



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 316 JUNI 2006

## ■ Die Rückkehr des Mietrechts

Modernisierungsvereinbarungen werden von Mietern zunehmend weniger unterschrieben

## ■ Sanierungspolitik „light“

Öffentlich-rechtliche Verträge im Kampf gegen Umwandlungsmodernisierungen

## ■ Mietrechtsberatung im Sanierungsgebiet

Interview mit einer Rechtsanwältin

### Privatisierung:

## ■ Modernisierung und Umwandlung in der Grünen Stadt

Nach der Privatisierung kommt der Weiterverkauf

## ■ Gewinne privatisieren, Schulden sozialisieren

Die Fortführung des Bankenskandals: Die Schulden für die Bevölkerung, die Sparkasse für die Investoren

## ■ „Unverkäuflich“

Bürgerbündnis gegen Privatisierung wird aktiv

### Betriebskosten:

## ■ Teures Wasser

Die Auswirkungen der Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe und des neuen Betriebsgesetzes in den Haushaltskassen

# Was tun bei Modernisierung?

## Mieterrechte bei Umwandlung und Modernisierung gefährdet

### ■ Ratgeber Mietrecht

#### Infoschrift: Modernisierung

Tipps für Mieter/innen, in deren Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen

## 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:** 09.06.2006

© 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

## BETRIEBSKOSTEN

- 4 **Teures Wasser**  
Die Zukunft der teilprivatisierten Berliner Wasserbetriebe bestimmt auch die Zukunft der öffentlichen und privaten Haushalte mit  
*Christian Linde*
- 6 **Preistreiberei frisst Sparmaßnahmen**  
Der BBU gibt nur für 2005 eine Entwarnung für extreme Betriebskostennachforderungen

## BERLIN

- 7 **Nachtrag zum Berliner Mietspiegel 2005**  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht Abschlagn für Baujahre 1954 bis 1964
- 7 **Förderstopp im sozialen Wohnungsbau**  
Wegfall der Anschlussförderung von Bundesverwaltungsgericht bestätigt

## PRIVATISIERUNG

- 8 **Gewinne privatisieren, Schulden sozialisieren**  
Die rot-rote Fortführung des Bankenskandals  
*Sabine Finkenthej, Hans-Jürgen Lindemann und Benedict Ugarte Chacon*
- 11 **„Unverkäuflich“**  
Bürgerbündnis gegen Privatisierung wird aktiv  
*Hermann Werle*
- 12 **Kommen nach den Heuschrecken die REITs?**  
Börsennotierte Immobiliengesellschaften in der Diskussion: Investorenglück und Mieterleid  
*Hermann Werle*
- 13 **Modernisierung und Umwandlung in der Grünen Stadt**  
Nach der Privatisierung kommt der Weiterverkauf  
*Andrej Holm*

## HARTZ IV

- 14 **Schöner Wohnen mit dem Jobcenter**  
Wie sich die Behördenmitarbeiter in die Wohnsituation von ALG-II-Beziehenden einmischen  
*Klaus Nolden*

## TITEL

- 15 **Modernisierungsbetroffene pochen auf ihre Rechte**  
Die Rückkehr des Mietrechts in die Sanierungsgebiete  
*Andrej Holm*
- 18 **Sanierungspolitik „light“**  
Öffentlich-rechtliche Verträge im Kampf gegen Umwandlungsmodernisierungen  
*Andrej Holm*
- 19 **Mietrechtsberatung im Sanierungsgebiet**  
*Interview mit Carola Handweg*

## INFOSCHRIFT

- 21 **Modernisierung**  
Tipps für Mieter/innen, in deren Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 BGH-Urteile kurz gefasst
- 27 Fristlose Kündigung nach wiederholt unpünktlicher Mietzahlung trotz Abmahnung
- 28 Betriebskostenabrechnung und Vorwegabzug für Gewerbeflächen bei preisfreiem Wohnraum in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten
- 29 Rückforderung einer auf eine verspätete Abrechnung von Betriebskosten geleisteten Nachzahlung
- 30 Ablehnung von Modernisierungsmaßnahmen und Annahmeverzug bei Instandsetzungsmaßnahmen
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

mitunter erlebt man Überraschungen, auch wenn man gewarnt sein sollte. Dass sich die Linkspartei.PDS nur zögerlich zu Privatisierungen drängen lässt, hatte man bisher immer angenommen. Doch der Vorsitzende des Berliner Landesvorstands Herr Dr. Lederer belehrt die Bevölkerung gerne eines Besseren und bekennt sich fröhlich zum Ausverkauf. Die Sparkasse dürfe man den Investoren als Filetstück nicht vorenthalten, meint er, und das sei politische Notwendigkeit für eine Linke. Was der Berliner Bevölkerung bleibe, findet weniger Interesse, denn schließlich sei öffentliches Eigentum „kein Selbstzweck“.

Man muss sich erinnern: Die Risikoabschirmung für die Sorglos-Fonds zugunsten der Besserverdiener wurde von der jetzigen Koalition beschlossen und – weil sonst in Brüssel von der EU nicht genehmigt – die Privatisierung der Bankgesellschaft gleich noch dazu. Die Sparkasse könnte im kommunalen Besitz verbleiben, aber die Sorge von Herrn Dr. Lederer und anderen gilt den Investoren.

55% aller seit 1990 erfolgten Wohnungsprivatisierungen in Berlin sind von dieser Koalition zu verantworten. Zur Zeit herrscht eine ungewohnte Zurückhaltung. Verständlich, denn bald sind Wahlen und man kann schwerlich mit dem Versprechen, die nächsten Wohnungsbestände an die Heuschrecken zu verkaufen auf Stimmenfang gehen.

Nach der Wahl werden die Berliner/innen erneut höhere Wasserpreise zu zahlen haben. Die Vorbereitungen werden jetzt mit der geplanten und bei Auslieferung des Hefts wahrscheinlich bereits vollzogenen Verabschiedung des Betriebsgesetzes getroffen.

Was tun? An einer Antwort versucht sich in diesem Heft Hermann Werle. Er berichtet über die Arbeit des Bürgerbündnisses gegen Privatisierung. Und weil das MieterEcho an dessen Zustandekommen einen großen Anteil hatte, empfehlen wir uneingeschränkt die Mitarbeit in diesem Bündnis ‚zu wählen‘.

## IHR MIETERECHO

Das MieterEcho lädt zu einer weiteren Veranstaltung ein:

**HARTZ IV UND DIE FOLGEN**  
**DONNERSTAG, 10.08.2006 UM 19 UHR**  
**THEMA: OPTIMIERUNGSGESETZ**

Das am 01.08.2006 in Kraft tretende Optimierungsgesetz wird zu weiteren Verschärfungen gegenüber ALG-II-Beziehenden führen.

Referenten: Udo Geiger (Richter am Sozialgericht),  
Sven Korzilius (WASG Berlin) u.a.

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

## INFOTELEFON ZU

**„UMZUGSAUFFORDERUNGEN NACH HARTZ IV“**  
**030 – 80 90 82 42**

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

## SONDERAUSGABE MIETERECHO

Die letzte Sonderausgabe des MieterEchos zum Thema ALG II und Wohnkosten wurde wegen der großen Nachfrage in einer zweiten Auflage aktualisiert und überarbeitet.

Die Sonderausgabe ist in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft erhältlich oder im Internet unter [www.bmgev.de/mieterecho](http://www.bmgev.de/mieterecho)  
Mehr Informationen auf Seite 14 in diesem Heft.

## Teures Wasser

### Die Zukunft der teilprivatisierten Berliner Wasserbetriebe bestimmt auch die Zukunft der öffentlichen und privaten Haushaltskassen mit

Christian Linde

**„Das Berliner Leitungswasser ist Spitze und zur Nahrungszubereitung und zum Trinken bestens geeignet“, jubelte Ulrich Brinsa, Verbraucherschutzpolitiker Sprecher der CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus, anlässlich eines groß angelegten bundesweiten Städtevergleichs, bei dem die Qualität des Berliner Trinkwassers mit der Note „Zwei plus“ abgeschnitten hatte. Allerdings sollten private Haushalte mit dem kostbaren Nass sparsam umgehen. Denn Berlin ist in Sachen Wasser noch in einer weiteren Disziplin Spitze: Allein seit 2004 haben die Berliner Wasserbetriebe den Tarif um mehr als 20% erhöht.**

Im Preis nimmt die Hauptstadt damit bundesweit den ersten Platz ein. Während ein Zwei-Personen-Haushalt in München mit einem Verbrauch von 100 Kubikmetern im Jahr etwa 289 Euro für Wasser und Abwasser bezahlt, muss ein entsprechender Berliner Haushalt dafür 488 Euro aufbringen. Begründet wird der kontinuierliche Preisanstieg allerdings nicht durch erhöhten Konsum, sondern mit dem „Rückgang des Wasserverbrauchs“ und der daraus resultierenden Zunahme bei den „Wartungskosten“. Dieser Anteil mache allein mehr als 80% der jährlichen Gesamtkosten aus, so die Wasserbetriebe.

#### Gewinne der Wasserbetriebe sprudeln

Dabei schreibt das Unternehmen tiefschwarze Zahlen. Bei der Bilanzpressekonferenz für das Geschäftsjahr 2005 konnten die Wasserbetriebe eine Umsatzsteigerung von 1,057 Mil-

liarden Euro im Jahr 2004 auf 1,104 Milliarden Euro im Jahr 2005 verkünden. Der Jahresüberschuss konnte auf knapp 85 Millionen Euro gegenüber 62 Millionen Euro im Jahr zuvor gesteigert werden. Gleichzeitig wurde die Zahl der Beschäftigten von 5210 auf 5096 reduziert. Bereits im vergangenen Jahr konnte eine „Kostensenkung in allen Bereichen des Unternehmens“ vermeldet werden. „Mit strategischen Investitionsplanungen, mit Effizienzsteigerungsprojekten in allen Bereichen und durch den Beitritt zum Tarifvertrag der Versorgungswirtschaft wird eine stringente Kostensenkungspolitik umgesetzt. In den kommenden fünf Jahren werden rund 60 Millionen Euro durch die Umsetzung bereits eingeleiteter Optimierungsprogramme gespart, nachdem seit 2000 die vom Unternehmen beeinflussbaren Kosten bereits um 30% reduziert werden konnten. Um weitere rund 60 Millionen Euro werden in dieser Zeit

die Personalkosten durch den neuen Tarifvertrag sinken, der zugleich moderner und flexibler handhabbar ist“, heißt es in einer Verlautbarung der Unternehmensleitung vom Mai 2005. Trotz der „positiven“ Zahlen haben die Wasserbetriebe am 10.05.2006 eine erneute Preiserhöhung für Januar 2007 um mindestens 2,5% angekündigt.

#### Preise bleiben Betriebsgeheimnis

Um die jetzt schon hohen Wassergebühren auf den Prüfstand zu stellen und Transparenz bei der Tarifikalkulation zu erzwingen, ist der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) Anfang des Jahres vor den Kadi gezogen. Sein Ziel war die Feststellung, ob in den Wassergebühren unzulässige Kosten eingerechnet sind und den Verbraucher/innen aufgebürdet werden. Obwohl es sich bei den Wasserbetrieben um eine Anstalt öffentlichen Rechts handelt, die gleichzeitig eine Monopolstellung innehat und nach dem Informationsfreiheitsgesetz ihre Akten öffnen müsste, blieb der Vorstoß des BBU ohne Erfolg (Forderungen des BBU finden Sie auf S. 6 u. 7, die Red.). Das Verwaltungsgericht begründete die Abweisung der Klage damit, dass das mehrheitlich landeseigene Unternehmen bei einer Offenlegung seiner Kalkulation durch die Wettbewerbssituation mit Wasseranbietern im benachbarten Brandenburg unzumutbare Nachteile hinnehmen müsste. Zwar sind Anstalten öffentlichen Rechts prinzipiell dem Informationsfreiheitsgesetz unterworfen, allerdings sieht hier § 7 vor, dass Einsicht in Unterlagen, die Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, grundsätzlich nicht zu gewähren ist, es sei denn das Informationsinteresse überwiegt „das schutzwürdige Interesse“ der Betroffenen an der Geheimhaltung. Immerhin hat die Kammer „wegen der grundsätzlichen Bedeutung des Falls“ eine Berufung zugelassen.

#### Systemwechsel zugunsten der Wirtschaft

So offen die zweitinstanzliche Entscheidung vor dem Oberverwaltungsgericht ist, so handfest ist innerhalb der rot-roten Koalition die Uneinigkeit über die Beschlussfassung des neuen Betriebsgesetzes. Wirtschaftsminister Harald Wolf (Linkspartei.PDS) will den Wasserbetrieben offenbar zu noch höheren Gewinnen verhelfen und zwar durch die Einführung eines neuen Tarifsystems. Nach dem



Geschäftssitz der Berliner Wasserbetriebe am Molkenmarkt im Bezirk Mitte.



Vorbild der Telekommunikationsunternehmen soll der Kunde zukünftig einen Grund- und einen Verbrauchspreis bezahlen. Damit übt Wolf den Schulterchluss mit den Unternehmensverbänden und der Industrie- und Handelskammer, die vehement einen Wechsel in der Wassertarifpolitik fordern. Die Wirtschaft spekuliert dabei als Großkunde auf üppige Mengenrabatte. Dagegen müssen private Haushalte als „Kleinabnehmer“ über den Grundpreis mit einer erheblichen Kostensteigerung rechnen. Das Verfahren zur zukünftigen Gebührenerhebung und die Frage der paritätischen Mitbestimmung der Arbeitnehmer in den Aufsichtsräten sind zwischen SPD und Linkspartei.PDS ebenso strittig, wie die Finanzkontrolle durch den Landesrechnungshof und vor allem die gesetzliche Garantie für eine „angemessene Rendite“. Die beabsichtigte Verabschiedung des Gesetzespakets, das der Stadtreinigung sowie den Verkehrs- und Wasserbetrieben einen neuen Rahmen geben soll, hat die Koalition deshalb auf der letzten Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 15.05.2006 kurzerhand von der Tagesordnung gestrichen. (Zum Redaktionsschluss war das Betriebsgesetz noch nicht verabschiedet, die Red.)

## Katastrophe der Privatisierung

Eigentlicher Hintergrund der Auseinandersetzung sind die Folgen der Teilprivatisierung des Wasserversorgers (das MieterEcho berichtete mehrfach). Ende 1999 waren auf Betreiben der Finanzsenatorin der großen Koalition, Annette Fugmann-Heesing (SPD), 49,9% der Anteile des kommunalen Unternehmens für 1,68 Milliarden Euro an die privaten Investoren RWE und Veolia verkauft worden. Mit Verweis auf die jährliche Gewinn-



Graffiti an Berliner Hauswand. Foto: Hermann Werle

abführung an das Land verteidigt auch Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) die Entscheidung für die Teilprivatisierung. Nach Angaben der Senatsfinanzverwaltung fließen im kommenden Jahr rund 47 Millionen Euro in den Haushalt. Im darauf folgenden Jahr sollen es 69 Millionen Euro sein. Aber zu welchem Preis?

## Preissteigerungen wirken sich auf Betriebskosten der Mieter/innen aus

„Die Aufnahme eines Kredits in Höhe des Kaufpreises hätte das Land Berlin über eine Milliarde Euro weniger gekostet als der Verkauf der Wasserbetriebe“, sagt Gerlinde Schermer, langjähriges Mitglied des Abgeordnetenhauses. Die Sprecherin des SPD-Donnerstagskreises wirft dem Senat eine völlig verfehlt Wasserpolitik vor und fordert den Rückkauf der veräußerten Anteile des Unternehmens. Schermer prognostiziert als Konsequenz aus dem Vertragswerk zwischen dem Land Berlin und den Investoren katastrophale Folgen für die privaten und öffentlichen Haushalte. So wurden insbesondere mit der Novellierung des Teilprivatisierungsgesetzes durch die rot-rote Koalition im Dezember 2003 die Möglichkeiten für die Anteilseigner RWE und Veolia, Gewinne auf Kosten der Steuerzahler zu machen, sogar noch erheblich erweitert. Den beiden Großkonzernen wurde eine jährliche Rendite von 8% für eine Laufzeit von 28 Jahren garantiert. Und zwar unabhängig von der tatsächlichen Einnahmesituation der Wasserbetriebe. Dabei wird die Rendite nicht auf den Kaufpreis von 1,68 Milliarden Euro, sondern auf das „betriebsnotwendige Kapital“ berechnet. Und dieses wächst etwa durch Neubewertungen der Grundstücke und Immobilien an. Allein für die kommenden drei Jahre sei für den bis zum Jahr 2027 gültigen Vertrag von einer stufenweisen Erhöhung des betriebsnotwendigen Kapitals von 3,7 Milliarden Euro (2006), 3,9 Milliarden Euro (2007), 4,0 Milliarden Euro (2008) auf 4,1 Milliarden Euro (2009) zuzugehen. „Da die den Privaten versprochenen Gewinne politisch nicht durchsetzbar sind, wird das Land trotz erheblicher Preissteigerungen keine Gewinne erzielen, weil es zu deren Gunsten auf seinen Teil des Gewinns verzichtet“, sagt Schermer. Allein im Jahr 2004 habe das Land durch die so genannte „disproportionale Gewinnverteilung“ bereits auf 41,2 Millionen Euro verzichtet. „Im Jahr 2005 waren es 36,7 Millionen Euro, 2006



Immer wieder betont Gerlinde Schermer, dass die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe enorme Folgekosten nach sich zieht, wie hier auf der Antiprivatisierungskonferenz der Berliner Mietergemeinschaft am 11.02.2006.

Foto: Hermann Werle

werden es 25 Millionen Euro und 2007 rund 17,1 Millionen Euro sein“, rechnet Schermer vor. Das weitere Szenario sei damit vorgezeichnet: Steigende Preise für die Kund/innen, Einnahmeverzicht für den Landeshaushalt und Gewinnabführung an die Anteilseigner. „Damit setzt der Senat als die direkte Folge der Privatisierung eine Preissteigerung um, die sich bei den Mieter/innen in steigenden Betriebskosten niederschlägt und die der Senat beim Wohngeld selbst bezahlen muss, aber auf der Einnahmeseite nicht verbuchen kann“, kritisiert Gerlinde Schermer. Die Wasserkunden müssten aufgrund der Teilprivatisierung allein bis 2009 eine Gebührensomme von rund 420 Millionen Euro zusätzlich bezahlen. Gleichzeitig haben die privaten „Partner“ der öffentlichen Hand die Ausgaben für die Instandhaltung der Wasseranlagen halbiert, Mitarbeiter entlassen und ziehen sich – entgegen aller Ankündigungen – aus dem internationalen Wassergeschäft zurück.

## Alternative zur Privatisierungspolitik

Der Donnerstagskreis fordert deshalb einen Ausstieg aus dem Vertrag. Denn bei einem weiteren Vollzug würde – ungeachtet zusätzlicher Gewinne etwa aus der „Effizienz-

### Preise für Trink- und Abwasser in Berlin in Euro pro Kubikmeter

	2003	2004	2005	2006
<b>Trinkwasser inkl. MwSt.</b>	<b>1,887</b>	<b>2,109</b>	<b>2,214</b>	<b>2,309</b>
<b>Schmutzwasser</b>	<b>1,959</b>	<b>2,329</b>	<b>2,452</b>	<b>2,465</b>
<b>zusammen</b>	<b>3,846</b>	<b>4,438</b>	<b>4,666</b>	<b>4,774</b>

Quelle: Berliner Wasserbetriebe

steigerung“ – nach Berechnungen der Finanzverwaltung bis zum Ende der Laufzeit des Vertrags für die Zahlung der Zinsen ein Barwert in Höhe von insgesamt 3,25 Milliarden Euro anfallen. Gleichzeitig verbliebe das Eigentum auch nach dem vereinbarten Vertragsende auch weiterhin zu 49,9% bei den Privaten. „Dieser Anteil müsste dann auf der Basis einer Neubewertung des Betriebs, voraussichtlich nach Wiederbeschaffungszeitwerten und Ertragsersparungen, also um einen sehr viel höheren Preis als zum Zeitpunkt des Verkaufs, zurückgekauft werden“, warnt Gerlinde Schermer.

## Alternative: Rückkauf

Dagegen würde eine Kündigung des Vertrags selbst nach Berechnungen der Sarrazin-Behörde dem Berliner Steuerzahler Kosten von mindestens 1,2 Milliarden Euro ersparen. Um einen Rückkaufpreis in Höhe von etwa 2 Milliarden Euro zu finanzieren, müsste das Land auf der Basis eines durchschnittlichen Zinssatzes von 4,5% und 2% Tilgung bei einer Laufzeit von 20 Jahren jährlich 130 Millionen Euro für Zinsen und Tilgung ausgeben. Der gesamte Barwert dieser Zahlungen würde demnach 2,3 Milliarden Euro betragen. Ob die privaten Miteigentümer RWE und Veolia einer Auflösung des von ihnen geschätzten Rundum-Sorglos-Vertrags zustimmen würden, muss allerdings bezweifelt werden. Immerhin ist das Gesetzeswerk, das vom Abgeordnetenhaus beschlossen wurde, mit all seinen Vorzügen für die privaten Miteigentümer der Wasserbetriebe, nach Aussage von Gerlinde Schermer in der Anwaltskanzlei von RWE und Veolia mühevoll entwickelt worden.

*1999 wurden 49,9% der Berliner Wasserbetriebe an RWE und Veolia (ehemals Vivendi) zu einem Preis von 1,68 Milliarden Euro verkauft. Foto: Hermann Werle*



## Preistreiberei frisst Sparmaßnahmen Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen gibt nur für 2005 eine Entwarnung für extreme Betriebskostennachforderungen

**Auf seiner Jahrespressekonferenz widmete sich der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) besonders der Entwicklung der Betriebskosten bei seinen 142 Mitgliedsunternehmen und stellte für die Betriebskostenabrechnung 2005 fest: „Kostenhammer bleibt für 1,3 Millionen Mieter aus.“**

Laut BBU weise die laufende Abrechnung für das Jahr 2005 monatlich im Durchschnitt 2,00 Euro/qm aus und befinde sich damit auf dem Niveau der Vorjahre. Die Gründe seien „Betriebskostenmanagement und energetische Modernisierung“. Eine gute Nachricht, die hoffentlich in den Betriebskostenabrechnungen der Mieter/innen ihre Bestätigung finden wird. Verdient haben sie es, denn obgleich die Preise der Versorger enorm gestiegen sind, hat sparsamer Verbrauch sehr zum Verdross u.a. der Wasserbetriebe (siehe Beitrag von Christian Linde, S. 4) eine Kostenexplosion verhindert. Dies ist besonders bei den Heizkosten und dem Wasserverbrauch der Fall und der BBU erläutert: „Im direkten Kostenvergleich der Wasser- und Heiztarife mit den abgerechneten Betriebskosten der BBU-Mitgliedsunternehmen für Wasser und Heizung/Warmwasser – den größten Positionen der Betriebskostenabrechnung (58%) – werden die Einsparungen der Mieter noch deutlicher. Während die Berliner Wasserpreise von 1995 bis 2005 um 37% anstiegen, erhöhten sich die von den BBU-Mitgliedsunternehmen mit den Mietern abgerechneten Wasserkosten im gleichen Zeitraum nur um 2%. Noch gravierender fällt der Vergleich bei den Heizkosten aus: Zwischen 1995 und 2005 stiegen die Preise für Heizöl um 118%, für Erdgas um 72% und für Fernwärme um 9%. Dennoch sind die abgerechneten Heizkosten im gleichen Zeitraum bei den BBU-Mitgliedsunternehmen um 15% rückläufig.“

Doch die Zukunft sieht der BBU düster: „Erst im Januar 2006 erhöhten die Berliner Wasserbetriebe die Tarife erneut um 3% – damit sind die Wasserpreise seit 2004 um fast 25% gestiegen. Ebenfalls ansteigende Preise verkündeten Vattenfall für Strom (fast 6%) und die Gasag (8 bis 12%).“ Deshalb fordert der BBU ein Ende dieser Preistreiberei: „Es kann nicht sein, dass die Preispolitik der Ver- und Entsorger die Einsparmaßnahmen der Mieter

und Vermieter zunichte macht. Wir benötigen dringend die Offenlegung der Preiskalkulationen, damit sie für die Verbraucher nachprüfbar sind.“

Die „weiteren Forderungen“ des BBU teilen wir gerne mit und unterstützen sie:

### 1. Preistransparenz bei Berliner Wasserbetrieben und der Berliner Stadtreinigung

Im Rahmen der Novellierung des Berliner Betriebesgesetzes (u. a. Rahmengesetz für die BWB und die BSR), das zurzeit im Abgeordnetenhaus beraten wird, muss ein Einsichtsrecht der Verbraucher in die Tarifgenehmigung verankert werden. Dieses Recht darf nicht mit dem Verweis auf Wettbewerbstätigkeit der Betriebe in anderen Regionen ausgehebelt werden. Nur so können die Verbraucher die Angemessenheit von Preiserhöhungen kontrollieren und nachvollziehen.

### 2. Schaffung einer unabhängigen Tarifgenehmigungs- bzw. Regulierungsbehörde (ggf. auf Bundesebene)

Es darf nicht sein, dass der Berliner Wirtschaftssenator Harald Wolf gleichzeitig als Chef der Berliner Tarifgenehmigungsbehörde die Preiserhöhungen der BWB und BSR genehmigt und vorher als Aufsichtsratsvorsitzender beider Unternehmen die Tarifanhebungen mit erarbeitet hat.

### 3. Volle Ausschöpfung des wettbewerbsrechtlichen Rahmens für Strom und Gas

Bei Strom und Gas muss die Landeskartellbehörde und damit die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen endlich alle gesetzlichen Möglichkeiten zur Unterbindung von ungerechtfertigten Preiserhöhungen ausschöpfen. Der hessische Wirtschaftsminister Alois Rhiel hat es erfolgreich vorgemacht: Mit Verweis auf überhöhte und unangemessene Preisforderungen verweigerte er die kürzlich beantragten Stromtariferhöhungen.

#### 4. Wirtschaftlichkeit der Netznutzungsentgelte auch bei Wasser und Fernwärme

Ab Sommer 2006 genehmigt die Bundesnetzagentur die Netznutzungsentgelte für Strom und Gas mit der Auflage, dass diese sich an den durchschnittlichen Kosten eines wirtschaftlich gut geführten Unternehmens orientieren müssen. Dieses Prinzip sollte auf alle leitungsgebundenen Ver- und Entsorger übertragen werden – auch auf die Wasserwirtschaft und die Fernwärmeanbieter.

#### 5. Vergleichbarkeit der Energiepreise

Damit die Verbraucher die Angemessenheit und Billigkeit von Energiepreisangeboten besser vergleichen können, befürwortet die Wohnungswirtschaft angelehnt an den effektiven Jahreszins die Einführung eines „effektiven Energiepreises“.

## Nachtrag zum Berliner Mietspiegel 2005

### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht Abschlag für Baujahre 1954 bis 1964:

Die Nummer 9.2 der Berliner Mietspiegeltabelle (Neubau) im Berliner Mietspiegel 2005 vom 22.08.2006 wird gemeinsam mit allen den Berliner Mietspiegel anerkennenden Interessenverbänden wie folgt ergänzt:

**„Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1954 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,59 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 6.“**

Mietspiegel-Telefon: 90 12 – 37 37

Mietspiegel im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel>

Quelle: Amtsblatt Nr. 26/02.06.2006

## Förderstopp im sozialen Wohnungsbau

### Wegfall der Anschlussförderung vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt

**In einem Musterprozess wurde am 11.05.2006 die Rechtmäßigkeit der Abschaffung der Anschlussförderung durch das Land Berlin mit einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig entschieden.**

Den Ausstieg aus der Anschlussförderung hatte der Senat am 04.02.2003 beschlossen. Betroffen sind ca. 28.000 Mietwohnungen aus dem 1. Förderweg der Wohnungsbauprogramme 1987 bis 1997, teilweise auch 1985 und 1986.

Für alle öffentlich geförderten Wohnungen des 1. Förderwegs gilt das Kostenmietrecht nach Wohnungsbindungsgesetz und Neubaumietenverordnung. Das Kostenmietrecht schreibt vor, dass die Miete nur die laufenden Aufwendungen decken soll. Zu den laufenden Aufwendungen gehören neben den Bewirtschaftungskosten allerdings auch die Kosten für Kapitaldienst (Darlehen) sowie Positionen, die für die Vermieter keine tatsächlichen Ausgaben darstellen wie Eigenkapitalverzinsung, Abschreibung und Mietausfallwagnis. Obwohl Kostenmieten in enormer Höhe bewilligt wurden und die Förderungen dementsprechend großzügig ausfielen: Der Förderzeitraum von 15 Jahren reichte nicht aus, um die Kredite zurückzuzahlen, sodass das Land Berlin die Eigentümer um weitere 15 Jahre mit einer Anschlussförderung subventionierte. Durch diese Anschlussförderung sollte nach Ablauf der fünfzehnjährigen Grundförderung die Kostenmiete weiterhin auf die Bewilligungsmiete (d.h. die von den Mieter/innen zu zahlende Sozialmiete) heruntersubventioniert

werden. Diese weiterführende Förderung wird nun nicht mehr erfolgen.

Folgen für die Mieter/innen:

Trotz des Wegfalls der Anschlussförderung wären die betroffenen Wohnungen rechtlich gesehen weiterhin belegungsgebunden. Das Land Berlin verzichtet aber bei den betroffenen Wohnhäusern vorläufig bis zum 31.12.2006 auf die Wahrnehmung der Belegungsbindungen – um Insolvenzen bei den Vermietern zu vermeiden. Diese Freistellung beginnt bereits fünf Jahre vor dem Ablauf der Grundförderung. Diese freigestellten Wohnungen dürfen also ohne belegungsbindungsrechtliche Einschränkungen (WBS) vermietet werden.

Außerdem dürfen mit dem Verzicht auf Gewährung der Anschlussförderung die Vermieter die Miete bis auf die Höhe der vollen Kostenmiete anheben. Die Kostenmiete liegt jedoch regelmäßig über den verlangten Mieten bei nicht preisgebundenen Wohnungen. Bisher haben Vermieter nur in wenigen Fällen die Kostenmiete tatsächlich verlangt (von einem Fall berichtete das MieterEcho in Nr. 312).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat zur Abfederung von Mietsteigerungen Härtefallregelungen beschlossen. Abhängig vom Haushaltseinkommen kann ein Mietausgleich gewährt werden. Wenn das anrechenbare Haushaltseinkommen unter der Bundesein-

kommengrenze für Sozialwohnungen liegt, werden anfänglich 90% der Mietsteigerungen übernommen. Für die berücksichtigungsfähige Miete wurden Höchstbeträge auf der Basis der ortsüblichen Vergleichsmieten im Berliner Mietspiegel festgesetzt. Der Mietausgleich wird grundsätzlich bis zu fünf Jahre gezahlt und reduziert sich dabei jährlich um 20%. In besonderen Härtefällen wird auch bis zu acht Jahren ein Mietausgleich gezahlt.

Für unvermeidbare Umzüge kann eine Umzugskostenhilfe gewährt werden, die je nach Haushaltsgröße 500 bis 3500 Euro betragen kann.

Vor dem Ende der Grundförderung sollen alle betroffenen Mieter/innen durch die Investitionsbank Berlin (IBB) informiert werden. Die IBB ist auch für Mietausgleich und Umzugskostenhilfe zuständig. Die betreffende Infohotline der IBB ist unter Tel. 030 – 2125 2660 zu erreichen.

Betroffene Mitglieder der Berliner Mietergemeinschaft können sich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen. Darüber hinaus sollten Sie nicht nur die Angebote der Senatsverwaltung/IBB in Anspruch nehmen, sondern auch mit Ihrem Vermieter verhandeln. Schließlich befürchten viele Vermieter Leerstand und haben ein Interesse daran, die bestehenden Mieter/innen zu halten.

## Gewinne privatisieren, Schulden sozialisieren



### INITIATIVE BERLINER BANKENSKANDAL

Die Autor/innen sind Mitglieder der Initiative Berliner Bankenskandal.

Büro: Marienstr. 19-20, 10117 Berlin

Tel.: 030-28482469

buero@berliner-bankenskandal.de

www.berliner-bankenskandal.de

### Die rot-rote Fortführung des Bankenskandals: Ein Schuldenberg von aktuell mindestens zehn Milliarden Euro wird dem Land Berlin aufgebürdet – und die Berliner Sparkasse soll privatisiert werden

*Sabine Finkenthej, Hans-Jürgen Lindemann und Benedict Ugarte Chacon*

**Was negative Schlagzeilen angeht, war es in der letzten Zeit ruhig um die Bankgesellschaft Berlin AG. Diese hatte sich nach ihrem durch die Politik verhinderten Zusammenbruch im Jahr 2001 und dem Austausch ihrer Führungsetage zumindest insoweit fangen können, dass ihr jetziger Vorstandsvorsitzender Hans-Jörg Vetter keine Gelegenheit mehr auslöst, zu betonen, bei der Bankgesellschaft handele es sich nach entsprechenden Sanierungsbemühungen um eine „ganz normale Bank“.**

Dieser neue Zustand der Bankgesellschaft geht laut Vetter u. a. auf die nach dem „Bankenskandal“ 2001 vorgenommene konsequente Ausrichtung des Konzerns auf die Region Berlin-Brandenburg und eine Verbesserung des Risikomanagements und des Risikocontrollings zurück. Nun mag es durchaus sein, dass Vetter es als normal betrachtet, wenn beispielsweise bis ins Jahr 2004 mit Norbert Pawlowski eine Person im Vorstand der Bankgesellschaft saß, welche sich schon seit 1998 für das Risikocontrolling verantwortlich zeigte und mit dieser Aufgabe offensichtlich überfordert war.

#### Eine „ganz normale Bank“ – mit negativem Geschäftsergebnis

Zur neuen Normalität gehören weiterhin die seit 2002 alljährlich von Bankgesellschaft, Berliner Politik und Berliner Presse bejubelten „Gewinnsprünge“ des Konzerns. So gab Vetter im Februar dieses Jahres bekannt, die Bankgesellschaft habe ihr Vorsteuerergebnis für das Geschäftsjahr 2005 mehr als verdoppelt und könne sich über einen Gewinn von 250 Millionen Euro freuen, der nach „steuerlichen Sondereffekten“ gar zu einem Ertrag von 293 Millionen Euro gewachsen sei.

Wer die Erfolgsbilanz jedoch näher überprüft, der wird feststellen, dass der „erarbeitete“ Gewinn überwiegend auf Einmaleffekte wie den Teilverkauf der Weberbank zurückzuführen

ist und – ähnlich wie in den letzten Jahren – auf ein Zurückfahren der Risikovorsorge von ursprünglich 200 auf 147 Millionen Euro. Im operativen Geschäft erzielte der Konzern ein negatives Ergebnis von 10 Millionen Euro, während es im Jahr zuvor 22 Millionen Euro waren.

#### Rettung in zwei Stufen: Kapitalerhöhung und Risikoabschirmung

Zur alten wie auch neuen Normalität gehört der Umgang der Berliner Politik mit der Bankgesellschaft nach dem besagten Skandal, der ein solches Geschäftsergebnis erst ermöglichte. Wir erinnern uns: Die Bankgesellschaft wies für das Geschäftsjahr 2000 einen Fehlbe-

trag von 1,6 Milliarden Euro aus. Der Konzern hatte im Verbund mit Politikern von CDU und SPD – begleitet vom Totalausfall jeglicher Kontrollen – Risiken in Milliardenhöhe angehäuft, welche insbesondere auf sein Immobiliendienstleistungsgeschäft zurückzuführen waren. Nachdem die SPD den „Bankenskandal“ für den Ausstieg aus der großen Koalition genutzt hatte, bildete sie zusammen mit Bündnis 90/Die Grünen einen von der PDS tolerierten Übergangssenat und sorgte für eine Kapitalerhöhung von rund 1,8 Milliarden Euro. Seit dieser Kapitalerhöhung befindet sich das Land Berlin im Besitz von 81% der Aktien der Bankgesellschaft. Dies war die erste Stufe zur Rettung des Konzerns.

Unter dem seit Herbst 2001 regierenden rot-roten Senat erfolgte dann im April 2002 die so genannte Risikoabschirmung als zweite Stufe der Konzernrettung. Risikoabschirmung bedeutet, dass das Abgeordnetenhaus einem Gesetz (Risikoabschirmungsgesetz) zustimmte, welches den Senat ermächtigt, eine Landesgarantie für die angefallenen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsbereich der Bankgesellschaft (den „Sorglos-Fonds“) zu übernehmen. D. h. für die Verluste aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der Bankgesellschaft sollte von nun an die Berliner Bevölkerung aufkommen. Die abzuschirmende Summe wurde auf 21,6 Milliarden Euro hochgerechnet, wobei es sich um eine Summe handelt, die nur im schlimmsten Fall aufzubrin-

#### DIE SORGLOS-FONDS

**Das Immobiliendienstleistungsgeschäft war zunächst eines der wenigen Geschäftsfelder, auf dem die Bankgesellschaft vermeintlich erfolgreich agieren konnte. Dass sie für ihre Fondsanteile immer mehr Abnehmer fand, lag an den Garantien, die sie den Anlegern zu geben bereit war: So wurden Mieteinnahmen aus den in den Fonds befindlichen Objekten in der Regel über 25 Jahre – teilweise auch über 30 Jahre – garantiert. Wenn also ein Fonds, bspw. durch Leerstand in einigen Objekten, nicht die entsprechenden Einnahmen erbringen konnte, wollte die Bank für die garantierten Auszahlungen aufkommen. Weiterhin wurde den Anlegern die Rücknahme ihrer Fondsanteile zu 100% der Anlagesumme nach 25 Jahren und zu 115% der Anlagesumme nach 30 Jahren garantiert. Diese Garantien machten es für die Anleger irrelevant, was für Immobilien sich in diesen Fonds befanden und ob sie tatsächlich Mieteinnahmen erbringen konnten. Denn die Bank garantierte die Rendite und hinter der Bank stand das Land Berlin. Dieses System war für die Anleger so sicher wie der Erwerb von Bundesschatzbriefen. Die Bank allerdings blähte das Immobiliendienstleistungsgeschäft durch den unkontrollierten Ankauf von Schrott-Immobilien auf. Diese Immobilien hat nun das Land Berlin übernommen – ansonsten wäre die Bankgesellschaft unverkäuflich.**





*Das Volksbegehren hatte zum Ziel, die Risiken und Verluste der Bank auch den Verantwortlichen wie den Bankern, Politikern, Wirtschaftsprüfern und weiteren Profiteuren zu überlassen und nicht ausschließlich dem Gemeinwesen. Am 02.01.2004 wurden 38.355 Unterstützungsunterschriften übergeben. Das Volksbegehren wurde aus haushaltspolitischen Gründen abgelehnt.*

gen wäre. Die tatsächlichen Belastungen für den Landeshaushalt sollen also unter dieser Summe liegen. Seither betonen Berliner Politiker, insbesondere Finanzsenator Thilo Sarrazin, gebetsmühlenartig, es habe außer der angestellten Rettung des maroden Konzerns keine kostengünstigere Alternative für das Land Berlin gegeben. Diese Überzeugung ist im Grunde auf ein „Insolvenzszenario“ zurückzuführen. Dieses stammt aus einem Gutachten, das im Auftrag des Finanzsenators erstellt wurde und welches die konkreten Auswirkungen einer Insolvenz der Bankgesellschaft auf den Landeshaushalt aufzeigen sollte. Nach eingehender Beratung dieses „Insolvenzszenarios“ kam der Vermögensausschuss des Abgeordnetenhauses zu dem Schluss, dass eine Insolvenz den Landeshaushalt mit einem zweistelligen Milliardenbetrag belasten würde. Die Risikoabschirmung stelle also die „billigere“ Lösung dar. Es wäre wahrscheinlich anmaßend, dem Finanzsenator in dieser Hinsicht Blauäugigkeit vorzuhalten – das „Insolvenzszenario“ wurde von der Bankgesellschaft selbst ausgearbeitet. Dass es sich bei der rot-roten Verarbeitung des Bankenskandals tatsächlich um eine vergleichsweise „billige Lösung“ für Berlin handelt, ist auszuschließen. Bei genauerem Hinsehen (siehe Kasten) kommt man zu der Schlussfolgerung, dass die Rettung der Bank-

gesellschaft den Landeshaushalt mit einer Summe zwischen 12,9 und 15,4 Milliarden Euro belasten wird. Der befürchtete zweistellige Milliardenbetrag ist also schon erreicht. Welche Kosten auf das Land durch die übernommenen Immobiliendienstleistungsgeschäfte – sprich hauptsächlich Schrott-Immobilien aus den Sorglos-Fonds – zukommen, ist noch nicht absehbar. Immerhin: Sarrazin erhofft sich vom geplanten Verkauf der Bankgesellschaft einen Erlös von drei Milliarden Euro – dann bliebe eine Belastung des Landeshaushalts von mindestens zehn Milliarden Euro.

## Die EU verlangt den Verkauf der Bankgesellschaft – nicht den Verkauf der Sparkasse

Dass Berlin sich von seinen Anteilen an der Bankgesellschaft trennen muss, ist auf eine Auflage der EU zurückzuführen. Die Beihilfen des Landes Berlin zur Rettung des Konzerns – also Kapitalerhöhung und Risikoabschirmung – wurden von der EU zwar genehmigt, allerdings sah sie in ihnen eine Handlung wider Marktwirtschaft und Wettbewerb und stellte u. a. folgende Bedingungen: Das Land Berlin hat seine Anteile an der Bankgesellschaft Berlin AG zu verkaufen und sicherzustellen, dass die Bankgesellschaft die Berliner Bank, mittlerweile nur noch eine Abteilung der Landesbank Berlin (LBB), veräußert. Dass, wie z. B. vom wirtschaftspolitischen Sprecher der PDS, Benjamin Hoff, behauptet, die Berliner Sparkasse laut EU-Auflage verkauft werden

müsse, ist schlichtweg falsch und spricht nicht für die Sachkenntnis dieses Politikers. In der EU-Auflage steht kein Wort zur Berliner Sparkasse. Vielmehr betonte die EU-Kommission auf Anfrage der EU-Abgeordneten Sarah Wagenknecht, dass das Land Berlin selbst im Rahmen des Umstrukturierungsplans die Veräußerung der Bankgesellschaft einschließlich der Berliner Sparkasse vorgesehen hätte. Dies bedeutet, der rot-rote Senat hat es seit dem Bankenskandal darauf angelegt, die Berliner Sparkasse zu verkaufen.

## Das Sparkassengesetz als Voraussetzung für die Privatisierung

Aus Senatskreisen ist zu hören, dass Berlin sich durchaus bemüht habe, die Berliner Sparkasse weiterhin als ein am Gemeinwohl orientiertes öffentlich-rechtliches Institut zu erhalten. Zu diesem Zweck beschloss das Abgeordnetenhaus mit der Stimmenmehrheit von SPD und PDS am 16.06.2005 das Berliner Sparkassengesetz. Dieses Gesetz schafft jedoch die Voraussetzung dafür, dass die Berliner Sparkasse von einem privaten Investor übernommen werden kann – ein Novum in der bundesdeutschen Sparkassenlandschaft – und so bleibt dann auch von der beabsichtigten Gemeinwohlorientierung nichts mehr übrig. Nach dem neuen Gesetz wurde die LBB, bislang eine Anstalt öffentlichen Rechts, zum 01.01.2006 in eine Aktiengesellschaft (LBB AG) umgewandelt, wobei die Bankgesellschaft das gesamte Grundkapital der LBB AG übernahm. Die Berliner Sparkasse, bisher eine Abteilung der LBB, wurde zu einer teilrechtsfähigen Anstalt öffentlichen Rechts. Mit der Trägerschaft der Berliner Sparkasse wurde die LBB AG beliehen. Diese etwas merkwürdig anmutende öffentlich-rechtliche Konstruktion ist Augenwischerei. Die Berliner Sparkasse hat nach dem neuen Gesetz kein eigenes Vermögen mehr. Dieses ist vielmehr ihrem Träger, also der LBB AG, zugeordnet und wird eines Tages dem Käufer der Bankgesellschaft Berlin AG gehören. So unterscheidet sich dieses Modell nur scheinbar von den bereits bekannten Holdingmodellen der fast zusammengebrochenen Bankgesellschaft und der Berliner Wasserbetriebe.

Dies ist wiederum nicht allzu verwunderlich, denn entgegen der landläufigen Meinung machen in Berlin nicht die Politiker und Senatoren die Gesetze, sondern sowohl beim Sparkassengesetz als auch bei der Konstruktion der



Foto: Hans-Jürgen Lindemann



*Aktion der Initiative Berliner Bankenskandal: Mehr als 1500 Berliner/innen nahmen am 07.09.2002 am so genannten „Grünwaldspaziergang“ teil. Die Demonstration führte an den Villen der ehemaligen Bank-Manager Knut Fischer, Wolfgang Rupp u. a. vorbei.*

Berliner Wasserbetriebe waren hauptsächlich vom Senat beauftragte Kanzleien mit der Kreation von Gesetzes- und Vertragstexten betraut. Als Macher des Sparkassengesetzes feiert sich z. Zt. die internationale Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer.

Freshfields Bruckhaus Deringer wiederum ist nach Medienberichten mit dem Bundesverband deutscher Banken und diversen Großbanken über Berateraufträge eng verbunden und diesen Auftraggebern sind die öffentlich-rechtlichen Sparkassen ohnehin ein Dorn im Auge. Im Übrigen hat diese Kanzlei auch das Land Berlin im Verfahren vor der EU-Kommission beraten.

Das Berliner Sparkassengesetz hat also ein gewisses Odeur. Zudem begegnen dem Gesetz erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken, da das für eine Beleihung erforderliche so genannte demokratische Legitimationsniveau nicht erreicht ist. Die im Gesetz vorgesehene öffentliche Kontrolle der Berliner Sparkasse ist Makulatur – damit jedoch sicherlich im Interesse eines privaten Investors.

Es gibt einen weiteren fragwürdigen Punkt am Berliner Sparkassengesetz. Das Gesetz ermöglicht, dass die Gewinne der Berliner Sparkasse an einen privaten Träger ausgeschüttet werden können. Dies allerdings ist laut Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) nicht mit § 40 Kreditwesengesetz vereinbar, da die Gewinne entweder beim Institut verbleiben oder gemeinnützig verwendet werden müssten. Finanzsenator Sarrazin wies hingegen die BaFin pikanterweise darauf hin, dass sie diese Einwände schon bei

Konstruktion der Holding Bankgesellschaft Berlin AG hätte anbringen müssen. Dieser Konflikt wird z. Zt. in Brüssel ausgetragen. Wie zu vernehmen ist, wird um eine „Sonderregelung“ für Berlin gerungen.

## **Girokonto für Arme? – Nicht mit einer privatisierten Sparkasse!**

Das Hauptproblem bei der Privatisierung von Sparkassen bleibt allerdings, dass aufgrund der für den privaten Bankensektor garantierten Vertragsfreiheit nur öffentlich-rechtliche Institute einem Kontrahierungszwang gesetzlich

unterworfen werden können. Kontrahierungszwang heißt, dass öffentlich-rechtliche Institute gesetzlich dazu verpflichtet werden können, ein „Konto für jedermann“ anzubieten – dies ist eine Problematik, die in Zeiten von Hartz IV besonders relevant ist. Das Berliner Sparkassengesetz sieht einen solchen Kontrahierungszwang nicht vor, obwohl dies möglich gewesen wäre. Zwar hat sich die Berliner Sparkasse gegenüber der Senatsverwaltung freiwillig selbst „verpflichtet“ (nach einem Urteil des Landgerichts Berlin vom 24.04.2003 gab dies einem Betroffenen einen einklagbaren Anspruch auf Eröffnung eines Girokontos), aber angesichts eines Urteils des Oberlandesgerichts Bremen vom 22.12.2005 ist dieser Anspruch für die Zukunft nicht gesichert. Darüber hinaus ist es wahrscheinlich nur eine Frage der Zeit, wann diese Selbstverpflichtung zurückgenommen wird – diese könnte sich nämlich auf den Verkaufserlös auswirken und der soll ja nach Wunsch von SPD und PDS möglichst hoch ausfallen.

Einst versprach der große Finanzexperte der Berliner PDS, Carl Wechselberg: „Wir werden nicht die guten Teile der Bank weggeben und die Risiken behalten.“ Das bisherige Fazit zur Betrachtung des rot-roten Umgangs mit der Bankgesellschaft ist ernüchternd: Die Kosten für den Landeshaushalt sind höher, als der Bevölkerung mit dem Gerede vom „Mentalitätswechsel“ weisgemacht werden sollte. Die Berliner bleiben auf den Schulden, Risiken und Schrottimmobilien sitzen – und sind zudem ihre Sparkasse los.

## **FOLGEKOSTEN DES BANKENSKANDALS**

### **Durch die Bankgesellschaft verursachte Kosten für den Landeshaushalt:**

**Bislang liegt die Summe für die Inanspruchnahme der Risikoabschirmung ohne die Abfindung an die Zeichner der berichtigten Sorglos-Fonds bei einer Summe zwischen 4,7 und 7,2 Milliarden Euro, deren Zahlung in den nächsten 20 Jahren erfolgt. Hinzu zu addieren sind:**

- die Kapitalerhöhung aus dem Jahr 2001 mit 1,8 Milliarden Euro
- die laut Finanzplanung des Senats jährliche Zinsbelastung durch die Krise der Bankgesellschaft ab 2002 in einer bisherigen Gesamthöhe von einer Milliarde Euro
- 1,1 Milliarden Euro, die die Rückführung von Eigenkapital nach der Ausgliederung der Investitionsbank Berlin (IBB) im Jahre 2004 kostete
- 1,1 Milliarden Euro, die nach Rückzahlungspflicht durch die EU einen Sanierungszuschuss darstellen, welcher dem bislang genutzten Kapital der ehemaligen Wohnungsbaukreditanstalt (jetzt IBB) verzinst entspricht
- 1,8 Milliarden Euro, die der Senat zur Abfindung der Zeichner der Sorglos-Fonds per Kreditaufnahme bereitstellen will
- geschätzte 0,9 Milliarden Euro, die die Revitalisierung der Gewerbeimmobilien nach dem Erwerb des Immobiliendienstleistungsgeschäfts für einen Euro kostet
- ein geschätzter bisheriger Aufwand für Controlling durch die Berliner Gesellschaft zum Controlling der Immobilien Altrisiken (BCIA), diverse Gutachten und Rechts- und Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 0,5 Milliarden Euro.

## „Unverkäuflich“

### Bürgerbündnis gegen Privatisierung wird aktiv

Hermann Werle

In der Abschlussresolution der Konferenz „Privatisierung in Berlin“, die nahezu einstimmig von den über 200 anwesenden Teilnehmer/innen unterstützt wurde, wird der SPD/Linkspartei.PDS-Senat aufgefordert, keine weiteren Verkäufe öffentlichen Vermögens zu tätigen. Des Weiteren sprach sich die Konferenz gegen „Öffentlich private Partnerschaften“ (ÖPP) aus und forderte die Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe sowie den Erhalt der öffentlichen Kliniken von Vivantes und der Charité.

Um diesen Forderungen Nachdruck zu verleihen, gründete sich auf Grundlage der Resolution (nachzulesen im MieterEcho Nr. 315 oder unter [www.bmgev.de/privatisierung](http://www.bmgev.de/privatisierung)) Anfang März 2006 das Bürgerbündnis gegen Privatisierung. Seither treffen sich in regelmäßigen Abständen Aktivist/innen von attac, diversen Initiativen, Gewerkschaften, Parteien, der Berliner MieterGemeinschaft und Privatpersonen, um gemeinsame Aktivitäten gegen den weiteren Ausverkauf gesellschaftlichen Eigentums und die negativen Folgen zu entwickeln. Unter dem Logo „Unverkäuflich“ reicht das Feld der bearbeiteten Themen vom geplanten Börsengang der Deutschen Bahn bis zur Zukunft der städtischen Wohnungsgesellschaften.

#### Pläne liegen bereit!

Wie nötig eine organisierte Gegenwehr ist, zeigen die Pläne, die entweder schon in Schubladen bereitliegen oder – von der Öffentlichkeit kaum zur Kenntnis genommen – von den zuständigen Senatsverwaltungen vorangetrieben werden. Zu letzteren gehört die von Wirtschaftsminister Harald Wolf (Linkspartei.PDS) favorisierte Neuordnung der Wassergebühren, die den privaten Haushalten zwangsläufig höhere Gebühren beschert, während Industrieunternehmen durch Mengenrabatte entlastet werden sollen – ganz so, wie es die Wirtschaft seit einiger Zeit wünscht (siehe Beitrag auf S. 4). Eine weitere Planung betrifft den Verkauf der städtischen Krankenhäuser. Auch dieses Vorhaben wird von der Wirtschaft gefordert und es gibt keinerlei Hinweise darauf, dass der Berliner Senat nicht auch hier den Interessen der privaten Konzerne nachgeben wird. Nach den Vorstellungen der Berliner Industrie- und Handelskammer solle die Vivantes GmbH mit

ihren neun Kliniken ganz oder teilweise verkauft werden, schließlich sei die Zusammenführung der Kliniken unter die Gesellschaftsform der GmbH aus diesem Grund gewählt worden. Nun solle auch die Charité in eine andere Gesellschaftsform überführt werden, um die Kliniken insgesamt unter dem Dach einer Holding an die Börse zu bringen.

#### Kräfte bündeln und aktiv werden

Wie sich diese Planungen bereits im Vorfeld der konkreten Entscheidungen niederschlagen, wurde bei den letzten Treffen des Bürgerbündnisses am Beispiel der Charité besonders deutlich. Obwohl die Charité 2005 Überschüsse erwirtschaftete, sollen noch mehr Stellen abgebaut und die Löhne abgesenkt werden. Der Warnstreik der Charité-Beschäftigten am 28.04.2006 wurde deshalb in Zusammenarbeit mit der Initiative „Gesunde Charité“ von dem Bürgerbündnis unterstützt. Dies sei sehr wichtig, wie Beschäftigte bei

einem Treffen der Initiative betonten, da viele Angestellte der Kliniken verunsichert seien, ob Streikmaßnahmen auf die Akzeptanz in der Öffentlichkeit stoßen würden.

Aktiv ist das Bürgerbündnis außerdem bei dem im Mai gegründeten „Wassertisch“. Nachdem Ende April bei einer von annähernd 200 Leuten besuchten Veranstaltung die Hintergründe und negativen Folgen der Wasserprivatisierungen in London und Berlin dargestellt worden waren, trafen sich auf Einladung von attac-Berlin am 23.05.2006 40 Vertreter/innen verschiedener Initiativen, um Perspektiven der Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe zu debattieren.

**Wer Interesse an aktiver Mitarbeit im „Bürgerbündnis gegen Privatisierung“ hat oder die Resolution unterstützen möchte, kann sich auf der Website der Berliner MieterGemeinschaft in eine Mailingliste eintragen:**  
<http://www.bmgev.de/privatisierung>  
**Informationen erhalten Sie auch unter der Telefonnummer: 030 – 21 00 25 84**



Warnstreik der Charité-Beschäftigten am 28.04.2006.

Fotos: Hermann Werle

## Kommen nach den Heuschrecken die REITs?

### Börsennotierte Immobiliengesellschaften in der Diskussion: Investorenglück und Mieterleid

Hermann Werle

**Innerhalb der großen Koalition wurde lange über Details gestritten, da vor allem innerhalb der SPD erhebliche Steuerverluste für die öffentliche Hand befürchtet wurden. Zu aller Zufriedenheit scheinen jetzt aber vom Bundesfinanzministerium die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen worden zu sein: Real Estate Investment Trusts (REITs) könnten somit zum 01.01.2007 in der BRD eingeführt werden.**

Für Finanzinvestoren wie Cerberus, Fortress etc. sind REITs ein optimales Instrument, um sich aus den – bis dahin ausgeweideten – Beständen der ehemals kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zurückzuziehen, so eines der Resultate einer Konferenz der Bundestagsfraktion der Grünen am 29.05.2006. Die Konferenz „Wohnungsmarkt im Umbruch“ stellte u.a. die bisherigen Erfahrungen mit Finanzinvestoren sowie die geplante Zulassung von REITs zur Diskussion. Aus Kiel berichtete der baupolitische Sprecher der grünen Ratsfraktion von der Wirkung des Verkaufs der Kieler Wohnungsbaugesellschaft (KWG), die 1999 an die WCM gegangen war: „Die Einnahmen aus dem Verkauf sind weg“. Haushaltspolitisch hätte der Verkauf also nur kurzfristig eine Wirkung gehabt, da sich die Defizite inzwischen wieder aufgebaut hätten,

#### REITs

**REITs (gesprochen: „Riets“) sind Immobiliengesellschaften, die in verschiedenen Ländern (u.a. Belgien, Frankreich, USA) bereits seit Jahren an den Börsen gehandelt werden. Da die Strategien von Private-Equity-Fonds wie Cerberus oder Fortress nicht auf dauerhafte Anlagen, sondern auf schnelle Verwertung ausgelegt sind, bieten REITs eine optimale Ausstiegsoption (MieterEcho Nr. 314 berichtete). Innerhalb der SPD mehrten sich die Befürchtungen, dass mit der Einführung von REITs Steuerausfälle für die öffentlichen Haushalte entstehen und Wohnimmobilien zu Spekulationsobjekten verkommen. Letzterem soll nun durch „Haltefristen“ entgegen gewirkt werden, z.B. ein REIT darf maximal 7% seiner Wohnungen innerhalb eines Jahres verkaufen oder aber er muss über sieben Jahre 80% der Wohnimmobilien halten.**

so Conrad Hansen. Und dass die Mieten seither nicht stärker gestiegen sind, sei dem Umstand eines entspannten Wohnungsmarkts in Kiel geschuldet. Einen weiteren kritischen Aspekt brachte Horst Becker, Mitglied des Landtags in NRW ein, wo die schwarz-gelbe Regierung für 2007 die Privatisierung der LEG – mit über 100.000 Wohnungen eine der größten Wohnungsgesellschaften der BRD – plant. Ziel der potenziellen Investoren seien Renditen im zweistelligen Bereich. Dafür würden Wohnungsbestände nach ihrer Verwertbarkeit zerlegt und wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten unmöglich gemacht. Entspannte Wohnungsmärkte, so Becker, seien in NRW nur teilweise anzutreffen und insbesondere im unteren Mietsegment sei die Situation mitunter sehr angespannt, die Risiken der Privatisierung seien also viel höher einzuschätzen als die Chancen.

#### Mit Bild gegen REITs

Für Klaus Droste, Top-Investmentbanker der Deutschen Bank, stellt sich die Situation ganz anders dar: Deutschland hätte bezüglich „neuer Anlageprodukte“ Nachholbedarf und ausländisches Kapital würde ungeduldig an den Grenzen auf den deutschen REIT – auch G-REIT genannt – warten. Der hiesige Immobilienmarkt sei viel zu kleinteilig und „Kapital in Immobilien zu parken“ sei außerdem eine Vorstellung von gestern, so der REITs-Verantwortliche der „Initiative Finanzstandort Deutschland“. Ein nach den bisherigen Erfahrungen kaum realitätstaugliches Argument führte der Wirtschaftsjournalist Stefan Loipfinger an. Nach seiner Meinung brauche

Deutschland den G-REIT, weil REITs mit Sitz in Deutschland medial angreifbar seien. Nach dem Motto „Bild hilft – Ein Herz für Mieter“ erklärte der Journalist dem erstaunten Publikum, dass es Private-Equity-Fonds mit Sitz im Ausland wenig scheren würde, wenn ihr Image in Deutschland durch „ausgepresste Mieter“ Schaden nehmen würde. Anders sähe es bei den G-REITs aus. Allein durch die Öffentlichkeit sei hier der Mieterschutz gewährleistet, da negative Schlagzeilen in der Boulevardpresse auch Auswirkungen auf die Kursentwicklung hätten.

#### Kritische Bilanz

Auf den realen Mieterschutz kam die Runde indes auch wieder zu sprechen. Franz-Georg Rips vom Deutschen Mieterbund verwies dabei auf den „public value“, d.h. die öffentlichen Werte, die bei den Verkäufen von Wohnungsbaugesellschaften keine Berücksichtigung finden würden. Eva Jähnigen von der grünen Stadtfraktion aus Dresden kritisierte die beim Verkauf der WOBA vereinbarte Sozialcharta. Diese sei lediglich bestandsorientiert, d.h. bei Neuvermietungen kommt sie nicht zur Anwendung. Zudem gibt es keine institutionelle Kontrolleinrichtung, die die Einhaltung des Mieterschutzes überwachen würde. Schlussendlich seien diese Mieterschutzklauseln der Sozialcharta „ein gutes Marketinginstrument“, um Sorgen zu beschwichtigen. Der „Experte für Wohnungsbauförderungsrecht“, Hans-Dieter Krupinski, beschrieb die Situation nach einer Privatisierung. Denn dann käme es zu Neubewertungen der Wohnungsbaugesellschaften (d.h. sie waren zuvor unterbewertet), um den Kreditrahmen für die Investoren zu erhöhen, während gleichzeitig die Sanierungsinvestitionen heruntergefahren werden. Programme wie die „Soziale Stadt“ seien also weder mit Private-Equity-Fonds noch mit REITs zu bewerkstelligen. Die öffentliche Hand würde also in jedem Fall draufzahlen. Und schließlich hätte es während der Veranstaltung kein Argument gegeben, das angesichts der aktuellen sozialen Probleme schlüssig für Private-Equity-Fonds oder REITs sprechen würde.

Mit dem neuesten Konzept des sozialdemokratischen Finanzministers Peer Steinbrück könnten die bisher REIT-skeptischen Teile der SPD-Fraktion zum Umschwenken gebracht werden – zum Leid der Mieter/innen, zur Freude der Investoren.

# Modernisierung und Umwandlung in der Grünen Stadt

## Nach der Privatisierung kommt der Weiterverkauf

Andrej Holm

**Der Ausverkauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ist weder Start- noch Endpunkt der Privatisierungspolitik. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften unterliegen bereits seit Jahren einem Ökonomisierungsdruck und agieren vielfach wie private Wirtschaftsunternehmen. Die Eigentumsübertragung an einen nicht-öffentlichen Investor ist oftmals nur ein weiterer Schritt auf dem Weg der Liberalisierung. Und nicht der letzte Schritt – wie das Beispiel der GSW zeigt. Neben den kurzfristigen Verkäufen an Vivacon (Grazer Damm) und die HSH Bank (Kissingenviertel und Krankenhausviertel in Pankow, Weiße Stadt in Reinickendorf) setzt die Cerberus – die neue Eigentümerin der GSW – auch auf die Modernisierung und Einzelumwandlung von Wohnungen.**

Die Mieter/innen der Grünen Stadt in Prenzlauer Berg werden Ende letzten Jahres nicht schlecht gestaunt haben, als sie eine „vorläufige Vorankündigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“ von der GSW in ihren Briefkästen fanden. Trotz des mietrechtlich unwirksamen Status beunruhigte das Schreiben die meisten Mieter/innen. Denn „vorläufig vorangekündigt“ wurden umfassende Modernisierungsarbeiten: der Einbau moderner Heizungsanlagen, der Anschluss an eine zentrale Warmwasserversorgung, die Neuinstallation der Elektroanlagen sowie neue Bäder, neue Küchen und Balkone. Die Modernisierung sollte sich mit bis zu 3,00 Euro/qm monatlich auf die Miete niederschlagen. Bei Ausgangsmieten zwischen 2,50 und 3,00 Euro/qm nettokalt eine glatte Verdoppelung der Mietkosten.

Doch das in den 1930er Jahren errichtete Quartier zwischen Danziger Straße und S-Bahn-Trasse (Greifswalder Straße, John-Schehr-Straße, Kniprodestraße und Anton-Saefkow-Straße) ist eines der letzten zentral gelegenen Refugien preiswerten Wohnens inmitten des Aufwertungsbooms in Prenzlauer Berg. Viele der knapp 2400 Mieter/innen in den 1800 Wohnungen hatten hier Ruhe vor den Sanierungen und Mietsteigerungen in den umliegenden Altbauvierteln.

Die GSW, die auch nach der Privatisierung noch die Verwalterin ist, sieht dies natürlich völlig

anders: „Dieses in Karree-Bauweise erstellte Quartier mit seinen parkähnlich angelegten Innenhöfen und teilweisem Privatstraßencharakter ist in seiner Lagebewertung eindeutig besser einzuschätzen als sein derzeitiger Zustand“ (Schreiben der GSW an die Mieter/innen). In Interviews spielte Thomas Zinnöcker, der Geschäftsführer der GSW, souverän die Karte des menschenfreundlichen Modernisierers: „Viele Wohnungen haben noch Öfen und alte Gasheizer. Überwiegend alte Menschen wohnen zu günstigen Mieten darin. Sie haben sich im Laufe der Jahre an Zustände gewöhnt, die heute niemand mehr akzeptieren würde“. Ziel der Modernisierung sei nichts weiter als die „Herrichtung eines zeitgemäßen Standards“.

Doch „zeitgemäß“ bedeutet im Zeitalter der Privatisierung der Wohnungsversorgung vor allem „umwandlungsfähig“. Schon kurz nach den „vorläufigen Vorankündigungen“ kursierten auf den Internetseiten der Wohnungsanbieter Verkaufsgebote für die „Grüne Stadt im Prenzlauer Berg – im Herzen Berlins“. Bei Verkaufspreisen von durchschnittlich 1450 Euro/qm Wohnfläche gehört die Mehrzahl der aktuellen Mieter/innen der Grünen Stadt nicht zum „zeitgemäßen“ Klientel von Prenzlauer Berg.

### Protest und Befriedung

Nach ersten Protesten der Mieterschaft hat der Bauausschuss der Bezirksverordnetenver-

sammlung (BVV) noch im Dezember 2005 zu einer Mieterversammlung in einer nahe gelegenen Schule geladen. Auf dem Podium saßen auch Vertreter der GSW und des Berliner Mietervereins. Die Bezirksverordneten verdeutlichten auf dieser Versammlung, dass sie einer ungebremsten Aufwertung des Gebiets nicht tatenlos zusehen werden und forderten die GSW auf, mieterverträgliche Modernisierungspläne zu entwerfen. (Der grundsätzliche Erhalt des preiswerten Wohnraums stand allerdings nicht auf dem Forderungskatalog.) Um ihrer Forderung Nachdruck zu verleihen, wurde auf der Sondersitzung der BVV am 15.02.2006 ein „Antrag zur Sicherung eines mieterverträglichen Sanierungsgeschehens in der Grünen Stadt“ von den Fraktionen der Linkspartei.PDS, der SPD und Bündnis 90/Die Grünen beschlossen. Mit diesem Beschluss wird das Bezirksamt aufgefordert, für die Grüne Stadt eine Umstrukturierungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Mit diesem – in Berlin bisher kaum angewandten – Instrument soll ein Gebietssozialplan erstellt und eine unabhängige Beratung der Mieter/innen durchgesetzt werden.

Mit einer solchen Umstrukturierungssatzung unterliegen alle geplanten Baumaßnahmen einer besonderen Genehmigungspflicht und diese darf „versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern.“ (§ 172 Abs. 5 BauGB). Im Gegensatz zur Milieuschutzsatzung bezieht sich eine Umstrukturierungssatzung vorrangig auf die städtebauliche Eigenart eines Gebiets und wird in kürzeren Fristen – im konkreten Fall zwölf Monate – erlassen.

Bisher wurden aber weder Sozialpläne aufgestellt noch eine Mieterberatung beauftragt – kein Wunder, denn der wohlgemeinte BVV-Beschluss soll sich für den Bezirk kostenneutral



gestalten. Alle Kosten der Umstrukturierungssatzung soll der Investor übernehmen. Doch der lässt sich Zeit mit der Umsetzung und modernisiert zwischenzeitlich munter weiter. Aufgeschreckt durch die Öffentlichkeit werden den Mieter/innen nun Modernisierungsvereinbarungen angeboten (s. S. 16). Die Mieter/innen sollen so das Ausmaß der Umbauten selbst bestimmen dürfen. Was zunächst wie eine erweiterte Mitbestimmung klingt, zielt letztlich jedoch vor allem auf die Umgehung der mierechtlichen Standardverfahren. Vom BVV-Beschluss beruhigt und mit der Auswahlmöglichkeit der GSW geködert, verzichten viele Mieter/innen auf die Anwendung des Mietrechts (siehe Seiten 16 ff und 21 ff). Nach Aussagen von mehreren Mieter/innen im Gebiet sind etliche Nachbar/innen in den letzten Monaten ausgezogen. Begründung: Zu viel Stress und Angst vor steigenden Mieten.

## Eigentum im „Family Resort“

Ob eine konsequente Umsetzung der Umstrukturierungssatzung diese Entwicklung tatsächlich verhindert hätte, bleibt fraglich. Denn auch der BVV-Beschluss war nicht wirklich konfrontativ formuliert. In der Begründung des Antrags heißt es: „Der erhebliche Grünanteil des Gebiets, der ihm auch seinen Namen gab, ist vor allem für Familien mit Kindern und ältere Menschen sowie Menschen mit geringen Einkommen besonders geeignet (...). Es ist daher Ziel der BVV, dass das Quartier für familienfreundliches Wohnen umstrukturiert wird.“ In ein ganz ähnliches Horn stößt auch die GSW selbst: in ihren Verkaufsprospekten für Eigentumswohnungen verwandelt sich die Grüne Stadt ins „Family Resort“\* und „3-Generationen-Park“. Verschiedene Grundrissvarianten sollen Singles, Familien und Senioren anlocken – für schlappe 1450 Euro/qm.

Die ‚Familienkarte‘ ist in den letzten Jahren in Prenzlauer Berg zu einem stadtentwicklungspolitischen Joker geworden, mit dem sich fast alle Maßnahmen begründen lassen. Doch eine wirklich soziale Orientierung darf sich nicht nur an Wohnungsgrundrissen und Ausstattungsvarianten orientieren, sondern muss vor allem langfristig bezahlbare Mieten sichern. Im Fall der Grünen Stadt scheint dieser Zug jedoch abgefahren zu sein.

\*) Family Resort (engl.): eine Family ist eine Familie, die Bezeichnung Resort wird üblicherweise im Tourismus verwendet und bedeutet Erholungsort im Sinne einer Hotel- oder Ferienhausanlage o.Ä.

# Schöner Wohnen mit dem Jobcenter

## Wie sich die Behördenmitarbeiter in die Wohnsituation von ALG-II-Beziehenden einmischen

*Klaus Nolden*

**Für arbeitslose Mieter/innen in Berlin und anderswo scheint es zunehmend normal, dass die eigenen Wohnungsangelegenheiten nicht mehr ausschließlich sie und ihren Vermieter betreffen. In der Hauptstadt sind es die bezirklichen Jobcenter, die seit dem 01.01.2005 rund ums Wohnen mitreden. Die Jobcenter wiederum funktionieren – als Arbeitsgemeinschaften aus ehemaligem Bezirkspersonal der Sozialämter und Mitarbeitern der Bundesagentur für Arbeit – auch fast zwei Jahre nach Inkrafttreten des SGB II überwiegend eher schlecht als recht.**

Die „Reform“ und der unselige Druck des damaligen Ministers überfordert bis heute sichtlich die Mitarbeiter der zusammengewürfelten neuen Behörden. In Berlin verschwanden dann auch schon mal ALG-II-Akten zu Tausenden (in Neukölln und Mitte) und in Reinickendorf durfte nicht in Wohnungen, die 20 Euro zu teuer waren, umgezogen werden. Für arbeitslose Mieter/innen ist das Jobcenter damit zum neuen Wohnungsamt mit Vergabe- und Entzugsrechten mutiert. Behördenmitarbeiter entscheiden für Zehntausende Erwerbslose und ihre Angehörigen, wie und wo in der Stadt gewohnt werden darf.

Bei Mieter/innen, die Sozialhilfe empfangen, hatte das Sozialamt schon immer den Fuß in der Wohnungstür und bestimmte Größe und Kosten der Wohnung entscheidend mit. Diesen Mieter/innen drohte bis zum Jahresende 2004 schon bei einer um zwei Quadratmeter zu großen Wohnfläche ein Nein des Sachbearbeiters zum Verbleib in der bisherigen oder zum geplanten Umzug in eine neue Wohnung. Seit dem 01.01.2005 erhalten nun auch

arbeitslose Mieter/innen in zunehmendem Maß die Aufforderung, ihre Wohnkosten entweder durch Aufnahme von Untermietern oder durch Umzug zu reduzieren. Dies wird verbunden mit der Ankündigung, dass die Unterkunftskosten in Zukunft nicht mehr vollständig übernommen würden, da sie nicht angemessen seien. Dabei reichen die anerkannten Pauschalen oft nicht aus, um die Heizkosten zu bezahlen und berücksichtigen nicht die individuelle Wohnsituation.

In Berlin wurden die Quadratmeterzahlen für den als angemessen angesehenen Wohnraum gegenüber bisherigen Regelungen der Sozialhilfe nicht abgesenkt. Allerdings sind in der Hauptstadt in vielen Bezirken zu den anerkannten Mietpreisen der AV-Wohnen keine freien Wohnungen verfügbar. Die Berücksichtigung der „tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts“, des „örtlichen Mietspiegels“ sowie der „familiären Verhältnisse“ gelten bisher aber nur für Beziehende von SGB-XII-Leistungen, also für Nicht-Erwerbsfähige wie Behinderte und

### BERLINER INFOTELEFON ZU „UMZUGSAUFFORDERUNGEN NACH HARTZ IV“

**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. Noch weiß niemand genau, wie viele Menschen solche Aufforderungen bereits erhalten haben oder noch bekommen werden. Presseberichte über drohende Zwangsumzüge bereiten Arbeitslosen und Niedriglöhner/innen zunehmend Sorgen. Das Berliner Arbeitslosenzentrum und die Berliner MieterGemeinschaft haben mit Unterstützung der Stiftung Menschenwürde und Arbeitswelt für Betroffene ein Beratungstelefon eingerichtet.**

Rentner/innen. Die Ungleichbehandlung von erwerbsfähigen Arbeitslosen ist nicht nachvollziehbar.

Ziehen künftig arbeitslose Mieter/innen aus ihrer Wohnung mit bisher angemessenen Kosten in eine andere Wohnung um, die zwar teurer, aber immer noch angemessen ist, dann sollen für die neue Wohnung nur die bisherigen Kosten übernommen werden. Arbeitslose Mieter/innen wohnen aber häufig in sozial problematischen Wohnvierteln, Wohnungen mit schädlichen Emissionen oder kalten oder sehr engen Wohnungen. Die Träger der Grundsicherung erkennen in diesen Fällen nur selten die Notwendigkeit des Umzugs an. Alleiniges Kriterium für die Übernahme der Kosten der Unterkunft ist deren Angemessenheit.

Einzelne Jobcenter in der Hauptstadt scheuen sich bis heute nicht, unselige Traditionen aus Sozialhilfezeiten ungerührt fortzusetzen. In Notfällen, wenn Mieter/innen der Wohnungsverlust droht, helfen sie nur zögerlich bis widerspenstig. So mussten in Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg ALG-II-Beziehende mit Wohnraumkündigung auch nach dem 01.01.2005 von ihren Sachbearbeitern hören, sie sollten erst wiederkommen, wenn eine Räumungsklage vorliegt.

**MIETER ECHO**  
Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmge.de EXTRA JUNI 2006

**SONDERAUSGABE**

Hartz IV und die Kosten der Wohnung  
**Umziehen oder bleiben?**  
Zweite Auflage, aktualisiert und überarbeitet  
mit neuem Schwerpunkt Behördenwillkür

Notruf gegen  
Zwangsumzüge  
0800-2727278  
(kostenfrei)  
Montag bis Freitag  
von 10 bis 13 Uhr  
www.zwangsumzuge.de

Bei Aufforderung zur  
Senkung der Wohnkosten:  
Kaufstellen zu  
„Umzugskostenfragen  
nach Hartz IV“  
030-80 90 82 42  
Montag und Mittwoch  
von 17 bis 19 Uhr

„Hartz IV und die Kosten der Wohnung – Umziehen oder bleiben?“ Aufgrund der starken Nachfrage ist eine zweite Auflage der Sonderausgabe des MieterEchos zum Thema ALG II und Wohnkosten erschienen. Die zwölf Seiten wurden aktualisiert und überarbeitet. Die Sonderausgabe ist in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft erhältlich oder im Internet unter <http://www.bmge.de/mieterecho>

**Beachten Sie bitte auch die Veranstaltungshinweise zu „Hartz IV und die Folgen“ auf Seite 3.**

# Modernisierungsbetroffene pochen auf ihre Rechte

## Die Rückkehr des Mietrechts in die Sanierungsgebiete

Andrej Holm

**Förderrichtlinien und Mietobergrenzen, Sanierungssatzungen und Modernisierungsvereinbarungen – in den Sanierungsgebieten von Ostberlin gab es eine Vielzahl besonderer Regelungen und Instrumente für Wohnungsmodernisierungen zu beachten. Sanierungsbeauftragte und bezirklich eingesetzte Mieterberatungsgesellschaften unterstützten die Mieter/innen darin, die ihnen durch das Sanierungsrecht gebotenen Möglichkeiten zu nutzen, denn letztlich ist die Wohnungsmodernisierung vor allem eine vertragsrechtliche Auseinandersetzung zwischen Mieter/innen und Vermietern. An der Tagesordnung waren Verhandlungen und Vereinbarungen anstatt Modernisierungsankündigungen und Gerichtsverfahren – teilweise schien es, als sei das normale Mietrecht in den Sanierungsgebieten außer Kraft gesetzt. Doch die Rahmenbedingungen der Stadterneuerung haben sich verändert und Mieter/innen setzen verstärkt und erfolgreich auf den Weg mietrechtlicher Auseinandersetzungen.**

Um diesen Wandel zu verstehen ist ein Blick auf die Entwicklung der Stadterneuerung hilfreich. Bereits in den 1980er Jahren haben kritische Wohnungswirtschaftler/innen aufgezeigt, wie sehr bestimmte Förderbedingungen und staatliche Reglementierungen die Eigentümerstruktur beeinflussen. Steuerbegünstigungen locken andere Eigentümer zum Investieren als direkte Fördermittel – und starke Sanierungsaufgaben und Umwandlungsverbote wirken auf bestimmte Eigentümergruppen abstoßend.

Die Erfahrung von 15 Jahren Stadterneuerung in Ostberlin bestätigt diese Annahmen: Die wechselnden Stadterneuerungsbedingungen haben sich relativ ungefiltert in den Eigentümerstrukturen niedergeschlagen.

### Jede Wohnungspolitik erhält die Eigentümer, die sie verdient

Abhängig von den jeweiligen Eigentümertypen sahen sich die Bewohner/innen und auch die Institutionen des Sanierungsapparats mit verschiedenen Verwertungsstrategien konfrontiert. Insbesondere die sozialen Sanierungsziele und das Ausmaß an Verdrängung aus den modernisierten Häusern stehen in einem direkten Zusammenhang mit den jeweiligen Stadterneuerungsbedingungen. Hinsichtlich der vorherrschenden Finanzierungsmodelle und Eigentümerstrategien können für

die Stadterneuerung der 1990er Jahre in Prenzlauer Berg drei Phasen unterschieden werden.

### Geförderte Erneuerung – Anfang bis Mitte der 1990er Jahre

Die erste Phase – von der Festlegung der Sanierungsgebiete bis 1996 – war durch relativ umfangreiche Förderungen in der Stadterneuerung geprägt. Für fast zwei Drittel

„Objekt zu 100% verkauft – Danke für das Vertrauen“ steht quer über dem Gerüstnetz noch vor Fertigstellung der Prenzlauer Höfe. Foto: Andrej Holm



aller Maßnahmen floss öffentliches Geld. Im Rückblick auf die bisherige Gesamtzeit der Stadterneuerung wurde in den ersten drei Jahren etwa die Hälfte aller geförderten Wohnungen erneuert. Das Tempo der Sanierung war in dieser Zeit etwas höher als im gesamten Zeitraum. Im Durchschnitt wurden pro Jahr mehr als 2200 Wohnungen modernisiert. Das entspricht etwa 7% des Gesamtbestands in den Sanierungsgebieten. Die Eigentümer waren überwiegend professionelle, meist mittelständische Sanierungsfirmen, die zum Teil bereits in Kreuzberg Erfahrungen mit der geförderten Sanierung gemacht hatten. Hinzu kamen etliche Einzeleigentümer, die aufgrund der günstigen Steuerabschreibungsbedingungen Immobilien im Osten erworben hatten und diese nun im Rahmen staatlicher Programme sanierten. Die geförderten Maßnahmen erfolgten in einem hochregulierten Prozess von Auflagen, Sozialplänen und Kontrollen. Insbesondere die Sozialpläne und die durch die Förderprogramme gebundenen Mietpreise ermöglichten es einem Großteil der Mieter/innen, nach der Sanierung in ihre Wohnungen zurückzu-

kehren. Der Anteil der Altmietler/innen nach Sanierungen in dieser Phase der Stadterneuerung lag bei über 50%. Die Förderprogramme wurden von vielen Mieter/innen akzeptiert.

## Abschreibungserneuerung – von Mitte der 1990er Jahre bis 1999

Die zweite Phase der Stadterneuerung wurde von Abschreibungssanierungen dominiert. Die öffentlichen Fördermittel fielen in diesem Zeitraum bereits deutlich karger aus und weit mehr als die Hälfte aller Wohnungssanierungen wurde frei finanziert. Insgesamt wurden in einem Zeitraum von drei Jahren über 6100 Wohnungen erneuert. Das sind im Jahresdurchschnitt immer noch über 2000 oder etwa 6% des Gesamtbestands. Die dominierenden Eigentümer dieser Jahre waren BGB-Gesellschaften (GbR) und Immobilienfonds, die vorrangig zum Zweck der Steuerabschreibung aufgelegt wurden. Investoren hatten die Möglichkeit, die Modernisierungskosten innerhalb von sieben Jahren zu 100% steuerlich abzuschreiben. Die Sanierungsmaßnahmen setzten daher auf möglichst hohe

Ausbaukosten und ein schnelles Tempo der Bauarbeiten. Die zu dieser Zeit geltenden Mietobergrenzen wurden von den Investoren weitgehend akzeptiert, da ja ihre Gewinne eher in den Abschreibungen denn in den Mieteinnahmen lag. Langfristig führte jedoch diese Art der Stadterneuerung zu enormen Mietsprüngen, denn nach Ablauf der Geltungsfristen der Mietobergrenzen (drei bis fünf Jahre) konnten auf der Basis des Mietspiegels Mieterhöhungen durchgeführt werden. Viele Mieter/innen fürchteten diese zu erwartenden Mietsteigerungen und wollten die hohen Modernisierungsstandards nicht akzeptieren. Vor allem Haushalte mit geringen ökonomischen Spielräumen fanden sich in der Verhandlungsorientierung des Sanierungsapparats nicht wieder und schlossen keine Modernisierungsvereinbarungen ab. Nur noch etwa 40% der Altmietler/innen kehrten nach der Sanierung in ihre Häuser zurück. Noch gab es in den Sanierungsgebieten kostengünstige Wohnungen in unsanierten Häusern und etliche Mieter/innen begannen, in den noch unsanierten Beständen zu rotieren, um einer Modernisierung zu entgehen. Bereits zu diesem Zeitpunkt erschien die Moderationsfunktion der bezirklichen Mieterberatungsgesellschaft als nicht mehr geeignet, die sozialen Sanierungsziele zu erreichen.

## Modernisierungsankündigung oder Modernisierungsvereinbarung

Dass eine Modernisierung formgerecht angekündigt werden muss, ist alles andere als eine bloße Formalität. Schließlich wird eine Wohnung immer in einem ganz bestimmten Zustand angemietet und durch eine Modernisierung wird dieser Zustand verändert. Da der Vermieter die Duldung der Veränderung (vorausgesetzt es handelt sich tatsächlich um eine Modernisierung) verlangen kann, haben zum Ausgleich die Mieter/innen ein Sonderkündigungsrecht (§ 554 BGB, s. S. 23). Dazu brauchen sie aber umfassende Informationen und deshalb werden bestimmte Anforderungen an Modernisierungsankündigungen gestellt. Ein wenig schimmert hier die Vorstellung von der gleichen Augenhöhe der Vertragspartner durch. Nicht nur der Vermieter, auch Mieter/innen haben Rechte, die sie durchsetzen können.

Weil aber das die Mieter/innen schützende Verfahren der Ankündigung mit den formalen Erfordernissen und den Fristen umständlich und langwierig ist, werden häufig von den Vermietern Modernisierungsvereinbarungen angeboten. Die mieterrechtlichen Schutzklauseln werden dabei außer Kraft gesetzt, aber dafür soll mit kleinen Vergünstigungen die sofortige Zustimmung der Mieter/innen erkaufte werden. Insbesondere in den Sanierungsgebieten im Ostteil Berlins hat sich diese Praxis eingebürgert. Sie wird von den Mieterberatungsläden eingefordert und von manchen lokalen politischen Vertreter/innen der Linkspartei PDS politisch unterstützt.

Die Berliner MieterGemeinschaft hat viele Hausversammlungen durchgeführt und rät stets von vorschnellen Vereinbarungen ab. Es hat sich immer gezeigt, dass die häufig nur vermeintlichen Vorteile eher die Vermieter begünstigen und dass die Mieterberatungsläden, die für die Abschlüsse von so genannten Sozialplanvereinbarungen bezahlt werden, ebenfalls von den Vereinbarungen profitieren.

Die Mieter/innen sind – so zeigen die Erfahrungen der Berliner MieterGemeinschaft – immer dann am günstigsten gefahren, wenn sie sich dem Druck von Eigentümern, Mieterberatungsläden und politischen Vertretern widersetzen und auf ihre Mieterrechte bestehen haben. Eine Vereinbarung kann auch noch vor Gericht geschlossen werden. Und genau das ist dann der richtige Ort um festzustellen, wie viel die Mieterrechte wirklich wert sind. Nämlich wesentlich mehr, als Mieterberatungsläden und Kiezpolitiker zugestehen wollen.

## Umwandlungserneuerung – nach 2000

Seit 2000 gibt es keine Sonderabschreibung mehr in den Sanierungsgebieten und 2001 wurden die Förderprogramme zur Wohnungsmodernisierung eingestellt. Doch der von vielen befürchtete Einbruch der Investitionen blieb aus. Mit leicht verringerter Intensität wurden immer noch etwa 1300 Wohnungen pro Jahr in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg saniert. Geändert hat sich jedoch ein weiteres Mal die dominierenden Eigentübertypen und deren Verwertungsstrategien. Statt auf Fördergelder oder Abschreibung setzen die aktuellen Investoren auf eine Umwandlung in Eigentumswohnungen. Eine Reihe von Firmen wie die Maruhn Immobilien GmbH und Co KG, Vitalis und Profi-Partner verfolgen fast ausschließlich diese Modernisierungsstrategie und sanieren teilweise mehrere Häuser gleichzeitig. Meist werden die Wohnungen noch vor Beginn der Bauarbeiten an einzelne Kaufinteressenten veräußert. Mit den dadurch eingenommenen Geldern werden die Bauarbeiten finanziert. Meist werden dabei sehr hohe Standards realisiert, weil sich die Verkaufsangebote an den fiktiven Wohn-



wünschen der Wohnungserwerber orientieren. Die Mieter/innen haben in solchen Umwandlungsmodernisierungen nur wenige Möglichkeiten, eigene Wünsche und Vorstellungen hinsichtlich der Grundrisse und der Standards mit den Eigentümern auszuhandeln. Die Eigentümer stehen außerdem aufgrund des bereits abgeschlossenen Verkaufs der künftigen Wohnung unter hohem Druck, ihre Pläne gegen die Mieter/innen durchzusetzen. Die Stadterneuerungsinstitutionen wie die S.T.E.R.N. und die bezirkliche Mieterberatungsgesellschaft stoßen in diesen Fällen mit ihrer bisherigen Verhandlungsorientierung an ihre Grenzen. Oftmals bleibt diesen ‚Vermittlungsinstanzen‘ dann nur noch das Angebot einer Umsatzwohnung und solche Umsetzungen sind oftmals im Interesse der Umwandlungseigentümer. Denn Baufreiheit und Neuvermietungsmöglichkeiten bilden trotz der städtebaulichen Verträge, die sie zu einer Mietbegrenzung in 50% der Wohnungen verpflichten, günstige Rahmenbedingungen für das Umwandlungsgeschäft. Die Mieter/innen bleiben dabei auf der Strecke. Untersuchungen ergaben eine erschreckend geringe Altmietquote von durchschnittlich nur 25%.

### Von der Modernisierungsvereinbarung zur Duldungsklage

Im Lauf der Jahre haben sich die Rahmenbedingungen und Eigentümerstrategien in den Sanierungsgebieten mehrfach verändert. Die Position der Mieter/innen wurde dabei geschwächt und die Verdrängung durch Modernisierung wurde verstärkt. Verändert haben sich aber auch die Strategien der Sanierungspolitik. Insbesondere die „Angebote“ des Sanierungsapparats haben sich für Mieter/innen Schritt für Schritt verschlechtert: Waren es zunächst kalkulierbare Mieten und



Mit Transparenten werden Käufer geworben: Umwandlung in Eigentumswohnungen, Modernisierung und Verkauf im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz. Foto: Andrej Holm

klar geregelte Sozialpläne (Fördersanierung), später zumindest befristet gültige Mietobergrenzen und ein breit gefächertes Umsatzangebot (Abschreibungssanierung), so beschränkt sich die Arbeit der Mieterberatungsgesellschaft momentan fast ausschließlich auf die Organisation von Umsatzwohnungen. Kein Wunder also, dass eine wachsende Anzahl von Sanierungsbedürftigen mit den öffentlichen Angeboten unzufrieden ist und verstärkt die mieterrechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung der eigenen Interessen nutzt. Die Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft in den Sanierungsgebieten verzeichnen in den letzten Jahren einen Anstieg von gerichtlichen Auseinandersetzungen. Insbesondere bei Umwandlungssanierungen mit Grundrissänderungen haben Mieter/innen auch ausgezeichnete Aussichten, denn Grundrissänderungen gehören nicht zu den duldungspflichtigen Modernisierungs-

maßnahmen. (Weitere Infos zu Duldung und Härteklausel auf den nachfolgenden Seiten, die Red.) Auch wenn der Bezirk und die Sanierungsinstitutionen vor allem auf Verhandlungen und Modernisierungsvereinbarungen setzen: In den Sanierungsgebieten gilt nach wie vor das Mietrecht. In Förderhäusern und Gebäuden mit langjährigen Mietobergrenzen gab es sicherlich Situationen, in denen sich die Interessen der Mieter/innen im Schatten des Sanierungsrechts auch auf dem Verhandlungsweg durchsetzen ließen, doch wenn die Sanierung bereits im Ansatz den Status quo der Mieter/innen infrage stellt, gibt es nur wenig Verhandlungsspielräume. Da bleibt eigentlich nur der Weg in die Rechtsberatung.

### Zugeständnisse der Eigentümer

Da von der Durchsetzung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen oftmals das gesamte Finanzierungsmodell der Investition abhängt und auch lange Verfahrenszeiten negativ zu Buche schlagen, zeigen sich Eigentümer vor Gericht oft erstaunlich kompromissbereit. Nicht nur, dass viele Eigentümer für Ablösesummen tief in die Taschen greifen, in einigen Fällen wurde auch ein vollkommener Verzicht auf eine Modernisierungumlage oder eine langjährige Mietgarantie auf dem Niveau der unsanierten Wohnung angeboten. Insbesondere für Haushalte, die auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind und die trotzdem in ihrem Kiez wohnen bleiben wollen, sind solche Gerichtsprozesse oftmals die einzige Chance.

Umfang des Stadterneuerungsgeschehens und Förderanteile in den Sanierungsgebieten von Prenzlauer Berg 1993 bis 2003					
	erneuerte Wohnungen		davon gefördert		Förderanteil
	gesamt	pro Jahr	gesamt	pro Jahr	
1994 bis 1996 geförderte Erneuerung	6.718	2.239	4.215	1.405	63%
1997 bis 1999 Abschreibungserneuerung	6.133	2.044	2.712	904	44%
2000 bis 2003 Umwandlungserneuerung	5.441	1.360	1.609	402	20%
gesamt	18.292	2.117	8.536	854	47%

Quelle: Stadterneuerungsberichte und eigene Berechnungen

# Sanierungspolitik „light“

## Öffentlich-rechtliche Verträge im Kampf gegen Umwandlungsmodernisierungen

Andrej Holm

**Die Förderungen wurden eingestellt, die Mietobergrenzen aufgehoben und die Anzahl der Sozialplanverfahren deutlich verringert – die Sanierungspolitik, einst als schärfstes Schwert des Baugesetzbuchs gerühmt, ist nur mehr ein stumpfes Artefakt seiner selbst. Nur die Wohnungen werden in ungebrochener Dynamik modernisiert. Die meisten Eigentümer setzen auf eine Umwandlung und der Druck auf die Mieter/innen wächst.**

### Öffentlich rechtliche Verträge ...

Seit den Urteilen gegen die Mietobergrenzen (das MieterEcho berichtete mehrfach – zuletzt in Nr. 303, die Red.) versuchen die Sanierungsverwaltungsstellen, die Sanierungsziele durch öffentlich-rechtliche Verträge mit den Eigentümern zu sichern. Kern solcher Vereinbarungen sind neben einigen baulichen Festlegungen vor allem Regelungen zu einer gedämpften Mietgestaltung in 50% der Wohnungen und zur Akzeptanz des Sozialplanverfahrens. Die lange Zeit kursierenden Befürchtungen, ohne einen ökonomischen Anreiz wie der Sonderabschreibung seien die Eigentümer sicherlich nicht bereit, sich auf bezirkliche Genehmigungsverfahren einzulassen, fanden keine Bestätigung. Bisher haben sich nur wenige Eigentümer gesträubt,

diese Verträge zu unterzeichnen. Kein Wunder, denn der Bezirk verpflichtet sich mit diesen Verträgen quasi dazu, die Verhandlungen mit den Mieter/innen zu moderieren und die Eigentümer bei der Umsetzung der Mietparteien zu unterstützen. Nach dem Verständnis vieler Eigentümer ersetzt der öffentlich-rechtliche Vertrag mit dem Bezirk die mietrechtlichen Anforderungen einer geplanten Modernisierung gegenüber den Mieter/innen. Die Mieterberatungsgesellschaft wird als Dienstleister für den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen angesehen.

Für Eigentümer, die nur „einfache“ Modernisierungen (erstmaliger Badeinbau, Heizungseinbau, Verstärkung der Elektroleitungen und Sanierung der Sanitärstränge) planen – die also auf Luxusausbauten und Grundrissände-

rungen verzichten – gilt ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für so genannte „Teilsanierungen“, ganz ohne öffentlich-rechtliche Verträge und Mietbeschränkungen. In diesem ungeschützten Sanierungssegment übersteigen die Mieten in Einzelfällen – z.B. in der Husemannstraße 21 – die festgelegten Schwellenwerte der öffentlich rechtlichen Verträge deutlich.

### ... und Umzugsberatung

Für investierende Eigentümer ist die Stadterneuerung mittlerweile nicht mehr durch möglichst schnelle Abschreibungen von möglichst hohen Modernisierungskosten attraktiv, sondern sie verdienen an der erfolgreichen Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem anschließenden Verkauf. Das größte Hindernis für diese Strategie stellen selbstbewusste Mieter/innen mit eigenen Interessen dar. Als Gegenleistung für die Verhandlungen der Mieterberatungsgesellschaft, die schließlich die Umwandlung ermöglicht, müssen die Eigentümer zeitlich befristete Mietreduzierungen in einem Teil der Wohnungen hinnehmen – und diesen Preis zahlen sie offensichtlich gern.

Für die Mieterberatungsgesellschaft verengen sich die Vermittlungsspielräume gegenüber den betroffenen Mieter/innen. Konnte früher noch über Ausmaß und Gestaltung der Modernisierungsmaßnahmen verhandelt werden, so stehen die Eigentümer gegenwärtig unter dem Druck, die geplante Ausführung der bereits verkauften Wohnungen umzusetzen. Oftmals sind drastische Grundrissänderungen vorgesehen. Einzelne Mitarbeiter/innen der Mieterberatungsgesellschaft beraten – so die Aussagen von Betroffenen – offensiv auf eine Umsetzung hin.

Eine typische Beratungssituation wird in etwa so beschrieben: Die Mieterberatungsgesellschaft lädt – nachdem die Bewohner/innen über die Modernisierungsabsichten der Eigentümer informiert wurden – zu einer Hausversammlung ein. Dort werden zunächst die groben Verfahrensregeln für Modernisierungen im Sanierungsgebiet vorgestellt. Eine klassische mietrechtliche Beratung zu Modernisierungsankündigungen, Duldungsklagen und Gerichtsverhandlungen bleibt ausgespart. Nach etwa 30 Minuten Einführung kommt meist der Eigentümer oder ein Vertreter hinzu und präsentiert die Umbaupläne. Viele Mieter/innen sehen dann, dass ihre bisherige Wohnung nach dem Umbau gar nicht mehr

### HÄRTEKLAUSEL BEI MODERNISIERUNG

**Grundsätzlich müssen Mieter/innen Modernisierungen dulden. Wenn jedoch die geplante Maßnahme für sie selbst oder ihre Familien- oder Haushaltsangehörigen eine Härte bedeutet, die auch „unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und der anderen Mieter im Gebäude nicht zu rechtfertigen ist“ (§ 554 Abs. 2 BGB), können Mieter/innen die Modernisierung ablehnen. In diesem Fall muss dann der Vermieter die Mieter/innen auf Duldung verklagen und das Gericht muss prüfen, ob ein Härtefall vorliegt oder ob die Maßnahme unter Abwägung aller Umstände geduldet werden muss.**

**Eine Härte kann bei folgenden Bedingungen vorliegen:**

- (1) Beeinträchtigungen, die durch die Bauarbeiten hervorgerufen werden (z. B. Lärm, Schmutz, vorübergehender Umzug in eine Ausweichwohnung),**
- (2) Folgen der Modernisierung (z. B. geänderter Wohnungsgrundriss)**
- (3) Aufwendungen, die die Mieter/innen selbst in der Vergangenheit für die Wohnung gehabt haben (z.B. Einbau eines Bads oder einer Gasetagenheizung),**
- (4) Modernisierungsbedingte Mieterhöhung (das gilt nicht, wenn die Räume nur in einen „allgemein üblichen“ Zustand versetzt werden, d.h. dass die Wohnung einen Standard erhält, wie ihn zwei Drittel der vergleichbaren Wohnungen in Berlin aufweisen).**

**Sonstige Bedingungen für eine Härte können sein: hohes Alter, Gebrechen, Krankheit, Behinderung, Schwangerschaft, bevorstehende Prüfung (bei den beiden letzteren ist die Härte zeitlich eingeschränkt).**

**Weitere Informationen finden Sie auch in unserer Infoschrift auf S. 21 bis 24 in diesem Heft.**



Sanierung mit gehobenem Standard in der Oderberger Straße. Foto: Andrej Holm

existieren wird. Da werden Zimmer anderen Wohnungen zugeschlagen, Mehrzimmerwohnungen in großzügige Lofts verwandelt und manche Wohnungen ganz aufgelöst. Die Mieterberatung beruhigt: Natürlich sei auch ein Rückzug ins Haus denkbar, aber eben zu den neu entstehenden Konditionen. Insbesondere wird den Bewohner/innen ein Umzug in bereits (mit öffentlicher Förderung) sanierte Gebäude oder auch in Wohnungen mit Mietobergrenzenbindung als stressfreie Alternative zu den zu erwartenden Preisentwicklungen in ihrer alten Wohnung verkauft. Und auch der Stress eines doppelten Umzugs sei ja kaum zumutbar...

Ob diese Erfahrungen als Ausnahmen einzelner Beratungen oder als Regelfall zu betrachten sind, ist unklar. Die Betroffenenvertretungen aus Prenzlauer Berg jedenfalls warfen der Mieterberatungsgesellschaft in einer Stellungnahme vor, „momentan eher zugunsten der Vermieter zu beraten“.

### Falscher Rat

Obwohl in der Mieterberatungsgesellschaft ausschließlich Nichtjuristen beraten, werden den Mieter/innen Auskünfte zur Rechtsprechung des Landgerichts Berlin gegeben. Die Rechtsberater der Berliner Mietergemeinschaft kritisieren diese jedoch als „falsche Auskünfte oder für den Mieter ungünstige Interpretationen“. Ein Beispiel dafür: die Duldungspflicht bei sozialer Härte. Obwohl Urteile bisher nur zum Heizungseinbau vorliegen, wird das Kriterium der „Ortsüblichkeit“ – das den Einwand der sozialen Härte ausschließt – in den Beratungen der Mieterberatungsgesellschaft auf Maßnahmen wie In-

stallation von Warmwasser, Badverfließung und Verstärkung der Elektroleitungen ausgeweitet. In normalen Rechtsstreitigkeiten wäre dies die Argumentation der Eigentümerseite – in den Sanierungsgebieten wird sie von der Mieterberatung übernommen.

Auch in Bezug auf eine mögliche Kappung der Modernisierungsumlage nach § 5 WiStG (Begrenzung von Mietpreisen, die mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen) argumentiert die Mieterberatung mit einer Nichtanwendbarkeit – obwohl diese Frage vom BGH ausdrücklich offen gelassen wurde. In einigen Häusern, die von der Mieterberatung betreut wurden, gingen die Mieter/innen davon aus, dass die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Sanierungsverwaltungsstelle einer Duldungspflicht der Modernisierungsmaßnahme gleichkam und unterschrieben voreilig die Modernisierungsvereinbarungen. Ob es sich dabei um eine gezielte Desinformation oder einfach nur um eine schlechte Beratung handelt, ist letztlich unerheblich. Die Mieter/innen waren trotz (oder muss man sagen: wegen?) des Engagements der Mieterberatung weder umfassend noch grundsätzlich über ihre mietrechtlichen Möglichkeiten informiert.

### Wie weiter?

In den Ostberliner Sanierungsgebieten ist die Stadterneuerung bereits weit vorangeschritten – nur noch knapp ein Drittel der Wohnungen sind noch unsaniert. Doch Sozialstudien zeigen, dass sich in diesen Beständen die einkommensschwächeren Haushalte konzentrieren. Viele Haushalte sind bereits mehrmals vor einer Modernisierung in unsanierte Gebäude in ihrer Nachbarschaft geflüchtet. Für einige dieser Haushalte sind auch WBS-Mieten und Fördermieten unbezahlbar – ihr Verbleib im Gebiet wird nur mit einer reduzierten Modernisierung zu realisieren sein. Angesichts der aggressiven Umwandlungsstrategien ist dieses Ziel mit Sozialplänen und Modernisierungsvereinbarungen aber kaum durchsetzbar. Wenn jedoch durch die öffentlich-rechtlichen Instrumente ein Verdrängungsschutz nicht mehr gewährleistet werden kann, sollte allen Mieter/innen in den Sanierungsgebieten eine weitergehende, qualifizierte und offensive zivilrechtliche Beratung angeboten werden. Denn Erfahrungen aus den Beratungsstellen der Berliner Mietergemeinschaft zeigen, dass sich eine gerichtliche Auseinandersetzung für die betroffenen Mieter/innen sehr wohl lohnen kann.

# Mietrechtsberatung im Sanierungsgebiet

## Interview mit Carola Handwerk, Rechtsanwältin und Beraterin der Berliner Mietergemeinschaft in der Beratungsstelle „Baobab“ in Prenzlauer Berg

**MieterEcho (ME):** Sie beraten schon seit Jahren in einer Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft und auch für die Betroffenenvertretung Helmholtzplatz. Mit welchen Problemen kommen die Leute in die Beratungen?

**Carola Handwerk (CH):** Die Probleme reichen von der Bitte um die Kontrolle eines noch abzuschließenden Mietvertrags über alle Probleme, die ein Mietverhältnis so mit sich bringt wie Mängelbeseitigung, Mietminderung, Modernisierung, Untervermietung bis zur Kündigung und der Beendigung des Mietverhältnisses. Bei letzterer spielen Kündigungsfristen, Schönheitsreparaturen und die Frage „Wie bekomme ich meine Kaution zurück?“ eine große Rolle.

### Bei Umwandlung häufig Grundrissänderungen geplant

**ME:** Hat sich der Beratungsbedarf in Bezug auf geplante Modernisierungen in den letzten Jahren verändert? Sind die Mieter/innen heute mit anderen Eigentümerstrategien konfrontiert als noch vor vier oder fünf Jahren?

**CH:** Die Probleme haben sich insbesondere mit dem Wegfall der öffentlichen Förderung von Modernisierungen Anfang 2003 gewandelt. Der überwiegende Teil der Mieter/innen, die



**Carola Handweg ist Rechtsanwältin mit den Tätigkeitsschwerpunkten Mietrecht, Arbeitsrecht und Vertragsrecht. In mierechtlichen Fragen berät sie für die Berliner MieterGemeinschaft e.V in der Beratungsstelle „Baobab“ in Prenzlauer Berg. Sie ist Mitglied der Betroffenenvertretung am Helmholtzplatz und berät ehrenamtlich die Mieter/innen des anliegenden Kiezes. Kanzlei: Rechtsanwältinnen Carola Handweg, Sylvia Lunau, Cornelia Kofalk Heinrich-Roller-Straße 17, 10405 Berlin Tel.: 030 – 44054250, Fax: 030 – 44054252 E-Mail: handweg.lunau@t-online.de http://www.handweg-lunau.de/**

zu bevorstehenden Modernisierungen beraten werden wollen, ist mit der Umwandlung ihrer Wohnungen in Eigentumswohnungen konfrontiert. Diese Umwandlungen gehen oft einher mit Grundrissveränderungen im Gebäude, da die Planungen sich nicht an den vorhandenen Mietverhältnissen, sondern an der profitabelsten Veräußerung der Wohnungen orientieren. So werden in der Regel kleinere Wohnungen zusammengelegt und so genannte amerikanische Küchen vorbei an den Bedürfnissen der Mieter/innen geplant. Balkone und Aufzüge, die für Mieter/innen teuer werden, gehören in der Regel dazu. Da die Wohnungen meist schon mit den veränderten Grundrissen auf dem Markt angeboten werden, bevor die Mieter/innen von diesen Änderungen Kenntnis erhalten, ist der Druck der Vermieterseite besonders groß.

## Keine soziale Härte bei Herstellung des ortsüblichen Standards

**ME:** Ihre Beratungsstellen liegen beide in Sanierungsgebieten. Welche Bedeutung haben das Sanierungsrecht und die Sanierungspolitik für die Modernisierungskonflikte?

Sanierung in der Kollwitzstraße in Prenzlauer Berg.



Foto: Andrej Holm

**CH:** Die Mieter/innen erfahren oft von den Plänen des neuen Eigentümers durch eine Einladung der Mieterberatungsgesellschaft zu einer Mieterversammlung. Dort werden sie mit den Plänen konfrontiert, ohne über ihre mierechtlichen Ansprüche im Fall einer Modernisierung beraten zu werden. Der Bezirk bietet Hilfe bei Umzügen und dem Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen an. Die Möglichkeit so genannte Luxussanierungen, die über den ortsüblichen Standard hinausgehen, aufgrund sozialer Härte verweigern zu können, wird nicht erläutert. Der Bezirk versucht, diese Fälle durch das Angebot geförderter Wohnungen zu lösen, aber auch hier betragen die Mieten bereits 4,13 Euro/qm nettokalt. Für viele ist dies eine unerschwingliche Miete. Diese kann auch nicht durch den so genannten Härteausgleich abgefangen werden, der zwar für fünf Jahre gewährt, aber pro Jahr um 20% abgebaut wird.

**ME:** Ihre Mietrechtsberatung steht ja teilweise im Gegensatz zur Umzugsberatung der bezirklichen Mieterberatung. Gibt es da einen Kontakt und wenn ja, wie sieht der aus?

**CH:** Unsere Mietrechtsberatung ist natürlich mierechtlich ausgelegt. Wir erklären den Mieter/innen, dass eine Modernisierung angekündigt werden muss und dann eine dreimonatige Überlegungsfrist besteht. Wir weisen darauf hin, dass die Ankündigungen oft nicht den formellen Erfordernissen entsprechen und aus Gründen der sozialen Härte (s. S. 18, die Red.) die Modernisierung zum Teil nicht geduldet werden muss, wenn sie über den ortsüblichen Standard hinausgeht. Damit weicht unsere Beratung von der umzugsorientierten Beratung der Mieterberatungsgesellschaft ab. Diese reagiert darauf in der Regel mit der Unterstellung, dass unsere Beratung an der Erzielung einer größtmöglichen Abfindung orientiert ist und entziehen

seit kurzem aus diesem Grund den von uns beratenen Mieter/innen die Umsetzwohnungen.

## Konflikte bei Mietrechtsberatungen

**ME:** Das ist ja nicht die einzige Unterstellung mit der Sie konfrontiert sind. Von verschiedenen Sanierungsakteuren bis hin zum Baustadtrat Federlein (CDU) gab es den Vorwurf, Sie würden die Beratungen als Rechtsanwältin vor allem zu Ihrem privaten Vorteil nutzen. Stimmt das?

**CH:** Dieser Vorwurf betrifft vor allem die Beratung in der Betroffenenvertretung Helmholtzplatz, deren Mitglied ich bin. Diese Beratung führe ich mit meinen Kolleginnen seit Jahren ehrenamtlich durch. Das bedeutet, dass die Mieter/innen in dem Sanierungsgebiet in dem Kiezladen einmal wöchentlich eine kostenlose Beratung in Anspruch nehmen können. Auch die begleitenden Gespräche mit den Vermietern, der Mieterberatungsgesellschaft oder der Sanierungsverwaltungsstelle führen wir ehrenamtlich durch. Für den Fall, dass es zu einem Gerichtsprozess kommt, raten wir rechtzeitig zu einem Eintritt in die Berliner MieterGemeinschaft oder in andere Vereine, um das Kostenrisiko durch Abschluss einer Mietrechtsschutzversicherung zu minimieren. Im Übrigen nehme ich die hohe Anzahl der Ratsuchenden, die gerade nach der ersten Mieterversammlung in der Mieterberatungsgesellschaft zu uns kommen, als Bestätigung unserer guten Beratung an.

## Beratung im Interesse der betroffenen Mieter/innen

**ME:** Da wir gerade über gute Beratung sprechen: Was würden Sie Mieter/innen raten, die im Rahmen einer Umwandlungsmo- dernisierung von den Umbauplänen des Eigentümers erfahren?

**CH:** In keinem Fall sollte man eine Entscheidung überstürzen, sondern eine Beratungsstelle aufsuchen, die ausschließlich im Interesse von Mieter/innen berät. Jedes Gespräch mit dem Vermieter sollten Mieter/innen nur nach vorhergegangener Rechtsberatung und mit einem Zeugen durchführen. Es erweist sich immer als Vorteil für Mieter/innen, mit den anderen Mieter/innen im Haus im regen Austausch über die Vorkommnisse zu bleiben und sich nicht gegeneinander ausspielen zu lassen.

**ME:** Vielen Dank für das Gespräch.

**Das Interview führte Andrej Holm.**

# Modernisierung

## Tipps für Mieter/innen, in deren Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen

Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie eine Zentralheizung, ein gefliestes Bad oder einen Balkon bekommen sollen?

In der Tat sind bei einigen Wohnungen aufgrund ihres schlechten Zustands und ihres unzeitgemäßen Standards Instandsetzungen und Modernisierungen überfällig. Doch leider verkehrt sich der Traum vom „schönen Wohnen“ allzu oft in einen Alptraum von Lärm, Dreck und unbezahlbaren Mieten!

Wir wollen Sie im Folgenden darüber informieren, welche Rechte Sie als Mieter/innen haben und worauf Sie unbedingt achten sollten – auch dann, wenn Sie die geplanten Maßnahmen dulden wollen. Als Mitglied der Berliner Mietergemeinschaft können Sie sich bei Unklarheiten oder bei Streit mit dem Vermieter anwaltlich beraten lassen. Spätestens wenn Sie eine Modernisierungsankündigung erhalten, aber auch schon wenn Sie Anzeichen feststellen, die auf eine bevorstehende Modernisierung (z. B. außerhalb Ihrer Wohnung) hinweisen, sollten Sie eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.



### ■ Ein einseitiges Geschäft

Modernisierung könnte ein Fortschritt sein – wenn sie von den Wünschen und Möglichkeiten der Mieter/innen bestimmt wäre. Dies ist jedoch oft nicht der Fall, weil eine Modernisierung von so manchem Hausbesitzer nur als lukratives Geschäft betrieben wird, denn der Vermieter kann die jährliche **Miete um 11% der für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.**

So bringt eine Modernisierung zwar zumeist eine höhere Wohnqualität, zugleich aber auch soziale Unsicherheit, weil die dadurch bedingten – mitunter horrend – höheren Mieten viele Haushalte oft in einem kaum zu verkraftenden Maß belasten. Vielen Mieter/innen bleibt über kurz oder lang nur noch der Auszug. **Modernisierungen verringern auch den preiswerten Wohnungsbe-**

**stand und tragen so dazu bei, das gesamte Mietenniveau immer weiter nach oben zu treiben.** Mithilfe von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen kann ein Hausbesitzer die Miete leicht verdoppeln! Modernisierung dient überdies häufig der Umwandlungsspekulation, d. h. sie ist oft die **Vorstufe zur Umwandlung eines Miethauses in Eigentumswohnungen.** Auch dadurch droht die Vertreibung von alteingesessenen Mieter/innen.

### ■ Modernisierung oder Instandsetzung?

Es gibt viele Arten der Modernisierung: Mancher Hauseigentümer will nur einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss installieren oder eine Brandwand dämmen, ein anderer neue Fenster, ein Bad oder eine Zentralheizung einbauen. In manchen Fällen soll das ganze

Haus durchgreifend modernisiert und der Wohnwert allgemein verbessert werden. Allerdings können sich hinter solchen „Verbesserungen“ auch überfällige Instandsetzungsarbeiten verstecken: **Um eine Instandsetzung handelt es sich, wenn Schäden oder Mängel in der Wohnung oder am Gebäude beseitigt werden, um wieder einen vertragsgemäßen Zustand herzustellen** – z. B. durch die Reparatur der Heizung, der Wasser- oder Elektroleitungen. Instandsetzung und keinesfalls Modernisierung ist auch das Auswechseln morscher Kastendoppelfenster durch einfache Isolierglasfenster.

Die Unterscheidung zwischen Instandsetzung und Modernisierung ist deshalb so wichtig, weil Instandsetzungskosten im Unterschied zu Modernisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen.

## Beispiel für die Trennung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten:

Ein Einfachfenster müsste für 150,00 Euro repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 450,00 Euro ein:

Isolierglasfenster	450,00 Euro
Ersparte Instandsetzung	- 150,00 Euro
Modernisierungskosten	= 300,00 Euro
Jahresmieterhöhung: 11% von 300,00 Euro	= 33,00 Euro
Monatliche Mieterhöhung: 33 Euro : 12 Monate	= 2,75 Euro

## Was ist Modernisierung?

Als Modernisierung bezeichnet das Gesetz Maßnahmen des Vermieters, die entweder den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern. Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Wasser, Heizenergie und Energie allgemein gelten ebenfalls als Modernisierung. Auch die Schaffung neuen Wohnraums – z. B. ein Dachgeschossausbau – stellt eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Gesetzes dar (§ 554 Abs. 2 Satz 1 und § 559 BGB).

**Sie müssen wissen:** Ob eine Modernisierung vorliegt, hängt nicht von Ihrer persönlichen Wertung ab, sondern ob die Maßnahme objektiv, also allgemein in den für das Mietobjekt in Betracht kommenden Mieterkreisen, eine Wohnwertverbesserung darstellt.

## Eine Modernisierung muss angekündigt werden

Der Vermieter hat nicht das Recht, nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Moder-

nisierung zu beginnen. Er ist vielmehr verpflichtet, den Mieter/innen die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor Beginn in Textform anzukündigen (§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB). Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift und die Modernisierungsankündigung kann auch per Fax oder E-Mail verschickt werden.

## Was muss die Ankündigung enthalten?

Der Vermieter muss Ihnen in Textform mitteilen:

- die Art der Maßnahmen und deren voraussichtlichen Umfang und Beginn
- die voraussichtliche Dauer der Arbeiten
- die zu erwartende Mieterhöhung.

Das gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Heizungseinbau) als auch für Arbeiten außerhalb der Wohnung, für die der Vermieter später eine Mieterhöhung fordern will (z. B. Wärmedämmung).

Soll eine Heizung eingebaut werden, muss der Vermieter Ihnen den monatlich zu zahlenden Heizkostenvorschuss mitteilen.

Sie sollten Ihrerseits Auskunft darüber verlangen, ob die Modernisierungsarbeiten öffentlich gefördert werden – weil dies bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen ist – und ob Sie während der Bauarbeiten in der Wohnung verbleiben können.

Verzögert sich der Baubeginn erheblich oder ändern sich die Umstände der Modernisierung wesentlich, muss die Ankündigung wiederholt werden.

## Modernisierung ohne Ankündigung

Führt der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme ohne Ankündigung durch und dul-

det der Mieter/die Mieterin diese in Kenntnis, dass es sich um eine Modernisierung handelt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung auch ohne vorherige Modernisierungsankündigung geltend machen.

Eine Ankündigung ist ausnahmsweise dann entbehrlich, wenn die Modernisierung nur mit geringen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden ist und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung – max. 5 % der monatlichen Kaltmiete – führt (Bagatellklausel des § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB).

## Duldungspflicht und Überlegungsfrist

Erfüllt die Modernisierungsankündigung die genannten Anforderungen, haben Sie ab deren Zugang drei Monate Zeit um zu prüfen, ob Sie die Modernisierung dulden müssen. Denn laut Gesetz sind Sie zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet, es sei denn, diese stellen für Sie eine nicht zu rechtfertigende Härte dar (§ 554 Abs. 2 Satz 2-4 BGB).

## Wann brauchen Sie eine Modernisierung nicht zu dulden?

Sie haben das Recht, die Modernisierung abzulehnen, wenn die vorgesehenen Maßnahmen für Sie oder Ihre Familie/Ihre Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und anderer Mieter/innen nicht zu rechtfertigen ist. Sie brauchen eine Modernisierung nicht zu dulden (hier die wichtigsten bisher akzeptierten Ablehnungsgründe), wenn:

- keine wirksame Ankündigung vorliegt (außer bei Bagatellmaßnahmen)
- die Maßnahmen kurz vor Ihrem Auszug aus der Wohnung erfolgen oder wenn im Winter unzumutbare Arbeiten durchgeführt werden sollen (z. B. Auswechseln von Fenstern oder Einbau einer Heizung)
- Sie nach Zugang der Modernisierungsankündigung von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht haben
- Sie (oder ein Familienmitglied) krank, alt, schwanger oder im Examen sind, sodass Schmutz und Lärm oder zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind.

Der Personenkreis, der unter dem Gesichtspunkt unzumutbarer Härte zu berücksichtigen ist, umfasst nicht nur die eigenen Familienan-

## Typische Modernisierungsmaßnahmen

### 1) Gebrauchswerterhöhung der Wohnung

Maßnahmen in/an der Wohnung: Verbesserung des Zuschnitts, des Schallschutzes, der Belichtung und Belüftung, Energie- und Wasserversorgung, Entwässerung, sanitären Einrichtungen, Beheizung und Kochmöglichkeiten.

Maßnahmen außerhalb der Wohnung: Schaffung oder Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück (wie Spielplatz, Grünanlagen), Fahrstuhlneubau.

### 2) Energieeinsparung

Wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung, wesentliche Verminderung des Energieverlusts und des Energieverbrauchs bei zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, Umrüstungen für den Anschluss an eine vergleichsweise günstigere Fernwärmeversorgung.

Verringerung des Stromverbrauchs, z. B. bei Heizungsanlagen, Fahrstühlen, Hausbeleuchtungen.

### 3) Wassereinsparung

Umrüstung auf 6l-Wasserkästen, Einbau von Spartasten, Einbau von Wasserzählern.

gehörigen, sondern auch Lebenspartner und deren Angehörige sowie andere Personen, die dauerhaft zum Haushalt des Mieters/der Mieterin gehören.

Zu den Ablehnungsgründen gehören auch:

- erhebliche Beeinträchtigung durch die vorzunehmenden Arbeiten (wenn Sie z. B. über längere Zeit Bad und Toilette nicht benutzen können)
- unzumutbare bauliche Folgen der Modernisierung (z. B. durch erhebliche Grundrissänderungen)
- vorausgegangene Aufwendungen des Mieters/der Mieterin (Sie haben z. B. Ihre Wohnung vor einiger Zeit und mit Zustimmung des Vermieters selbst modernisiert)
- beabsichtigte Luxusmodernisierung (z. B. Verwendung handbemalter Fliesen, Einbau einer Sauna, Anbau eines Schwimmbads)
- eine, gemessen an Ihren Einkommensverhältnissen, zu erwartende unzumutbare Mieterhöhung (die so genannte Härteklausele).

Die Härteklausele bleibt als Ablehnungsgrund außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes durch Modernisierung lediglich in einen „allgemein üblichen“ Zustand versetzt werden. Sie müssen dann die Modernisierung trotzdem dulden.

## Was heißt „allgemein üblicher Zustand“?

„Allgemein üblich“ ist ein Zustand dann, wenn mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen

gleichen Alters innerhalb der Region diesen Ausstattungsstandard aufweisen.

Als Region sind nach der Rechtsprechung des BGH die Bundesländer aufzufassen.

Für Berliner Mieter/innen bedeutet dies, dass sie den Einbau eines Bads oder einer Zentralheizung allein aus finanziellen Härtegründen nicht verhindern können.

Prüfen Sie genau, ob einer oder gar mehrere der oben genannten Ablehnungsgründe bei Ihnen vorliegen. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgendetwas unterschreiben, sollten Sie sich unbedingt persönlich anwaltlich beraten lassen!

## Gemeinsam auftreten!

Wir empfehlen Ihnen außerdem: Sprechen Sie mit Ihren Nachbar/innen! Organisieren Sie gegebenenfalls eine **Hausversammlung** mit allen betroffenen Mieter/innen, denn einheitliches Vorgehen stärkt Ihre Position. Setzen Sie sich mit unserer Geschäftsstelle in Verbindung – wir helfen Ihnen, eine Mieterversammlung vorzubereiten und mit Teilnahme eines Rechtsanwalts/einer Rechtsanwältin, durchzuführen.

## ■ Was passiert, wenn Sie die Modernisierung nicht dulden?

Haben Sie keine Angst: Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zwecke der Modernisierung ist unzulässig! Und keine Sorge, Schadensersatzansprüche, z. B. wegen Verzögerung des Bauablaufs, kann der Vermieter

wegen einer begründet verweigerten Duldung nicht geltend machen.

Will der Vermieter trotzdem modernisieren, muss er Sie auf Duldung verklagen. Dann entscheidet das Gericht, ob Sie die Modernisierung dulden müssen oder nicht.

Es ist Ihr gutes Recht, es auf einen Prozess ankommen zu lassen, wenn Sie (nach anwaltlicher Beratung) der Meinung sind, die Modernisierungsmaßnahmen nicht dulden zu müssen.

**Aber Vorsicht:** Lassen Sie auf keinen Fall Handwerker in die Wohnung! Dies könnte als Zustimmung ausgelegt werden. Sie haben damit die Modernisierungsmaßnahmen nämlich „stillschweigend“ geduldet und riskieren dann auch, später die Modernisierungserhöhung zahlen zu müssen!

**Vorsicht auch vor dem Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen, die alle rechtlichen Schutzklauseln für Sie außer Kraft setzen! Sie sollten sich deshalb unbedingt in einer unserer Beratungsstellen individuell beraten lassen.**

## ■ Was tun, wenn Ihr Vermieter eigenmächtig handelt?

### Maßnahmen innerhalb der Wohnung

Sollte Ihr Vermieter gegen Ihren Willen bzw. ohne dass Sie zur Duldung verurteilt worden sind, mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnen, können Sie dies – soweit es Arbeiten innerhalb Ihrer Wohnung betrifft – dadurch verhindern, dass Sie den Handwerkern keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen und lassen Sie keine Handwerker in die Wohnung!

### Maßnahmen außerhalb der Wohnung

Vom Kammergericht wurde entschieden, dass eine ordnungsgemäße Modernisierungskündigung nicht Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist, wenn der Mieter/die Mieterin die Maßnahme duldet. Dies gilt auch für Maßnahmen außerhalb der Wohnung (Wärmedämmmaßnahme an der Fassade, Fahrstuhlneubau etc.), sofern die Mieter/innen über Art und Umfang der Maßnahme wenigstens in groben Zügen unterrichtet sind. Will der Mieter/die Mieterin eine Außenmaßnahme nicht dulden, so muss er/sie der Maßnahme – angesichts beginnender Bautätigkeiten – nachweisbar widersprechen. Es kann auch

## § 554 BGB DULDUNG VON ERHALTUNGS- UND MODERNISIERUNGSMAßNAHMEN

**(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.**

**(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.**

**(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.**

**(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.**

**(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.**

geboten sein, die Baumaßnahmen mittels einstweiliger Verfügung des Gerichts zu verhindern. Lassen Sie sich beraten, wie Sie am zweckmäßigsten vorgehen sollen.

## ■ Wenn Sie die Modernisierung dulden müssen

### Aufwendungsersatz

Sie haben Anspruch auf angemessenen Ersatz von Aufwendungen, die infolge der Modernisierungsarbeiten notwendig wurden – von Abdeckfolien für Ihre Möbel gegen Baustaub über erforderliche Reinigungskosten bis zur Mietdifferenz zwischen Ihrer alten Miete und einer höheren Miete in einer Umsetzwohnung, falls Sie während der Baumaßnahmen nicht in Ihrer Wohnung bleiben können (§ 554 Abs. 4 BGB).

### Mietminderung

Sie können die Miete mindern, wenn die Wohnungsnutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Staub, Kälte u. ä. erheblich beeinträchtigt wird. Vor einer Mietminderung sollten Sie jedoch unbedingt zur Beratung gehen!

Notieren Sie von Beginn der Baumaßnahmen an gewissenhaft und detailliert die auftretenden Beeinträchtigungen.

## ■ Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen oder andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, kann er eine Erhöhung der Miete verlangen (§ 559 Abs.1 BGB; § 11 II. BV; § 10 WoBindG; §§ 4 und 6 NMV).

### Abzug der Kosten für Instandsetzung vor Mieterhöhung

Durch die Modernisierung erledigen sich oftmals die seit langem überfälligen Instandsetzungsarbeiten. **Kosten der fällig gewordenen Instandsetzung muss der Vermieter von den Gesamtkosten der Modernisierung abziehen.** Die Höhe der ersparten Instandsetzungskosten muss der Vermieter nachweisen. Der Mieter/die Mieterin muss die notwendig gewesene Instandsetzung, also die Reparaturbedürftigkeit, möglichst genau im Einzelnen darlegen. Deshalb sollten Sie rechtzeitig vor Durchführung der Modernisierung Beweise sichern (z. B. ausführliche Dokumentation der Schäden durch Zeugen, Fotos, Kostenvoranschläge u. a.).

Es sei nochmals betont: Für Instandsetzung darf keine Mieterhöhung, d. h. kein Wertverbesserungszuschlag, verlangt werden! Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, Sie haben somit Anspruch auf eine laufend instand gehaltene Wohnung!

Es gibt nur eine Ausnahme: Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (z. B. Putzarbeiten oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), gehören zu den Modernisierungskosten und können mit der Mieterhöhung weitergegeben werden.

**Unser Rat:** Wenn Ihre Wohnung und Ihr Haus Mängel aufweisen, sollten Sie und Ihre Nachbar/innen schnellstens eine Mängelliste anfertigen und vom Vermieter unter Fristsetzung die Beseitigung der Mängel fordern (siehe auch unsere Infoschrift „Mängelbeseitigung“). Sollte der Vermieter nicht reagieren, können Sie Ihre Ansprüche auf dem Klageweg durchsetzen. Lassen Sie sich wegen der Einzelheiten unbedingt beraten.

### Wurden die Fördermittel herausgerechnet?

Der Vermieter muss den Mieter/innen bezüglich öffentlicher Förderung alle Informationen geben, die diese brauchen, um die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen zu können. Bei Modernisierungen mit öffentlichen Mitteln oder Finanzierungshilfen sind die sich aus der öffentlichen Förderung/aus Finanzierungshilfen ergebenden Kürzungsbeiträge in Abzug zu bringen. **Auch der finanzielle Vorteil aus zinsverbilligten Darlehen ist bei der Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen.** Der Umfang der öffentlichen Förderung ist in den jeweils geltenden Berliner Modernisierungsrichtlinien geregelt und ist den Mieter/innen darzulegen. Derzeit gibt es jedoch so gut wie keine öffentliche Förderung (in Form von Zuschüssen) von Modernisierungsmaßnahmen.

### Abzug weiterer Kosten vor Mieterhöhung

Neben den Instandsetzungskosten und den Fördermitteln gibt es weitere Kostenbestandteile, die nicht zu einer Mieterhöhung führen dürfen und deshalb ebenfalls vorher abgezogen werden müssen. Dazu gehören:

- Mieterleistungen
- Kapital-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten

- überzogener Modernisierungsaufwand, der über die tatsächlich notwendigen Kosten hinausgeht.

### Mieterhöhungserklärung

**Die Mieterhöhung muss in Textform erklärt werden. Sie darf frühestens nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten und bei Vorliegen aller Rechnungen verlangt werden.** Die Berechnung der Mieterhöhung muss auf den entstandenen Kosten basieren und ist zu erläutern. Aus ihr muss ersichtlich sein, welche Modernisierungskosten für die jeweilige Wohnung entstanden sind und welche Mieterhöhung sich monatlich daraus ergibt.

Wenn Sie eine „vorläufige Mieterhöhung“ erhalten, sollten Sie auf jeden Fall eine Beratungsstelle aufsuchen.

### Wohngeldanspruch?

Die neue Miete nach der Modernisierung wird deutlich höher liegen als Ihre alte Miete. Prüfen Sie daher, ob Sie nun vielleicht Anspruch auf Wohngeld haben (Weitere Infos im Internet <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>).

## ■ Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnungsbau

**Die Miete darf nach erfolgter Modernisierung entweder nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden oder es dürfen nach § 559 BGB 11% der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden. Der Vermieter darf wegen der Modernisierung nur nach einer der beiden Methoden die Miete erhöhen.**

Da die Umlage der Kosten nach § 559 BGB in der Regel dem Vermieter mehr Gewinn bringt, wird er zumeist 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen. Denn nach rund neun Jahren hat er seine Modernisierungskosten über die Umlage wieder hereingeholt, die Mieter/innen aber zahlen immer weiter.

**Begrenzt wird die Mieterhöhung wegen Modernisierung durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG).** Lassen Sie sich beraten, wenn die nach Modernisierung verlangte Miete die Höhe der Miete für vergleichbare Wohnungen wesentlich überschreitet.



## Fälligkeit (freifinanzierte Wohnungen)

Liegt eine wirksame Mieterhöhungserklärung vor, ist die neue Miete mit Beginn des übernächsten (dritten) Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

**Beispiel:** Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen im Lauf des Monats August zu. Die erhöhte Miete ist dann ab November zu zahlen.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter Ihnen vor der Modernisierung die voraussichtliche Mieterhöhung nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10% nach oben abweicht.

Beispiel für eine solche Fristverlängerung: Das Mieterhöhungsschreiben ist Ihnen im Lauf des Monats August zugegangen. Die erhöhte Miete wäre normalerweise ab November zu zahlen, sie ist aber aufgrund der sechsmonatigen Fristverlängerung erst ab Mai fällig.

Eine rückwirkende Mieterhöhung ist unzulässig.

## ■ Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau

### Modernisierung nur mit IBB-Zustimmung

Im sozialen Wohnungsbau wirken sich Modernisierungsmaßnahmen in der Erhöhung der Kostenmiete aus. Voraussetzung dafür ist, dass die Investitionsbank Berlin (IBB) der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat – ohne diese Zustimmung ist die Erhöhung der Miete nicht zulässig. Die IBB muss bei ihrer Entscheidung die zu erwartende Mieterhöhung berücksichtigen.

Dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, einen Auszug daraus oder eine Zusatzberechnung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung beifügen (§ 11 II. BV, § 10 WoBindG, §§ 4 und 6 NMV).

### Fälligkeit (preisgebundene Wohnungen)

Hat der Vermieter eine ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung vor dem 15. eines Monats abgegeben, müssen Sie die erhöhte Miete ab dem folgenden Monat zahlen; hat der Vermieter die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so müssen Sie die Miete erst ab dem übernächsten Monat zahlen.

Beispiel 1: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen am 12. August zu. Die erhöhte Miete ist ab September zu zahlen.

Beispiel 2: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen am 23. August zu. Die erhöhte Miete ist erst ab Oktober zu zahlen.

Verlangt der Vermieter eine rückwirkende Mieterhöhung, lassen Sie sich beraten. Sie sollten zur Beratung unbedingt Ihren Mietvertrag mitnehmen.

## ■ Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung ist ausgeschlossen, wenn:

- Sie eine **Staffelmiete** vereinbart haben
- Sie eine **Indexmiete** vereinbart haben (Ausnahme: Hat der Vermieter die von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu vertreten, kann er die Miete wegen dieser Maßnahmen nach § 559 BGB erhöhen.)
- die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrags beendet war.

## ■ Sonderkündigungsrecht für Mieter/innen bei Modernisierung

Der Vermieter darf zum Zweck der Modernisierung nicht kündigen. Mieter/innen haben aber ein Sonderkündigungsrecht und zwar in folgenden zwei Fällen:

1. Nach Zugang der Modernisierungsankündigung haben Sie das Recht, außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugangsmonat der Modernisierungsankündigung folgt, für den Ablauf des darauf folgenden Monats erfolgen (§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB).

**Beispiel:** Wenn Sie die Anündigung am 14. Juli erhalten haben, können Sie bis 31. August mit Wirkung zum 30. September kündigen (allerdings nur bei erheblichen Modernisierungsmaßnahmen).

2. Nach Zugang der Mieterhöhungserklärung können Sie das Mietverhältnis bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zustellungsmonat der Mieterhöhungserklärung folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 BGB).

**Beispiel:** Sie erhalten die Mieterhöhungserklärung im Juni. Die Kündigung muss bis

Ende August mit Wirkung zum 31. Oktober erfolgen.

Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

## Kürzere Kündigungsfrist im sozialen Wohnungsbau

Achtung: Im sozialen Wohnungsbau haben Sie eine kürzere Kündigungsfrist. Sie können gemäß § 11 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an Ihre Miete erhöht werden soll, zum Ablauf des nächsten Kalendermonats kündigen.

Beispiel: Bei Mieterhöhung ab 1. Juni – Kündigung bis zum 3. Juni mit Wirkung zum 31. Juli.

Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

## Mietermodernisierung

Bauliche Veränderungen durch die Mieter/innen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Meist enthält der Mietvertrag hierzu Regelungen. Wollen Sie Ihre Wohnung modernisieren, sollten Sie möglichst alles in einer Modernisierungsvereinbarung regeln. In der Vereinbarung sollten Sie auf jeden Fall Festlegungen dazu treffen, dass weitere Modernisierungsmaßnahmen nur einvernehmlich durchgeführt werden dürfen. Des Weiteren sollten Sie darauf achten, dass Regelungen zur Übernahme der Einrichtungen oder Einbauten und Entschädigung bei vorzeitigem Auszug getroffen werden. Vor dem Abschluss einer solchen Vereinbarung sollten Sie sich unbedingt anwaltlich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

## Barrierefreiheit in der Wohnung

Mieter/innen können vom Vermieter die Zustimmung zu einem behindertengerechten Umbau der Wohnung verlangen, wenn dies erforderlich ist. Es bleibt im Zweifelsfall abzuwägen, ob das berechnete Interesse des Mieters/der Mieterin an einem Umbau das mögliche Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung der Wohnung überwiegt. Der Vermieter kann bei Zustimmung eine zusätzliche Sicherheit für späteren Rückbau verlangen (§ 554 a BGB).

**Zum Schluss sei nochmals betont: Mit dieser Infoschrift vermitteln wir Ihnen zahlreiche Informationen und Tipps, aber im Einzelfall ist immer eine individuelle mietrechtliche Beratung notwendig.**

## BGH-Urteile kurz gefasst

### Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

#### ■ Kautio

Die Mietkaution sichert u. a. noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, und erstreckt sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist.

**BGH, Urteil vom 18.01.2006**  
– VIII ZR 71/05 –

#### ■ Modernisierungsmieterhöhung

Ersetzt der Vermieter vorhandene Isolierglasfenster durch neue Fenster, kann er die Miete aufgrund dieser Maßnahme nach § 559 Abs. 1 BGB nur dann erhöhen, wenn er in der Erläuterung der Mieterhöhung nach § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB nicht nur die Beschaffenheit der neuen Fenster (etwa durch Angabe des Wärmedurchgangskoeffizienten) beschreibt, sondern auch den Zustand der alten Fenster so genau angibt, dass der Mieter einen entsprechenden Vergleich anstellen und den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aufgezeigten Energiespareffekt beurteilen kann. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter keine weiteren Erkenntnisse über die Qualität der alten Fenster hat.

**BGH, Urteil vom 25.01.2006**  
– VIII ZR 47/05 –

#### ■ Kündigungsausschluss

Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts den in § 557 a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren, so ist die

Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die zu der Vorgängerbestimmung – § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG – entwickelte Rechtsprechung, nach

der ein solcher Kündigungsverzicht nur insoweit unwirksam ist, als er den Zeitraum von vier Jahren übersteigt, lässt sich auf § 557 a BGB nicht übertragen.

**BGH, Urteil vom 25.01.2006**  
– VIII ZR 3/05 –

#### ■ Mängelbeseitigung (Fogging)

Die Voraussetzungen für den von einem Mieter wegen des so genannten Foggings gegen den Vermieter geltend gemachten Schadensersatzanspruch aus § 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB einschließlich des Verschuldens des Vermieters sind vom Mieter darzulegen und zu beweisen. Insoweit gilt nur dann etwas anderes, wenn feststeht, dass die Schadensursache im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters liegt; in diesem Fall muss sich der Vermieter hinsichtlich des Verschuldens entlasten.

**BGH, Beschluss vom 25.01.2006**  
– VIII ZR 223/04 –

#### ■ Betriebskosten (Wärmecontracting)

Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung zu tragen hat, erlaubt dem Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten überträgt (Wärmecontracting), dann nicht die Umlegung der Wärmelieferungskosten auf den Mieter, wenn die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der Zweiten Berechnungsverordnung (hier: Fassung vom 05.04.1984) eine Umlegung der Kosten der Wärmelieferung im Nahbereich nicht vorsah.

**BGH, Urteil vom 22.02.2006**  
– VIII ZR 362/04 –

#### ■ Wohnfläche

Entsprach es bei Abschluss des Mietvertrags der übereinstimmenden Vorstellung der Vertragsparteien, dass in der mit einer bestimmten Quadratmeterzahl angegebenen Wohnfläche die Dachterrasse der vermieteten Penthousewohnung zu einem nicht näher bestimmten, nicht unerheblichen Anteil enthalten ist, so

Entscheidungen des BGH haben eine rechtsprägende Wirkung auf die unteren Instanzen. Aufgrund der großen Anzahl von BGH-Entscheidungen werden ergänzend zu den nachfolgenden ausführlichen Darstellungen die wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten kurz zusammengefasst.

**Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.**

kann der Mieter nicht im Nachhinein geltend machen, die vereinbarte Wohnfläche sei um mehr als 10% unterschritten, weil die Terrassenfläche nach gesetzlichen Bestimmungen nur mit einem Bruchteil von weniger als der Hälfte – des gesetzlichen Maximalwerts – als Wohnfläche anzurechnen sei.

**BGH, Urteil vom 22.02.2006**  
– VIII ZR 219/04 –

#### ■ Kündigungsfrist

Eine vertragliche Vereinbarung im Sinne des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB (alte Fassung) über die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen (§ 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB alte Fassung) liegt nicht vor, wenn eine Formalklausel, die in einem vor dem 01.09.2001 abgeschlossenen Wohnraummietvertrag enthalten ist, auf die „gesetzlichen Kündigungsfristen“ und auf eine formularmäßige Fußnote verweist, in der den dort aufgeführten Kündigungsfristen der Zusatz vorangestellt ist: „Die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfristen für Wohnraum betragen z. Zt. (...)“.

**BGH, Urteil vom 15.03.2006**  
– VIII ZR 134/05 –

#### ■ Wohnungsrückgabe

Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 Satz 2, § 200 Satz 1 BGB mit dem Zeitpunkt, an dem er die Mietsache zurückerhält. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet.

**BGH, Urteil vom 15.03.2006**  
– VIII ZR 123/05 –

#### ■ Mobilfunkantenne

Dem Mieter von Wohnraum steht kein Anspruch gegen den Vermieter auf Unterlassung des Betriebs einer Mobilfunksendeanlage zu, wenn die Anlage die in der 26. Bundesimmissionschutzverordnung festgelegten Grenzwerte für elektro-magnetische Felder nicht überschreitet.

**BGH, Urteil vom 15.03.2006**  
– VIII ZR 74/05 –



## Urteile des BGH zu Schönheitsreparaturen

■ Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel, nach der Schönheitsreparaturen „in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen (...) spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten (...) spätestens nach sieben Jahren“ durchzuführen sind, enthält keinen starren Fristenplan und ist aus diesem Grund nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

**BGH, Urteil vom 13.07.2005**  
– VIII ZR 351/04 –

■ Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist auch dann starr und benachteiligt einen Mieter unangemessen i. S. d. § 307 BGB, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraums ohne jeden Zusatz bezeichnet sind.

Eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist.

**BGH, Urteil vom 05.04.2006**  
– VIII ZR 178/05 –

■ Ein zur Unwirksamkeit einer Formular-klausel führender so genannter Summierungseffekt aufgrund des Zusammen-treffens zweier – jeweils für sich genommen – unbedenklicher Klauseln kann auch dann vorliegen, wenn nur eine der beiden Klauseln formularmäßig, die andere dagegen individuell vereinbart worden ist.

**BGH, Urteil vom 05.04.2006**  
– VIII ZR 163/05 –

■ Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vermieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

**BGH, Urteil vom 05.04.2006**  
– VIII ZR 109/05 –

## Fristlose Kündigung nach wiederholt unpünktlicher Mietzahlung trotz Abmahnung

**Auch eine einmalige unpünktliche Zahlung des Mieters kann eine fristlose Kündigung rechtfertigen, wenn er zuvor wegen wiederholt unpünktlicher Mietzahlung abgemahnt wurde.**

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

Der Mieter hatte vom Vermieter im Jahr 1998 eine Wohnung gemietet. In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) war festgelegt, dass die Miete monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, zu entrichten sei. In der Zeit von November 1998 bis Februar 2001 überwies der Mieter die Miete zu unterschiedlichen Zeitpunkten während des laufenden Monats, teilweise auch erst im Folgemonat. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis im Februar 2001 fristlos mit der Begründung, der Mieter habe für Januar und Februar 2001 die Mieten nicht gezahlt. Dennoch setzten die Mietvertragsparteien das Mietverhältnis fort. In der Zeit von März 2001 bis Januar 2003 zahlte der Mieter die Miete jeweils rechtzeitig zu Beginn des jeweiligen Monats.

In den folgenden Monaten des Jahres 2003 überwies der Mieter die Miete wie folgt: für Februar erst am 06.03., für März am 07.03. und für April am 17.04.; für Mai und Juni leistete der Mieter nur Teilzahlungen und zwar für Mai am 24.06. und für Juni am 02.07. Mit Schreiben vom 07.07.2003 forderte der Vermieter den Mieter auf, den bis dahin aufgelaufenen Mietrückstand bis zum 14.07.2003 vollständig auszugleichen und wies darauf hin, dass er andernfalls das Mietverhältnis wegen unpünktlicher Mietzahlungen kündigen werde. Der Mieter zahlte die Miete für Juli 2003 in zwei Teilbeträgen am 14.07.2003 und am 15.07.2003. Daraufhin beanstandete der Vermieter mit einem als „Zweite Abmahnung“ bezeichneten Schreiben vom 16.07.2003 erneut die unpünktliche Zahlungsweise und drohte an, dass Mietverhältnis im Fall einer erneuten unpünktlichen Zahlung fristlos zu kündigen. Nachdem der Mieter die Miete für August 2003 erst am 20.08.2003 überwiesen hatte, kündigte der Vermieter mit Schreiben vom 22.08.2003 das Mietverhältnis fristlos sowie hilfsweise fristgerecht.

Der Mieter räumte die Wohnung nicht. Mit der Klage verlangte der Vermieter die Räumung und Herausgabe der Mietwohnung. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht Berlin hat die Berufung des Vermieters zurückgewiesen. Auf die Revision des Vermieters hin wurde das Urteil des Landgerichts aufgehoben und zur erneuten Verhandlung an das Landgericht Berlin verwiesen.

Das Landgericht Berlin hatte in seinem Urteil festgestellt, dass der Mieter im Anschluss an die („zweite“) Abmahnung vom 16.07.2003 lediglich einmal (nämlich für August 2003) die Miete unpünktlich gezahlt habe. Eine fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung setze voraus, dass die Miete im Anschluss an eine Abmahnung im Verlauf eines Jahres mindestens dreimal verspätet gezahlt werde. Dies folge daraus, dass es sich bei der unpünktlichen Zahlung um eine weniger schwerwiegende Vertragsverletzung handele, als wenn der Mieter gar nicht zahle. Wolle man die (im Anschluss an die Abmahnung) vorliegende einmalig unpünktliche Mietzahlung bereits ausreichen lassen, würden die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB (Rückstand mit zwei Monatsmieten) unterlaufen. Aus diesem Grund müsse das vertragswidrige Verhalten des Mieters eine gewisse Nachhaltigkeit zeigen und auch nach erfolgter Abmahnung einen gewissen Zeitraum umfassen.

Der Bundesgerichtshof hat sich dieser Auffassung nicht angeschlossen und das mit der Revision angegriffene Urteil aufgehoben und an das Landgericht Berlin zurückverwiesen. Er ging in seinen Urteilsgründen davon aus, dass gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen könne. Ein solcher wichtiger Grund liege vor, wenn dem Kündigenden (im vorliegenden Fall dem Vermieter) unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und des Verschuldens des Vertragspartners die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht mehr zugemutet werden könne.

Ob ein vertragswidriges Verhalten zu einer solchen Unzumutbarkeit führe, sei das Ergebnis einer wertenden Betrachtung. Die vom Landgericht Berlin vorgenommene Bewertung sei jedoch nicht fehlerfrei erfolgt. Zwar sei das Landgericht Berlin zu Recht davon ausge-

gangen, dass die fortdauernd unpünktliche Mietzahlung einen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung darstellen könne. Soweit das Landgericht jedoch davon ausgegangen sei, dass eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nur zulässig sei, wenn im Anschluss an eine Abmahnung zunächst eine dreimalige verspätete Zahlung vorliegen würde, habe es die Anforderungen an das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB überspannt.

Eine Abmahnung solle dem Mieter Gelegenheit geben, sein Verhalten zu ändern und ihm die Chance zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einräumen. In diesem Zusammenhang ließ der Bundesgerichtshof offen, ob das Erfordernis einer dreimaligen verspäteten Zahlung im Anschluss an die Abmahnung überhaupt geeignet sei, weil zumindest im vorliegenden Fall durch die bereits vorangegangenen wiederholten Zahlungsverzögerungen eine schwerwiegende Vertragsverletzung durch den Mieter vorgelegen habe.

Der Bundesgerichtshof ließ auch das Argument des Landgerichts Berlin nicht gelten, nachdem die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung im Anschluss an eine einmalige Unpünktlichkeit (nach Abmahnung) die gesetzlich normierten Kündigungstatbestände (insbesondere der Mietrückstand mit mehr als zwei Monatsmieten) unterlaufen könnte. Dieser Gefahr würde bereits dadurch begegnet, dass eine fristlose Kündigung wegen unpünktlicher Zahlungsweise zugleich voraussetze, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses den Vermieter nicht mehr zuzumuten sei.

In diesem Zusammenhang müsse auch die Auswirkung einer Abmahnung berücksichtigt werden. Insbesondere nach einer fortdauernd unpünktlichen Zahlung des Mieters müsse sein Verhalten nach Erhalt der Abmahnung geeignet sein, das Vertrauen des Vermieters in eine künftige pünktliche Zahlungsweise wiederherzustellen. Solche Umstände haben jedoch nicht vorgelegen, weil der Mieter auch im Anschluss an die Abmahnung sein Verhalten fortgesetzt habe.

Die gleichen Überlegungen treffen nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auch auf die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zu. Insoweit sei jedoch zusätzlich zu beachten, dass für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses auch Pflichtverstöße von geringerem Gewicht

in Betracht kommen könnten. Unter Berücksichtigung dieser Rechtsauffassung habe das Landgericht die weiteren Voraussetzungen (insbesondere die Frage der Zumutbarkeit) erneut zu prüfen.

Weiter sei in der erneuten Verhandlung auch aufzuklären, ob der Mieter mit den unregelmäßigen Zahlungen überhaupt eine Vertragsverletzung begangen habe, weil zum einen die Wirksamkeit der Vorfälligkeitsklausel zu prüfen sei, wenn sie – wie in den vorliegenden AGB – mit einer Aufrechnungsklausel zusammentrifft. Außerdem hatte der Mieter bestritten, dass ihm die AGB überhaupt ausgehändigt worden seien, denn ohne Einbeziehung der AGB wäre die Miete in dem bereits am 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnis nach den Übergangsbestimmungen zum Mietrechtsreformgesetz auch weiterhin erst am Ende des Monats zu entrichten.

*Veröffentlicht in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2006, S. 193 ff.*

## Betriebskostenabrechnung und Vorwegabzug für Gewerbeflächen bei preisfreiem Wohnraum in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten

**Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums 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 –**

Vermieterin und Mieter stritten um die Wirksamkeit und die Fälligkeit einer Betriebskostenabrechnung. Der Mieter vertrat die Auffassung, sämtliche Betriebskosten seien noch nicht fällig, weil die Vermieterin die im Gebäude befindlichen Gewerbeflächen in der Abrechnung nicht vorweg abgezogen und

darüber hinaus die von ihm schriftlich angeforderten Fotokopien zu den Abrechnungsbelegen nicht übermittelt habe.

Der Bundesgerichtshof stellte in seinen Urteilsgründen klar, dass die Abrechnung weder aus formellen noch aus inhaltlichen Gründen zu beanstanden sei. Entgegen der Ansicht des Mieters sei die Betriebskostenabrechnung nicht deshalb unwirksam, weil sich in dem zur Mietwohnung gehörenden Gebäude auch Gewerbeflächen befinden, deren anteilige Betriebskosten nicht vorweg zum Abzug gebracht wurden.

Für den preisgebundenen Wohnraum bestimme die Vorschrift des § 20 Abs. 2 Satz 2 Neubaumietenverordnung (NMV), dass sämtliche Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, bei der Umlage der Betriebskosten vorweg abgezogen werden müssten. Die Neubaumietenverordnung sei jedoch nur auf den in § 1 NMV näher bestimmten preisgebundenen Wohnraum anzuwenden. Eine analoge Anwendung des § 20 Abs. 2 Satz 2 NMV kam nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nicht in Betracht. Eine solche Analogie sei nur zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthalte und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht insoweit mit dem (nicht geregelten) Tatbestand vergleichbar sei, dass angenommen werden müsse, der Gesetzgeber hätte sich bei einer entsprechenden Interessenabwägung von den gleichen Grundsätzen leiten lassen wie beim Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift (in diesem Fall der Neubaumietenverordnung).

Eine solche Übertragbarkeit der Interessen liege nicht vor, weil es sich bei § 20 Abs. 2 Satz 2 NMV um eine spezielle, das soziale Wohnungsbaurecht regelnde, Vorschrift handele, die ihre Grundlage auf dem Prinzip der Kostenmiete und den damit verbundenen





Preisbindungsvorschriften habe. Darüber hinaus handele es sich um eine nur noch auf den Altbestand des sozialen Wohnungsbaus anzuwendende und daher auslaufende Vorschrift. Der Gesetzgeber habe das Recht des sozialen Wohnungsbaus durch das Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001 auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt. Von der Schaffung einer dem § 20 Abs. 2 Satz 2 NMV entsprechenden Nachfolgeregelung habe er abgesehen. Auch aus diesem Grund sei eine analoge Anwendung dieser Vorschrift nicht vorzunehmen.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ergibt sich auch aus den Gründen der Billigkeit keine Verpflichtung des Vermieters, die anteiligen Betriebskosten für die in dem Gebäude befindlichen Gewerbeflächen vorweg abzuziehen. Soweit zwischen den Vertragsparteien nicht etwas anderes vereinbart werde, sei ein solcher Vorwegabzug zumindest dann nicht geboten, wenn die auf die Gewerbefläche entfallenden Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung des Wohnraums des Mieters führen (d. h. die vom Gewerbe pro qm verursachten Kosten in etwa den vom Wohnraum verursachten Kosten entsprechen).

Ein Vorwegabzug ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nur erforderlich, wenn durch die (bezogen auf die gemietete Fläche) höheren Betriebskosten der gewerblichen Nutzung die Wohnungsmieter zusätzlich belastet werden (d. h. das Gewerbe produziert pro qm höhere Kosten als der Wohnraum). Entgegen der Ansicht des Mieters sei es nicht erforderlich, dass die auf die unterschiedliche Nutzung entfallenden Verursachungsanteile ausnahmsweise gleich hoch seien. Es genüge, wenn die gemeinsame Abrechnung nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung des Mieters führe. Dass dem Vermieter zuzubilligende Interesse an einer Vereinfachung der Abrechnung belaste den Mieter nicht über Gebühr. Insbesondere müsse berücksichtigt werden, dass der von den Wohnungsmietern verursachte Anteil an den Kosten regelmäßig (z. B. beim Wasserverbrauch oder bei der Nutzung der Mülltonnen) vom individuellen Wohnverhalten abhängt. Die damit verbundene Ungenauigkeit sei im Einzelfall nicht zu vermeiden. Gleichwohl müsse auch in diesem Fall der Mieter die Abrechnung nach einem einheitlichen generalisierenden Maßstab hinnehmen. Im vorliegenden Fall hatte das Berufungsgericht festgestellt, dass die im Gebäude befindlichen fünf Gewerbebetriebe (darunter

ein Jobcenter und ein Internetcafé mit Sitzplätzen) nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung der einzelnen Betriebskostenarten führen. Diese Feststellung war vom Bundesgerichtshof aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Der Mieter hatte darüber hinaus geltend gemacht, dass die streitgegenständlichen Betriebskosten – unabhängig von ihrer inhaltlichen Berechtigung – deshalb noch nicht fällig seien, weil ihm die Vermieterin die gewünschten Fotokopien der Belege noch nicht übersandt habe.

Auch dieses Argument wies der Bundesgerichtshof zurück. Er führte hierzu aus, die Betriebskostenabrechnung werde sofort nach Erteilung der Abrechnung und nicht erst im Anschluss an eine angemessene Überprüfungsfrist fällig. Der Mieter sei somit grundsätzlich mit Erteilung einer – formell ordnungsgemäßen – Abrechnung zur Zahlung des Ausgleichsbetrags verpflichtet.

Dem Mieter stehe ein Zurückbehaltungsrecht gegen die in einer Betriebskostenabrechnung enthaltene Nachforderung nur dann zu, wenn der Vermieter ihm keine Möglichkeit zur Überprüfung der Abrechnung eröffne. Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin jedoch die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in ihren Büroräumen angeboten. Zu einer Übersendung der Fotokopien – gegebenenfalls gegen Erstattung von Auslagen – sei ein Vermieter nicht verpflichtet.

Die Pflicht eines zur Rechenschaft Verpflichteten (im vorliegenden Fall des Vermieters) beschränke sich darauf, dem Berechtigten (dem Mieter) eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder Ausgaben und der zugehörigen Belege vorzulegen. Einen Anspruch auf Übersendung von Fotokopien sehe das Gesetz nur für den preisgebundenen Wohnraum (nach Maßgabe des § 29 Abs. 2 Satz 1 NMV) vor. Die analoge Anwendung dieser Vorschrift scheide aus den gleichen Gründen wie beim Vorwegabzug von Gewerbe aus.

Der Bundesgerichtshof führte weiter aus, dass sich auch aus den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nichts anderes ergebe. Zwar könne es sein, dass der Mieter im Anschluss an die Übersendung von Fotokopien die Abrechnung in Ruhe in seiner Wohnung überprüfen oder gegebenenfalls einem fachkundigen Berater überlassen könne. Demgegenüber stehe jedoch das berechtigte Interesse des Vermieters, den zusätzlichen

Aufwand bei der Fertigung von Fotokopien zu vermeiden und darüber hinaus mögliche Unklarheiten im Gespräch sofort zu erläutern. Dem Mieter stehe es im Übrigen frei, sich fachkundiger Unterstützung bei der Einsicht in die Belege zu bedienen.

Ein Anspruch des Mieters auf Übersendung von Fotokopien komme daher nur in Ausnahmefällen in Betracht, beispielsweise wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden könne.

*Veröffentlicht in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2006, S. 200 ff.*

## Rückforderung einer auf eine verspätete Abrechnung von Betriebskosten geleisteten Nachzahlung

**Der sich aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ergebende Bereicherungsanspruch eines Wohnungsmieters, der die wegen Versäumung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossene Betriebskostennachforderung des Vermieters bezahlt hat, ist nicht in entsprechender Anwendung des § 214 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeschlossen.**

**BGH, Urteil vom 18.01.2006 – VIII ZR 94/05 –**

Der Mieter hatte vom Vermieter eine Wohnung gemietet und die vertraglich vereinbarten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten entrichtet. Mit Schreiben vom 26.01.2004 rechnete der Vermieter über die Betriebskosten für den Zeitraum 11.11.2001 bis 31.12.2002 ab. Der Mieter zahlte die sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderung an den Vermieter.

Im Anschluss an eine rechtliche Beratung forderte der Mieter den Vermieter auf, die zu Unrecht auf die Abrechnung gezahlte Betriebskostennachforderung zu erstatten. Nachdem der Vermieter dies abgelehnt hatte, erhob der Mieter Klage. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat auf die Berufung des Vermieters die Klage abgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf und wies die Berufung des Vermieters zurück (mit der Folge, dass das

ursprüngliche Urteil des Amtsgerichts rechtskräftig wurde). Er führte in seiner Urteilsbegründung aus, die verspätete Abrechnung des Vermieters (die gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums erfolgen muss) habe dazu geführt, dass der Vermieter mit der Geltendmachung der Forderung dauerhaft ausgeschlossen sei. Ein Grund, weshalb der Vermieter die Versäumung der Frist nicht zu vertreten habe, sei nicht ersichtlich.

Damit stehe fest, dass der Mieter die Zahlung auf eine nicht bestehende Schuld ohne Rechtsgrund geleistet habe. Diese Zahlung könne er nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung vom Vermieter zurückverlangen.

Das Landgericht hatte argumentiert, die Zahlung des Mieters könne in analoger Anwendung des § 214 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht mehr zurückgefordert werden. Nach Maßgabe dieser Vorschrift kann der Schuldner vom Gläubiger keine Rückzahlung verlangen, wenn er auf eine verjährte Forderung gezahlt hat.

Diesen Überlegungen schloss sich der Bundesgerichtshof nicht an. Er wies darauf hin, dass grundsätzliche Unterschiede zwischen einer verjährten und einer nach Ablauf der Ausschlussfrist erloschenen Forderung bestünden.

## § 214 BGB Wirkung der Verjährung

(2) Das zur Befriedigung eines verjährten Anspruchs Geleistete kann nicht zurückgefordert werden, auch wenn in Unkenntnis der Verjährung geleistet worden ist. Das Gleiche gilt von einem vertragsmäßigen Anerkenntnis sowie einer Sicherheitsleistung des Schuldners.

## § 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Während eine verjährte Forderung weiterhin Bestand habe und dem Schuldner lediglich eine Einrede zustehe, sei die ursprüngliche Forderung nach Ablauf der Ausschlussfrist vollständig erloschen. Vor diesem Hintergrund (nämlich dass eine Zahlung auch auf eine verjährte Forderung möglich ist) müsse die Vorschrift des § 214 Abs. 2 Satz 1 BGB gesehen werden. Eine analoge Anwendung auf bereits erloschene Forderungen scheide aus diesen Gründen aus. Dem Mieter stehe somit ein Anspruch gegen den Vermieter auf Erstattung der zu Unrecht gezahlten Nachforderung nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zu.

*Veröffentlicht in Das Grundeigentum 2006, S. 246 f.*

## Ablehnung von Modernisierungsmaßnahmen und Annahmeverzug bei Instandsetzungsmaßnahmen

**Ein zu geringer Wasserdruck stellt eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache dar und berechtigt den Mieter zur Minderung des Mietzinses bis zu 20% der Bruttowarmmiete.**

**Ein schwergängiges Heizungsventil oder ein einzelner ausfallender Heizkörper begründet für sich genommen keinen erheblichen Mangel der Mietsache, wenn die ausreichende Beheizung der übrigen Wohnräume gewährleistet ist.**

**Der Mieter gerät nicht in Annahmeverzug, wenn er bestimmte Arbeiten lediglich als Modernisierung ablehnt.**

*LG Berlin, Urteil vom 26.08.2005 – 63 S 98/05 –*

Mieter und Vermieter stritten um die Zahlung eines nicht gezahlten Teils der Miete. Der Mieter hatte die Miete gemindert und dies mit einem zu geringen Wasserdruck begründet. Insbesondere musste in der Toilette regelmäßig mit einem Eimer nachgespült werden und die Füllung einer Badewanne dauerte bis zu 45 Minuten. Diesen Vortrag hatte der Vermieter lediglich pauschal mit Nichtwissen bestritten. Darüber hinaus war eines der Heizungsventile schwergängig und ließ sich wegen Undichtigkeit nicht öffnen. Der Vermieter hatte die Beseitigung der Mängel zusammen mit einer Modernisierung ange-

kündigt. Der Mieter wollte die damit verbundenen Modernisierungsarbeiten nicht zulassen.

Das Landgericht gelangte zu dem Ergebnis, dass ein nicht ausreichender Wasserdruck zu einer deutlich mehr als nur unerheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietwohnung führe. Der Vermieter könne sich angesichts des vom Mieter geschilderten Mangels nicht darauf beschränken, diesen mit Nichtwissen zu bestreiten. Abgesehen davon, dass er zwischenzeitlich den Mangel beseitigt habe, hätte er gegebenenfalls die vom Mieter angezeigten Mängel besichtigen müssen und ggf. anhand der ihm von den beauftragten Handwerkern übermittelten Erkenntnisse substantiiert erwidern müssen. Eine Mietminderung von 20% bezogen auf die Bruttowarmmiete war nach Ansicht des Landgerichts angemessen.

Wegen des schwergängigen und (aufgrund der Undichtigkeit) nicht zu öffnenden Heizungsventils lehnte das Landgericht Berlin eine (weitergehende) Mietminderung ab. Aus dem entsprechenden Sachvortrag des Mieters ergebe sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohngebrauchs. Allein aus dem Umstand, dass einzelne Heizkörper in einer Wohnung nicht erwärmt werden könnten, folge nicht eine wesentliche Gebrauchsbeeinträchtigung. Der Mieter hätte somit vortragen müssen, welche Räume sich in Abhängigkeit von den Außentemperaturen nicht mehr ordnungsgemäß beheizen lassen. Soweit die betroffenen Räume durch die Heizung in den übrigen Räumen ausreichend erwärmt würden, sei der Mieter zur Mietminderung nicht berechtigt.

Das Landgericht war hingegen den Ausführungen des Vermieters nicht gefolgt, dass der Mieter die vom Vermieter beabsichtigte Mängelbeseitigung nicht zugelassen habe. Es stellte insoweit fest, dass der Vermieter die Mängelbeseitigung nur im Zusammenhang mit einer gleichzeitig angekündigten Modernisierungsmaßnahme angeboten habe. Das Schreiben des Mieters, mit dem er nur die Instandsetzungsarbeiten, nicht jedoch die damit verbundenen Modernisierungsarbeiten dulden würde, stelle keine Ablehnung der Mängelbeseitigungsarbeiten dar.

*Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt Berndt Hintzelmann*

## 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 unter Tel. 21 00 25 84

oder E-Mail [bmj-ag@ipn.de](mailto:bmj-ag@ipn.de)

### Arbeitsgruppe Betriebskosten

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

### Anti-Scientology-Initiative

Unsere Seite im Internet finden Sie unter

[www.mieter-gegen-scientology.de](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  
 Kreuzzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎  
 ☎ Samariterstraße, ☎ 21
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
 Kreuzzigerstraße 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  
 Wilhelmminenhofstraße 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  
 Stadteilausschuss Kreuzberg e.V.  
 ☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
 Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
 ☎ Möckernbrücke, Mehringdamm  
 Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19  
**tercüman bulunmaktadır**

- Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
**Keine Beratung während der Schulferien  
 (vom 13.07. bis 18.08.2006).**  
 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 18.30 Uhr  
**Geänderte Beratungszeit ab Juli 2006.**  
 Frankfurter Allee 149, 1. Stock  
 in der Bibliothek  
 ☎ und ☎ Frankfurter Allee

- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
**jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**  
 Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage  
 Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎  
 ☎ Storkower Straße  
 ☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16

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

## Marzahn

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
 Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.  
 in der Kontakt- und Begegnungsstätte  
 ☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195

- Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
**jeden 1. und 3. Dienstag im Monat**  
 Rosenbeckerstraße 25  
 „Kiek in e.V.“, im Nachbarschaftshaus, ☎  
 ☎ 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.“, ☎  
 ☎ Springfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

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

## Neukölln

- Montag** 19 bis 20 Uhr  
**jeden 2. und 4. Montag im Monat**  
 Fritz-Reuter-Allee 46  
 Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
 ☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
 ☎ M 46, 171

- Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
 Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz  
 im Nachbarschaftsladen „elele“  
 ☎ Hermannplatz  
 ☎ M 29, M 41, 171, 194

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

## Pankow

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

## Prenzlauer Berg

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
 Templiner Straße 17, im Laden der  
 Betroffenenvertretung „BV Teute“  
 ☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz  
 ☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240

- Montag** 19 bis 20 Uhr  
 Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine  
 ☎ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12

- Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
 Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
 Kiezladen der Betroffenenvertretung  
 Bötzow-Viertel, ☎  
 ☎ M 4, M 10, ☎ 200

- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
 Wichertstraße 20  
 im Kieztreff der Volkssolidarität  
 ☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
 Christburger Str. 38  
 im „Baobab“ zus. mit dem Bürgerverein  
 „Rund um die Rykestraße“, ☎  
 ☎ M 2, M 4, M 10

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
 Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☎  
 ☎ Friedenau, ☎ 387, 187

- Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
 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** 18.30 bis 19.30 Uhr  
**Geänderte Beratungszeit ab Juli 2006.  
 Keine Beratung am 14.08.2006.**  
 Kaiserin-Augusta-Straße 23, in der Kirchen-  
 gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube  
 ☎ Kaiserin-Augusta-Straße  
 ☎ 170, 184, 284

## Tiergarten

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

## Treptow

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

## Wedding

- Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr  
 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 Stadtmision, ☎  
 ☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

## Wilmerdorf

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
**Achtung, ab Juli 2006 voraussichtlich anderer  
 Beratungsort. Bitte in der Geschäftsstelle  
 nachfragen.**  
 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.**