbetriebe für etwa zwei Milliarden Euro wäre nicht nur kostengünstiger für die Stadt, sondern würde darüber hinaus eine kommunale Wasserversorgung für die Zukunft sichern.

Bei der Privatisierung nehmen Fonds eine vorantreibende Rolle ein. Hier ein Ausschnitt aus der Präsentation von Christian Zeller. Die gesamte Präsentation ist unter [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) herunterladbar.



Der gut besuchte Wilhelm-Leuschner-Saal am 11.02.2006.



Am 11.02.2006 führte die Berliner MieterGemeinschaft unter dem Titel „Privatisierung in Berlin“ eine Konferenz durch. Zu den wesentlichen Ergebnissen der Konferenz gehören die Verabschiedung der Resolution und der Aufruf zur Gründung eines Bürgerbündnisses.

## Resolution der Konferenz „Privatisierung in Berlin“ am 11.02.2006

Seit über zehn Jahren werden in Berlin mit dem Hinweis auf die leeren Haushaltskassen sozialpolitische Sparmaßnahmen und Privatisierungen gerechtfertigt. **Leere Haushaltskassen** sind jedoch nicht das Ergebnis zu hoher Ausgaben, sondern zu geringer Einnahmen.

Es geht nicht um ungenügende Einsparungen, Fehlsubventionen und zu hohe Sozialkosten, sondern vor allem um gewaltige steuerliche Einnahmeverzichte bei Unternehmen. Der **Verkauf öffentlichen Eigentums** schafft dafür keinen Ausgleich, sondern wandelt nur die Form des Vermögens um. Aus sozialen Gütern werden Geldmittel, die laufenden Einnahmen aber um keinen Cent erhöht.

Dies ist offensichtlich und auch den politisch Verantwortlichen bewusst.

Wenn dennoch im großen Stil verkauft wird, dann allein um willfährig zu vollstrecken, was transnationale Unternehmen, das Finanzkapital, die Szene der Unternehmensberater und globale neoliberale Politik vorgeben.

Das lokale soziale und gesellschaftliche Leben wird auf diese Weise unter das Diktat des Marktes gezwungen – mit fatalen Folgen:

### Eine nüchterne Bilanz zeigt:

- Versprochene positive Effekte für die Berliner Bevölkerung sind ausgeblieben.
- Die Privatisierungen haben sich in allen Fällen als Motoren für Preissteigerungen herausgestellt.
- Der Service hat sich in der Regel verschlechtert.
- Qualitätsminderungen durch verminderte Investitionen in die Infrastrukturen sind mit Sicherheit in der Zukunft zu erwarten.
- Politische Lenkungs- und Kontrollfunktionen sind verloren, Entdemokratisierung ist die Folge.

### Für die Beschäftigten sieht die Bilanz nicht besser aus:

Arbeitsplatzabbau, Lohnneinbußen, Arbeitszeitverlängerungen bei gleichzeitiger Arbeits-

verdichtung sind die Konsequenzen der marktwirtschaftlichen Ausrichtung ehemals kommunaler Unternehmen.

### Die gesellschaftlichen Folgekosten der Privatisierungspolitik werden vollkommen ignoriert.

Stattdessen wird mit der Förderung Öffentlich-Privater Partnerschaften (ÖPP) derzeit bundespolitisch ein Instrument ausgebaut, durch das weitere Teile sozialer Infrastruktur kapitalisiert werden sollen. Mit garantierten Laufzeiten über mehrere Jahrzehnte, inklusive staatlicher Risikoabschirmung, ist ÖPP eine Planwirtschaft für privates Kapital.

### Zehn Jahre Privatisierungspolitik in Berlin sind genug!

Die vor zehn Jahren von der als Finanzsenatorin fungierenden Unternehmensberaterin Frau Dr. Fugmann-Heesing begonnene Privatisierungsoffensive hat die finanziellen Probleme dieser Stadt nicht gelöst und die sozialen Probleme enorm vergrößert. In Zeiten des sozialen Kahlschlags zeigt sich, dass dem Markt entzogene öffentliche Wirtschaftsbereiche Garanten einer Daseinsvorsorge sein müssen. Von ihnen hat für sozial Schwächere eine Schutzfunktion auszugehen. Ohne politische Abfederung dreht sich die Preisspirale in der Grundversorgung unkontrollierbar nach oben und vertieft die soziale Kluft.

Haushaltskonsolidierungen sind kein linkes Politikziel.

### Wir sagen NEIN zum Verkauf öffentlichen Vermögens und fordern vom Berliner Senat:

- Keine weiteren Privatisierungen!
- Keine öffentlich privaten Partnerschaften!
- Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe!
- Kein Umbau von Vivantes und Charité zu Lasten der Patienten und der Beschäftigten!

## „Träume kann man nicht kaufen“

### Die Bewohnerinnen des Wagenplatzes Schwarzer Kanal müssen schon wieder eine Räumung befürchten

Peter Nowak

Am 16.02.2006 säumten zahlreiche Polizeifahrzeuge das Bezirksamt Mitte in der Klosterstraße. In der dritten Etage fand eine Bürgersprechstunde mit den Bewohnerinnen des Berliner Wagenplatzes Schwarzer Kanal statt.

Die Wagenbewohnerinnen wollten von den im Bezirksparlament vertretenen Parteien wissen, was sie für den Erhalt des Wagenplatzes unternommen haben, und welchen Spielraum das Bezirksamt hat, um eine drohende Räumung zu verhindern.

### Räumungsdruck durch Investoren

Seit 1990 existiert das Wohn- und Kulturprojekt zwischen Kreuzberg und Friedrichshain. Jeden Sommer wurde es zum Anlaufpunkt für Kulturinteressierte, die auf dem Gelände der Wagenburg künstlerische Darbietungen genießen konnten.

Das änderte sich, als das Gebiet ein neues Medien- und Dienstleistungsquartier werden sollte, genannt „media spree“. Der Verdrängungsdruck gegen langjährige Mieter/innen mit geringen Einkommen, kleine Läden aber auch alternative Wohnformen setzte ein.

Seit 1997 ist der Schwarze Kanal von Räumung bedroht, erinnerte denn auch der bündnisgrüne Bezirksverordnete Frank Bertelmann in der Fragestunde. 2002 musste der Schwarze Kanal dem Hauptsitz der Dienstleistungsgewerkschaft ver.di weichen und die Wagenbewohnerinnen waren zunächst froh, dass sie nur wenige hundert Meter weiter einen neuen Platz fanden. Doch die neuen Nachbarn hatten wenig Verständnis für alternative Wohnformen. Zuerst klagte das Deutsche Architekturzentrum gegen den Wagenplatz. Durch diesen werde der Wert ihres eigenen Grundstücks gemindert, befürchteten sie. Dann versuchte die Office Grundstücksverwaltung GmbH mit Sitz in Frankfurt/Main, die ein Bürohaus neben dem Wagenplatz verwaltet, mit der Begründung, dass Wohnen im Bauwagen nicht den baurechtlichen Bestim-

Falls Sie Interesse an aktiver Mitarbeit haben und/oder die Resolution unterstützen möchten, können Sie sich auf der Website der Berliner MieterGemeinschaft eintragen: <http://www.bmgev.de/privatisierung>





Foto: inqymedia

Vor dem Bezirksamt Mitte am 16.02.2006.

mungen entspreche, den Schwarzen Kanal zu vertreiben. Nach einem längeren Rechtsstreit hat das Gericht der Grundstücksverwaltung Recht gegeben und das Bezirksamt zur Räumung aufgefordert. Noch ist das Urteil nicht rechtskräftig, weil die Wagenbewohnerinnen Widerspruch einlegten. Wird der allerdings verworfen, ist eine Räumung wohl kaum zu verhindern. Das Bezirksamt hat dann keinen Spielraum mehr, erklärte Stadträtin Dorothee Dubrau während der Sprechstunde. Die Kläger können die Vollstreckung des Urteils erzwingen und Zwangsgeld gegen das Amt verhängen lassen, wenn es die Räumung nicht durchführt.

### Änderung des Baurechts gefordert

Dabei unterstützt Dubrau den Erhalt des Wagenplatzes. Auch das Bundesbauministerium hat eine bundesweite Initiative zum Schutz von alternativem Wohnen gestartet. Das Baurecht soll so geändert werden, dass das Leben im Wagen nicht mehr gesetzlich sanktioniert werden kann. Vorhandene Gesetze gegen vermeintlich mobiles Wohnen waren in der NS-Zeit die Grundlage für Aktionen gegen Nichtsesshafte sowie Sinti und Roma und hatten für die Betroffenen oft tödliche Folgen. Die Stigmatisierung von alternativen Wohnformen ist bis heute nicht beendet, wie die Bewohnerinnen des Schwarzen Kanal immer wieder feststellen müssen. Sie wollen nicht aufgeben und weiter gegen die drohende Räumung mobilisieren. „Träume kann man nicht kaufen“, heißt ein Slogan an einer Mauer vor dem Wagenplatz.

Derweil kümmern die Anfänge von „media spree“ vor sich hin. Weil finanzkräftige Mieter fehlen, stehen ganze Etagen in den neuen Bürohäusern leer. Am Abend sieht man auf dem Areal der Neubauten nur Wachleute. Nur auf dem Gelände des Schwarzen Kanals herrscht reges Leben. Doch wie lange noch?

#### KONTAKT:

Wagenplatz Schwarzer Kanal  
Michaelkirchstraße 20, 10179 Berlin  
schwarzer-kanal@web.de  
<http://www.schwarzerkanal.squat.net>

## Echtes Spielgeld

**Mittels Haushaltstricks wie den so genannten kalkulatorischen Kosten zwingt der Senat die Berliner Bezirke, viele ihrer öffentlichen Gebäude zu verkaufen**

Christoph Villingner

**Aufgeflogen ist diese Form von „Absurdistan“ durch das Bürgerbegehren gegen die Privatisierung des Bethaniens. Wie es gesetzlich vorgeschrieben ist, wird auf den Bögen für die Unterschriftensammlung eine Kostenschätzung des Bezirksamts mitabgedruckt. Und da spricht das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von jährlich 1,5 Millionen Euro warmen Bewirtschaftungskosten für das Hauptgebäude des Bethanien. Zwar könnte jeder kapitalistisch organisierte Betreiber die gleiche Leistung für knapp 700.000 Euro erbringen, aber gelogen sind die Zahlen des Bezirksamts trotzdem nicht. „Kalkulatorische Abschreibung und Zinsen“ heißen die Zauberworte aus der Geheimsprache der Politiker, die scheinbar zum Verkauf der Immobilien zwingen. Das Problem betrifft alle öffentlichen Gebäude im Besitz der Bezirke, also Schulen in Charlottenburg und Pankow oder Bibliotheken in Tegel genauso wie das Kulturzentrum Bagatelle in Frohnau.**

„Ein Stück aus Absurdistan“, so fasst Franz Schulz (Bündnis 90/ Die Grünen), Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, die zugrundeliegenden haushaltsrechtlichen Zwänge zusammen. Eine erste Spurensuche durch das Gestrüpp der Berliner Bezirkspolitik führt zu widersprüchlichen Antworten und auch oft zu interessengeleiteten Erwidern. Außerdem ist die Angst vor Repressalien bei vielen der sonst auskunftsfreudigen Mitarbeiter/innen des Öffentlichen Dienstes groß. „Ich hab' aber nichts gesagt“, lautet der Gruß zum Abschied.

### Sparzwänge für die Bezirke

Der Zugang zur Problematik kann durch den Haupteingang des Bethaniens in Kreuzberg führen, aber auch durch das Portal jeder öffentlichen Schule in Berlin. Manche fachlich recht umstrittene Zusammenlegung von Schulen erscheint vor diesem Hintergrund auf einmal in einem anderen Licht. Die Auswirkungen dieser Haushaltspolitik sind so konkret, dass etwa 3000 Immobilien im Besitz der Bezirke, die keinem Fachvermögen zugeordnet wurden, in den kommenden Monaten zum Verkauf an den Berliner Liegenschafts-

IZB Pressekonferenz im September 2005.  
Foto: IZB



fonds übertragen werden sollen. Andere, wie der leerstehende Schulkomplex in der Kastanienallee 82 sind schon privatisiert – eine interessierte Anwohner-Initiative ging dabei leer aus (das MieterEcho berichtete in Nr. 309). Doch der rechnerische Druck auf die Bezirke geht weiter. „Es ist inzwischen wirtschaftlicher für den Bezirk, ein fremdes Gebäude anzumieten als ein eigenes zu nutzen“, sagt Baustadtrat Schulz, „da ist doch etwas falsch.“

## Kosten für Zinsen und Abschreibung

Mühsam versucht Schulz, den Hintergrund zu erklären. Spätestens 2005 setzte Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) die Kosten- und Leistungsrechnung bei der Immobilienbewirtschaftung in den Bezirken durch. Gegen den Widerstand der Bezirke entschied er, bei der Festsetzung der durchschnittlichen Kosten für ein Gebäude, dem Median, nicht nur die so genannten budgetwirksamen Kosten zu berücksichtigen. „Dies sind die warmen Betriebskosten plus Personalkosten“, erklärt Schulz. Auch dies führe schon zu Ungerechtigkeiten, weil ein Altbau mit seinen Raumhöhen nicht mit einem Plattenbau zu vergleichen sei. Es werde kaum auf die inhaltlichen Probleme der einzelnen Bezirke eingegangen, sondern den Finanzsenator interessiere vor allem, „zu welchen Kosten wie viel Quadratmeter des Produkts Schule ein Bezirk pro Kind verbrauche.“ Doch das eigentliche Problem liege, führt Schulz weiter aus, in den so genannten budgetunwirksamen Kosten, den kalkulatorischen Kosten für Zinsen und Abschreibung. Den kalkulatorischen Abschreibungen steht zumindest noch der reale Gedanken gegenüber, dass eigentlich Rücklagen für eine Modernisierung des Gebäudes gebildet werden müssen. Das Land Berlin legt aber real kein Geld dafür zurück. Aber den kalkulatorischen Zinsen liegt die Philosophie zugrunde, dass durch das Gebäude und das Grundstück letztlich Geld gebunden ist, was auf dem Markt anders verwertet werden

### INITIATIVE ZUKUNFT BETHANIE (IZB)

**Die Initiative Zukunft Bethanien (IZB) ist ein Zusammenschluss verschiedener Einzelpersonen und Initiativen mit dem Ziel, die Privatisierung des Bethaniens zu verhindern.**

#### Kontakt:

Mariannenplatz 2, 10997 Berlin

Telefon: 0179-851 77 00

<http://www.bethanien.info>

Bürozeit: Dienstags von 16-19 Uhr

Treffen: Mittwochs ab 19 Uhr

könne. Diesen fiktiven Geldverlust stellt man durch kalkulatorische Zinsen dar.

Doch damit nicht genug. Diese kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen beziehen sich oft auf einen absurd hohen Buchwert. Eigentlich sollte ein Buchwert mehr oder weniger dem Verkehrswert entsprechen. „Theoretisch kann es da bei einem privaten Unternehmen Abweichungen von 10% nach oben oder unten geben“, sagt Schulz. Da sich in der Initiative Zukunft Bethanien (IZB) inzwischen auch ein volkswirtschaftlich geschultes „Kompetenz-Team“ zusammengefunden hat, widerspricht sie der Kostenschätzung des Bezirks vehement: „Das Bethanien steht mit einem Buchwert von ca. 32 Millionen Euro im Haushalt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.“ Aus dieser Summe leitet nun der Bezirk die gigantischen Kosten für kalkulatorische Abschreibungen und Zinsen in Höhe von insgesamt 815.000 Euro pro Jahr ab. Würde das Bethanien mit seinem wahrscheinlich wirklichen Verkehrswert von knapp drei Millionen Euro im Haushalt stehen, reduzieren sich diese kalkulatorischen Kosten auf ein Zehntel. Aber allen Nachfragen der IZB zum Trotz befindet sich das aktuelle Verkehrswertgutachten weiterhin im „Giftschrank“ des Bezirks. Legt man diese drei Millionen Euro zugrunde, könnte der Bezirk das Bethanien problemlos in das Fachvermögen Kultur überführen und somit der Bevölkerung des Bezirks erhalten. Nur 80.000 Euro müssten dann jährlich als kalkulatorische Kosten erwirtschaftet werden.

Doch wie kommt der Bezirk auf diesen Buchwert von 32 Millionen Euro? „Alle öffentlichen Immobilien im Besitz der Bezirke werden nach dem Baupreis-Index auf der Basis des Bauwerts von 1913 berechnet“, erzählt eine Mitarbeiterin des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg. „Dies ist eine übliche Berechnungsgrundlage, um den Wiederbeschaffungs- und damit den Versicherungswert für die Feuerversicherung einer Immobilie festzusetzen“, entgegnet dazu die IZB. Aber Immobilien würden normalerweise nach dem Verkehrswert berechnet. Eine ungefähr zehnfach überbewertete Immobilie wäre nämlich in der Privatwirtschaft Bilanzbetrug, so die IZB. Zuletzt verhandelten Anfang dieses Jahres die Wirtschaftsseiten der Presse das Thema der überbewerteten Immobilien bei der Krise der Immobilienfonds der Deutschen Bank. Doch „wir befinden uns im Öffentlichen Dienst und

nicht in einem privaten Unternehmen“, beharrt die Mitarbeiterin des Bezirksamts auf ihrer Position.

„Eingeführt wurde diese Berechnungsgrundlage“, so die Mitarbeiterin, um an alle Immobilien den gleichen Maßstab anzulegen. Beim Verkehrswert wären die Innenstadtbezirke enorm benachteiligt, weil da auch der Grundstückswert mit einfließe. Nun wird vom Finanzsenator der Durchschnitt aller Berliner Bezirke ermittelt, der so genannte Median, und diesen Betrag bekommt nun jeder Bezirk für seine Immobilien zugewiesen. So erhält jeder Bezirk dann beispielsweise 100 Millionen Euro, wovon im Bethanien allein durch die budgetunwirksamen Kosten 800.000 Euro gebunden sind. Wäre das Bethanien verkauft, erhielte der Bezirk trotzdem die 100 Millionen. Matthias Kolbeck, Pressesprecher von Sarrazin, spricht von „echtem Spielgeld“. Auf seiner Internetseite erklärt der Finanzsenator diese Rechnung am Beispiel der Bibliotheken so: die Ausleihe einer Medieneinheit kostet in Kreuzberg einen Euro, in Spandau zwei Euro. Nun wird der Mittelwert genommen. Dieser in Höhe von 1,50 Euro steht dann theoretisch den Bezirken pro Medieneinheit zur Verfügung. Kreuzberg könne sich nun, da es sparsam gewirtschaftet habe, neue Bücher anschaffen, Spandau müsste nun dringend die Kosten senken. Doch in der Praxis haben die Kreuzberger Stadtbibliotheken nichts von der sparsamen Wirtschaftsweise, das Geld verschwindet in den bezirklichen Haushaltslöchern. Es ist nur die rhetorische Begleitmusik zur Senkung der öffentlichen Ausgaben.

Ob es so gemacht werden muss, lautet nun die spannende Frage. „Es wäre kein Problem, den Buchwert auf den Verkehrswert für das Gebäude zu reduzieren“, meint die IZB. „Die budgetunwirksamen Kosten wurden eingeführt, um den Bezirken eine wirtschaftliche Entscheidungsgrundlage über die Anmietung oder den Erhalt von bezirkseigenen Gebäuden zu liefern. Mit diesen absurden Buchwerten sind sie allerdings nur ein Instrument, um die Privatisierung öffentlicher Gebäude zu forcieren“, meint die IZB weiter. Die Mitarbeiterin des Bezirks schiebt alle Schuld auf den Finanzsenator und den Computer: „Diese Art der Berechnung ist im Haushaltsbuchführungs-Programm der Bezirke ‚Profes-Cal‘ schon eingebaut und der Computer macht es dann automatisch“. Dem widerspricht der Haushaltsexperte von Bündnis 90/Die Grünen

im Abgeordnetenhaus, Oliver Schruoffeneger: „Niemand zwingt die Bezirke. Wenn ein Bezirk politisch will, kann er es auch anders machen.“

Womit wir beim nächsten Problem wären. Einigen Bezirken fällt hier eine langjährige Praxis auf die Füße, die Gebäudewerte möglichst hoch anzusetzen, weil sich darauf die Mittelzuteilung bezog. „Manche Bezirke haben auch heute Vorteile von der Bemessungsgrundlage nach dem Baupreisindex von 1913“, erzählt Schulz. So sei eine Initiative zu einer Veränderung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg „dem großen Verlierer bei diesem Verfahren“, „im Herbst 2005 im Rat der Bürgermeister grandios gescheitert“. Solange sich die Bezirke nicht einig sind, kann man auch nichts gegen den Finanzsenator unternehmen. Dies bestätigt auch eine Mitarbeiterin der Schulverwaltung. „Der Blick der einzelnen Bezirke ist so auf ihre kleinteiligen Vorteile gerichtet, dass sie das große Ganze nicht mehr sehen“, meint sie. Sie opponiert vor allem gegen den Verkauf der vielen inzwischen leer stehenden Schulgebäude. So seien sie in zehn Jahren unwiederbringlich weg. Man könne sie auch vorübergehend vermieten. Die eigentliche Aufgabe der öffentlichen Verwaltung sei doch die Daseinsvorsorge.

Dem kann so allgemein auch Stephan Zackenfels (SPD), der Kreuzberger Vertreter im Abgeordnetenhaus, problemlos zustimmen. Trotzdem möchte der Haushaltsexperte die etwas andere Perspektive des Landes Berlin zum Problem beisteuern. Müsse man nicht die staatlicherseits bereitgestellte Infrastruktur an die demografische Entwicklung anpassen? „Was ist Besitzstandswahrung, was Daseinsvorsorge?“, fragt er sich. Und beklage die IZB nicht auch, dass der Bezirk ein öffentliches Kulturzentrum wie das Bethanien schlecht bewirtschaftet? Sicher frage sich Finanzsenator Sarrazin wegen der Berliner Haushaltsnotlage, wo ist in den Bezirken Geld gebunden, welches man locker machen kann. Mit den kalkulatorischen Kosten könne man den Druck auf die erhöhen, die dieses Vermögen zur Zeit in der Hand haben. Und nun müssten die Bezirke eben über ihre Gebäude nachdenken. „Aber“, und dies sagt Zackenfels auch, „dies hapert ab dem Moment, wo diesen Kosten nicht der Verkehrswert, sondern der Baupreisindex von 1913 zugrunde gelegt wird“. Außerdem stand und stehe es den Bezirken frei, eine Wertberichtigung bei der Arbeitsgruppe „Bauwerte“ beim Finanzsenator zu beantragen.

„Doch viele Bezirke haben die Entwicklung verschlafen. Und jetzt beschwerten sich die Bürger zu Recht, dass die Gebäude zum Verkauf an den Liegenschaftsfonds gehen“, betont Zackenfels. Doch eine wirkliche Trendwende hält der SPD-Abgeordnete frühestens nach dem Urteilsspruch des Bundesverfassungsgerichts in Karlsruhe zu dem Antrag Berlins auf teilweise Entschuldung für möglich. Dieser wird inzwischen kurz nach der Landtagswahl im September 2006 erwartet.

Aber bis dahin muss jemand „Halt“ schreien. Noch können die zwölf Bezirksverordnetenversammlungen (BVV) einiges verhindern. „Wir weisen die Mitglieder der BVV ausdrücklich darauf hin, dass die getroffene Entscheidung, diverse bezirkseigene Gebäude und Flächen an den Liegenschaftsfonds zu übertragen, angesichts der offensichtlich fehlerhaften Immobilienbewertung überprüft und revidiert werden muss“, schreibt die IZB als Fazit ihrer vierseitigen Stellungnahme zu den kalkulatorischen Kosten. Und dies gelte für alle zwölf Berliner Bezirke. „Auch hier versucht man wieder, wie bei den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, sich aus einer

kurzfristigen Haushaltsnotlage zu befreien“, so die IZB. „Die langfristigen Folgen werden ausgeblendet und ein öffentlicher Diskurs darüber vermieden. Man kann das Bethanien nur einmal verkaufen, und dann ist es für immer dem öffentlichen Leben entzogen.“ Baustadtrat Schulz fordert, die budgetunwirksamen Kosten beim Kostenvergleich der Bezirksimmobilien nicht mehr zu berücksichtigen.

Einen konkreten Ausweg aus „Absurdistan“ sieht ein Mitarbeiter der Bauverwaltung von Pankow. Warum werde den Bezirken nicht erlaubt, fragt er sich, was der Senat mit vielen seiner Gerichts- und Polizeigebäude gemacht hat. Diese wurden nämlich in den letzten Jahren in die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) in ein so genanntes Mieter-Vermieter-Modell überführt und damit aus der Logik der Kameralistik, der Haushalts-Buchführung der öffentlichen Hand, befreit. Beispielsweise sei der leer stehende Schulkomplex in der Kastanienallee 82 inzwischen an die private GLS-Sprachenschule verkauft, „aber man muss doch den gleichen Fehler nicht dauernd wiederholen!“

### BERLINER INFOTELEFON „UMZUGSAUFFORDERUNGEN NACH HARTZ IV“

**Bei ALG II übernehmen die Jobcenter grundsätzlich nur Wohnkosten, soweit sie „angemessen“ sind.**

**Nach dem Regelwerk der AV-Wohnen werden die Wohnkosten für die Dauer eines Jahres ab Beginn des ALG-II-Bezugs in der tatsächlichen Höhe übernommen.**

**Anschließend fordern die Jobcenter dazu auf, die Wohnkosten innerhalb einer Frist von sechs Monaten zu senken.**

**Wenn dies nicht erfolgt, müssen die ALG-II-Beziehenden die Wohnung wechseln oder die übersteigenden Ausgaben aus nicht anrechenbaren Einkünften selbst tragen.**

**Deshalb haben das Berliner Arbeitslosenzentrum und die Berliner Mietergemeinschaft ein Infotelefon eingerichtet.**

**Für Ratsuchende ist damit eine erste unabhängige Anlauf- und Auskunftsstelle für Wohnkosten geschaffen worden.**

**Berliner Infotelefon zu Umzugsaufforderungen nach Hartz IV:**

**Tel.: 030 – 80 90 82 42**

**Das Telefon ist montags und mittwochs von 17 bis 19 Uhr besetzt.**

„Hartz IV und die Kosten der Wohnung – Umziehen oder bleiben?“ Zum zweiten Mal ist eine zwölfseitige Sonderausgabe des MieterEchos zum Thema ALG II und Wohnkosten erschienen. Die Sonderausgabe ist in der Geschäftsstelle der Berliner Mietergemeinschaft erhältlich oder im Internet unter <http://www.bmgev.de/mieterecho>

**MIETERECHO**  
ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT e.V. - [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) EXTRA MÄRZ 2006  
**SONDERAUSGABE**

Hartz IV und die Kosten der Wohnung  
**Umziehen oder bleiben?**

## Noch vier Jahre bis 2010

### In ihrem „Schwarzbuch Hartz IV“ lotet die Gruppe Agenturschluss die Linien zwischen Armutspolitik und Erwerbslosenwiderstand aus

Christoph Villinger

**Ein Jahr Hartz IV – Zeit eine erste Zwischenbilanz zu ziehen. In ihrem im Januar erschienenen „Schwarzbuch Hartz IV“ versucht die Gruppe Agenturschluss, eine umfassende Einordnung und Bewertung der Agenda 2010. Der bundesweite Zusammenschluss mehrerer Erwerbsloseninitiativen wirft weniger einen Blick zurück, um zu beweisen, wie schlimm die neuen Gesetze der staatlichen Arbeitsverwaltung sind. Auf den knapp 200 Seiten richten sie ihren Blick eher nach vorne, auf die Bruchlinien in der durch die Agenda 2010 entstandenen neuen Wirklichkeit. Und sie begeben sich auf die Suche, wo die Widerstandslinien gegen den sozialen Angriff von oben verlaufen können.**

Am Anfang steht ein Traum aus dem Jahr 2010: „Die Prüfdienste der Arbeitsämter werden seit Januar 2006 regelmäßig von freundlichen Nachbarn mit einer Kissenschlacht empfangen. Zahnbürsten regnen auf die Sozial-schnüffler herab, im Ehebett tummeln sich die Bedarfsgemeinschaften. Zwangsumzüge scheitern, weil der Möbelwagen nicht kommt, denn viele Freunde blockieren die Zufahrten.“

Soweit die Träume der Gruppe Agenturschluss im Jahr 2006. Zusammengefunden hatten sie sich im Herbst des Jahres 2004 zur Verhinderung der Hartz IV Gesetze. So organisierten sie am 03.01.2005 Proteste in insgesamt über 80 Orten in der BRD gegen die so genannten Reformen. Im Berliner Wedding kam es z.B. zu

einer Blockade des Arbeitsamts in der Müllerstraße durch mehrere hundert Demonstrant/innen. Zwar lösten die Aktionen ein breites Medienecho aus, doch gleichzeitig war die Zahl der Teilnehmer/innen in Relation zur Zahl der von den Hartz IV Gesetzen existenziell betroffenen Menschen ernüchternd. Dies war Anlass genug, die neuen durch die Hartz-IV-Gesetze geschaffenen Wirklichkeiten genauer zu untersuchen. Was passiert da genau? Warum wehren sich so wenig Menschen und suchen stattdessen nur die nächsten Mauselöcher? Wie kann man auf diesem Feld der sozialen Auseinandersetzung „wieder eine explizit linke Antwort entwickeln?“, fragen sich die Herausgeber/innen. Wie können Prozesse der Selbstorganisation innerhalb der Sozialproteste aussehen?

Breit schildern Menschen aus Beratungsstellen vor allem in Nordrhein-Westfalen ihre Erfahrungen aus dem ersten Jahr mit Hartz IV. Wie die Arbeitsagenturen im Frühjahr 2005 vor allem mit der Stabilisierung ihrer neuen Strukturen beschäftigt sind und dann seit dem Sommer zu einer „Verfolgungsbetreuung“ übergehen. Aber immer noch richtet sich der Blick der Autor/innen zu sehr auf die Repression, leicht übersehen sie dabei den durchaus erfolgreichen Widerstand von unten. Viele Menschen wehren sich nur wenig gegen die neue Sozialgesetzgebung, aber andererseits wird begonnen, Arbeitslosengeld II (ALG II) als eine Art Grundsicherung zu begreifen. ALG II zu beziehen ist nicht mehr schambesetzt wie früher die Sozialhilfe. Die vielen unabhängigen Beratungsstellen zu Hartz IV leisteten im letzten Jahr erfolgreiche Arbeit: der Arbeitsagentur gelang es nur, etwa 5% statt den ge-

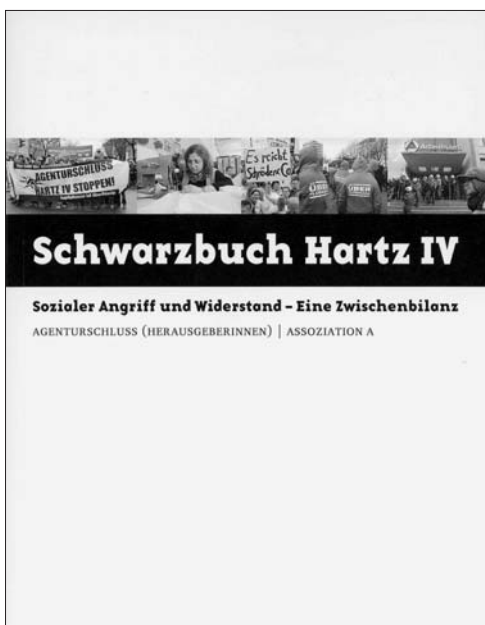
planten 20% aus dem Leistungsbezug zu werfen. Gleichzeitig kollabierte der Arbeitsmarkt weiter. Dies führte im Herbst 2005 dazu, dass der rot-grünen Regierung die Kosten für Hartz IV völlig aus dem Ruder liefen, von 14,6 Milliarden Euro auf ungefähr 26 Milliarden Euro. Damit war der VW-Manager Peter Hartz mit seinem Projekt gescheitert und wurde von den herrschenden Eliten verstoßen. Der „Stern“ sorgte daraufhin mit den Enthüllungen aus seiner Intimsphäre für den gesellschaftlichen Absturz. Seither ist innerhalb der Eliten des Landes die Frage, mit welchem Konzept die Ansprüche von unten auf ein „schönes Leben für alle“ eingedämmt werden können, wieder offen.

Mehrere Beiträge im Buch setzen sich differenziert mit den neuen so genannten 1-Euro-Jobs auseinander, auch mit der von vielen Betroffenen spontan geschilderten „Freiwilligkeit“. Doch diese „Freiwilligkeit“ relativiert sich bei einem längeren Gespräch schnell. Andere Beiträge berichten vom Widerstand gegen „die kapitalistische Deregulierung“ in Großbritannien und Frankreich.

Zusätzlich erhält der Band eine Reihe konkreter Tipps und Tricks für Erwerbslose und Hinweise auf die wichtigsten Infoseiten im Internet sowie Beratungsstellen. Und wie inzwischen im Fernsehen üblich, läuft unten auf den Seiten eine Banderole durch das Buch, auf der chronologisch die Ereignisse und Widerstandsaktionen in Erinnerung gerufen werden. Vom August 2002, als die „Arbeitsmarktreformen“ erstmals vorgestellt wurden bis hin zu den Aktionen der „Überflüssigen“ im November 2005 gegen die Wahl des „Reformers des Jahres“ durch den Unternehmerverband Gesamtmetall.

Am Ende des Buches träumt der sozialrevolutionäre Theoretiker Detlef Hartmann aus Köln mal wieder von der „one big union“ aller Armen, nicht nur auf ein Land beschränkt, sondern ihre „weltweite Sprengkraft aus der Gleichzeitigkeit von Migration und Globalisierung“ gewinnend. Er hat ja Recht, aber man kann es auch weniger pathetisch ausdrücken. Die Gesetze rund um das ALG II schaffen in einer inzwischen sehr individualisierten kapitalistischen Gesellschaft wie in der BRD für etwa fünf Millionen Menschen wieder vergleichbare soziale Bedingungen. So haben die ‚oben‘ unfreiwillig eine der Grundvoraussetzungen geschaffen, damit die ‚unten‘ gemeinsam kämpfen und sich neu als „kollektives Subjekt“ erleben können.

Schwarzbuch Hartz IV, Hg.: Agenturschluss, Verlag Assoziation A, 11 Euro, 188 Seiten, ISBN 3-935936-51-6





# Vertrocknete Geranien ade!

## Tipps und Infos für eine Balkonbegrünung

Simon Folkerts

**Der Balkon steht bei der Wohnungssuche meist ganz oben auf der Wunschliste und auf den meisten Balkonen werden Pflanzen kultiviert – mit mehr oder minder großem Erfolg. Der Startschuss für die Balkonblumensaison fällt spätestens Mitte Mai nach den Eisheiligen, weil danach kein Frost mehr zu erwarten sind.**

Wer sich mit den Standardsorten zufrieden gibt und keinen Wert auf beste Qualität legt, kann bei Lebensmitteldiscountern ein Schnäppchen machen. Seltenerer Sorten zu angemessenen Preisen findet man aber nur in der Gärtnerei oder im Fachhandel.

### Welche Blumen passen zusammen?

Falls Sie sich unsicher sind, sollten Sie drei Gestaltungsgrundsätze beachten, damit ein Blumenarrangement seine Wirkung nicht verfehlt:

#### Nicht zu viele Blütenfarben

Kombinieren Sie nicht zu viele verschiedene Farben. Legen Sie sich besser auf beispielsweise zwei Komplementärfarben wie Gelb und Violett oder Blau und Orange fest und bepflanzen Sie das Gefäß mit Arten und Sorten, die in unterschiedlichen Tönungen dieser Farben blühen. Alternativ können Sie auch zwei oder drei verwandte Farben wie Gelb, Orange und Rot kombinieren. Weiß ist eine Ausnahme, denn es passt zu jeder anderen Farbe.

#### Kontraste nutzen

Nutzen Sie die Wirkung unterschiedlicher Blattfarben und -formen. Es kann sehr reizvoll sein, Balkonblumen mit ähnlichen Blütentönen aber völlig unterschiedlichen Blattstrukturen zu kombinieren. Auch können Kontraste zwischen Blatt- und Blütenfarben edel wirken, zum Beispiel das silbrige Laub des Lakritzkrauts in Kombination mit dem dunklen Blauviolett einer Glockenblume. Schöne Blattschmuck- und Stukturpflanzen sind die Buntnessel, Arten mit schmalen, gräserähnlichen Blättern wie der Neuseelandflachs und der Graskalmus sowie das purpurrote Papageienblatt.

#### Richtige Anordnung

Verwenden Sie Pflanzen mit unterschiedlichen Wuchsformen. Wenn Sie Arten mit hängendem Wuchs wie Männertreu, Aztekengold

oder Schneeflockenblume vorne im Blumenkasten platzieren und aufrecht wachsende weiter hinten, bildet sich im Laufe der Saison eine regelrechte Blütenwand. Angenehmer Nebeneffekt: Den Kasten selbst nimmt man kaum noch wahr, da die Hängepflanzen seine Vorderseite vollständig verbergen. Sie können also bei geschickter Bepflanzung anstelle teurer Terrakotta-Gefäße ohne weiteres preisgünstige Kunststoff-Blumenkästen verwenden.

### Vorteile der Balkonbepflanzung

#### Sichtschutz bei unsympathischen Nachbarn

Kletterpflanzen sind ein praktischer und gleichzeitig dekorativer Sichtschutz. Man verwendet meist einjährige Kletterer wie Wicken, Feuerbohnen, Schwarzäugige Susanne und Prunkwinde. Als Rankgerüst reicht ein einfaches Drahtgestell oder ein mit Schnur zusammengebundenes Gitter aus dünnen Bambusstäben aus. Befestigen Sie es entweder direkt am Balkongeländer oder am Pflanzgefäß, indem Sie ein paar kleine Löcher in den Kunststoffkasten bohren und das Rankgitter mit Drahtschlaufen fixieren – einfach in die Blumenerde stecken reicht nicht, da sie zu weich ist und dem Aufbau nicht genügend Stabilität gibt.

#### Bereicherung der Küche

Frische Kräuter bereichern das Essen. Mediterrane Pflanzen wie Rosmarin und Thymian entwickeln in voller Sonne ein intensives Aroma und nehmen es auch nicht gleich übel, wenn Sie mal das Gießen vergessen. Petersilie, Schnittlauch und Basilikum säen Sie am besten in kleinen Kästen selbst aus. Die Pflanzen keimen zwar langsam, wachsen dann aber recht schnell und können bei guter Pflege schon nach acht bis zehn Wochen geerntet werden.

Tomaten sind das ideale Gemüse für den Balkongarten, da sie sehr gut im Kübel wachsen. Bei Platzmangel sollten Sie kleinfrüchtige



Unter den Begonien gibt es auch Sorten, die auf schattigen und halbschattigen Balkonen gedeihen. Foto: CMA

Zwerg-Tomaten pflanzen. Sie brauchen aber trotz ihrer geringen Größe ein Pflanzgefäß mit mindestens 30 bis 40 cm Durchmesser und müssen regelmäßig mit einem organischen Flüssigdünger versorgt werden.

### Problemfälle

#### Nordbalkon

In halbschattiger oder gar schattiger Lage blühen die meisten Balkonblumen kaum. Es gibt nur ein paar Arten, die mit diesen Lichtverhältnissen gut zurechtkommen, zum Beispiel Fleißiges Lieschen, verschiedene Begonien und Buntnesseln.

Größer ist dagegen die Auswahl unter den mehrjährigen winterharten Gartenstauden. Arten mit schönen Blättern wie die Funkie und das Purpurglöckchen kann man sehr gut in Töpfen halten. Schattenverträgliche Blütenstauden wie Astilben, Wald-Glockenblumen und Herbst-Anemonen gedeihen ebenfalls problemlos auf einem lichtärmeren Balkon, blühen aber nicht ganz so ausdauernd wie die klassischen Balkonblumen. Schattenverträglich sind außerdem Gehölze wie kugelig geschnittener Buchsbaum und die zahlreichen

### KARTOFFELZUCHT AUF DEM BALKON?

**Mit einer besonderen Anbautechnik können Sie auf Ihrem Balkon sogar Kartoffeln ernten: Verwenden Sie ein möglichst hohes Gefäß mit rund 50 cm Durchmesser und bedecken Sie den Boden etwa 10 cm dick mit Blumenerde. Sie legen ihn nun dicht an dicht mit Pflanzkartoffeln aus und bedecken diese mit einer Mischung aus Blumenerde und Hornspänen. Sobald nach einiger Zeit die ersten grünen Sprosse zu sehen sind, füllen Sie gerade so viel Blumenerde-Hornspäne-Gemisch nach, dass diese vollständig bedeckt sind. So geht es weiter, bis das Gefäß voll ist. Jetzt müssen Sie nur noch abwarten und die Erde gleichmäßig feucht halten. Wenn im Spätsommer das Laub eintrocknet, ist Erntezeit: Die Pflanzen haben in jeder „Erd-Etage“ neue Knollen gebildet, deshalb sind bei der genannten Topfgröße 8 bis 10 kg ertefrische Kartoffeln möglich.**



Immergrün und kompakt: Zwergwacholder. Foto: PdM

Sorten des Fächer-Ahorns mit ihren abwechslungsreichen Blattformen und -farben. Beide brauchen ein ausreichend großes Gefäß, damit sie sich gut entwickeln können.

## Keine Zeit zum Gärtnern

Wenn der Balkon nicht allzu viel Arbeit machen darf, sollte man ausschließlich auf mehrjährige winterharte Pflanzen zurückgreifen. Sie treiben im Frühjahr immer wieder neu aus und brauchen lediglich etwa alle drei Jahre ein etwas größeres Gefäß. Aber: Ganz ohne Winterschutz geht es nicht. Im Topf ist das Wurzelwerk anfälliger für Frostschäden, da die Kälte den Topfballen von allen Seiten durchdringen kann. Stellen Sie das Gefäß am besten in eine Holzkiste und füllen Sie die Hohlräume mit Holzhäckseln oder Rindenmulch auf. Alternativ können Sie den Kübel mit mehreren Lagen Luftpolsterfolie umwickeln. Eine Styroporplatte als Unterlage schützt den Wurzel-

Petunien können mit ihrem kaskadenartigen Wuchs auch unansehnliche Balkonbrüstungen verstecken. Foto: CMA



ballen von unten gegen die Kälte. Tipp: Beim Einkauf sollten Sie darauf achten, dass auch die Gefäße frostbeständig sind.

## Vergesslich beim Gießen

Ohne Wasser kann keine Pflanze lange überleben – schon gar nicht auf einem Südbalkon. Gießen Sie täglich – am besten morgens oder in den späten Abendstunden, wenn die Topfballen wieder etwas abgekühlt sind. Verwenden Sie möglichst abgestandenes Leitungswasser. Für Gießfaule gibt es eine Reihe von Hilfsmitteln: Automatische Bewässerungsanlagen geben das Wasser aus einem großen Vorratsbehälter über Tropfdüsen oder spezielle Bewässerungskegel kontinuierlich in kleinen Mengen an die Topfpflanzen ab. Bei Blumenkästen können Sie sich mit Wasserspeichermatten oder speziellen Wasserreservoirs auf dem Kastenboden das Gießen erleichtern. Je kleiner das Gefäß ist, desto häufiger müssen Sie wässern. Greifen Sie deshalb im Zweifelsfall zum größeren Behälter. Tipp: Ein paar Hände voll Blähton in der Blumenerde verbessern die Speicherfähigkeit, eine dünne Schicht desselben Materials auf dem Boden des Blumenkastens verhindert, dass sich Staunässe bildet und die Wurzeln faulen.

## Hohe Abgasbelastung?

Die Schadstoffbelastung an Hauptverkehrsstraßen beeinflusst die Vitalität Ihrer Balkonpflanzen nicht. Im Gegenteil: Sie wachsen in der Stadt sogar schneller, da die Temperaturen und der Kohlendioxid-Anteil in der Luft immer etwas höher sind als auf dem Land. Nur die Staubablagerungen sollten Sie gelegentlich abbrausen.

## Was ist noch zu beachten?

### Das passende Pflanzgefäß

Ob man Gefäße aus Ton oder Kunststoff verwendet, ist in erster Linie eine Geschmacksfrage. Aus ästhetischer Sicht spricht vieles für ein Tongefäß. Da aber die Möglichkeiten der Form- und Farbgebung beim Kunststoff unbegrenzt sind, ist auch das Angebot unterschiedlicher Designs größer – es gibt sogar täuschend echte Terrakotta-Nachbildungen. Töpfe und Pflanzkästen aus Polyethylen oder Polypropylen sind stabiler und haltbarer als die billigeren PVC-Produkte. Unglasierte Tongefäße verlieren durch die Porenstruktur und Saugfähigkeit des Materials immer eine gewisse Menge Wasser und können mit der Zeit bei hartem Gießwasser Kalkausblühungen

zeigen, die nur mühsam mit Essig zu entfernen sind. Diese Nachteile haben Kunststofftöpfe nicht. Ein großer Vorteil von Tongefäßen ist jedoch, dass sie den Wurzelballen besser vor starker Erwärmung schützen. Wenn Sie große Kübelpflanzen umtopfen wollen, sprechen das höhere Gewicht und damit die bessere Standfestigkeit ebenfalls für einen Tontopf.

## Die richtige Blumenerde

Untersuchungen der Stiftung Warentest und verschiedener Institute haben mehrfach bestätigt, dass Billigerden keine gute Wahl sind. Sie haben in der Regel einen höheren Schwarztorfanteil und verschlämmen deshalb leicht. Folge: Der Grobporenanteil geht zurück und im Topfballen entsteht ein Sauerstoffdefizit, das das Wachstum der Pflanzen beeinträchtigt. Außerdem fehlen den billigen Erden oft wichtige Spurenelemente und andere Zuschlagstoffe, die die Speicherfähigkeit für Wasser und Nährstoffe verbessern. Bei Blumenerde ist ein Markenprodukt also tatsächlich empfehlenswert.

Den Spezialisierungstrend bei Blumenerden müssen Sie nicht unbedingt unterstützen, denn teure, vermeintliche Spezialprodukte wie Tomatenerde und Kräuternerde unterscheiden sich von Universalerde oft fast gar nicht. Meist ist es deshalb deutlich preiswerter, wenn Sie eine Standard-Erde kaufen und zum Beispiel für die Kultur von Kräutern einfach etwas Quarzsand untermischen.

Wer torffreie Erden kauft, leistet einen Beitrag zum Umweltschutz, da für die Herstellung keine Hochmoore zerstört werden. Der Torfanteil wird dabei durch eine Mischung unterschiedlicher Naturprodukte wie Grünkompost, Rindenhumus, Holz- und Kokosfasern ersetzt. Allerdings müssen Sie in der Regel öfter düngen.

## Ausreichend düngen

Was für die Blumenerde gilt, das gilt auch für den Dünger: Tests decken bei Billigprodukten immer wieder Qualitätsmängel wie falsch deklarierte Nährstoffverhältnisse und zu hohe Kochsalzanteile auf, deshalb sind Markendünger die bessere Wahl. Ein Universaldünger erfüllt aber auch hier seinen Zweck und es müssen nicht unbedingt die teuren Spezialmischungen sein. Flüssigdünger wird dem Gießwasser beigemischt und zeigt rasche Wirkung, allerdings ist auch die Gefahr einer schädlichen Überdosierung höher. Bequemer und sicherer ist ein gekörnter Langzeitdünger, den Sie gleich beim Bepflanzen unter die Erde mischen. Je nach Produkt müssen Sie allerdings im Sommer noch einmal nachdüngen.

# MIET- VERTRAG

## Tipps zum Abschluss und zur Auflösung eines Wohnraummietvertrags



Wer sich um eine Wohnung bewirbt, bekommt in der Regel vom Vermieter einen fertigen Mietvertrag vorgelegt.

Doch Mieter/innen und Vermieter sind juristisch gleichberechtigte Partner und sollen als solche die Vertragsbedingungen frei miteinander aushandeln.

Was vom Vermieter vorgelegt wird, ist nicht notwendigerweise verbindlich und es ist nicht immer alles wirksam vereinbart, was schwarz auf weiß gedruckt steht – mitunter selbst dann nicht, wenn Sie es unterschrieben haben!

Andererseits gibt es Vertragsbestimmungen, die Sie nur nach reiflicher Überlegung unterschreiben sollten, weil sie später nicht mehr rückgängig zu machen sind.

Und schließlich stellt sich eines Tages die Frage: „Wie komme ich wieder aus dem Vertrag heraus?“ – z. B. bei beabsichtigtem Wohnungswechsel oder notwendiger Haushaltsauflösung.

Unsere Infoschrift soll Ihnen helfen, sich Klarheit über Ihre tatsächlichen Rechte und Pflichten zu verschaffen und einen Überblick zu bekommen, worauf Sie achten sollten.

**Achtung:** Für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gelten Übergangsregelungen. Diese sind besonders bei Zeitmietverträgen, Verträgen mit Verlängerungsklausel und hinsichtlich der vereinbarten Kündigungsfristen zu beachten. In diesem Fall und auch bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter empfehlen wir, eine Beratungsstelle aufzusuchen.

### Was ist ein Mietvertrag?

Durch den Abschluss eines Mietvertrags verpflichtet sich der Vermieter, Ihnen die Wohnräume zur Benutzung zu überlassen und im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten.

Sie als Mieter/in sind verpflichtet, die Wohnung nur im festgelegten Rahmen zu benutzen und dafür einen bestimmten Preis, die Miete, zu bezahlen.

Ein Mietvertrag erfordert mindestens eine Einigung darüber,

- wer Mieter/in und wer Vermieter ist,
- welche Wohnung ver-/gemietet wird,
- wann das Mietverhältnis beginnt und
- wie hoch die Miete ist.

Mietverträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit keiner Form, sie können mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Der mündliche Vertrag ist jedoch die Ausnahme. Deshalb behandeln wir im Folgenden nur den schriftlichen Mietvertrag.

### Formularmietverträge

Fast immer verwenden die Vermieter vordruckte Verträge (so genannte Formularmietverträge), die im Fachhandel erhältlich sind oder von den Hausbesitzerorganisationen herausgegeben werden.

Manche Vermieter verwenden auch selbst entwickelte, besonders ausgeklügelte Vertragsformulare. Oft werden am Schluss des Formulars Zusatzvereinbarungen angefügt. Verwendet der Vermieter diese Zusatzklauseln häufiger in seinen Mietverträgen, so sind diese ebenfalls als Formularklauseln einzustufen.

## ■ Unabdingbare Mieterrechte

Die unser Mietrecht regelnden gesetzlichen Bestimmungen enthalten sowohl zwingende (= unabdingbare) Vorschriften als auch nicht zwingende (= abdingbare) Vorschriften.

Alle Vereinbarungen in Mietverträgen, die gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstoßen, sind nichtig – d. h. trotz Ihrer Unterschrift unter dem Mietvertrag gilt in diesen Punkten ausschließlich das Gesetz.

Zu diesen durch keinerlei Vertrag oder Vereinbarung aufzuhebenden unabdingbaren Rechten zählen insbesondere:

- der Kündigungsschutz
- das Recht auf Mängelbeseitigung
- das Recht auf Mietminderung
- die Begrenzung und Verzinsung der Kaution
- das Verbot einer Vertragsstrafe.

Null und nichtig ist z. B. folgende Vereinbarung in einem Mietvertrag: „Bei Auszug des Mieters innerhalb des ersten Jahres wird eine Verwaltungsgebühr von 100 Euro einbehalten.“

Unwirksam sind aber auch alle Regelungen im Mietvertrag, die sittenwidrig sind, z. B. folgende Bestimmungen:

- „Die Übernachtung von Besuchern ist nicht gestattet.“
- „Die Dusche darf nur bis 22 Uhr benutzt werden.“
- „Der Vermieter darf die Mieträume jederzeit betreten.“

## ■ Unwirksame Klauseln

Klauseln in Formularmietverträgen, mit denen der Vermieter einseitig vorformulierte Vertragsbedingungen diktieren will, die die Mieter/innen unangemessen und übermäßig benachteiligen, sind unwirksam, weil sie gegen die Bestimmungen zur „Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen“ (§§ 305 bis 310 BGB) verstoßen. Erweist sich eine Klausel als unwirksam, so tritt an ihre Stelle die gesetzlich vorgesehene Regelung. Das bedeutet: Womit der Vermieter Sie unzulässig (weil übermäßig) belasten wollte, fällt auf ihn selbst zurück. Beispiele für solche unwirksamen Klauseln:

- „Verstopfungen an Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr zu beseitigen.“
- „Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer des Mietverhältnisses auf seine Kosten Rolläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Abflüsse, Öfen, Herde, Heizungs- und Kochgeräte, Heizkörperventile, Warmwasserbereiter, Kühlschränke und derglei-

chen in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.“

- „Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und in folgenden Zeitabständen durchzuführen: Küchen, Bäder, Duschen alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume alle fünf Jahre, Nebenräume alle sieben Jahre.“

**Aber:** Vertrauen Sie nicht auf Veröffentlichungen in den Medien zur Unwirksamkeit von mietvertraglichen Klauseln, wenn nicht der volle Wortlaut der Klausel wiedergegeben ist – das Gericht prüft immer nur die ihm vorgelegte Formalklausel und entscheidet anhand des konkreten Wortlauts über deren Wirksamkeit oder Unwirksamkeit. Ob die Klausel in Ihrem Mietvertrag mit der als unwirksam eingestuft identisch ist, sollten Sie unbedingt in der Beratungsstelle prüfen lassen, bevor Sie die Forderungen Ihres Vermieters zurückweisen oder erfüllen.

## ■ Instandhaltung und Schönheitsreparaturen

Viele Mietverträge enthalten eine Zusatzklausel, wonach Mieter/innen so genannte kleine Instandhaltungen ganz oder anteilig selbst bezahlen sollen (Kleinreparaturklausel). Eine solche Klausel ist nur mit genau bestimmten Einschränkungen zulässig – lassen Sie sich beraten, wenn Sie eine Kleinreparaturklausel in Ihrem Mietvertrag entdecken.

Schönheitsreparaturen können durch den Mietvertrag grundsätzlich auf die Mieter/innen abgewälzt werden, unter Umständen auch die Erstrenovierung. Doch bevor Sie zum Pinsel greifen, sollten Sie sich lieber erst beraten lassen! (Siehe zu beiden Punkten auch unsere Infoschrift „Mängelbeseitigung“.)

## ■ Mietpreis

Der Mietpreis ist abhängig von der Wohnraumart und unterscheidet sich nach preisgebundenem und preisfreiem Wohnraum.

Bei preisgebundenem Wohnraum handelt es sich um Sozialwohnungen (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) und steuerbegünstigte Wohnungen (mit Aufwandsdarlehen-/zuschüssen geförderter Wohnungsbau). Alles andere gehört zum preisfreien Wohnraum.

Für Sozialwohnungen gilt die Kostenmiete, die durch eine von der Investitionsbank Berlin – IBB – genehmigte Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden muss.

Bei preisfreien Wohnungen findet die Miethöhe ihre Obergrenze in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG), der eine Überschreitung der üblichen Entgelte – in Berlin also in der Regel der Mietspiegelwerte – um mehr als 20% als ordnungswidrig und damit als unzulässig einstuft, wenn die überhöhte Miete unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen, also unter Ausnutzung einer Mangellage, gefordert wurde. Aber Achtung: Es müssen beide Voraussetzungen vorliegen! Die über der nach dem Mietspiegel liegende ortsübliche Miete lässt sich leicht nachweisen, problematisch ist der Nachweis, dass der Vermieter bei der Mietvereinbarung eine Mangellage ausgenutzt hat. Nach der gegenwärtigen Rechtsprechung hat der Mieter die Einzel-

heiten seiner Wohnungssuche darzulegen und der BGH hat entschieden: „Bei der Beantwortung der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, ist auf das gesamte Gebiet der Gemeinde und nicht lediglich auf den Stadtteil abzustellen, in dem sich die Mietwohnung befindet.“ (BGH, Urteil vom 13.04.2005 – VIII ZR 44/04) Vereinbaren Sie deshalb nicht leichtfertig eine überhöhte Miete in der Hoffnung auf spätere Herabsetzung! Lassen Sie sich beraten. Es kann sogar ein Mietpreis zulässig sein, der bis zu 50% über den üblichen Entgelten liegt – wenn denn ein solcher „zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist“ und kein „auffälliges Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters“ besteht (§ 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG).

Das Fordern einer Wuchermiete ist nach § 291 Strafgesetzbuch (StGB) unter Strafe gestellt. Mietwucher liegt vor, wenn der Vermieter unter vorsätzlicher Ausnutzung z. B. einer Zwangslage der Mieter/innen oder ihrer Unerfahrenheit oder ihrem Mangel an Urteilsvermögen eine Miete fordert, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht. Davon kann man ausgehen, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 50% übersteigt.

Für die Verfolgung von Mietwucher ist die Staatsanwaltschaft zuständig. In der Praxis kommt eine strafrechtliche Anwendung dieses Paragraphen kaum vor.

## ■ Mietsicherheit (Kaution)

Meist verlangt der Vermieter bei Mietvertragsabschluss eine Mietsicherheit.

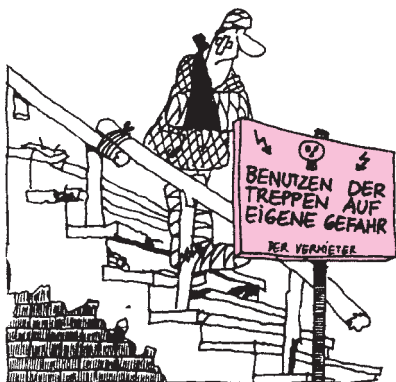
Die typische Mietsicherheitsleistung ist die Barkaution. Diese darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen Monatsmiete (ohne Heiz- und Warmwasserkosten sowie gesondert abzurechnende Betriebskosten) betragen. Der Mieter/die Mieterin kann die Kaution in drei Monatsraten zahlen.

Der Vermieter muss die Kaution von seinem eigenen Vermögen gesondert halten und mindestens zu einem Satz verzinsen lassen, der dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entspricht. Die Zinsen erhöhen die Kautionssumme. Nach einem Vermieterwechsel schuldet Ihnen der neue Vermieter die Kaution – unabhängig davon, ob er sie vom vorherigen Vermieter erhalten hat oder nicht. Allerdings ist der vorherige Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet, wenn der Erwerber beim Auszug des Mieters/der Mieterin nicht zahlungsfähig ist (§ 566 a BGB). Bei Mietverträgen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, ist der neue Vermieter zur Rückgewähr nur verpflichtet, wenn er die Kaution vom vorherigen Vermieter erhalten hat.

## ■ Maklerprovision

Vielfach beauftragen die Vermieter einen Makler, der für die Wohnungsvermittlung von den Mieter/innen eine Provision verlangt.

Einen Anspruch auf eine Provision hat der Makler nur dann, wenn zwischen ihm und dem Mieter ein Vertrag besteht und wenn er dem Mieter eine Wohnung nachgewiesen oder vermittelt hat und





über diese Wohnung ein Mietvertrag zustande gekommen ist (§ 2 Wohnungsvermittlungsgesetz). Der Makler darf keine Provision verlangen, wenn:

- das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird
- er selbst Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnung ist
- er rechtlich oder wirtschaftlich an der Gesellschaft, die Eigentümerin der Wohnung ist, beteiligt ist
- es sich bei der Wohnung um eine öffentlich geförderte oder andere preisgebundene Wohnung handelt.

Die Maklerprovision darf maximal das Doppelte der Monatsmiete (ohne Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist) zuzüglich Mehrwertsteuer betragen. Einen Vorschuss darf der Makler nicht verlangen. Auch Schreibgebühren dürfen in der Regel nicht vereinbart werden (§ 3 Wohnungsvermittlungsgesetz).

Vorsicht ist auch bei Wohnungsvermittlungsvereinen geboten, denn diese verlangen häufig Gebühren oder Beiträge, bevor sie eine Wohnung vermittelt haben – das ist unzulässig.

Auch bei Fragen zu Maklerverträgen und -provision können Sie sich in unseren Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen.

## ■ Abstandszahlungen

Of werden für das bloße Freimachen der Mietwohnung Abstandszahlungen gefordert. Das ist nach § 4 a des Wohnungsvermittlungsgesetzes verboten. Das Verbot gilt für alle Wohnungsarten. Ablösungsverträge, d. h. die entgeltliche Übernahme von Möbeln und Einrichtungsgegenständen des Vormieters, sind grundsätzlich wirksam. Unwirksam sind jedoch Preisvereinbarungen in derartigen Verträgen, wenn der Preis für die Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände im auffälligen Missverhältnis zum Wert steht.

Schwierig dürfte trotz der Rechtslage der Beweis für eine Preisüberhöhung sein. Sie sollten daher immer eine Liste der übernommenen Möbelstücke und Einrichtungsgegenstände anfertigen und den Zustand möglichst durch Zeugen bestätigen lassen.

Auch Umzugskosten dürfen sich die ausziehenden Mieter/innen von den nachziehenden in nachgewiesener Höhe erstatten lassen.

Beträge, die Sie dem bisherigen Mieter oder dem Vermieter zu Unrecht gezahlt haben, können Sie zurückfordern. Der Anspruch verjährt regelmäßig in drei Jahren, gerechnet ab der Zahlung (§§ 195, 199 BGB; Überleitungsvorschrift Artikel 229 § 12 EGBGB).

## ■ Staffelmietverträge

Staffelmieten (§ 557 a BGB) sind vertragliche Vereinbarungen, mit denen im Voraus die jeweilige Miete oder die Mieterhöhungen über einen bestimmten Zeitraum betragsmäßig genau (also nicht nur in Prozenten) vereinbart werden. Zwischen den jeweiligen Erhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Eine Kündigung kann dabei für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden.

Die Miete erhöht sich somit automatisch, ohne dass es einer Mitteilung bedarf! Die Höhe der Staffelmiete wird durch das Wirtschaftsstrafgesetz begrenzt.

Zusätzliche Mieterhöhungen, z.B. für Modernisierung (§ 559 BGB), sind in diesem Zeitraum unzulässig – lediglich Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) dürfen weitergegeben werden, wenn es im Vertrag steht.

## ■ Indexmietverträge

Es kann auch vereinbart werden, dass die Miete nach § 557 b BGB „durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte bestimmt wird“. (Dieser Preisindex wurde zwischenzeitlich in „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, kurz VPI umbenannt.) Wie beim Staffelmietvertrag muss die Miete ein Jahr unverändert sein, Betriebskostenerhöhungen (§ 560 BGB) und Erhöhungen nach Modernisierung (§ 559 BGB) bleiben unberücksichtigt. Achtung: Erhöhungen nach Modernisierung darf der Vermieter beim Indexmietvertrag nur verlangen, wenn er die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Im Gegensatz zur Staffelmiete muss die Änderung der Indexmiete durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden.

Lassen Sie sich vor dem Abschluss eines Indexmietvertrags auf jeden Fall anwaltlich beraten.

## ■ Unbefristete Mietverträge

Wird beim Vertragsabschluss nicht ausdrücklich ein Endzeitpunkt oder ein bestimmter Zeitraum für das Mietverhältnis vereinbart, so läuft es auf unbestimmte Zeit (unbefristet) – und zwar so lange, bis es durch Kündigung seitens einer der Vertragsparteien oder durch Aufhebungsvertrag endet. Der Vermieter kann Ihnen nur schriftlich und mit einem gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund wirksam kündigen (siehe unsere Infoschrift „Kündigung“). Mieter/innen können ohne Grund kündigen, müssen jedoch die gesetzlichen Kündigungsfristen einhalten (Näheres siehe unter „Kündigung des unbefristeten Mietvertrags“).

## ■ Befristete Mietverträge

Wird das Mietverhältnis für eine bestimmte Zeit eingegangen, spricht man von einem befristeten Mietvertrag oder Zeitmietvertrag.

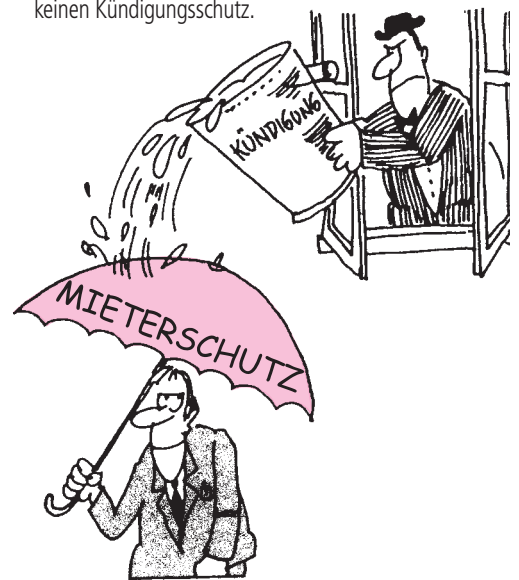
Ein Zeitmietvertrag endet mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Während der Laufzeit kann der Zeitmietvertrag weder vom Vermieter noch vom Mieter durch ordentliche Kündigung beendet werden. Mieter und Vermieter können das Mietverhältnis bei Vorliegen von gesetzlich definierten Gründen außerordentlich kündigen. Auch Sonderkündigungsrechte können die vorzeitige Beendigung eines Zeitmietvertrags ermöglichen (Näheres siehe unter „Sonderkündigungsrechte“).

Der Zeitmietvertrag ist nur wirksam, wenn ein gesetzlich definierter Befristungsgrund vorliegt und der Vermieter den Mieter/innen beim Vertragsabschluss den Grund für die Befristung des Vertrags schriftlich mitteilt.

Als Gründe für eine Befristung werden vom Gesetzgeber folgende anerkannt (§ 575 BGB):

- Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit
- 1) die Wohnung für sich, für seine Familienangehörigen oder für zu seinem Haushalt gehörende Personen (Eigenbedarf) nutzen
  - 2) die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden
  - 3) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Frühestens vier Monate vor Fristablauf können Sie vom Vermieter verlangen, Ihnen binnen eines Monats mitzuteilen, ob der Befristungsgrund noch besteht. Besteht der Grund unverändert fort, müssen Sie die Wohnung verlassen und haben keinen Kündigungsschutz.



Wenn die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume sich verzögert oder wenn Ihnen der Vermieter erst verspätet schriftlich mitteilt, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht, können Sie die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden (neu befristeten) Zeitraum verlangen. Entfällt der Befristungsgrund, können Sie die Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit verlangen.

Da der Zeitmietvertrag einerseits keinen Kündigungsschutz bietet und Sie andererseits langfristig binden kann, sollten Sie einen solchen Vertrag nur nach gewissenhafter Überlegung abschließen.

Aber: Einfache Zeitmietverträge – d. h. Mietverträge, die ohne gesetzlich zugelassenen und ohne schriftlich genannten Befristungsgrund abgeschlossen werden, sind nicht wirksam befristet. Sie sind dann nicht an die unzulässig vereinbarte Mietdauer gebunden.

**Vorsicht:** Verwechseln Sie nicht Befristung und Kündigungsausschluss! Es gibt Vermieter, die einen Kündigungsausschluss in den Mietvertrag aufnehmen – nach der Rechtsprechung ist die Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses zumindest für die Dauer von bis zu vier Jahren zulässig. Überlegen Sie gut, ob Sie sich darauf einlassen können.

## ■ Vertragspartner

Vertragspartner sind alle, die den Mietvertrag unterschrieben haben: Entsprechend müssen das Mietverhältnis betreffende Erklärungen immer von allen unterschrieben bzw. an alle adressiert werden. Wenn ein Vertragspartner auszieht, haftet er weiter für die Mietzahlung, solange er nicht ausdrücklich aus dem Mietvertrag entlassen ist.

Wenn ein Ehepartner nachträglich in eine Wohnung zuziehen will, kann der Vermieter dies in der Regel nicht ablehnen. Er muss ihn aber nicht in den Mietvertrag aufnehmen. Der Mieter sollte dem Vermieter den Zuzug jedenfalls mitteilen. Für die Aufnahme von Lebenspartnern ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich, diese wird er aber schwerlich verweigern können (siehe unsere Infoschrift „Untermiete“).

Bei Scheidung kann das Familiengericht die Wohnung einem der Ehepartner zuweisen.

Nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin haben Ehepartner bzw. Lebensgefährten ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis. Auch Kinder oder andere Haushaltsangehörige haben unter bestimmten Umständen ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag. Wollen Sie als berechtigte Person das Mietverhältnis nicht fortsetzen, müssen Sie dies dem Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters/der Mieterin mitteilen (§ 563 BGB).

Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter/innen, so wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Treten beim Tod des Mieters/der Mieterin keine berechtigten Personen in das Mietverhältnis ein bzw. wird es nicht durch berechtigte Personen fortgesetzt, wird es mit den Erben fortgesetzt (§ 564 BGB). Falls Sie betroffen sind, sollten Sie sich individuell beraten lassen.

## ■ Hüten Sie Ihren Mietvertrag!

Solange Sie in Ihrer Wohnung wohnen, gilt auch Ihr Mietvertrag. Sie sind keinesfalls verpflichtet, einen neuen Vertrag abzuschließen oder in Änderungen einzelner Vertragsbestimmungen einzuwilligen – auch dann nicht, wenn die Hausverwaltung wechselt oder wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird (siehe auch unsere Infoschriften „Eigentümerwechsel“ oder „Umwandlung“). Ein neuer Mietvertrag bringt fast immer Verschlechterungen – lassen Sie sich beraten, bevor Sie einen nicht wieder gutzumachenden Fehler begehen.

Das Original Ihres Mietvertrags sollten Sie niemals aus der Hand geben: Bewahren Sie es gut auf und fertigen Sie sich zur Sicherheit eine Kopie an.

## ■ Kündigung

### Kündigung des unbefristeten Mietvertrags durch Mieter/innen

Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung durch Mieter/innen beträgt grundsätzlich drei Monate, wenn nichts anderes vereinbart wurde.

Eine andere Vereinbarung darf aber nicht zum Nachteil des Mieters sein – sie ist dann unwirksam.

Die Kündigung muss immer schriftlich erfolgen und bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zugehen, damit dieser Monat mitzählt (§ 573 c Abs.1 BGB). Geht sie später zu, so verschiebt sich die Frist um einen Monat.

Bei „Altverträgen“, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gelten wirksam individuell vereinbarte längere Fristen auch für die Mieter/innen weiter. Bei Mietverträgen, die ab dem 01.09.2001 geschlossen wurden, gilt für die Mieter/innen immer die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist, unabhängig von der Mietdauer. Sie sollten die vertragliche Vereinbarung in Ihrem Mietvertrag in einer Beratungsstelle anwaltlich prüfen lassen.

Die kürzeren Kündigungsfristen für Mieter/innen in gültigen DDR-Mietverträgen gelten als vereinbart und haben somit weiter Bestand.

### Verlängerte Kündigungsfristen für den Vermieter

Für den Vermieter verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist in Abhängigkeit von der Mietdauer. Sie beträgt sechs Monate bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren und neun Monate bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren.

Diese Fristen dürfen nicht zum Nachteil der Mieter verkürzt werden – wohl aber können im Mietvertrag längere Kündigungsfristen für den Vermieter vereinbart werden.

### Nachweis des Zugangs

Achtung! Sie müssen die Kündigung so zustellen, dass Sie im Streitfall den Zugang nachweisen können.

Dazu haben Sie drei Möglichkeiten:

- Einschreiben mit Rückschein
- Einwurf in den Briefkasten beim Vermieter oder Verwalter im Beisein eines Zeugen, der auch den Inhalt Ihres Schreibens kennen muss
- Übergabe an den Vermieter oder Verwalter, wobei Sie sich die Entgegennahme auf Ihrer Kopie des Schreibens quittieren lassen (sonst: Zeugen, s. o.).

### Sonderkündigungsrechte für Mieter/innen

Sie haben als Mieter/Mieterin in einer Reihe von Fällen ein Sonderkündigungsrecht. Je nachdem, welcher Kündigungsgrund vorliegt, sind besondere Fristen zu beachten oder es gilt die gesetzliche dreimonatige Kündigungsfrist. Wir führen hier die wichtigsten Fälle an:

- Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB oder Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 BGB können Sie bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 BGB).  
Beispiel: Zugang im Lauf des Monats August, Kündigung bis Ende Oktober zu Ende Dezember (bei Sozialwohnungen ist die Kündigungsfrist um jeweils einen Monat kürzer).

- Bei Ankündigung einer erheblichen Modernisierung können Sie in dem Monat, der auf die Ankündigung folgt, zum Ende des darauf folgenden Monats kündigen (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB).
- Nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin können überlebende Mieter/innen bzw. die Erben das Mietverhältnis innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist kündigen (§§ 563 a, 564 BGB).
- Bei unberechtigter Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete haben die Mieter/innen das Recht, die Wohnung mit der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB).

### Außerordentliche fristlose Kündigung durch Mieter/innen

Schließlich haben die Mieter/innen in bestimmten Fällen das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung, wenn ein wichtiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt und ihnen nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung fortzusetzen (§ 543 BGB). Dieses Recht gilt aber nur, wenn es in angemessener Zeit nach Eintritt des Grunds für diese Art Kündigung ausgeübt wird (Ausnahme: Gesundheitsgefährdung). Auch ist es in bestimmten Fällen erforderlich, dem Vermieter vorher Gelegenheit zur Abhilfe zu geben bzw. ihn abzumahnern. Gesetzliche Kündigungsgründe sind z. B.:

- eine schwerwiegende Vertragsverletzung des Vermieters (z. B. persönliche Beleidigung, Hausfriedensbruch)
- die Nichtgewährung des Gebrauchs der Wohnung
- die Gefährdung der Gesundheit.

In jedem Fall sollten Sie sich vor Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung mietrechtlich beraten lassen.

## ■ Mietaufhebungsvertrag

Neben den gesetzlich geregelten Möglichkeiten, einen Mietvertrag fristgemäß oder fristlos zu kündigen, bleibt es den Vertragspartnern, also dem Mieter/der Mieterin und dem Vermieter, unbenommen, sich einvernehmlich über die – auch vorzeitige – Beendigung des Mietverhältnisses zu einigen, und zwar in Form eines Aufhebungsvertrags mit frei vereinbarter Frist. Dies gilt natürlich auch für Mieter/innen mit Zeitmietverträgen.

## ■ Kündigung durch den Vermieter

Unsere Infoschrift „Kündigung“ informiert Sie über die Möglichkeiten und Gründe sowie die formellen Anforderungen für Kündigungen des Vermieters und über die Kündigungsschutzregelungen für die Mieter/innen.

**Zum Schluss sei nochmals betont: Diese Infoschrift hat Ihnen eine Reihe von Informationen und Tipps vermittelt – sie ersetzt aber nicht die im konkreten Fall notwendige mietrechtliche Beratung.**



## **Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung**

**Der Anspruch des Wohnungsmieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung setzt nicht voraus, dass der Mieter in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat.**

**BGH, Urteil vom 23.11.2005  
– VIII ZR 4/05 –**

Die Mieter bewohnen eine 114 qm große Dreieinhalbzimmerwohnung mit Kammer und Bad in Berlin. Beide Mieter halten sich nur zeitweilig in der Wohnung auf, weil sie aus beruflichen Gründen auswärts tätig sind. Die Mieter baten den Vermieter um Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung von zwei Zimmern und begründeten dies mit den zusätzlichen Kosten einer doppelten Haushaltsführung. Der Vermieter verweigerte die Zustimmung.

Die Mieter klagten auf Zustimmung zur Untervermietung zweier Zimmer. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat die Klage der Mieter auf Erlaubniserteilung abgewiesen, das Landgericht Berlin hat die Berufung der Mieter zurückgewiesen. Auf die von den Mietern eingelegte Revision hob der Bundesgerichtshof das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Landgericht Berlin.

Das Landgericht hatte einen Anspruch der Mieter auf teilweise Untervermietung deswegen verneint, weil sich deren Lebensmittelpunkt nicht mehr in Berlin befände. Es vertrat die Auffassung, dass ein berechtigtes Interesse des Mieters nur dann anzunehmen sei, wenn seine angegebenen Gründe (Reduzierung der Kosten und Vermeidung längerer Leerstände wegen nur teilweiser Nutzung) nur für eine Wohnung zutreffen würden. Als Abgrenzungsmerkmal sei insoweit der Lebensschwerpunkt sachgerecht. Der Mieter könne sich daher nicht darauf berufen, dass er in der heutigen Zeit (berufsbedingt) mehrere Wohnungen vorhalten müsse. Diesem Umstand habe der Gesetzgeber bereits im Rahmen der geänderten Kündigungsregelungen Rechnung getragen.

Gegen diese rechtlichen Ausführungen des Landgerichts Berlins wendet sich der Bundesgerichtshof in seinem Urteil. Nach Maßgabe der Vorschrift des § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB stehe dem Mieter ein Anspruch auf Erteilung

der Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils des Wohnraums zu, wenn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entstehe (und in der Person des Untermieters kein wichtiger Grund zur Versagung vorliege). An einem berechtigten Interesse des Mieters fehle es nicht bereits deshalb, weil dieser in der Wohnung nicht mehr seinen Lebensmittelpunkt habe.

Berechtigt im Sinne dieser Vorschrift sei jedes höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht. Im vorliegenden Fall hatte einer der Mieter berufsbedingt eine andere Wohnung angemietet, um sich von zusätzlichen Reisekosten zu entlasten. Die vom Landgericht vorgenommene systematische Begrenzung des Anwendungsbereichs kann nach Ansicht des Bundesgerichtshofs weder mit der Systematik noch mit dem Regelungszweck der Vorschrift des § 553 BGB begründet werden. Insbesondere sei die Vorschrift nicht Ausdruck eines gesetzlich generell gewollten Verbots der Untervermietung. Der Gesetzgeber habe es vielmehr ermöglichen wollen, dass der Mieter ein Mietverhältnis auch dann aufrechterhalten könne, wenn er die Wohnung nur noch teilweise nutzen wolle oder könne.

Auch die Ausführungen des Landgerichts, dass nach dem Zweck der Regelung das gemeinsame Wohnen (mit dem Untermieter) im Vordergrund stehen müsse, hielten einer rechtlichen Überprüfung durch den Bundesgerichtshof nicht stand. Zwar enthalte der Regierungsentwurf zum Mietrechtsreformgesetz als Regelfall auch die Aufnahme eines Lebenspartners zum Zweck der Bildung oder Fortführung eines gemeinsamen Haushalts, daraus folge jedoch nicht im Umkehrschluss, dass ein berechtigtes Interesse nur dann vorliegen würde, wenn der Mieter beabsichtige, mit dem Untermieter zusammenzuleben.

Insbesondere wegen der zunehmenden Bedeutung von Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft sei es erforderlich, dass ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung auch und gerade zur Vermeidung der Kosten einer doppelten Haushaltsführung begründet werden könne. Der Rechtsstreit wurde daher zur erneuten Entscheidung unter Beachtung der aufgestellten Grundsätze des Bundesgerichtshofs an das Landgericht Berlin zurückverwiesen.

## **Angabe der tatsächlich in der Miete enthaltenen Betriebskosten bei vereinbarter Bruttokaltmiete und Mieterhöhung nach Mietspiegel**

**Der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete, den er mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten ausweist, ist anhand der zuletzt auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten zu beurteilen.**

**BGH, Urteil vom 26.10.2005  
– VIII ZR 41/05 –**

Die Vermieter hatten von den Mietern mit Schreiben vom 18.02.2003 eine Erhöhung der Bruttokaltmiete mit Wirkung zum 01.05.2003 verlangt. Die Mieter stimmten nicht zu. In dem Erhöhungsverlangen verwiesen die Vermieter auf den Berliner Mietspiegel und die darin enthaltenen ortsüblichen (Nettokalt-)Vergleichsmieten und fügten zur Ermittlung der Vergleichbarkeit mit der vereinbarten Bruttokaltmiete eine Betriebskostenaufstellung aus dem Jahr 1997 bei. Die Beklagten bestritten, dass der sich aus dieser Aufstellung ergebende Betriebskostenanteil in Höhe von 1,29 Euro/qm den tatsächlich in der Miete enthaltenen Betriebskostenanteil darstellt.

Das Amtsgericht und das (wegen des auswärtigen Wohnsitzes einer Partei für die Berufung zuständige) Kammergericht wiesen die Klage der Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab. Das Kammergericht führte aus, dass die in Ansatz gebrachten Betriebskosten des Jahres 1997 zur Herstellung des Vergleichsmaßstabs zwischen der vertraglich vereinbarten Bruttokaltmiete und der im anzuwendenden Berliner Mietspiegel 2003 enthaltenen Nettokaltmiete nicht geeignet sei. Hierzu seien der ortsüblichen Nettokaltmiete die Betriebskosten hinzuzurechnen, die der Vermieter zum Zeitpunkt der Abgabe des Mieterhöhungsverlangens zu tragen habe. Es seien die konkreten Betriebskostenwerte und nicht die pauschalen Betriebskostenwerte aus dem Mietspiegel anzusetzen.

Die von den Vermietern eingelegte Revision wurde vom Bundesgerichtshof zurückgewiesen. Der Bundesgerichtshof stellte in der Urteilsbegründung fest, dass zwischen den Mietvertragsparteien eine Bruttokaltmiete vereinbart war, während der zur Begründung der Mieterhöhung herangezogene Mietspiegel Nettokaltmieten ausweise. Aus diesem Grund müsse der Vermieter erläutern, wie hoch der in der Miete enthaltene Betriebskostenanteil

ausfälle, damit eine Vergleichbarkeit der (vereinbarten) Bruttokaltmiete und der (ausgewiesenen) Nettokaltmiete ermöglicht werde. Der Bundesgerichtshof setzte sich mit den in der Rechtsprechung und Literatur zur Frage der Umrechnung vertretenen verschiedenen Auffassungen auseinander.

Abzulehnen sei diejenige Auffassung nach der die für eine Umrechnung erforderlichen Betriebskosten anhand der Durchschnittswerte des Berliner Mietspiegels zu bestimmen seien. Eine solche Vorgehensweise könne im Einzelfall zu dem Ergebnis führen, dass entgegen dem Zweck des § 558 Abs. 1 BGB der Vermieter eine über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehende Miete verlangen könne, wenn die auf eine Wohnung tatsächlich entfallenden Betriebskosten nicht mit den Durchschnittswerten des Mietspiegels übereinstimmen würden. Umgekehrt würde ein Vermieter deutlich schlechter stehen, wenn die für ihn als „durchlaufende Posten“ anfallenden tatsächlichen Betriebskosten die Durchschnittswerte übersteigen würden. Aus den genannten Gründen könne diese Berechnungsmethode nicht als gleichwertig neben den anderen Berechnungsmethoden angewandt werden, insbesondere weil es dem Vermieter die Möglichkeit eröffnen würde, zulasten des Mieters die ihm günstigere Berechnungsmethode zu wählen.

Der Bundesgerichtshof folgte den Entscheidungsgründen des Kammergerichts, dass die zu der ortsüblichen vergleichbaren Nettokaltmiete hinzuzurechnenden Betriebskosten anhand der tatsächlichen für das Mietverhältnis entstandenen Betriebskosten zu bestimmen seien. Die Bezugnahme auf eine Betriebskostenaufstellung aus dem Jahre 1997 genüge insoweit nicht.

Insbesondere wurde dem Argument der Revision (der Vermieter) nicht gefolgt, dass von laufend steigenden Betriebskosten auszugehen sei, mit der Folge, dass die Mieter auf diese Weise besser gestellt würden.

Der Bundesgerichtshof folgte dem Kammergericht auch insoweit, als das Beifügen der veralteten Aufstellung über die Betriebskosten nicht zur formellen Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens geführt habe und der Vermieter somit die Möglichkeit gehabt hätte, im Prozess die Höhe der bestrittenen Betriebskosten darzustellen und zu beweisen. Da der Vermieter dies jedoch nicht getan habe, war die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab- und die Revision zurückzuweisen.

## Heizkostenabrechnung und Ablesefehler bei der Ermittlung des anteiligen Verbrauchs

**a) Ein „anderer zwingender Grund“ im Sinne des § 9 a Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung (HeizkV) liegt auch dann vor, wenn der anteilige Verbrauch eines Nutzers infolge eines Ablesefehlers nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann.**

**b) Ist eine Vergleichsberechnung nach § 9 a Abs. 1 HeizkV nicht möglich, weil die hierfür erforderlichen Daten nicht zur Verfügung stehen, so kann der anteilige Verbrauch ausnahmsweise im Wege der Gradtagszahlmethode ermittelt werden.**

**c) Eine unter diesen Voraussetzungen erstellte Kostenabrechnung kann vom Nutzer nicht gem. § 12 HeizkV um 15% gekürzt werden.**

**BGH, Urteil vom 16.11.2005  
– VIII ZR 373/04 –**

Die Mieter mieteten eine Wohnung mit Zentralheizung. Die Heizkörper der Wohnung sind mit geeichten elektronischen Messgeräten ausgestattet, die den Wärmeverbrauch fortlaufend erfassen und den Endwert des Wärmeverbrauchs eines Kalenderjahres automatisch speichern. Dieser Wert wird jedoch mit Ablauf des Folgejahres durch den neuen Endwert überschrieben und ist dann nicht mehr zu rekonstruieren. Auf dem Display der Messgeräte wird dann jeweils der aktuelle Verbrauchswert des betreffenden Kalenderjahres angezeigt.

Bei der Ablesung der elektronischen Wärmeverbrauchsmesser im März 1999 und im Januar 2000 notierte der Mitarbeiter der mit

der Ablesung betrauten Fachfirma lediglich die auf dem Display angezeigten aktuellen Verbrauchswerte, nicht jedoch die zu diesem Zeitpunkt noch gespeicherten und abrufbaren Endwerte des betreffenden Vorjahres. Der Fehler wurde erst bei der Ablesung Anfang des Jahres 2001 festgestellt, als die oben genannten Werte der Vorjahre bereits überschrieben und damit verloren gegangen waren.

Wegen des Ablesefehlers war die Vermieterin gezwungen, die Verbrauchswerte für die einzelnen Zeiträume zu schätzen, wobei sie von den Ablesedaten nach der Gradtagszahlmethode auf den 31. Dezember des Abrechnungsjahres zurückrechnete.

Die Abrechnung endete mit einer Nachzahlung, die Mieter verweigerten die Bezahlung mit der Begründung, die Abrechnung entspreche nicht den Anforderungen der Heizkostenverordnung (HeizkV).

Mit der Klage verlangte die Vermieterin den sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag von den Mietern. Das Amtsgericht und das Landgericht hatten die Klage der Vermieterin auf Zahlung abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hob das Berufungsurteil auf und verurteilte die Mieter zur Zahlung.

In der Urteilsbegründung wies der Bundesgerichtshof darauf hin, dass in Wohnobjekten mit zentralen Heizungsanlagen die Heizkosten grundsätzlich nach dem konkreten Verbrauch der einzelnen Nutzer zu verteilen seien. Die Einzelheiten der Verteilung seien in den §§ 7 bis 9 HeizkV geregelt, die unter anderem die Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs durch Wärmehäufiger oder Heizkostenverteiler vorsehen. Da jedoch beim Einsatz solcher Geräte technische Fehler nie völlig ausgeschlossen werden könnten, sehe die Heizkostenverordnung in § 9 Abs. 1 zwei verschiedene Ersatzverfahren für den Fall vor, dass der Wärmeverbrauch wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden könne.

Im vorliegenden Fall hätten die Zähler während

### § 9 a Heizkostenverordnung (HeizkV) Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.





des gesamten in Betracht kommenden Ablesezeitraums einwandfrei funktioniert. Die fehlerhafte Verbrauchserfassung beruhte ausschließlich auf einem Ablesefehler des zuständigen Mitarbeiters der mit der Ablesung betrauten Fachfirma. Ob ein solcher Fehler einen „anderen zwingenden Grund“ im Sinne des § 9 a Absatz 1 HeizkV darstelle, war bislang umstritten.

Der Bundesgerichtshof gelangte in seiner Entscheidung zu dem Ergebnis, dass ein zwingender Grund nach dem Inhalt der oben genannten Vorschrift auch dann vorliege, wenn ein Ablesefehler oder das versehentliche Unterlassen einer Ablesung vorlägen und diese (aus technischen Gründen) nicht mehr nachgeholt werden könne. Diese Auffassung werde dem Zweck der HeizkV gerecht, im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Energie eine möglichst genaue Verteilung der Heizkosten zu erreichen. Zugleich solle durch die vorgeschriebene Vergleichsberechnung eine möglichst genaue Verteilung auch bei technischen Störungen oder sonstigen zwingenden Gründen erfolgen. Dieses Ziel lasse sich jedoch nur erreichen, wenn der Anwendungsbereich der Vorschrift nicht über Gebühr eingeschränkt werde.

Ebenso wie bei dem im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Geräteausfall komme es hierbei nicht darauf an, ob die unterbliebene oder fehlerhafte Ablesung auf dem zurechenbaren Verschulden einer Vertragspartei beruhe. Die Vermieterin war daher zu einer Schätzung nach Maßgabe des § 9 a Abs. 1 HeizkV berechtigt.

Die oben genannte Vorschrift sehe als Ersatzverfahren lediglich die Verbrauchsermittlung auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume für vergleichbare frühere Abrechnungszeiträume oder für vergleichbare andere Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum vor. Da der Vermieterin im vorliegenden Fall kein entsprechendes Datenmaterial vorgelegen hatte, gelangte der Bundesgerichtshof zu dem Ergebnis, dass ein Vermieter in solchen Fällen über den Wortlaut des § 9 a Abs. 1 HeizkV hinaus auf eine andere Berechnungsmethode ausweichen dürfe, die ebenfalls eine möglichst exakte Ermittlung des Wärmeverbrauchs gewährleiste. Dies ergebe sich aus dem bereits oben genannten Sinn und Zweck der HeizkV. Die Vermieterin war daher nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auch zur Schätzung der Zwischenwerte nach Gradtagszahlen berechtigt, so dass die Mieter zur Zahlung der Nachforderung verurteilt wurden.

## **Anspruch auf Erstattung der Kautions bei einer Wohnung, die vor dem 01.09.2001 verkauft wurde**

**Verlangt der Mieter vom Erwerber eines vor dem 01.09.2001 veräußerten Grundstücks die Rückgewähr einer an den früheren Vermieter geleisteten Kautions, so trägt er grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die geleistete Sicherheit dem Erwerber ausgehändigt worden ist.**

**BGH, Urteil vom 28.09.2005 – VIII ZR 372/04 –**

Die Mieter hatten 1991 eine Wohnung gemietet und vereinbarungsgemäß eine Kautions in Höhe von 4050 DM an die damalige Vermieterin gezahlt. Nachdem erst eine Zwangsverwaltung über das Grundstück angeordnet war, erwarb der beklagte Vermieter das Grundstück 1996 durch eine Zwangsversteigerung. Zum 31.12.2003 wurde das Mietverhältnis beendet. Die Mieter forderten nunmehr von dem neuen Eigentümer/Vermieter die Auszahlung des verzinslichen Kautionsguthabens, was dieser mit dem Argument ablehnte, er habe eine Mietsicherheit nie erhalten und wisse im Übrigen auch nichts von einer Zahlung der Mieter an den Voreigentümer.

Mit der Klage verlangten die Mieter die Zahlung des Kautionsguthabens zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen. Sie führten in der Klagebegründung aus, es sei davon auszugehen, dass der Erwerber die Kautions vom Zwangsverwalter erhalten habe. Das Amtsgericht und das Landgericht haben die Klage abgewiesen. Die von den Mietern eingelegte Revision blieb ohne Erfolg.

Der Bundesgerichtshof wies auf seine bereits ergangenen Entscheidungen hin, in der er ausgeführt hatte, dass bei einer Veräußerung des Grundstücks vor dem 01.09.2001 die

Vorschrift des § 572 Satz 2 BGB (in der Fassung vor dem 01.09.2001, d.h. vor der Mietrechtsreform) Anwendung finde. Nach dem Inhalt dieser Vorschrift sei der Erwerber nur dann zur Erstattung der Kautions an den Mieter verpflichtet, wenn sie ihm entweder ausgehändigt wurde oder aber er gegenüber dem früheren Eigentümer die Verpflichtung zur Auszahlung übernommen habe. Entsprechendes gelte für einen Erwerb des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung, soweit diese vor dem 01.09.2001 erfolgt sei.

Für die von den Mietern aufgestellte Behauptung, dass der Erwerber die Mietsicherheit vom Zwangsverwalter erhalten habe, seien diese darlegungs- und beweispflichtig.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs war nicht ersichtlich, warum die Ermittlung des oben genannten Sachverhaltes einem Mieter regelmäßig unzumutbare Schwierigkeiten bereiten solle. So könne der Mieter regelmäßig durch Nachfrage beim früheren Vermieter oder bei einem mit der Vermietung beauftragten Hausverwalter die Frage der Kautionszahlung aufklären und diesen Vermieter (oder Hausverwalter) gegebenenfalls als Zeugen in seinem Prozess benennen. Schließlich bliebe darüber hinaus die Möglichkeit der Vernehmung des beklagten (neuen) Vermieters als Partei.

Im vorliegenden Fall hatte die für den (neuen) Vermieter tätige Hausverwaltung den Zwangsverwalter namentlich benannt und darauf hingewiesen, dass sie zwar die vom Zwangsverwalter selbst vereinnahmten Kautions erhalten habe, nicht jedoch die an den Voreigentümer ausgezahlten Sicherheiten. Somit hätten sich auch im vorliegenden Fall die Mieter sowohl an die frühere Vermieterin als auch an den Zwangsverwalter wenden können, um diese Angaben zu überprüfen.

## **Vorwegabzug von Gewerbeflächen und Zusendung von Abrechnungsbelegen bei einer Betriebskostenabrechnung**

**Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten ab, ist – soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben – ein Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten für alle oder einzelne Betriebskostenarten jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen.**

**Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.**

**BGH, Urteil vom 08.03.2006 – VIII ZR 78/05 –**

## Beschränkung einer „Räumung“ auf die Herausgabe der Wohnung

**Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf eine Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht. Auch wenn in einem solchen Fall Streit zwischen den Parteien des Vollstreckungsverfahrens nach § 885 ZPO darüber besteht, ob alle beweglichen Sachen des Schuldners vom Vermieterpfandrecht erfasst werden, hat der Gerichtsvollzieher nicht eine Räumung der Wohnung nach § 885 Abs. 2 bis 4 ZPO vorzunehmen.**

**BGH, Beschluss vom 17.11. 2005  
– I ZB 45/05 –**

Die Mieter waren aufgrund des Versäumnisurteils des Amtsgerichts Neukölln verurteilt, ihre Wohnung zu räumen und geräumt an den Vermieter herauszugeben. Daraufhin beauftragte der Vermieter die Gerichtsvollzieherin zunächst mit der Herausgabe- und Räumungsvollstreckung. Zugleich wies er im Auftragsschreiben darauf hin, dass er an sämtlichen in der Wohnung befindlichen Gegenständen der Mieter sein Vermieterpfandrecht wegen rückständiger Miete geltend mache und dem Abtransport der Sachen widerspreche. Anschließend beschränkte er seinen Auftrag ausdrücklich auf die Herausgabe der Wohnung.

*(Anmerkung: Ein Räumungstitel ist grundsätzlich sowohl auf die Herausgabe der Wohnung als auch auf die Räumung, d. h. die Entfernung der Sachen des Schuldners aus der Wohnung gerichtet.)*

Die Gerichtsvollzieherin machte die Ausführung (des geänderten) Auftrags von der Zahlung eines Vorschusses in Höhe von 3000 Euro für die voraussichtlichen Kosten der Vollstreckung geltend. Diese Kosten waren nach ihrer Ansicht für den Abtransport derjenigen Gegenstände erforderlich, die wegen ihrer Unpfändbarkeit nicht vom Vermieterpfandrecht erfasst werden.

Dagegen legte der Vermieter als Rechtsbehelf Erinnerung beim Amtsgericht ein, weil er den Kostenvorschuss für unangemessen hoch erachtete. Das Amtsgericht wies die Erinnerung zurück. Die anschließend eingelegte Beschwerde gegen die amtsgerichtliche Entscheidung wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Das Landgericht Berlin führte in seiner Begründung aus, dass eine isolierte Herausgabevollstreckung gesetzlich nicht vorgesehen sei und dem Herausgabeanspruch

des Schuldners nach der Vorschrift des § 885 Abs. 3 Satz 2 ZPO zuwiderlaufe. Dort sei vorgesehen, dass der Gerichtsvollzieher die Fortschaffung der genannten Sachen zu veranlassen und unpfändbare Sachen auf Verlangen des Schuldners sofort herauszugeben habe. Hierbei habe der Gerichtsvollzieher auch zu prüfen, auf welche Sachen sich das Vermieterpfandrecht erstrecke und welche unpfändbar seien. Der Herausgabeanspruch des Schuldners (des Mieters) werde vereitelt, wenn der Gerichtsvollzieher sämtliche Sachen in der Wohnung belassen müsse. Da sich nach der Lebenserfahrung in fast jeder Wohnung unpfändbare Sachen des Mieters befänden, habe die Gerichtsvollzieherin zu Recht die Vollstreckungshandlung von der Zahlung eines angemessenen Vorschusses für die Bereitstellung eines Transportunternehmens abhängig gemacht.

Auf die zugelassene Rechtsbeschwerde hob der Bundesgerichtshof die Beschlüsse des Amtsgerichts Neukölln und des Landgerichts Berlin auf und wies die Gerichtsvollzieherin an, die beantragte Herausgabevollstreckung nicht von der Zahlung eines Vorschusses für den Abtransport der beweglichen Sachen der Mieter abhängig zu machen. Der von der Gerichtsvollzieherin bestimmte Kostenvorschuss sei deshalb zu hoch bemessen, weil er auch die Kosten für die voraussichtliche Entfernung von beweglichen Sachen der Mieter umfasse, obwohl der Vermieter die Zwangsvollstreckung auf die Herausgabe der Wohnung beschränkt habe.

Der Bundesgerichtshof gelangte zu dem Ergebnis, dass ein Vermieter den Auftrag zur Zwangsvollstreckung gemäß § 885 ZPO insoweit beschränken könne, als er im Rahmen seines Vermieterpfandrechts der Entfernung von Gegenständen aus der Wohnung widerspreche. Das gesetzliche Vermieterpfandrecht sei vorrangig gegenüber den Vorschriften in § 885 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 ZPO, die eine Entfernung der nicht zu vollstreckenden Sachen vorsehen.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs hat der Gerichtsvollzieher bei der Durchführung der so genannten Herausgabevollstreckung nicht zu prüfen, ob die in der Wohnung befindlichen Gegenstände vom Vermieterpfandrecht erfasst werden oder möglicherweise unpfändbar sind. Hierfür sei der Gerichtsvollzieher als Vollstreckungsorgan grundsätzlich nicht zuständig. Die materiell-rechtlichen Rechte und Ansprüche der Parteien müssten daher ge-

gebenenfalls durch die Gerichte, nicht jedoch durch die Vollstreckungsorgane entschieden werden.

Durch das Zulassen der Herausgabevollstreckung würden schutzwürdige Belange des Mieters nicht in einem Ausmaß betroffen, dass von einer Herausgabe begrenzten Zwangsvollstreckung abgesehen werden müsste. Es würde lediglich die in § 885 Abs. 3 Satz 1 ZPO bestimmte Unterbringung der beweglichen Sachen des Mieters durch den Gerichtsvollzieher durch die Verwahrungspflicht des Vermieters ersetzt. Komme der Vermieter dem Verlangen des Mieters auf Herausgabe der unpfändbaren Sachen nicht nach, mache er sich zum einen schadensersatzpflichtig, zum anderen könne der Mieter den Vermieter auch im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes auf Herausgabe (der unpfändbaren Sachen) in Anspruch nehmen. Schließlich könne der Mieter vor der Durchführung der Herausgabevollstreckung eine Aufschiebung (der Vollstreckung) nach Maßgabe des § 885 Abs. 1 ZPO für die Dauer einer Woche beantragen, wenn er glaubhaft mache, dass die Vollstreckungsmaßnahme nicht mit den guten Sitten zu vereinbaren sei und die rechtzeitige Anrufung des Gerichts nicht möglich war.

Da für die beantragte ausschließliche Herausgabe der Wohnung ein Vorschuss für die Kosten des Abtransports der Möbel und Sachen des Mieters nicht verlangt werden konnte, wurde die Gerichtsvollzieherin angewiesen, die Zwangsvollstreckungsmaßnahme ohne den Kostenvorschuss (in dieser Höhe) durchzuführen.

*Anmerkung:*

*Die Herausgabe nach dem oben beschriebenen so genannten „Berliner Modell“ erleichtert dem Vermieter die Zwangsäumung der Wohnung, da er mit erheblich geringeren Räumungskosten rechnen kann.*

## Fristlose Kündigung bei wiederholter nicht rechtzeitiger Mietzahlung

**Zahlt der Mieter auch nach Abmahnung die Miete weiterhin unpünktlich, kann eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein.**

**BGH, Urteil vom 11.01.2006  
– VIII ZR 364/04 –**

## 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:

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

## BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

**Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr**

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

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

## HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 21 00 25 84

## SOZIALBERATUNG

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

**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  
 195

### Lichtenberg

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

## ARBEITSGRUPPEN

### Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen telefonisch unter  
 21 00 25 84 oder E-Mail [bm-g@ipn.de](mailto:bm-g@ipn.de)

### Arbeitsgruppe Betriebskosten

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

### Anti-Scientology-Initiative

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

## WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

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

# Unsere Beratungsstellen

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

## 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  
☎ 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  
☎ Schöneeweide  
weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 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 Yorckstraße  
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ 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 danı şabilirsiniz**

## Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**  
Hönower 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 Volksolidarität  
☒ 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 „e!ele“  
☒ 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  
Betroffenvertretung „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  
Wichertstraße 20  
im Kieztreff der Volksolidarität  
☒ 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  
Nollendorferstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☒ Nollendorferplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☒ Nollendorferplatz

## Spandau

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

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Osdorfer Straße 121  
bei der Arbeiterwohlfahrt  
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**  
Lüdeckestr. 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  
Betroffenvertretung 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  
Malplaquetstraße 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** 18.30 bis 19.30 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.