



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 317 AUGUST 2006

- **Eigentumswohnungen**  
Zahl der Umwandlungen geht zurück
- **Kauf bricht (nicht!) Miete**  
Der lange Weg des Mietrechts oder was Berlin vom antiken Rom unterscheidet
- **Wohnungsmarkt**  
Trotz Leerstand wird die Nachfrage nach Wohnungen in Teilmärkten nicht gedeckt

#### *Mietrecht aktuell:*

- **Betriebskosten**  
Bundesgerichtshof erschwert Mieter/innen die Überprüfung ihrer Betriebskostenabrechnungen
- **Mietschulden**  
Für Mietschuldner verschärft sich die rechtliche Situation

#### *Privatisierung:*

- **Gesamtkonzept**  
Nach der Wahl sind weitere Verkäufe von Wohnungsbaugesellschaften zu erwarten

#### *Ratgeber Wohnung:*

- **Dauerbrenner Küche**  
Von der Feuerstelle zur modernen Einbauküche

## EWIGE MIETERSTADT BERLIN

Wie es wurde –  
was es ist

#### ■ **Ratgeber Mietrecht**

**Infoschrift:  
Umwandlung und  
Wohnungsverkauf**  
Tipps für Mieter/innen,  
deren Wohnung in eine  
Eigentumswohnung  
umgewandelt wird

## 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:** Telefon: 21 00 25-84, E-Mail: me@bmgev.de  
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

**Fotos:** Digitalstock (S. 1, 7, 25), Hermann Werle (S. 12),  
Andrej Holm (S. 18), AMK (S. 23, 24)

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 18.08.2006

© 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 Informationsschriften bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € 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 habe ich als Kopie beigelegt.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe.  
Den entsprechenden Einkommensnachweis habe ich als Kopie des aktuellen Bescheids beigelegt.

### EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

KONTO-NR. \_\_\_\_\_

BLZ \_\_\_\_\_

KONTOINHABER/IN \_\_\_\_\_

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

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

# INHALT

## MIETRECHT AKTUELL

- 4 **Erschwerte Einsicht in Abrechnungsbelege bei Betriebskostenüberprüfungen**  
Kommentar zum BGH-Urteil vom 08.03.2006 *Henrik Solf*
- 5 **Geschenk für Investoren**  
Baden-Württemberg plant Mietrechtsreform zur Stärkung der Position der Vermieter *Hermann Werle*
- 6 **Drohende Räumungsklagen**  
Durch das „Optimierungsgesetz“ und Urteile des Bundesgerichtshofs verschärft sich die Situation für Mietschuldner *Christian Linde*

## PRIVATISIERUNG

- 8 **„privare“** Die Zeitung des Berliner Bündnisses gegen Privatisierung
- 9 **Gesellschaftlich ein Irrweg** *Interview mit Gerlinde Schermer*
- 9 **Welt-Habitat-Tag 2006**  
Kampagne für das Recht auf Wohnen und auf den gerechten Zugang zu städtischen Ressourcen *Britta Grell*
- 10 **Der zweite Aufguss ...**  
... oder was der Ruf nach einem Gesamtkonzept für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften gebracht hat *Chaim Reich*
- 11 **Wahlkampf der Anti-Privatisierer?**  
Die Linkspartei.PDS zwischen realpolitischen Verkaufszwängen und grundsätzlichen Anti-Privatisierungspositionen *Hannes Häusler*

## BERLIN

- 12 **Mieter ohne Markt**  
Trotz steigenden Leerstandes fehlen in Berlin immer mehr Wohnungen *Christian Linde*

## TITEL

- 15 **Kauf bricht (nicht!) Miete**  
Der lange Weg des Mietrechts oder was Berlin vom antiken Rom unterscheidet *Julia Oppermann*
- 17 **Berlin bleibt Mieterstadt**  
Weniger Umwandlungen in Eigentumswohnungen *Andrej Holm*

## INFOSCHRIFT

- 19 **Umwandlung und Wohnungsverkauf**  
Tipps für Mieter/innen, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird

## RATGEBER WOHNUNG

- 23 **Von der Feuerstelle zur modernen Küche**  
Das Thema Küche ist ein Dauerbrenner *Ulla Otte*

## GENOSSENSCHAFTEN

- 25 **Ein glatter Durchläufer?**  
Die Genossenschaftsreform scheint keine Verlierer zu kennen, sondern nur Gewinner *Dr. Sigurd Schulze*

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Ausführung von Schönheitsreparaturen nach dem Tod des Mieters durch Angehörige
- 28 Ausschluss aus der Genossenschaft wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens
- 28 Anforderung an eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf ein falsches Rasterfeld eines qualifizierten Mietspiegels
- 29 Kleinreparaturklausel und Beteiligung des Mieters an den Reparaturkosten
- 29 Heizungseinbau und Wärmecontracting und Umlage der Kosten für die Wärmelieferung
- 30 Mieterhöhung und öffentliche Förderung und deren Auswirkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Eric Schweitzer, Präsident der Industrie- und Handelskammer (IHK) und – zusammen mit seinem Bruder Axel – Chef des Müll-Imperiums Alba, bewertete kürzlich den Verkauf des Wohnungsunternehmens GSW als erfolgreich, denn die Mieter seien „vor Miethaien geschützt“ worden. Das ist richtig. Die GSW wurde, bevor die Miethaie zubeißen konnten, zum Billigtarif an Heuschrecken verfüttert. Doch das genügt dem radikal-liberalen Dr. Schweitzer noch längst nicht. Derzeit befänden sich noch Wohnungen im Wert von 13 Milliarden Euro im Eigentum der Stadt und die ließen sich prima privatisieren, findet er. Bei den politischen Parteien ist die Neigung, solchen Ansinnen Widerstand zu leisten, gering. Mit der PDS und den Grünen hat sich die MieterEcho-Redaktion in diesem Heft näher beschäftigt. FDP, CDU und die Mehrheits-SPD wurden großzügig übersehen. Sozialstaatsabbau und Privatisierung von öffentlichem Eigentum sind Erscheinungen der globalen Liberalisierung und der folgen alle politischen Parteien unterschiedslos. Eine Ausnahme in der politischen Landschaft bildet der Donnerstagskreis der Berliner SPD, doch der stellt sich als Gruppierung nicht zur Wahl und einer seiner Exponenten, der langjährige Abgeordnete Hans-Georg Lorenz, kurz HG genannt, kandidiert nicht mehr. Die MieterEcho-Redaktion bedauert diesen Schritt, dankt aber HG sehr für die geleistete Arbeit und die im MieterEcho veröffentlichten Beiträge, wünscht ihm alles erdenklich Gute für die Zukunft und hofft natürlich stark, dass er der Stadt als politischer Aktivist nicht nur erhalten bleibt, sondern seine politische Wirksamkeit sogar noch steigern wird. Die jetzt beendete Legislaturperiode hat einen neuen Rekord an Wohnungsverkäufen gebracht. Nach den Wahlen wird die Serie fortgesetzt werden. Größere Teile der WBM werden schon jetzt für den Verkauf fit gemacht. Für alle, die sich mit den Privatisierungen nicht abfinden wollen, gibt es also viel zu tun und so scheint die Zukunft des „Berliner Bündnis gegen Privatisierung“ – wie auch immer die Wahlen ausgehen mögen – arbeitsreich zu werden. Drei Veranstaltungen sind bereits vorbereitet (siehe Seite 8). Wir hoffen auch auf Ihre Teilnahme und reges Interesse.

IHR MIETERECHO

## MITGLIEDERTREFFEN IN SCHÖNEBERG

Die Berliner MieterGemeinschaft lädt ihre Schöneberger Mitglieder zu einem Mitgliedertreffen ein.

### Tagesordnung:

- Bericht über aktuelle mietenpolitische Probleme und die Arbeit des MieterEchos
- Aktivist/innen diskutieren ihre Erfahrungen mit der Privatisierung der GSW
- Planung der weiteren Arbeit in Schöneberg
- Sonstiges

### Ort:

Nathanael-Gemeinde, Grazer Platz 2, 12157 Berlin (Friedenau)

### Zeit:

Mittwoch, 20.09.2006, 19 Uhr



## Erschwerte Einsicht in Abrechnungsbelege bei Betriebskostenüberprüfungen

### Laut BGH haben Mieter/innen von preisfreiem Wohnraum grundsätzlich keinen Anspruch auf Zusendung von Fotokopien der Belege zur Betriebskostenabrechnung

Kommentar von Rechtsanwalt Henrik Solf

**Alle Mieter/innen, die sich für ihre Betriebskostenabrechnung interessieren, stellen sich irgendwann die gleiche Frage: Stimmen die Zahlen überhaupt? Selbstverständlich haben alle Mieter/innen das Recht, diese Zahlen zu überprüfen und die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungen einzusehen.**

Im preisgebundenen sozialen Wohnungsbau hat der Gesetzgeber in der Neubaumietenverordnung die Auskunftspflicht des Vermieters normiert. Hier hat der Vermieter auf Verlangen alle notwendigen Belege zu übersenden. Für die übrigen Mietverhältnisse – also im preisfreien Wohnraum – hat der Gesetzgeber jedoch keine solche Regelung getroffen. Daher war es bislang in der Rechtsprechung umstritten, wie Mieter/innen ihren Anspruch auf die Auskunftspflicht durchsetzen können.

Eine schon im Rückzug befindliche, aber noch recht verbreitete Rechtsansicht gestand Mieter/innen immerhin ein Recht auf Übersendung von Kopien der Kostenbelege zu. Im Gegenzug sollten die Mieter/innen dem Vermieter die zwischen 0,10 und 0,50 Euro pro Blatt variierenden Kosten erstatten. Damit sollten die besonderen Aufwendungen bei der Kopierstellung ausgeglichen werden. Nur vereinzelt wurde die Auffassung vertreten, dieser Aufwand gehöre zum normalen Betrieb einer Hausverwaltung.

Nach einer sehr mieterfreundlichen Mindermeinung hatte der Vermieter alle der Abrechnung zugrunde liegenden Belege in der Wohnung des Mieters vorzulegen. Denn Erfüllungsort des Mietvertrags sei der Ort der Mietsache, also die Mietwohnung. Daraus wurde gefolgert, dass alle anderen mietvertraglichen Verpflichtungen ebenfalls dort zu

erfüllen seien. Die ordentliche Abrechnung gehört zu diesen Verpflichtungen genauso wie die detaillierte Auskunft über die zugrunde liegenden Kosten.

Es war daher nur eine Frage der Zeit, bis der Bundesgerichtshof (BGH) sich mit diesem Problem zu beschäftigen hatte. Mit seinem Urteil vom 08.03.2006 (VIII ZR 78/05, veröffentlicht in MieterEcho Nr. 316) hat er die denkbar vermietetfreundliche Position eingenommen. Er verneint ausdrücklich einen Anspruch der Mieter/innen gegen den Vermieter auf Zusendung von Kopien der Kostenbelege. Nur in besonderen Ausnahmen soll nach Meinung der Richter anderes gelten. Die Bereitschaft der Mieter/innen zur Kostenübernahme ändere daran nichts. Dem Interesse der Mieter/innen werde im Regelfall schon dadurch Rechnung getragen, dass sie beim Vermieter Einsicht in die Originalbelege nehmen und sich dabei – soweit erforderlich – fachkundiger Hilfe bedienen können. Entscheidend seien die Interessen des Vermieters, einerseits den Aufwand zu vermeiden, der durch die Anfertigung von Kopien entsteht, sowie andererseits mögliche Unklarheiten den Mieter/innen im Gespräch sofort erläutern zu können. So würde man Missverständnissen und zeitlichen Verzögerungen durch das Verlangen der Mieter/innen nach weiteren Kopien vorbeugen. Den daraus resultierenden erhöhten zeitlichen und materiellen Aufwand für die Mieter/innen ließ der BGH unerwähnt.

In diese Richtung bewegte sich die Rechtsprechung schon seit Jahren. Eine rechtsdogmatisch saubere Begründung findet sich dennoch in keinem der zu diesem Thema veröffentlichten Urteile. Der BGH argumentiert

vor allem interessenorientiert. Er versucht, pragmatisch zwischen diesen zu vermitteln und schlägt sich dabei ohne Not auf die Vermieterseite. Offensichtlich soll die Ausübung des mieterlichen Prüfungsrechts deutlich erschwert, wenn nicht verhindert werden.

Dieses Mieterrecht wird aber so zur leeren Hülle. Dies weiß, wer sich tatsächlich schon einmal die Mühe gemacht hat, die Belege einer Betriebskostenabrechnung zu überprüfen. Für Ungeübte sind die vielen Rechnungen ohne fremde Hilfe kaum durchschaubar, geschweige denn, dass sich ihre Richtigkeit vor Ort überprüfen ließe. Natürlich können sich Mieter/innen durch Rechtsanwälte begleiten lassen oder einen Rechtsanwalt zur Überprüfung zur Hausverwaltung schicken. Die dadurch entstehenden Kosten werden sich jedoch kaum in einem angemessenen Verhältnis zur Streitsumme befinden. Gehen die Mieter/innen aber allein zur Hausverwaltung, werden sie nur schwer beweisen können, welche Belege ihnen trotz ausdrücklicher Aufforderung vom Verwalter nicht vorgelegt wurden.

Gleichwohl lohnt es sich weiterhin, den Vermieter um Übersendung einzelner Rechnungsbelege gegen Kostenerstattung zu bitten. Schließlich muss auch die Hausverwaltung abwägen, ob sie wirklich alle Mieter/innen einmal im Jahr in ihren Räumen empfangen will.

Erst einmal aber sollte man natürlich sorgfältig prüfen, ob die Einsicht in Rechnungsunterlagen überhaupt erforderlich ist. Dafür ist es sinnvoll, sich in der Beratungsstelle über die rechtliche Bewertung der Abrechnung und der sich daraus ergebenden Fragen zu informieren. Danach kann man um Übersendung möglichst genau bezeichneter Rechnungskopien bitten. Verweigert der Vermieter die Versendung und besteht auf Einsichtnahme in seinen Räumen, sollte man sich davon keineswegs abbringen lassen. Doch es ist – schon zu Beweis Zwecken – empfehlenswert, ihn nicht allein aufzusuchen. Am besten vereinbart man einen Termin mit möglichst vielen Nachbarn bei der Hausverwaltung und bringt dazu einen Fotoapparat mit. Im Zeitalter der digitalen Fotografie sollten sich so mithilfe des Computers brauchbare Kopien fertigen lassen, die danach einer kompetenten dritten Person vorgelegt werden können.

Wer dabei sogar richtig viel Zeit mitbringt, könnte womöglich – ohne es zu wollen – den Betrieb der Hausverwaltung durcheinander bringen und vielleicht im nächsten Jahr wieder mit der Übersendung von Kopien rechnen.

**Der Rechtsanwalt Henrik Solf berät Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft in der Beratungsstelle in der Oderberger Straße 50, Prenzlauer Berg. Weitere Infos zu Henrik Solf unter <http://www.hoelz-maschke-solf.de>**

# Geschenk für Investoren

## Baden-Württemberg plant Mietrechtsreform zur Stärkung der Position der Vermieter

Hermann Werle

**Weit über 600.000 Wohnungen wurden allein in den letzten drei Jahren von den Kommunen an Finanzinvestoren verkauft. Private-Equity-Fonds wie Cerberus, Oaktree oder Fortress sind in einigen Städten zu bedeutsamen Eignern von Wohnraum aufgestiegen. Mit dem Verkauf der Wohnungen verringert sich die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Mietpreisentwicklung. Die letzte Bastion zum Schutz der Mieter/innen vor rabiaten Vermietern stellt das Mietrecht dar – und das soll sich nach dem Willen des Baden-Württembergischen Kabinetts ändern.**

Wenngleich die CDU/SPD-Regierungskoalition bislang vorgegeben hat, am Mietrecht nichts ändern zu wollen, startete Baden-Württemberg im Juli eine Bundesratsinitiative zur Mietrechtsreform, die noch dieses Jahr in den Bundestag eingebracht werden soll. Das unter der Federführung des Justizministers und stellvertretenden Ministerpräsidenten Ulrich Goll (FDP) formulierte Reformvorhaben soll einseitig Vermieterpositionen stärken. Die Kündigungsfrist für Vermieter soll unabhängig von der Wohndauer auf nur noch drei Monate verkürzt werden. Bisher gilt die Regelung, dass sich die vom Vermieter einzuhaltende Kündigungsfrist nach fünf Jahren Mietdauer auf sechs Monate und nach acht Jahren auf neun Monate verlängert. Weiterhin ist vorgesehen, die Schonfrist, innerhalb derer eine Räumung durch Begleichung der Mietrückstände vermieden werden kann, von zwei auf einen Monat zu senken. Noch gravierender ist

die dritte geplante Gesetzesänderung. Demnach soll die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren von 20 auf 30% erhöht werden. Angesichts des flächendeckenden Ausverkaufs der kommunalen Wohnungsbestände an Finanzinvestoren ist das Reformvorhaben einfach nur zynisch und stellt angesichts der steigenden Anzahl von Mietschuldnern den „Einstieg in ein Programm zur Erzeugung von Wohnungsnot und Obdachlosigkeit dar“, wie die Berliner Mietergemeinschaft bereits in einer Presseerklärung gegen das Vorhaben protestierte. Die soziale Sicherheit, die der Kündigungsschutz bietet, würde mit einer derartigen „Reform“ leichtfertig Investoreninteressen geopfert.

### „Nah am Mieter“?

Viele Vermieter führen gelegentliche Mieterhöhungen durch, aber die konsequente Ausschöpfung aller „Mieterhöhungspoten-

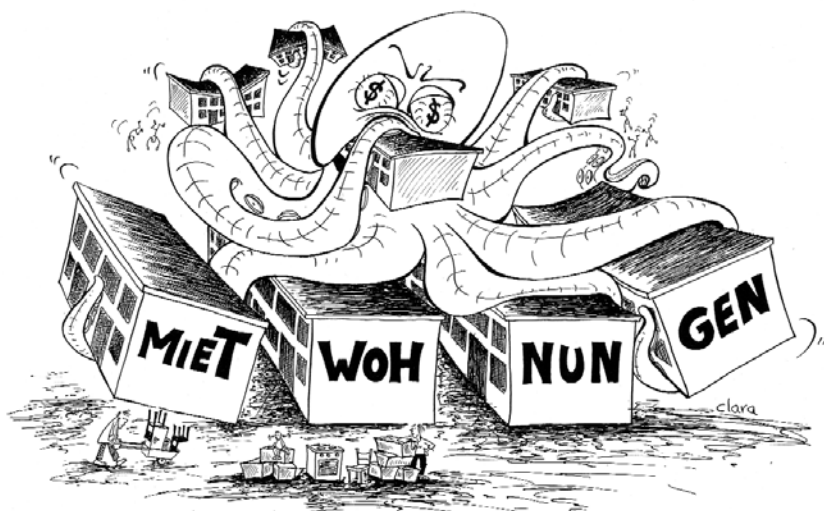
ziale“ ist Teil des so genannten „aktiven Managements“. Diese Art des Managements bietet seit neuestem die privatisierte GSW als Dienstleistung an. In der Selbstdarstellung der neuen GSW-Tochter „Asset One“ ist über ihr Tätigkeitsfeld zu lesen: „Auf der Schnittstelle zwischen globalem Kapitalmarkt und nationalen Anbietern führt Asset One kompatible Anlage- und Verwertungsinteressen zusammen, optimiert systematisch Portfolio-Strategien und realisiert für beide Seiten außergewöhnliche Transaktionschancen.“ Und unter der Überschrift „Nah am Mieter“ ist zu erfahren, dass eines der Managementziele Mieterhöhungen sind, was bei der „Asset One“ dann die „laufenden Optimierung der Mieterträge“ bedeutet. Das ist nun wahrlich keine Überraschung, deutet aber unmissverständlich darauf hin, dass eine Erhöhung der Kappungsgrenze von 20 auf 30% sofort genutzt würde. Und wenn nun, wie in dem Gesetzesvorhaben vorgesehen, Kündigungs- und Schonfristen verkürzt werden würden, so entspricht auch dies den Interessen der Investoren.

Schnellere Verfahren und die vereinfachte Räumung von säumigen Mieter/innen sorgen für „ein Minimum an Rechtskosten und Forderungsausfällen“, wie es sich die „Asset One“ stellvertretend für Vermieter und Private-Equity-Fonds wünscht.

### Hauseigentümer fordern Liberalisierung des Mietrechts

Von den Liberalen war daher bereits vor den letzten Bundestagswahlen eine Gesetzesinitiative angekündigt worden. Mit dem Argument, das Mietrecht sei „investitionsfeindlich“, hatte der FDP-Rechtsexperte Rainer Funke im September letzten Jahres eine Veränderung gefordert.

Dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund wie auch dem Immobilienverband Deutschlands (IVD) geht die Gesetzesinitiative des stellvertretenden Ministerpräsidenten Ulrich Goll indes noch nicht weit genug. So würde die „Kappungsgrenze – ob 20 oder 30%“ den Marktbedingungen in keiner Weise gerecht werden, so der IVD. „Notwendig ist vielmehr eine grundsätzliche Liberalisierung des Mietrechts, wozu auch eine völlige Beseitigung von Kappungsgrenzen und ähnlichen Regulierungen gehört.“



## Drohende Räumungsklagen

### Durch das „Optimierungsgesetz“ und Urteile des Bundesgerichtshofs verschärft sich die Situation für Mietschuldner

Christian Linde

**Immer mehr Menschen in Deutschland geraten in die Schuldenfalle. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen hat im ersten Quartal des Jahres mit knapp 30.000 einen neuen Höchststand erreicht, so das Statistische Bundesamt. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres hatte es noch rund 20.000 Anträge auf Privatinsolvenz gegeben.**

Hauptgründe sind laut Arbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung sinkende Einkommen in den unteren Gehaltsgruppen, die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit und die wachsende Angst vor einer Verschärfung des Insolvenzrechts. Insgesamt sind in Deutschland mehr als 3,1 Millionen Haushalte überschuldet. Mit von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz geschätzten rund 170.000 Haushalten ist Berlin die Hauptstadt der Überschuldung. Allein die 10%, die bei den Beratungsstellen registriert sind, stehen nach Angaben der LAG SIB (siehe unten) bei ihren Gläubigern mit rund 500 Millionen Euro in der Kreide. Bereits in den ersten drei Monaten des Jahres 2006 meldeten die Amtsgerichte dem Statistischen Landesamt knapp 2100 beantragte Insolvenzverfahren. Damit nahm die Anzahl der Verfahren um knapp ein Drittel zu und die Gläubigerforderungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um knapp 20%.

Als Hauptursache für die Überschuldung in Berlin nennt die LAG SIB neben der Arbeitslosigkeit vor allem die Folgen des Arbeits-

platzverlustes. Hinzu kommt, dass der Anteil der Erwerbstätigen mit geringem Einkommen immer weiter wächst. Gleichzeitig wird die Rückkehr in tariforientierte Bezahlung immer unwahrscheinlicher.

#### Art der Schulden

Mehr als zwei Drittel aller von Privathaushalten angehäuften Schulden stammen aus dem Konsum, der häufig mit Krediten, Kauf auf Raten und überzogenen Konten finanziert wird. Immer weiter oben auf der Schuldenhitliste stehen jedoch nicht mehr tragbare Miet- und Energiekosten. Nach Angaben des Zentralverbands der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer haben sich im letzten Jahr die Mietschulden bundesweit auf 2,2 Milliarden Euro erhöht. Dies bedeutet eine Steigerung von rund 10%. Grundlage der Hochrechnung seien Stichproben, wonach sich bundesweit ein durchschnittlicher Mietrückstand von 120 Euro pro Wohnung ergeben habe.

#### Mietschulden steigen

Auch die Wohnungswirtschaft in Berlin schlägt Alarm. Nach Auskunft des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) liegen die Mietschulden allein bei dessen rund 150 Mitgliedsunternehmen bei rund 180 Millionen Euro. Neben der Arbeitslosigkeit macht auch der BBU die steigenden Energiepreise für die Verschuldungssituation der privaten Haushalte und damit die Bildung von Mietrückständen verantwortlich. Allein seit 2004 haben die Berliner Wasserbetriebe den Tarif um über 20% und die ehemals kommunale und seit 1998 voll privatisierte GASAG

innerhalb von 18 Monaten die Preise um 30% erhöht. Diese sind mitverantwortlich dafür, dass in Berlin aufgrund von Schulden jedes Jahr mehr als 6000 Menschen ihre Wohnung verlieren. Laut der letzten statistischen Erhebung durch die Senatssozialverwaltung erhielten die bezirklichen Sozialämter von den Gerichtsvollziehern im Jahr 2004 insgesamt 6187 Mitteilungen über Zwangsräumungen. Dem waren rund 12.500 Räumungsklagen vorausgegangen.

#### Mietschuldenübernahme für ALG-II-Beziehende neu geregelt

Haushalte, die nicht mehr in der Lage sind, ihre Miete aus eigener Kraft zu bezahlen, haben laut Gesetz die Möglichkeit, die Übernahme der Mietschulden zu beantragen. Die bisherige Regelung für ALG-II-Beziehende, nach der das Jobcenter nur in den Fällen die Mietschulden übernehmen soll, in denen aufgrund des Wohnungsverlustes die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Arbeit infrage gestellt wäre, ist mit dem „Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende“ außer Kraft gesetzt. „Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht“, lautet die neue Regelung im Sozialgesetzbuch (SGB) II. Das heißt, eine Mietschuldenübernahme bleibt eine Kann-Bestimmung und liegt nach wie vor im „Ermessen“ des jeweiligen Sachbearbeiters. „Gerechtfertigt“ ist die Mietschuldenübernahme nach der bisherigen Praxis der Jobcenter nur dann, wenn die Miethöhe nicht die vom SPD/PDS-Senat festgelegten Grenzen bei den Unterkunfts-kosten für ALG-II-Beziehende überschreitet. „Übersteigt die Miete dieses Limit, lehnt das Jobcenter die Übernahme ab“, weiß Ramona Karthe vom Deutschen Familienverband und Schuldnerberaterin im Bezirk Pankow.

Seit dem 01.08.2006 ist mit dem so genannten Optimierungsgesetz das Sozialamt nach § 34 SGB XII für die Übernahme von Mietschulden von ALG-II-Beziehenden zuständig. Allerdings: Voraussetzung für die Hilfemaßnahme ist der vorherige Einsatz des so genannten Schonvermögens und die Maßnahme wird

#### BERATUNG BEI MIETSCHULDEN

**Informationsabende mit Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, auf Wohngeld, auf Beratungs- oder auf Prozesskostenhilfe: Jeden Dienstag um 19 Uhr in der Geschäftsstelle der Berliner Mietergemeinschaft, Möckernstraße 92, 10963 Berlin.**

**Öffentlich geförderte und gemeinnützige Schuldner- und Insolvenzberatungsstellen: Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V. (LAG SIB), Genter Straße 53, 13353 Berlin <http://www.schuldnerberatung-berlin.de>**



ausschließlich auf Darlehensbasis gewährt. Die Rückzahlung erfolgt in Raten, die bei ALG-II-Beziehenden aus der Grundsicherung von 345 Euro bestritten werden muss. Bis zu 50 Euro pro Monat behält das Jobcenter ein. „Der Griff in die Mietenkasse erfolgt in der Regel, weil das schmale Budget des ALG II für den Lebensunterhalt nicht ausreicht. Dass die Tilgung der Mietschulden aus der Grundsicherung zu neuen Mietschulden führen kann, ist fast zwangsläufig“, meint Ramona Karthe. Die Schuldnerberaterin befürchtet nicht nur eine Zunahme der Mietschulden, sondern auch eine steigende Zahl von Wohnungsverlusten. So würde die Darlehensgewährung durch die Jobcenter zu restriktiv gehandhabt. „Hat ein Bewohner Mietschulden und bereits ein Darlehen, etwa für eine Waschmaschine bewilligt bekommen, verweigert das Jobcenter weitere Darlehen – selbst wenn dann die Zwangsäumung droht“, berichtet Karthe. Wird aber dennoch ein Darlehen gewährt, schließt dieses aufgelaufene Anwalts- und Gerichtskosten aus und bezieht sich lediglich auf die Mietschuld. Das Problem, so Karthe, sei nicht das Bundesgesetz, sondern dessen Auslegung durch das Land Berlin.

## Wohnungsunternehmen fordern „Entmündigung“

Gleichzeitig sei die Praxis in den einzelnen Jobcentern so unterschiedlich, dass es in der Folge zu Zahlungsverzögerungen und damit zu Mietrückständen komme. Aus der Sicht von Schuldnerberatern müsste „die volle Übernahme der Mietschulden ohne wenn und aber“ erfolgen. Der BBU fordert deshalb einen direkten Zahlungsverkehr zwischen Behörde und Hauseigentümer. „Die Jobcenter sollen mehr von der gesetzlichen Möglichkeit der Direktzahlung der Wohnungsmiete an die Vermieter Gebrauch machen, um von vornherein Mietschulden zu vermeiden“, forderte Wolfgang Bohleber, Geschäftsführer des BBU, in einer Presseerklärung im August. Gesetzliche Voraussetzung hierfür wäre die schriftliche Einwilligung der ALG-II-Mieter/innen. Während sich Neukölln mit der Begründung, dass dies eine „Entmündigung“ der Betroffenen bedeuten würde, grundsätzlich weigert, stimmen Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg einer „Einzelfallprüfung“ zu bzw. weichen beim Vorliegen besonderer Schwierigkeiten wie Suchtproblemen von ihrer prinzipiell ablehnenden Haltung ab. Die derzeitige

Gesetzeslage sieht nämlich vor, dass die Unterkunftskosten grundsätzlich an den Hilfebedürftigen gezahlt werden müssen. Wenn jedoch nicht sichergestellt ist, dass dieser das Geld „zweckentsprechend“ verwendet, sollen die Zahlungen direkt an den Vermieter gehen (§ 22, Absatz 4 SGB II). Einige Jobcenter beugen sich inzwischen dem Drängen der Wohnungswirtschaft. So will Treptow-Köpenick auf Vorschlag des Bezirksbürgermeisters zukünftig Abtretungserklärungen von Mieter/innen akzeptieren und auf Hauseigentümer zugehen. Charlottenburg-Wilmersdorf hat sich der Forderung des BBU vorbehaltlos angeschlossen. Das ist das Ergebnis eines „Runden Tisches“ aus Vertretern der Bezirke, Jobcenter und Wohnungsunternehmen.

## Mietschulden in der Rechtsprechung

Mieter/innen müssen zunehmend auch die Justiz fürchten. Eine Reihe von Gerichtsurteilen hat die Position des Mieters gegenüber dem Vermieter spürbar verschlechtert. So wird der Spielraum für Mietschuldner auch aufgrund der Rechtsprechung enger. Haben Gerichte in der Vergangenheit in der Regel für die Mieterseite entschieden, läutet ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) eine neue Praxis zugunsten der Vermieter ein: Konnten säumige Mieter/innen bislang durch einen Ausgleich des Mietrückstands sowohl die fristlose als auch die fristgemäße Kündigung vermeiden, ist dies jetzt nur noch möglich, wenn Mieter/innen unverschuldet in einen finanziellen Engpass geraten sind. Hintergrund ist ein Verfahren vor dem Landgericht Berlin, dessen Urteil der BGH aufgehoben und an die Kammer zurückverwiesen hat. Die zuständige Kammer müsse prüfen, warum die Mieter/innen mit der Zahlung der Miete in Rückstand geraten sind und ob der Zahlungsrückstand demzufolge als eine von ihnen „verschuldete Pflichtverletzung“ zu werten sei (Az. VIII ZR 6/04, abgedruckt in MieterEcho Nr. 310).

In einem anderen Urteil (Az. VIII ZR 364/04, abgedruckt in MieterEcho Nr. 316) haben die



Karlsruher Richter die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei mehrfacher unpünktlicher Mietzahlung ausgeweitet. So kann es nach dem vom BGH gesprochenen Urteil einen Kündigungsgrund darstellen, wenn die Miete trotz Abmahnung wiederholt unpünktlich gezahlt wird. Das Gericht hat mit seiner Entscheidung festgestellt, dass bei wiederholter verspäteter Zahlung eine pünktliche Mietzahlung erfolgen muss. Treten in der Folge erneut Unregelmäßigkeiten auf, kann die Kündigung bereits bei einmaliger Verzögerung ausgesprochen werden.

## Zwangsäumung leicht gemacht

Eine weitere folgenschwere Entscheidung für Mieter/innen hat der BGH Ende November vergangenen Jahres getroffen, unter Juristen inzwischen als „Berliner Räumung“ (Az. I ZB 45/05, abgedruckt in MieterEcho Nr. 315) bekannt. War die Konsequenz einer „erfolgreichen“ Räumungsklage bis dato mit erheblichen Kosten verbunden, hat der Bundesgerichtshof durch sein Urteil eine kostengünstigere Räumungsmöglichkeit für den Vermieter eröffnet: Auf die Rechtsbeschwerde eines Vermieters wurde die Gerichtsvollzieherin mit vorliegendem Urteil des BGH angewiesen, die Vollstreckung der Herausgabe der Wohnung nicht von der Zahlung des für den Abtransport geltend gemachten Kostenvorschusses abhängig zu machen.

Alle drei Entscheidungen des BGH sind lange vor der Neuregelung der Mietschuldenübernahmepaxis gefällt worden. Eingang in die Ausgestaltung des „Optimierungsgesetzes“ durch den Bundesgesetzgeber zugunsten der Mieter/innen haben die Urteile nicht gefunden.

Im September beginnt eine Veranstaltungsreihe des Berliner Bündnisses gegen Privatisierung:

**Freitag, 08.09.2006**  
**„Ein Konto für alle – Argumente gegen den Verkauf der Sparkassen“**  
 Voraussichtlich noch in diesem Jahr wird im Berliner Abgeordnetenhaus über die Zukunft der Berliner Sparkasse entschieden. Über die möglichen Folgen einer Privatisierung und Gegenwehr informieren Ulla Pingel (ver.di-Erwerbslosenausschuss) sowie Sabine Finkenhei und Benedict Ugarte Chacon von der „Initiative Berliner Bankenskandal“.

**Freitag, 22.09.2006**  
**„Bahn frei für Privatisierungspolitik?“**  
 Am 29.09.2006 soll der Bundestag über den Verkauf der Deutschen Bahn entscheiden. Wir sagen: Die Bahn gehört allen und nicht an die Börse! Informationen zu den Verkaufsplänen und zum Stand der Kampagne „Bahn für alle“ von Kerstin Fürst (Vertrauensfrau der Gewerkschaft TRANSNET), Klaus Ihlau (Rundfunkjournalist) und dem Bahn- und Verkehrsexperten Winfried Wolf.

**Freitag, 06.10.2006**  
**„Gesundheitsreformen machen krank! – Auf dem Weg in die Zwei-Klassen-Medizin?“**  
 Was verbirgt sich hinter den letzten Reformen im Gesundheitswesen und dem Fondsmodell zur Finanzierung der Krankenversorgung? Wie wirken sich Sparprogramme und Privatisierungen in Krankenhäusern aus? Antworten auf diese Fragen von Nadja Rakowitz vom Institut für Medizinische Soziologie in Frankfurt/Main und vom Arbeitskreis „Gesund und Munter“.

**Beginn der Veranstaltungen: 19 Uhr**  
**Ort: Mediengalerie im „Haus der Buchdrucker“, Dudenstraße 10, 10965 Berlin, U-Bahnhof: Platz der Luftbrücke**

# „privare“ – die Zeitung des Berliner Bündnisses gegen Privatisierung

Es ist Wahlkampf in Berlin – diese Zeit nutzt das Berliner Bündnis gegen Privatisierung, um mit „privare“ auf eines der zentralen Wahlkampfthemen aufmerksam zu machen. Es geht um die Privatisierungspolitik des noch amtierenden rot-roten Senats und der vorangegangenen Regierungskoalitionen.

Der Ursprung des Zeitungstitels ist schnell erklärt: „Privare heißt rauben!“ Die allortenden Privatisierungen sind ein Raubzug an gesellschaftlichem Eigentum, wie in dem einleitenden Artikel näher erläutert wird. In der „privare“ kommen verschiedene Berliner Initiativen zu Wort, die sich gegen den weiteren Ausverkauf sozialer Infrastruktur zur Wehr setzen.

Unter dem Titel „Diagnose: Profitgier“ warnt der Arbeitskreis „Gesund und Munter“ eindringlich vor dem „Ausverkauf der Krankenversorgung bei Vivantes und Charité“. Um Gewinne zu realisieren, sollen die Patient/innen eine schlechtere Versorgung in Kauf nehmen, so der Arbeitskreis, in dem sich Beschäftigte aus dem Gesundheitsbereich zusammgefunden haben. Die „Initiative Zukunft Bethanien“, die im Juli den Erfolg ihres Bürgerbegehrens gegen den Verkauf des früheren Krankenhauses in Kreuzberg vermelden konnte, erläutert die Vorschriften der Senatsverwaltung, wie die Buchführung bei öffentlichen Gebäuden zu funktionieren hat. So führen absurd hohe Gebäudewerte zu ebenso absurd hohen kalkulatorischen Kosten. Durch diese „skandalöse Kostenrechnung“ ist es für die Bezirke günstiger, öffentliche Gebäude zu verkaufen und wieder anzumieten, als sie im öffentlichen Eigentum zu erhalten. Soziale oder kulturelle Einrichtungen haben das Nachsehen. Weitere Artikel der „privare“ beschäftigen sich mit den Verkäufen von Wohnungsbaugesellschaften und dem geplanten Börsengang der Deutschen Bahn, über den der Bundestag Ende September entscheiden will.

Gemeinsam mit dem „Berliner Wassertisch“ fordert das Berliner Bündnis gegen Privatisierung die Rekommunalisierung der Wasserbetriebe. Die vom Berliner Senat geplante Einführung von Grundgebühren für den Was-

seranschluss wird die Kosten für Mieter/innen und Kleinverbraucher weiter in die Höhe treiben, während industrielle Großverbraucher entlastet werden. Aus aktuellem Anlass fordert das Bündnis außerdem: „Ein Konto für alle!“ Wie in der „privare“ zu lesen ist, droht mit der geplanten Privatisierung der Berliner Sparkassen eine Entwicklung wie in Großbritannien. Dort müssen bereits rund 3,5 Millionen Haushalte ohne Girokonto auskommen. In der Folge ergeben sich große Probleme, „eine Wohnung zu mieten, einen Telefonanschluss einzurichten oder eine reguläre Arbeit zu finden.“

Auch mit der Privatisierung der Sparkassen wird eine Entwicklung gefördert, durch die Investoren die Gestaltung von Gemeinschaftsbelangen übertragen würde, wie der Publizist Werner Rügemer betont. Dadurch würde „nicht nur der Sozialstaat, sondern auch der Rechtsstaat und die Demokratie abgebaut“, so der Lehrbeauftragte der Universität Köln.

Die „privare“ liegt in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft zum Abholen bereit und wird auch bei den nebenstehend angekündigten Veranstaltungen ausliegen.

**Das Berliner Bündnis gegen Privatisierung trifft sich die nächsten Male am**  
**29.09. und 20.10.2006**  
**immer um 18 Uhr**  
**in der Mediengalerie im „Haus der Buchdrucker“, Dudenstraße 10, 10965 Berlin, U-Bahnhof Platz der Luftbrücke**  
**Interessierte sind wie immer herzlich willkommen.**





## Gesellschaftlich ein Irrweg

Im Folgenden dokumentieren wir ein leicht gekürztes Interview der „privare“ mit Gerlinde Schermer, der Sprecherin des Donnerstagskreises der SPD.



**privare:** Frau Schermer, halten Sie Privatisierungen für grundsätzlich falsch?

**Gerlinde Schermer:** Ja! Das Land Berlin hat die meisten und frühesten Erfahrungen mit dem Verkauf öffentlichen Eigentums. Keiner dieser Verkäufe an Private ist ein Erfolg geworden. Bei Gas, Wasser und Strom steigen die Preise, und zwar stets wegen der Rendite für die Erwerber. Und dabei ist nicht einmal berücksichtigt, dass durch Entlassungen, Lohnsenkungen und Kürzungen der Investitionen die Steuereinnahmen sinken und die Belastungen des Sozialsystems steigen. Gesellschaftlich und volkswirtschaftlich ist dieser Weg ein Irrweg.

*Mit der Zauberformel Public-Private-Partnership (PPP), also dem partnerschaftlichen Zusammenwirken von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, sollen im Bezirk Reinickendorf Schulen privatisiert werden. Was haben Eltern und Schüler/innen zu befürchten?*

**GS:** Berlin hat zwei große Beispiele von PPP – die Bankgesellschaft (1994) und die Wasserbetriebe (1999). Mehr braucht man eigentlich nicht zu sagen. Vordergründig geht es um die Sanierung aller Schulen zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Dabei werden die Bauleistungen teurer erbracht, als wenn der Staat sie selbst vornehmen würde. Überdies bindet sich der Staat für 20 bis 30 Jahre an einen Privaten, der diese Schule an diesem Ort betreibt. Die Schülerzahlen sinken aber teilweise dramatisch. Viele Schulen wird man bald nicht mehr brauchen oder anderen Zwecken zuführen müssen. Anderswo müssen Schulen gebaut werden. Wenn der Staat diese Veränderungen vornehmen will, muss er diese als Vertragsänderungen teuer bezahlen. Den Schaden hat die Gesellschaft zu tragen und künftige Generationen von Kindern und Eltern.

*Was bedeutet dies für die Beschäftigten und für die Zukunft des Bildungswesens?*

**GS:** Die Hausmeister und andere nichtpädagogische Arbeitskräfte werden nach einer Übergangsphase in prekäre Beschäftigungsverhältnisse ohne soziale Sicherheit gedrängt, wie dies auch heute schon geschieht. Neue pädagogische Konzepte erfordern meist besondere räumliche Gegebenheiten und damit bauliche Umgestaltung. In Berlin hat man schon einmal den Fehler begangen mit den so genannten Mittelstufenzentren, die mit Milliardenaufwand erstellt wurden. Von diesen Mittelstufenzentren steht nicht eines mehr, das nicht gänzlich umgebaut wurde. Unter PPP würde eine solche Umgestaltung unbezahlbar.

*Viele Kommunen haben mit PPP-Modellen negative Erfahrungen gemacht – offenbar ohne Wirkungen auf die politisch Verantwortlichen. Wo sehen Sie Eingriffsmöglichkeiten für die betroffenen Bürger?*

**GS:** Politiker denken meist nur bis zu den nächsten Wahlen – die Bürger/innen leider auch! Deshalb neigen Politiker dazu, „Wohltaten“ jetzt zu erbringen, die andere später bezahlen müssen. Darauf beruht der Erfolg derjenigen, die PPP-Systeme verkaufen, die Beraterbranche, die daran bestens verdient. Aufgeklärte und kritische Bürger/innen müssen die Kandidat/innen für das Abgeordnetenhaus befragen und dürfen nur diejenigen wählen, die eindeutig und unmissverständlich zusichern, keiner weiteren Privatisierung und keiner PPP-Maßnahme ihre Stimme zu geben. Ich halte auch diejenigen für nicht wählbar, die ausweichend antworten, etwa mit der Floskel: „Grundsätzlich bin ich gegen Privatisierungen und werde jeden Fall kritisch hinterfragen.“ Die finden immer eine Finte, die ihnen die Zustimmung ermöglicht, wenn sie erst gewählt sind.

*Vielen Dank für das Gespräch.*

Die Fragen stellte Christian Linde.

## Welt-Habitat-Tag 2006

### Kampagne für das Recht auf Wohnen und auf den gerechten Zugang zu städtischen Ressourcen

**Auf Initiative der Vereinten Nationen und dessen Human Settlements Programme findet jedes Jahr am ersten Montag im Oktober der so genannte Welt-Habitat-Tag statt, um weltweit auf Probleme der Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung aufmerksam zu machen. Dieser Welt-Habitat-Tag wurde das erste Mal 1985 begangen. 2006 soll er unter dem Motto „Städte, Magnete der Hoffnung“ stehen.**

**Britta Grell**

Ein Zusammenschluss von sozialen Bewegungen, Mieter- und Bewohnerinitiativen auf dem Europäischen Sozialforum in Athen im Mai dieses Jahres entschied, den Tag und die damit verbundene öffentliche Aufmerksamkeit für eine internationale Kampagne zu nutzen, die das Recht auf Wohnen und auf den gerechten Zugang zu städtischen Ressourcen ins Zentrum stellt (orig. „land and housing rights“). Ein Teil der Kampagne soll sich mit Real Estate Investment Trusts (REITs) und dem Trend zum Ausverkauf der sozialen öffentlichen Infrastruktur, darunter die kommunalen Wohnungsbestände, beschäftigen. Die Kampagne, die von Organisationen und Netzwerken wie der Habitat International Coalition (HIC), der International Alliance of Inhabitants (IAI), No Vox, der griechischen Initiative for a Right to the City, der London Tenants Federation und dem International Network of Urban Research and Action (INURA) getragen wird, hat folgenden Aktivitäten beschlossen, die zeitlich um den Welt-Habitat-Tag am 02.10.2006 stattfinden sollen:

1. Weltweit: dezentrale Protest- und Aktionstage, die sich an einem in Athen erstellten Forderungskatalog (siehe unten) orientieren.
2. In London: eine Konferenz zur Weiterentwicklung der Kampagne, eine Tagung zu sozialem bzw. öffentlichem Wohnungsbau,

eine internationale Pressekonferenz zum Thema REITs mit Beiträgen von Mieterorganisationen aus verschiedenen Kontinenten sowie mehrtägige Kunst- und Protestaktionen, die sich mit den Bewohnerkämpfen vor Ort solidarisieren und u.a. die negativen Auswirkungen der Olympischen Spiele auf die Stadtentwicklung thematisieren sollen.

Die bisherigen Organisator/innen der Kampagne gehen davon aus, dass sich zahlreiche Gruppierungen auf mehreren Kontinenten an den geplanten Aktionstagen beteiligen werden. Auch für Berlin gibt es erste Planungen, denen sich Interessierte anschließen können.

**Kontakt: Britta Grell (INURA Berlin):**  
britta.grell@t-online.de

## AKTIONSAUFRUF

**Die Bewegungen der europäischen Netzwerke, Initiativen und Bewegungen, die für das Recht auf Wohnen und einen gerechten Zugang zu städtischen Ressourcen kämpfen, rufen alle sozialen Organisationen auf, Wohnen als zentrales Thema anzuerkennen und sich unserer Mobilisierung zu dezentralen Aktionen im Umfeld des 02.10.2006 (Welt-Habitat-Tag) anzuschließen.**

**Von den Regierungen und öffentlichen Institutionen in Europa fordern wir:**

- 1. Die Einführung eines juristisch einklagbaren Rechts auf menschenwürdiges Wohnen und nachhaltige Wohnraumversorgung für alle, ohne jegliche Diskriminierung.**
- 2. Den Erhalt und Ausbau:**
  - von öffentlichen und nicht auf Profit ausgerichteten, demokratisch kontrollierten Sektoren der Wohnraumversorgung;
  - des öffentlichen Raums und der öffentlich kontrollierten Stadt- und Regionalplanung;
  - öffentlicher Infrastruktur und Dienste zur Daseinsfürsorge (Wasser- und Energieversorgung, öffentlicher Nah- und Fernverkehr etc.).
- 3. Die Regulierung der Immobilien- und Mietwohnungsmärkte, damit der Spekulation, der Privatisierung und steigenden Kosten und Preisen ein Ende gesetzt wird.**
- 4. Den Stopp von Zwangsräumungen und -umzügen, Schluss mit der Zerstörung von Wohnquartieren, informellen Siedlungen und der Vertreibung von sozial schwächeren Bewohner/innen.**  
**Wir betonen das Recht auf Widerstand gegen solche staatlichen Zwangsmaßnahmen.**

**(Verabschiedet auf dem Europäischen Sozialforum im Mai 2006 in Athen.)**

## Der zweite Aufguss ...

### ... oder was der Ruf nach einem Gesamtkonzept für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften gebracht hat

*Chaim Reich*

**Als die WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) wegen eines negativen Jahresabschlusses Anfang dieses Jahres ins Gerede kam, wurde zunächst der Verkauf der Gesellschaft, dann der Verkauf von größeren, später von kleineren Beständen erörtert. Nachdem aber die verantwortlichen politischen Parteien zur Einsicht gelangt waren, dass es besser sei, vor den Wahlen durch unpopuläre Maßnahmen lieber keine Wählerstimmen zu riskieren, tauchte der Ruf nach einem Gesamtkonzept für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auf.**

Man müsse eine Gesamtkonzept haben, forderte Herr Dr. Nelken von der Linkspartei/PDS, ein Gesamtkonzept muss her, setzte Herr Müller von der SPD dagegen und auch Herr Kaczmarek von der CDU entdeckte das Fehlen eines Gesamtkonzepts.

Die Stunde schlug den Grünen. Sie konnten nicht nur den gesamtkonzeptuellen Mangel bei den Regierungsparteien denunzieren, sondern stolz auf ein eigenes Gesamtkonzept verweisen. Und damit waren sie neben der FDP, deren Gesamtkonzept in der Privatisierung des gesamten öffentlichen Vermögens, einschließlich der Wohnungsbaugesellschaften, besteht, die einzigen, die über ein solches Wunderwerk verfügten. Obwohl bereits angestaubt und seinerzeit von der Tagespresse nur als Kuriosität erwähnt, später von politischen Konkurrenten genüsslich und mit viel Häme zitiert, wurde nun das aus dem Jahre 2003 stammende Konzept der wohnungspolitischen Sprecherin der Grünen, Barbara Oesterheld, für die Wahlen neu aufbereitet. Will man also in die grüne wohnungspolitische Zukunft schauen, muss man daher zunächst den Blick zurückwenden.

### Konzept aus der Schublade

Frau Oesterheld wollte mit ihrem Konzept den „wohnungspolitischen Handlungsspielraum erhalten“, denn, so prophezeite sie damals, „lassen wir den Senat und die Wohnungsunternehmen so weiter agieren wie bisher, wird das Land Berlin in zehn Jahren keine einzige städtische Wohnung mehr besitzen.“ Woher hatte sie dieses düstere Bild? Dachte sie an die verkaufsfreudige rot-rote Koalition?

Gewiss auch das, aber nicht in erster Linie: „Die Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich einerseits aus der katastrophalen finanziellen Situation der städtischen Wohnungsunternehmen, denen nicht mit Milliarden aus dem Landeshaushalt geholfen werden kann und andererseits aus den Absichten des Finanzsenators Sarrazin, schnelles Geld über den Verkauf von Gesellschaften einnehmen zu können und dabei die wohnungspolitischen Aspekte zu missachten.“ Starker Tobak, der einer Erläuterung bedurfte.

### Ein Gutachten und die Folgen

Eine beigelegte „Analyse der wirtschaftlichen und finanziellen Situation der städtischen Wohnungsunternehmen“ belehrte dann auch: – „Die wirtschaftliche und finanzielle Situation der städtischen Wohnungsunternehmen ist fatal.“

– „Das aufgenommene Fremdkapital ist im Verhältnis zum Anlagevermögen bei den Gesellschaften ungesund hoch.“

– „Dabei liegen die Buchwerte für die Gebäude sehr hoch bis fantastisch hoch.“

– „Der Verschuldungsgrad der Gesellschaften liegt zwischen 65,5 und 94,5%.“

– „Die Eigenkapitalquote der Unternehmen liegt bei fast allen unter 10%.“

– „Bei den Instandsetzungen wurde offensichtlich von einigen Gesellschaften den Mängeln hinterherrepariert, ohne dass dabei geplante Werterhaltungen an den Immobilien vorgenommen wurden.“

Die Analyse beschäftigte sich außerdem mit den Privatisierungsverpflichtungen, den Verlusten bei Bauträgertätigkeiten und Projekt-



entwicklungen, wandte sich dem Wohnungsleerstand zu, vergaß die Anschlussförderung ebenso wenig wie die Aufwendungsdarlehen und tangierte schließlich die 1,8 Milliarden Euro hohe Entnahme durch den Senat, die In-Sich-Geschäfte, die virtuellen Grundstücksverkäufe, die Sonderdividenden und die frühzeitige Ablösung durch Aufwendungsdarlehen. Ein Mammutwerk! Aufzweieinhalb Seiten!

## Plädoyers für Privatisierung

Die Volksvertreterin hat sich viel Mühe gegeben, könnte denken, wer nicht weiss, dass es sich nur um den Extrakt eines Gutachtens der Beraterfirma Ernst & Young handelte. Dieses Gutachten über die kommunalen Wohnungsbauunternehmen wurde 2003 erstellt, um den Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft GSW zu rechtfertigen. Alle Beraterfirmen und besonders die global agierenden haben ein eigenes Interesse an der Privatisierung öffentlichen Vermögens. Ihre Gutachten sind nie unvoreingenommene Betrachtungen, die zu neutralen Einschätzungen kommen, sondern immer nur Plädoyers für die Privatisierung – mit pseudosachlicher Argumentation. So erfuhr auch folgerichtig die GSW in diesem Gutachten eine ganz besonders ungünstige Beurteilung – als vorweggenommene Rechtfertigung für den kurz danach vollzogenen Billigverkauf an Cerberus & Co. Die Einschätzungen der Gutachter haben etwas beklemmend Willkürliches. Eine – auch von Frau Oesterheld skandalisierte – hohe Fremdkapitalquote ist durchaus nicht ungewöhnlich. Das Entscheidende ist, ob die Fremdkapitalkosten getragen werden können und damit hatten und haben die Unternehmen überhaupt keine Schwierigkeiten. Die WBM ist absolut nicht der Regelfall, sondern sie ist eine Ausnahme, zu der sie die politischen Verhältnisse gemacht haben. Die Buchwerte sind alles andere als „fantastisch“. Sie entsprechen der üblichen Bewertung. Wer den Seitenhieb auf die Instandsetzungen ernst nehmen möchte, sollte sich erst einmal informieren, wie viel Cerberus, der neue Eigentümer der GSW, dafür aufwendet. Derart tendenziöser Darstellung gehört nicht allzu viel Aufmerksamkeit gewidmet. Ihr Zweck war, einmal mehr die Unfähigkeit der öffentlichen Hand zu wirtschaftlichem Handeln zu behaupten und dabei ihre sozialen Aufgaben vollständig auszublenzen.

Frau Oesterheld aber sah darin offenbar das geeignete Material für die Grundlage des in-

zwischen verfeinerten grünen Gesamtkonzepts. Dessen Voraussetzung ist, dass die öffentlichen Bestände nur zu retten sind, wenn sie privatisiert werden. Von den seinerzeit noch ca. 300.000 Wohnungen (inzwischen sind es weniger als 270.000) im öffentlichen Bestand wollte sie 140.000 auf den Markt schleudern, den Rest gedachte sie „progressiv zu entstaatlichen“, nämlich einer Stiftung zu übertragen.

Man hätte die Sache gerne der Vergessenheit überantwortet, doch dieses Gesamtkonzept wurde erst unlängst von der Spitzenkandidatin Franziska Eichstädt-Bohlig auf einer öffentlichen Veranstaltung wiederbelebt und verbirgt sich hinter der Wahlkampfaussage: „Wir Bündnisgrünen haben dafür schon 2003 ein Gesamtkonzept vorgelegt. Unser Ziel: In allen Bezirken muss ein angemessenes Mindestkontingent an städtischen Wohnungen gesichert werden.“ (Damit sind die übrig gebliebenen Wohnungen der Stiftung gemeint, d.A.) „Die Verwaltung dieser Bestände muss in einer Hand effektiv organisiert werden und mit dezentraler Vor-Ort-Bewirtschaftung und handlungsfähigen Mieterbeiräten ausgestaltet werden. Dieses Konzept wollen wir weiterentwickeln und praktisch umsetzen. Dabei wird es leider unvermeidlich sein, den zu sichernden Bestand an öffentlichen Wohnungen durch weitere Wohnungsverkäufe (ca. 140.000, d.A.) zu konsolidieren.“

Angereichert wurde das Gesamtkonzept der Frau Oesterheld durch die von Frau Eichstädt-Bohlig seit Jahrzehnten bekannten Losungen: „Wir setzen (...) vor allem auf Mieterprivatisierungen, auf Ausgründungen in Genossenschaften und auf Siedlungsteilprivatisierungen an sozial verantwortliche Eigentümer/innen, Immobilienfonds und Hausbesitzer/innen.“

## Stiftung für die Armen

Ein Gesamtkonzept von wahrhaft historischer Dimension. In der Mitte des 19. Jahrhunderts herrschten in Berlin die Eigentümer mit entsprechendem Stimmrecht bei Wahlen und daraus folgendem politischen Einfluss. Eine Klientel, der sich die liberale grüne Spitzenkandidatin sehr verbunden fühlt. Mit ihrer Förderung und der Übertragung der Restbestände der öffentlichen Wohnungen an eine Stiftung hätten wir in Berlin eine Situation wie zu Zeiten der nach dem Zaren benannten Alexanderstiftung. Ein Programm für ein mutiges Vorwärts in die Vergangenheit.

# Wahlkampf der Anti-Privatisierer?

## Die Linkspartei.PDS zwischen realpolitischen Verkaufszwängen und grundsätzlichen Anti-Privatisierungspositionen

Hannes Häusler

**Wahlkampfzeiten sind Zeiten der schönen Worte und der großzügigen Versprechungen. Auf den Plakaten der Linkspartei.PDS ist zu lesen: „Richtig. Keine Profitmacherei mit Krankenhäusern und Wohnungen! Öffentliche Betriebe vernünftig sanieren statt privatisieren.“ Richtig, mag man denken, aber merkwürdig. Jedenfalls für eine Partei, unter deren Regierungsbeteiligung fast 200.000 Wohnungen verkauft wurden ...**

Im Wahlprogramm der Linkspartei.PDS wird die Anti-Privatisierungsposition der Plakate ausgeführt. Unter der Überschrift „Öffentliche Daseinsvorsorge schafft soziale Sicherheit“ werden viele Gründe für den Erhalt und Ausbau städtischer Unternehmen genannt und konkret die Rekommunalisierung der Wasserbetriebe und ein Ende der Privatisierungen der Wohnungsbaugesellschaften gefordert. Das klingt konsequent. Doch

*GSW-Hochhaus in der Kochstraße. Die GSW wurde 2004 unter der rot-roten Regierung an Cerberus verkauft.*







Dem Wahlprogramm der Linkspartei.PDS zufolge „soll nach strategischen Varianten für eine Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe gesucht werden“. 49,9% der Anteile der Wasserbetriebe wurden 1999 unter der großen Koalition verkauft.

zugleich wird auch im Wahlprogramm der Ton des realpolitischen Lavierens angeschlagen: „Öffentliche Betriebe haben nicht schon für sich einen Wert“. Mit anderen Worten: Kommunales Eigentum ist nur solange zu vertreten, wie sich kein Privater findet, der die Leistungen besser, schneller und günstiger anbietet. Der einzige Unterschied zu klassischen Neoliberalen ist, dass diese von vornherein davon ausgehen, dass private Anbieter besser und effizienter wirtschaften.

## Gespickt mit Absichtserklärungen

Die politischen Forderungen der Linkspartei.PDS bleiben ungenau. Für die Rekommunalisierung gibt es offensichtlich kein schlüssiges Konzept. Man will sich dafür „einsetzen, die Wasserbetriebe unter vollständige öffentliche Kontrolle zu nehmen“. Dafür „soll nach strategischen Varianten für eine Rekommunalisierung der Berliner Wasserbetriebe gesucht werden“. Es ist die Sprache des Wahlkampfes: „Sich einsetzen“, „nach Varianten suchen“ und viele „sollen“ und „wollen“ – da geht es um ein gutes Image statt um konkrete Projekte. Schade, gibt es doch gerade in der Frage der Wasserbetriebe seit Jahren Initiativen, die bereits Modelle für die Rekommunalisierung erarbeiten.

## Anti-Privatisierungsposition mit Hintertürchen

Auch im Bereich der Wohnungsprivatisierung entpuppt sich das konsequente Nein zu weiteren Privatisierungen als Mogelpackung. Im Wahlprogramm heißt es: „Weitere Verkäufe

von kommunalen Wohnungsbeständen oder Wohnungsbaugesellschaften zur Haushaltskonsolidierung wird es mit der Linkspartei nicht geben.“ Klingt gut, wenn da nicht der Einschub „zur Haushaltskonsolidierung“ zu lesen wäre. Konkret wird damit eine Hintertür für betriebswirtschaftlich begründete Verkäufe durch die Wohnungsbaugesellschaften geöffnet. Und genau solche sind die seit Monaten umstrittenen 15.000 Wohnungen, die die Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH (WBM) verkaufen soll. Die Veräußerung soll ja nicht zur Haushaltskonsolidierung beitragen, sondern lediglich die WBM vor der Insolvenz retten.

## Verkaufsvarianten im Wahlprogramm

Dass es der Linkspartei.PDS tatsächlich nicht um ein vollständiges Ende der Privatisierungen geht, wird auf den folgenden Seiten des Wahlprogramms deutlich. Dort werden verschiedene Verkaufsvarianten durchgespielt. „Verkäufe von einzelnen Wohngebäuden zur Optimierung der Bewirtschaftung erfolgen vorzugsweise an gemeinnützige Erwerber oder an Mieter und Genossenschaften. Das Vorkaufsrecht der Mieter ist zu sichern, seine Ausübung zu unterstützen. Ein Verkauf von Beständen an Investmentgesellschaften ist auszuschließen. Im Verkaufsfall an Dritte werden weitgehende Mieterschutzrechte vereinbart, deren Einhaltung abzusichern ist.“ Insbesondere „Mietergenossenschaften“ werden als „bevorzugte Erwerber beim Verkauf städtischer Wohnungen“ angesehen. Grundsätzlich ist die Linkspartei.PDS gegen Privatisierungen, aber wenn verkauft wird, dann zu sozialen Konditionen und an gemeinnützige Erwerber. Jedoch: Eine echte Anti-Privatisierungsposition sieht anders aus.

## Außerparlamentarische Bewegungen gegen Privatisierung bleiben weiterhin notwendig

Immerhin werden keine „Notlagenverkäufe“ mehr gerechtfertigt und auch das neoliberale Konzept der „progressiven Entstaatlichung“ ist aus dem Wahlprogramm verschwunden. Doch unter Einberechnung des Wahlkampf-faktors wird sich der Kampf gegen die Privatisierung auch in der nächsten Legislaturperiode vor allem als außerparlamentarische Bewegung organisieren müssen.

# Mieter ohne Markt

## Trotz steigenden Leerstandes fehlen in Berlin immer mehr Wohnungen

Christian Linde

In Berlin stehen mehr als 100.000 Wohnungen leer. Das geht aus dem neuen Wohnungsmarktbericht hervor, den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Investitionsbank Berlin (IBB) vorgelegt haben. Bezieht man den zumindest aus Wohnungsmarktsicht kritischen Leerstand mit ein, also jene Wohnungen, die über den Zeitraum von sechs Monaten hinaus unvermietet bleiben, hat sich von September 2003 bis Juli 2005 die Zahl der leer stehenden Wohnungen von 94.300 auf 104.500 erhöht. Rechnet man darüber hinaus die Unterkünfte hinzu, die vor Ablauf dieser Frist ohne Interessenten bleiben, erhöht sich die Zahl der unvermieteten Wohnungen sogar auf 152.300 (Stichtag 01.07.2005). Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt nach 7,7% in 2004 bei nunmehr 8%. Aber nicht alle Wohnungen, die leer stehen, sind ohne Weiteres vermietbar.

## „Zusammenhang zwischen Leerstand und Mietenentwicklung“

An der Spitze steht der Bezirk Mitte. Vor allem die steigende Arbeitslosigkeit und die daraus folgenden Verarmungsprozesse führen dazu, dass Teile des Bezirks, wie etwa der als sozialer Brennpunkt geltende Wedding, von Wegzug betroffen sind. Mitte hat mit 8,4% Leerstand Marzahn-Hellersdorf als Berliner Bezirk mit dem größten Leerstandsproblemen abgelöst. Dieser weist nun durch den Abriss von mehreren tausend Plattenbauwohnungen, die in der Statistik nicht mehr erscheinen, eine veränderte Leerstandsquote von 7,8% auf. Die geringsten Wohnungsleerstände haben mit 3,4% Reinickendorf und mit 3,6% Steglitz-

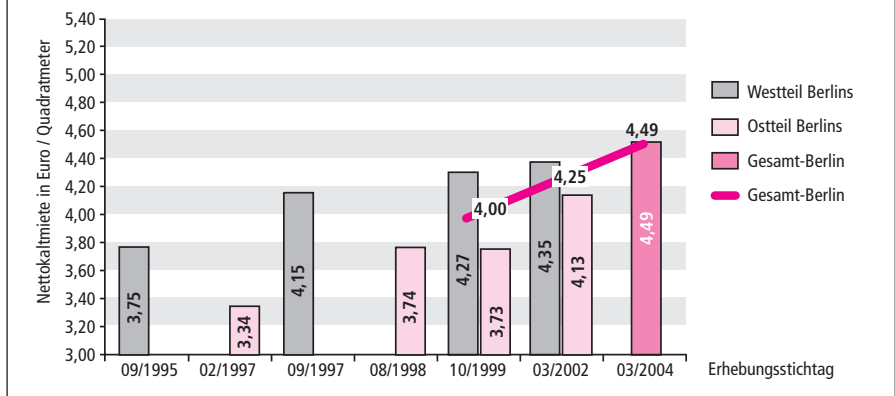
Zehlendorf. Lediglich in einem Bezirk, in Lichtenberg, nehmen die langfristigen Leerstände seit 2003 kontinuierlich ab. Hohen-schönhausen hat mit 4,3% die niedrigste Leerstandsquote im Ostteil der Stadt (durchschnittlich 6,8%) und liegt damit auch unter dem durchschnittlichen Niveau in den westlichen Bezirken (4,8%). Der Vergleich zwischen den unterschiedlichen Eigentümergruppen im Verhältnis zum jeweiligen Anteil am Gesamtwohnungsbestand hat ergeben, dass Leerstände insbesondere in Beständen privater Einzeleigentümer in den Bezirken Lichtenberg, Mitte, Pankow, Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg überproportional hoch sind. Die Quote der städtischen Wohnungsunternehmen am Gesamt leerstand ist von 22% auf 15% zurückgegangen. Der Grund dafür liegt jedoch nicht in einer verbesserten Vermietungssituation, sondern ist durch Privatisierungen und den Abriss von Wohnungen, die auch hier aus der Statistik fallen, erzielt worden. Im sozialen Wohnungsbau ist der Leerstand Ende 2005 auf 6,5% und in der Vereinbarten Förderung auf 10,6% angestiegen. „Ein Zusammenhang zwischen Leerstand und der Mietentwicklung erscheint naheliegend“, heißt es dazu im Wohnungsmarktbericht des Senats. Im Klartext: Die Mieten sind für das infrage kommende Kundklientel zu hoch.

## Fluktuationsreserve mit Fragezeichen

Zwar beziffert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Zahl der leer stehenden Wohnungen mit fast zwei Drittel über der vom Senat als Fluktuationsreserve von rund 56.000 Wohnungen\* (3% des Bestands) festgelegten Norm, die für Umzüge in der Stadt zur Verfügung stehen sollten. Allerdings hält diese Zahl dem Realitätstest kaum stand. Denn zahlreiche, in der Statistik geführten Wohneinheiten sind praktisch nicht bezugsfähig. Allein die Mitglieder des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) und des Landesverbands Freier Wohnungsunternehmen (LFW), die insgesamt 51% aller Berliner Wohnungen repräsentieren, beziffern die Zahl der Objekte in ihrem Bestand, die Ende 2004 nicht vermietbar waren, mit 56.400. Von den ausgewiesenen Wohnungen standen 45% aus „Vermietungsproblemen“, 14% wegen „Privatisierung und Veräußerung“, 25% wegen „laufender Mieterwechsel und sons-

\*) bezogen auf den Gesamtbestand von 1,88 Millionen Wohnungen

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten – alle Wohnungen



tiger Gründe“, 13% aufgrund von „Instandsetzung und Modernisierung“, 2% aufgrund von „baulichen Schäden“ sowie 1% wegen „Abriss“ leer. Leerstandsdaten zu den übrigen 49% der Berliner Mietwohnungen fehlen in dem Bericht. Obwohl selbst nach Abzug der offiziell „nicht bezugsfähigen“ Wohnungen auf dem Papier noch immer rund 100.000 Mietverträge zu vergeben wären, sind vor allem billige Wohnungen knapp.

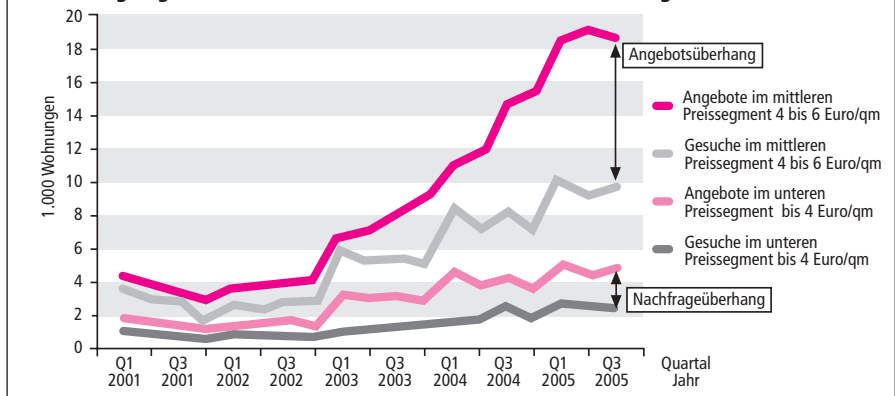
## Mangel an preisgünstigem Wohnraum

Eine Analyse der Internetangebote und -gesuche dokumentiert, dass es in der Stadt einen viel zu geringen Anteil preisgünstiger Wohnungen gibt. Während im mittleren Preissegment (4 Euro bis unter 6 Euro/qm Nettokaltmiete) zwei Angebote einem Gesuch gegenüberstehen, stoßen im unteren Preissegment (unter 4 Euro/qm Nettokaltmiete) zwei Gesuche auf nur ein Angebot. Auch grundsätzlich ist das Wohnungsversorgungsniveau, also das Verhältnis zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte, unabhängig von der jeweiligen Marktrelevanz, in Berlin rückläufig.

## Entwicklung der Mietkosten

Während gegenüber dem Jahr 2003 die Verbraucherpreise insgesamt um 2,3% angestiegen sind, erhöhte sich die Nettokaltmiete um 1,7% „unterdurchschnittlich“. Die Bruttokaltmiete stieg um 2,7%, insbesondere bedingt durch die deutliche Zunahme der Wohnnebenkosten um 9,2% im Jahr 2004, „überdurchschnittlich“. Für den Untersuchungszeitraum 1994 bis 2004 haben Senat und IBB eine Erhöhung der Nettokaltmiete um 13,4% errechnet. Für alle im Mietspiegel erfassten Wohnungen, das heißt die nicht preisgebundenen Wohnungen, ergibt sich zwischen 1999 und 2004 eine durchschnittliche Steigerung der Nettokaltmiete um 12,3%. Für die Mietpreisentwicklung im Sozialen Wohnungsbau zeichnet der Bericht eine düstere Zukunft. Dort sind die Mieten zwischen 1995 und 2004 um durchschnittlich 19,2% angestiegen, die Bruttowarmmieten um 14,7%. Aufgrund der Förderkürzungen konnte der Schnitt von jährliche Steigerungen um 2,1% (nettokalt) bzw. 1,6% (bruttowarm) bereits 2004 nicht gehalten werden. Zwischen 2003 und 2004 kletterten die Nettokaltmieten um 5,4% und die Bruttowarmmieten um 3,9%. Dieser Trend hat sich

Entwicklung Angebote und Gesuche im unteren und mittleren Preissegment 2001 bis 2005



im vergangenen Jahr fortgesetzt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg um 6% und die Bruttowarmmiete um 3,8%. „Die beabsichtigte Versorgungsfunktion von einkommensschwachen Haushalten durch die noch verbleibenden Sozialwohnungen muss jeweils auf der Basis der aktuellen Wohnungsmarktlage bewertet werden“, resümiert der Senat geradezu ratlos.

## Einkommenssituation in der Stadt

Welche Bedeutung die Angebotsstruktur und die Mietkostenentwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt für die Betroffenen haben, verdeutlicht die Einkommenssituation in der Stadt. Waren es 2004 noch 298.000 Erwerbslose, stieg die Zahl im vergangenen Jahr auf 319.000 an. Zwar reduzierte sich die Zahl der Sozialhilfeempfänger nach Inkrafttreten der „Arbeitsmarktreform“ im Januar 2005 von 276.000 (8,1%) auf 10.600 und die der Wohngeldempfänger von 276.300 (14,6% aller privaten Haushalte) auf rund 40.000. Jedoch erhöhte sich nach dem „Systemwechsel“ die Zahl der Beziehenden des neu geschaffenen Arbeitslosengelds II von zunächst 425.000 auf inzwischen 544.772 Personen bzw. von 237.399 auf 318.612 Bedarfsgemeinschaften. Tendenz weiter steigend. Während das durchschnittlich höchste monatliche Haushaltsnettoeinkommen mit 2341 Euro in Steglitz-Zehlendorf erzielt wird, kommen die Bewohner von Friedrichshain-Kreuzberg auf weniger als ein Drittel davon, nämlich 1482 Euro. Die Zahl der Haushalte, die pro Monat mit weniger als 900 Euro auskommen müssen, stieg im Zeitraum von 2002 bis 2004 von 20,7% auf 22,7%. Zum Vergleich: Während das Pro-Kopf-Einkommen im vergangenen Jahr bundesweit insgesamt um 2,1% bzw. um 364 Euro angestiegen ist, waren es in Berlin nur 0,8% bzw. 111 Euro.

Berechnungen des Statistischen Landesamts zur Folge hatten Berliner/innen 2004 durchschnittlich 14.738 Euro pro Kopf zur Verfügung. Damit lagen die Berliner/innen wiederum deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 17.544 Euro.

Wie prekär angesichts der deutlich geringeren Kaufkraft in Berlin die Lage für die hiesigen Mieter ist, unterstreicht das Senatspapier anhand der Mietbelastungsquote, also dem Verhältnis zwischen dem verfügbaren Einkommen und der zu zahlenden Miete. Nämlich, „dass in Berlin die Haushalte gemessen an ihrem Haushaltsnettoeinkommen im Durchschnitt nicht günstiger wohnen als in Hamburg, Frankfurt am Main oder Stuttgart.“

## Mobilität und Trend zu Ein-Personen-Haushalten

Insgesamt gibt es in Berlin derzeit rund 1,88 Millionen Wohnungen. In den vergangenen zehn Jahren zogen rund 1,2 Millionen Menschen in die Stadt. Etwa ebenso viele Personen haben Berlin den Rücken gekehrt. Innerhalb Berlins fanden in diesem Zeitraum mehr als vier Millionen Umzüge statt. Allein im Jahr 2004 haben mehr als 383.000 Haushalte innerhalb der Stadt ihren Wohnort gewechselt. Im Vergleich ist die Fluktuationsrate in den Bezirken Mitte mit 12,2% und Friedrichshain-Kreuzberg mit 13,4% mit Abstand am höchsten. Dagegen ist in Steglitz-Zehlendorf (7,8%) und Reinickendorf (7,5%) die Fluktuation deutlich unterdurchschnittlich. Trotz eines leichten Rückgangs der Bevölkerungszahl existierten 2004 knapp 62.000 Haushalte mehr als zehn Jahre zuvor. Ein wesentlicher Grund dafür liegt in der starken Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. Die Summe dieser beiden Haushaltstypen hat sich im zurückliegenden Jahrzehnt um 137.300 erhöht. Ihr Anteil an allen Haushalten liegt nunmehr bei

81%. Besonders stark ist dieser Prozess im Ostteil vorangeschritten. Hier lag der Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten 1995 noch bei 41% und stieg auf inzwischen über 49%. Der Trend zu einer Verkleinerung der Haushaltsgröße und zur Zunahme der Single-Haushalte hat sich insbesondere in den zurückliegenden vier Jahren in den innerstädtischen und innenstadtnahen Bereichen abgezeichnet und er wird sich nach Einschätzung der Autor/innen der Studie weiter fortsetzen. So hat allein in Friedrichshain-Kreuzberg die Zahl der Haushalte zwischen 2000 und 2004 um mehr als 15% zugenommen. Dass gleichzeitig dort der Wohnungsleerstand zugenommen hat, ist ein Indiz für den Mangel an erschwinglichem Wohnraum auch in diesem Stadtteil.

## „Rückgang des Angebots“

Bezahlbar sind die Preise nur für zahlungskräftige Mieter. Und auf die setzt offenbar der Senat. „Im Vergleich der Berliner Wohnungsmarktsituation mit der in anderen deutschen Großstädten wird deutlich, dass Berlin im Gegensatz zu wirtschaftlich prosperierenden Räumen, wo die Wohnungsmarktsituation deutlich angespannter ist, aufgrund der verhältnismäßig günstigen Bedingungen auf der Angebotsseite einen attraktiven Standortvorteil, insbesondere für zuziehende Haushalte mit gutem Einkommen, besitzt und damit die Ansiedlung neuer Unternehmen spürbar unterstützt.“

Allerdings erwarten Expert/innen, die im Rahmen des Wohnungsmarktberichts nach ihren Prognosen befragt wurden, in Zukunft „eine angespannte Marktlage“ in Berlin. So sei vor allem eine starke Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen zu erwarten. Gleichzeitig müsse für das mittlere Preissegment von einer sich verschlechternden Situation ausgegangen werden. „Teilmarktbezogen ist durch Wohnungsabriss, Umnutzungen, Umwandlungen, Modernisierungen, dem Auslaufen von Wohnungs- und Mietpreisbindungen am ehesten im unteren und mittleren Preissegment mit einem tendenziellen Rückgang des Angebots zu rechnen.“

**Sowohl der aktuelle 4. Wohnungsmarktbericht 2005 als auch die vorigen Ausgaben können als PDF-Datei von der Website der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung heruntergeladen werden:**  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht>

Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens in Berlin 1995 bis 2003

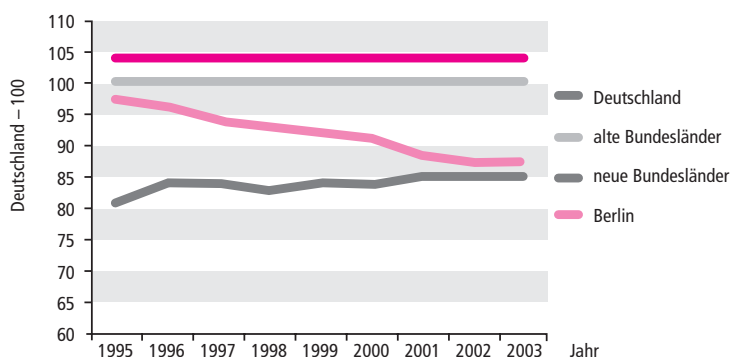


Diagramme aus: Berliner Wohnungsmarktbericht 2005



# Kauf bricht (nicht!) Miete

## Der lange Weg des Mietrechts oder was Berlin vom antiken Rom unterscheidet

Julia Oppermann

**Zehntausende Berliner Mietwohnungen wurden in den vergangenen Jahren verkauft oder es droht noch der Verkauf oder die Umwandlung in eine Eigentumswohnung. Die Mieter/innen sind verunsichert. Die Käufer versuchen, mit Mieterhöhungen, neuen Mietverträgen, Weiterverkäufen oder Umwandlungen Profit zu machen. Was die Mieter/innen schützt, ist das Mietrecht und dazu gehört der Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete. Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist im § 566 festgelegt, dass der Käufer von Wohnraum alle Rechte und Pflichten des Verkäufers übernimmt. Diese Regelung, die für Mieter/innen Schutz und Sicherheit bedeutet und uns heute selbstverständlich erscheint, gab es nicht immer, wie ein Ausflug in die Geschichte zeigt.**

Für Vermieter konnten die Zustände im alten Rom paradiesisch sein, vor allem wenn sie nicht selbst in der Stadt wohnen mussten. Die meisten anderen der ca. eine Million römischen Einwohner/innen zur Kaiserzeit – eine kleine Oberschicht ausgenommen – werden die Realität eher so erlitten haben, wie es Juvenal beschrieben hat:

**„Hauptursache des Übels: Wagen biegen in scharfer Wendung um die Straßenecken, die Treiber schimpfen laut, wenn ihre Herde nicht weiter kann – all das würde einem Drusus den Schlaf nehmen. Hier sterben viele, weil Schlaflosigkeit sie krank gemacht hat, denn in welcher Mietwohnung kann man schlafen? Sehr reich muss man sein, um in Rom schlafen zu können.“**

Juvenal (ca. 60 – 130/40 n.Chr.)

Der enorme Lärm schwoll nachts noch an, weil nur dann die tagsüber von den Straßen verbannten Lastwagen und -karren fahren durften.

### In Rom zur Miete

Der Boden war in Rom knapp. Die ausgedehnten kaiserlichen Luxusbauten verschlangen riesige Flächen. Eine Ausdehnung der Stadt war nur begrenzt möglich, denn schließlich mussten alle Strecken zu Fuß zurückgelegt werden können. Die Folge waren exorbitant hohe Bodenpreise. Die Bauunternehmer sparten dafür an den Kosten für die Bauausführung und zusammenstürzende Miethäuser waren ebenso alltäglich wie Hausbrände. Die meisten Wohnungen in den Miethäusern, die so genannten *insulae*,

beherbergten Krankheit und Elend. Die Nachfrage nach Wohnraum war dennoch hoch, denn die einzige erschwingliche Alternative war das Leben unter einer Tiberbrücke. Aber davon gab es nicht allzu viele und außerdem waren die Plätze immer total überfüllt. Kein Wunder, dass sich das Vermietungsgeschäft – die erforderliche Hartgesottenheit vorausgesetzt – lohnte. Zu den erfolgreichsten Vertretern der Gattung Mietwucherer gehörte übrigens Cicero, vielen Gymnasiasten als scharfsinniger politischer Autor bekannt. Die Marktlage wurde so rücksichtslos ausgenutzt, dass die dadurch erzeugte politische Stimmung in den Unterschichten zur Gefahr für die herrschende Klasse werden konnte. Wiederholt mussten kaiserliche Dekrete die Lage entschärfen. Bereits Caesar ordnete einen einjährigen Erlass der Mieten bis zur Grenze von 2000 Sesterzen an. Doch lange hielten die Wirkungen derartiger sozialer Wohnungspolitik nie vor. Das verhinderte nicht zuletzt auch das römische Recht.

### Vom Sklavenhandel zum Wohnungsmietvertrag

Grundstücksspekulationen waren an der Tagesordnung und der Verkauf einer *insula*, brachte für die Mieter/innen mit Sicherheit eine weitere Verschlechterung ihrer Lage. Der Vertragstyp der Miete wurde als *locatio conductio* aus der Sklavenmiete entwickelt. Spezielle Regelungen für Wohnungen bildeten sich nicht heraus. Der Vermieter hatte die Nutzung der Wohnung zu gewährleisten und die Mieter/innen waren zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet. Daneben war die

Rechtstellung der Mieter/innen aber sehr schwach. Schuldrechtliche Ansprüche hatten sie nur gegen den Vermieter, Dritten gegenüber konnten sie sich nicht auf den rechtlich geschützten Besitz (*possessio*) stützen. Wurden die Mieter/innen im Gebrauch der Mietsache gestört, konnte allein der Vermieter für ihren Rechtsschutz sorgen. Diese prekäre Rechtsstellung der Mieter/innen entsprach der von Sklaven, die ebenfalls keine eigenen Rechtsansprüche begründen konnten. Bei einem Verkauf einer *insula* brauchte sich also der Käufer um die Rechte der darin

wohnenden Mieter/innen nicht im geringsten zu kümmern, es sei denn sie wurden ausdrücklich im Kaufvertrag festgeschrieben.

**Wer seinen Sklaven vermieten wollte, stellte sich auf dem Sklavenmarkt auf (*locare*) und der Interessent führte, wenn sich beide handelseinig wurden, den Sklaven mit sich fort (*conducere*). Dieses „Aufstellen-Mitführen“ wurde auch auf Sachen (*rei*) angewandt und bezeichnete als *locatio conductio rei* später auch die Wohnungsmiete.**

### Von Kauf bricht Miete ...

Ogleich ein Grundsatz „Kauf bricht Miete“ im römischen Recht nicht explizit formuliert worden ist, findet sich im Kodex Justinians aus dem Jahre 234 eine entsprechende Rechtsnorm:

*„Der Käufer eines Grundstücks ist nicht verpflichtet, den Mieter, dem der Voreigentümer vermietet hatte, zu behalten, es sei denn er hätte das Grundstück mit dieser Abrede erworben. Wird jedoch bewiesen, dass er ver-*





Barockes Berliner Wohnhaus, bei dem sich die Beletage (frz. *bel étage* = das schöne Geschoss), außen abzeichnet. Fotografie von F. Albert Schwarz aus dem Jahr 1888.

traglich in das Bleiben des Mieters eingewilligt hat, so muss er auf die *bonae fidei*-Klage hin verurteilt werden.“

### ... über Pflichten für den Verkäufer ...

Die Rechtlosigkeit der Mieter/innen gegenüber dem Erwerber verlangte nach Korrektur. Es gab sie auch. Die *Digesten*, eine aus dem 6. Jahrhundert stammende Zusammenstellung römischer Rechtsgrundsätze, die von Kaiser Justinian als Gesetz erlassen wurden, enthalten die dementsprechende Vorschrift: „*Wer jemand ein Landgut verpachtet oder eine Wohnung vermietet, muss, wenn er aus irgendeinem Grund das Landgut oder das Haus verkauft, dafür sorgen, dass der Pächter oder der Mieter dem Käufer gegenüber zu den gleichen Bedingungen nutzen oder wohnen kann. Andernfalls kann derjenige, der zu nutzen oder zu wohnen gehindert wird, gegen den Verkäufer mit der Klage aus Pacht oder Miete vorgehen.*“

Der Verkäufer haftete zwar den Mieter/innen aus dem Mietvertrag. Der Käufer war andererseits durch die Obligationen nicht belastet. Gegen ihn hatten die Mieter/innen keine Ansprüche. Das Eigentumsrecht war den Römern heilig, wie hätte eine Sklavenhalter-

Die Entwicklung des „Zurmietewohnens“ beginnt in Berlin zur Zeit des großen Kurfürsten, vor allem durch die Einführung der Unterkünfte von Offizieren und Beamten sowie der Verlagerung des kurfürstlichen Hofes. Die „gute Gesellschaft“ Berlins wohnte demzufolge auf der Etage zur Miete, das Hauseigentum überließ sie den Bürgern. Eine Unterscheidung, die sich in dem Gegensatzpaar der Begriffe *Citoyen* und *Bourgeois* widerspiegelt. Ein *Citoyen* ist ein Bürger im Sinn der Aufklärung, ein *Bourgeois* ein Bürger im Sinn des Feudalismus und Absolutismus.

gesellschaft auch darauf verzichten können. Noch nicht einmal eine Verwässerung durch Rechte der Mieter/innen war akzeptabel.

### ... zu Miete bricht Kauf

Das römische Recht und mit ihm der römische Eigentumsbegriff prägten die Rechtsentwicklung des Mittelalters und verschmolzen mit dem germanischen Gemeinen Recht, ohne dass sich die Rechtsstellungen der Mieter/innen und Vermieter grundsätzlich geändert hätten. Allerdings zwang das feudale Grundeigentum durch die unmittelbare Verbindung zwischen dem Boden und den hörigen Bauern zu einer veränderten Rechtsauffassung. Bei einer Veräußerung von Grund und Boden war ein gegen den Erwerber des Boden geltend zu machendes Nutzungsrecht (*dominum utile*), das den Bauern den Verbleib garantierte, notwendig geworden. Mit dem Aufkommen der mittelalterlichen Städte und dem Bedeutungsanstieg der Wohnungsmiete tauchte auch in den Städten eine ähnliche Rechtsauffassung auf und damit auch die Frage, ob Miete Kauf brechen könne.

Tatsächlich ist eine Entscheidung aus Hamburg in einer Glosse des Bürgermeisters Langenbeck aus dem Jahre 1487 überliefert, in der für einen konkreten Fall der Grundsatz „*hur brickt koep*“ (Miete bricht Kauf) formuliert wurde. Allgemein setzte sich allerdings in den Städten nur durch, dass die Mieter/innen dem Kündigungsrecht der Erwerber unterworfen waren, aber das Mietverhältnis nicht ohne ordnungsgemäße Kündigung beendet werden konnte.

Die rechtstheoretischen Auseinandersetzungen erstreckten sich über die Jahrhunderte mit wechselnder Intensität. Eine entscheidende Änderung bedurfte eines kräftigen Anstoßes und der kam von Friedrich II.



### Anfänge des Mieterschutzes in Berlin

Berlin war im 18. Jahrhundert nicht Rom. Weder hatte es dessen Bedeutung, noch waren die Verhältnisse in der Stadt vergleichbar, aber die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ließ an das alte Rom denken. Die Residenzstadt Preußens gewann an Attraktivität und nicht zuletzt der Zuzug an Verwaltungsbeamten führte zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Die bürgerlichen Vermieter wussten die Gunst der Stunde zu nutzen.

Wohnraum wurde knapp und die Mieten stiegen in bis dahin ungeahnte Höhen. Einige gewerblich Vermieter eiferten der römischen Oberschicht nach: Sie bereicherten sich unmäßig. Ein staatlicher Eingriff wurde erforderlich und 1754 erging das königliche „*Edict, wie es mit denen Miethen und Aufkündigung der Logementen auch Ein- und Ausziehungs-Terminen in hiesigen Königlichen Residentzien gehalten werden solle.*“

Es sollten alle Mietverträge schriftlich abzuschließen sein, bei dennoch mündlich geschlossenen Verträgen wurde die Mindestdauer auf ein Jahr festgelegt. Kündigungen sollten nur zum Quartalsende möglich sein. Die Gerichte konnten zusätzlich Schutzfristen einräumen. Ein erster Mieterschutz war geschaffen, doch der Mietwucher blühte weiter, besonders nach dem Siebenjährigen Krieg (1756 bis 1763).

Hauseigentümer entdeckten die Möglichkeiten, die Hausverkäufe bieten konnten. Ein

Beispiel: Eine Wohnung wurde 1746 für 60 Taler im Jahr vermietet. 1763 erhöhte der Eigentümer die Miete auf 80 Taler und verkaufte gleich darauf das Haus an seinen Sohn, woraufhin die Miete sofort auf 200 Taler anstieg. Das Geschäft wurde auch für den märkischen Landadel interessant und damit kehrten in Berlin schließlich antik-römische Verhältnisse ein.

### Preußische Mietrechtsreform

Doch die Geschichte blieb nicht stehen. Im 18. Jahrhundert gab es einen aufgeklärten Absolutismus und dessen Vertreter Friedrich der Große stellte fest, „*dass in Unserer Residenz Berlin der bisher eingerissene Wucher mit Häusern und die aufs höchste getriebene Steigerung der Haus-Miethen, ungeachtet Unserer dieserhalb immediate erlassenen scharfen Verordnungen, noch bis dato beständig fort dauere, und beydes großen Theils seine Schutzwehre in der gemeynen Rechts-Regul ‚Kauf bricht Miethen‘ finde, als welche bisher den Käufer berechtigt, den Miether ungeachtet sein mit dem Verkäufer eingegangener Vertrag noch nicht zum Ende, nach gefallen auszutreiben, oder von ihm ein so hohes Mieths-Quantum durch die Drohung der Austreibung zu erzwingen, dass Käufer sich dadurch entschädiget, ja gewonnen, wenn er auch das Haus weit über seinem wahren Werth gekauft.*“ Diese treffende



Die Klosterstraße in Berlin. Gemälde von Eduard Gaertner aus dem Jahr 1830.

Feststellung würde umgehend ergänzt durch einen Vorschlag des königlichen Generalfiskals d'Anieres-Amtes: „Das einzige, was ich in dieser Absicht vorzuschlagen weiß, ist, dass die Regul: ‚Kauf gehet vor Miethe‘, welche an und vor sich selbst wider alle Billigkeit läuft, aufgehoben würde.“

Die Auffassung wurde an die Juristen verwiesen, in das Rechtssystem eingebaut und am 15.04.1765 kam es zu einer ersten preußischen Mietrechtsreform ganz dem Geist der Zeit würdig, in der bestimmt wurde, „die bisher beobachtete Rechtsregul Kauf bricht Miethe aufzuheben.“

Die Mieterstadt Berlin war aus der Taufe gehoben – als Kind der Aufklärung.

Die Lebensfähigkeit der Mieterstadt zeigte sich umgehend in einer weiteren königlichen Anordnung, die festlegte, dass diejenigen, die wegen „ihrer Bedienungen, nombreusen Familien oder starken Verkehrs große Häuser allein bewohnen und dadurch guten Theils an Steigerung der Miethen schuld sind, solche aus Übermuth und zur Ueppigkeit nicht ferner alleine bewohnen [sollen], sondern so viele Familien als nach Beschaffenheit der Häuser füglich darin wohnen können miethweise darin aufzunehmen“ haben. Überflüssig zu sagen, dass gerade die Mietspekulanten die größten Häuser alleine bewohnt hatten und daher die Einquartierung von Mietern erhielten.

Diese Maßnahme führte zur sofortigen Beruhigung des Mietwohnungsmarkts und die aufgeklärte Rechtsauffassung, derzufolge Kauf nicht Miete bricht, fand – obwohl sie zunächst nur zur Behebung einer akuten Notlage in Berlin dienen sollte – Eingang in das Allgemeine Preußische Landrecht von 1794. In sehr schöner Klarheit legte der § 358 ALR fest: „Durch einen freiwilligen Verkauf wird in den Rechten und Pflichten des Miethers oder Pächters nichts geändert.“

# Berlin bleibt Mieterstadt

## Weniger Umwandlungen in Eigentumswohnungen

Andrej Holm

**Der Berliner Wohnungsmarkt, der zu fast 90% aus Mietwohnungen besteht, ist in Deutschland und Europa noch immer eine große Ausnahme. Keine andere Großstadt hat so wenig Eigentumswohnungen wie Berlin. Immobilienmakler und Kreditinstitute verbinden mit dieser geringen Eigentumsquote die Hoffnung auf ein umfangreiches Umwandlungsgeschäft. Doch die aktuellen Zahlen des Wohnungsmarktberichts zeigen: Umwandlungen spielen sich im Promillebereich des Gesamtbestands ab.**

Die jetzt vorgelegten Daten des Berliner Wohnungsmarktberichts weisen für die Jahre 2003 und 2004 abgeschlossene Umwandlungen in der Größenordnung von jeweils etwa 7000 Wohnungen aus – das sind die geringsten Werte seit 1993. Vor allem im Vergleich zu den Spitzenjahren der Umwandlung (1998 bis 2000) mit ca. 20.000 umgewandelten Wohnungen pro Jahr ist das ein deutlicher Rückgang.

Doch auch ein gedämpftes Umwandlungsgeschehen führt mit den Jahren zu nachhaltigen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Umwandlungsbilanz für den Zeitraum von 1991 bis 2004 zeigt das deutlich: Über 235.000 beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden ausgestellt (die Erfassung dieser Daten durch die Senatsverwaltung wurde nach 2002 eingestellt) und fast 160.000 abgeschlossene Umwandlungen wurden durch Grundbucheintragungen angezeigt. Etwa 80.000 Wohnungen sind also zurzeit mit den rechtlichen Voraussetzung zur Umwandlungen in eine Eigentumswohnungen ausgestattet

Diese absoluten Zahlen müssen auf den Gesamtwohnungsbestand Berlins (1,88 Mio. Wohnungen) oder besser noch auf die etwa 1,65 Mio. Mietwohnungen der Stadt bezogen werden, um ihre Relevanz zu erkennen. Die Wohnungen mit beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigungen seit 1991 entsprechen einem Anteil von über 12% des gesamten Berliner Wohnungsbestands, bezogen auf den Mietwohnungsbestand sind sogar über 14% betroffen.

Die durch einen Grundbucheintrag vollzogenen Umwandlungen entsprechen 8% des Gesamtbestands und fast 10% der Berliner Mietwohnungen. Nur ein Teil dieser Um-

wandlungsverluste konnte durch die rückläufigen Neubauten ausgeglichen werden. So hat sich der Anteil der Eigentumswohnungen am Berliner Wohnungsbestand von 8% (1992) auf 12% (2004) erhöht. Die Zahl der seit 1991 umgewandelten Wohnungen spiegelt sich nicht vollständig in der gestiegenen Eigentumsquote wider, die ausschließlich das selbstgenutzte Wohneigentum erfasst. Die Differenz von etwa 80.000 Wohnungen betrifft umgewandelte Wohnungen, die weiterhin vermietet werden. Eine spätere Eigenbedarfskündigung ist dort nicht ausgeschlossen.

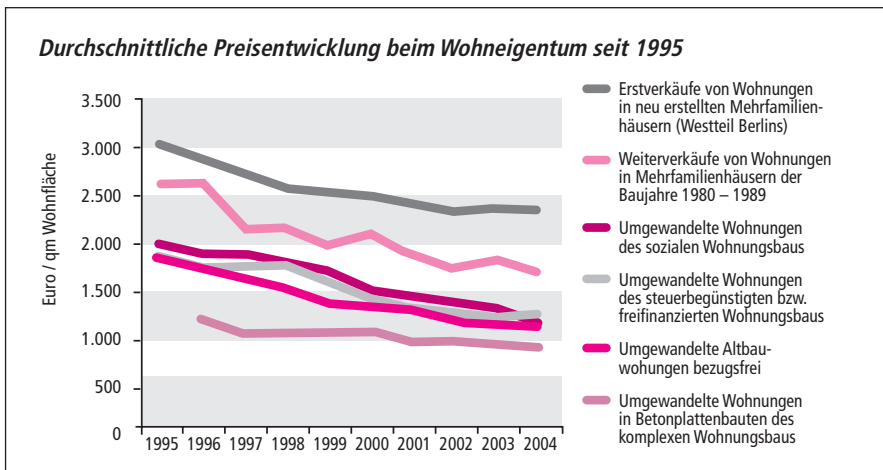
### Wann und wo wurde umgewandelt?

Der Umwandlungsschwerpunkt in absoluten Zahlen lag mit wenigen Ausnahmen in den Jahren 2002 und 2003 in den Westberliner Bezirken. Unter Berücksichtigung der unterschiedlich großen Wohnungsbestände in Ost und West kann jedoch von einer Verlagerung des Umwandlungsgeschehens von West nach Ost gesprochen werden. In Westberlin sind es die Bezirke Charlottenburg und Wilmersdorf, die über die Jahre hinweg hohe Umwandlungszahlen aufweisen. In Ostberlin sind die höchsten Umwandlungsquoten vor allem in den Innenstadtbezirken und Pankow zu finden. Insbesondere nach den Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Wohnungsmodernisierungen nahm das Umwandlungsgeschehen ab der Jahrtausendwende überdurchschnittlich zu. Mehr als jede dritte Umwandlung der letzten Jahre vollzog sich in diesen Bezirken.

Während sich das Geschäft mit der Umwandlung nach Ostberlin verlagerte, konzentriert sich der Handel mit Mietwohnhäusern auf die Westberliner Stadthälfte. Die Zeit der spekulativen Hausverkäufe in den Ostberliner Altbau-



Diagramm aus: Berliner Wohnungsmarktbericht 2005



gebieten scheint beendet. Seit dem Jahr 2000 werden in Westberlin mehr Mietwohnhäuser verkauft als in Ostberlin. Nach dem durch Steuererleichterungen ausgelösten Verkaufsboom im Osten mit Spitzenwerten von fast 1800 Hausverkäufen im Jahr 1998 hat sich das Verkaufsgeschehen in den Ostberliner Bezirken deutlich beruhigt. Zurzeit wechseln weniger als 600 Mietwohnhäuser pro Jahr den Besitzer. In Westberlin ist dieser Wert im Jahr 2004 auf über 800 Verkäufe angestiegen und damit so hoch wie seit 1991 nicht mehr. Auch die durchschnittlichen Kaufpreise haben sich in den letzten Jahren leicht erholt und liegen – nach einer Berg- und Talfahrt – wieder auf dem Niveau von 1995: In Westberlin wird für ein Mehrfamilienhaus demnach etwa 1,5 Millionen Euro gezahlt, in Ostberlin knapp eine Millionen Euro.

### Offensive Eigentumsstrategie gescheitert

Aus der Perspektive von Mieter/innen sind sowohl die rückläufigen Umwandlungszahlen als auch das gedämpfte Verkaufsgeschehen zu begrüßen, denn die Begehrlichkeiten der Finanz- und Immobilienunternehmen, die Mieterstadt Berlin ‚zu Markte zu tragen‘, bestehen nach wie vor.

Als die „Eigentumsstrategie Berlin 2000“ des Senats aus dem Jahre 1997 (siehe MieterEcho Nr. 266) längst aus den Schlagzeilen verschwunden war, legte 2002 im Auftrag der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse eine Gruppe von Experten um Ulrich Pfeiffer eine Untersuchung des Wohnungsmarkts in Berlin vor. Ausgerechnet Pfeiffer, möchte man mei-

nen, der schon Mitte der 1990er Jahre der Mieterstadt Berlin ein Ende setzen wollte. Unter dem Titel „Wohnungsmarkt Berlin – Hoffungsloser Fall oder Markt voller Chancen“ wurden dann auch erwartungsgemäß die Investitionschancen für die Berliner Wohnungsimmobilien ausgelotet. Insbesondere die Wohneigentumsquote wurde im Vergleich zu anderen Städten als „sehr kümmerlich“ bewertet. Doch kein Tatbestand, den Ulrich Pfeiffer nicht mit verschiedenen Zukunftsszenarien verändern könnte. Mit der unter Marktforschern beliebten Methode werden verschiedenen Entwicklungsannahmen – zum Beispiel zur Einkommens- und Mietpreisentwicklung – in die Zukunft verlängert, um Prognosen bestimmter Entwicklungen aufzustellen. In der benannten Studie sollte Berlin von der „kümmerlichen“ Eigentumsquote befreit werden. Die dazu favorisierte offensive „Eigentumsstrategie“ zielt auf eine schrittweise Anpassung des Berliner Wohnungsmarkts an die westdeutschen Eigentumsquoten. Doch mindestens 10.000 Umwandlungen bzw. Eigentumserwerbungen pro Jahr werden als Voraussetzung gesehen, um bis zum Jahr 2015 wenigstens auf das Niveau von Hannover (20% Eigentumswohnungen) zu gelangen. Die rückläufigen Umwandlungszahlen der letzten Jahre geben jedoch Hoffnung auf den Fortbestand der Mieterstadt Berlin.

*Wenn Altbauten umgewandelt werden, wird vorher meist saniert und dabei das Bauschild zur Vermarktung benutzt.*



<b>Entwicklung der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Berlin 1991 bis 2004</b>				
	Abgeschlossenheit		Grundbucheintragung	
	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Wohnungen	Anteil an allen Wohnungen in %	Anteil an Mietwohnungen in %
1991	2.325	2.061	0,11	0,12
1992	9.869	2.312	0,12	0,14
1993	24.199	5.777	0,31	0,35
1994	17.487	8.434	0,45	0,51
1995	20.193	9.173	0,49	0,55
1996	25.861	10.549	0,56	0,64
1997	35.057	15.055	0,80	0,91
1998	39.592	18.449	0,98	1,12
1999	26.537	16.824	0,90	1,02
2000	16.318	21.354	1,14	1,29
2001	9.664	18.326	0,98	1,11
2002	8.641	14.071	0,75	0,85
2003	nicht erhoben	7.021	0,37	0,42
2004	nicht erhoben	6.718	0,36	0,41
gesamt	235.743	156.125	8,31	9,45

Quelle: Berliner Wohnungsmarktbericht 2005

# Umwandlung und Wohnungsverkauf

## Tipps für Mieter/innen, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist oft ein Bombengeschäft: Wenn der Eigentümer eines Miethauses die vermieteten Wohnungen in Wohnungseigentum umwandelt und dann die Eigentumswohnungen einzeln verkauft, liegt die gesamte Verkaufssumme weit über dem Verkaufspreis, den er für den Komplettverkauf des Miethauses erzielen würde.

Noch mehr Geld aber bringen Eigentumswohnungen dann, wenn sie nicht vermietet sind, der Käufer also sofort einziehen bzw. zu seinen Bedingungen neu vermieten kann. Deshalb setzen Vermieter, die eine Umwandlung anstreben, oft alles daran, die bisherigen Mieter/innen aus ihren Wohnungen zu vertreiben.

Ein großer Teil der durch Umwandlung geschaffenen Eigentumswohnungen wird gar nicht von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt, sondern von ihnen – gewinnbringend – vermietet. Die Mieter/innen solcher Wohnungen haben zwar formal die gleichen Rechte wie andere Mieter/innen, praktisch jedoch sind sie besonders stark von Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den jeweiligen Wohnungseigentümer bedroht. Insofern sind sie nicht nur besonders leicht einzuschüchtern und auszunutzen, sondern auch von ständiger Angst und sozialer Unsicherheit betroffen.

Umso wichtiger ist es für Mieter/innen in Wohnungen, die in Wohnungseigentum umgewandelt werden sollen oder schon umgewandelt und verkauft sind, ihre Rechte zu kennen und wahrzunehmen.

### Was ist eine Eigentumswohnung?

Eigentumswohnungen entstehen durch den Verkauf von Wohnungen in neu gebauten Häusern oder durch den Verkauf von Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern nach erfolgter Umwandlung dieser Wohnungen.

Während ein Miethaus einem Eigentümer allein oder mehreren Eigentümern gemeinsam gehört, sind Gebäude und Grundstück einer „Eigentums-Wohnanlage“ in „Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum“ und „Sondereigentum“ aufgeteilt: Jeder Wohnungseigentümer hat zusätzlich zu seinem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung auch ein Miteigentum an der gesamten Wohnanlage, die gemeinschaftliches Eigentum ist.

### Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sind im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Für Sie als Mieter/in entfaltet dieses Gesetz keinerlei Wirkung.

Über die Wohnung als sein Sondereigentum kann der Eigentümer weitgehend frei entscheiden (er kann sie z. B. entweder selbst bewohnen oder aber weiter vermieten), während über das Miteigentum nur die Versammlung aller Eigentümer entscheiden darf.

An Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Wohnungseigentümer gebunden, für Sie als Mieter/in gelten diese Beschlüsse nicht.

### Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Ein Hausbesitzer, der seine Mietwohnungen umwandeln will, braucht dazu keine generelle Genehmigung. Nur wenn es sich um Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau handelt, bedarf er der ausdrücklichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

### Aufteilung des einheitlichen Eigentums

Will der Eigentümer Wohnungen seines Hauses in Eigentumswohnungen umwandeln, muss er zunächst das einheitliche Eigentum aufteilen. Denn vor der Umwandlung können Haus und Grundstück nur in ihrer Gesamtheit verkauft werden. Durch die Umwandlung wird dieses einheitliche Eigentum aufgehoben und die Wohnungen können dann einzeln verkauft werden.

Die Umwandlung erfordert folgende, gesetzlich vorgeschriebene Schritte:

- Der Hauseigentümer muss dem Grundbuchamt beim Amtsgericht einen Aufteilungsplan vorlegen, aus dem die vorge-

sehen Eigentumswohnungen sowie die Gemeinschaftsräume und -einrichtungen genau ersichtlich sind.

- Er muss bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Die Voraussetzung für deren Erteilung ist, dass die Wohnungen in sich abgeschlossen sind (siehe unten).
- Schließlich wird für jede Eigentumswohnung ein eigenes Grundbuchblatt beim Grundbuchamt angelegt.

Auf die Mieter/innen hat die Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen keine unmittelbaren Auswirkungen. Sie erfahren oft auch gar nichts davon, weil sie von einer erfolgten Umwandlung nicht informiert werden müssen. Nur in einigen Berliner Bezirken ist das Bezirksamt durch Beschluss der jeweiligen Bezirksverordnetenversammlung verpflichtet, alle Mieter/innen zu informieren, sobald eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde.

Rechtzeitige Kenntnis von der Umwandlung ist wichtig, um gut vorsorgen zu können. Im Verdachtsfall – z. B. nach Verkauf Ihres Hauses an einen neuen Eigentümer – sollten Sie deshalb bei der Bau- und Wohnungsaufsichtsbehörde Ihres Bezirks die Auskunft einholen, ob eine Umwandlung beantragt bzw. schon erfolgt ist. (Siehe auch unsere

Infoschrift „Eigentümerwechsel – Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung) verkauft wird – und was vorsorglich beachtet werden sollte“.)

## Abgeschlossenheitsbescheinigung

Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Umwandlung nicht zulässig. Für Wohnungen, die nicht in sich abgeschlossen sind, wird keine Genehmigung erteilt. So wird keine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt, wenn eine Wohnung z. B. keine Innentoilette besitzt. Bestehen bauordnungsrechtliche Bedenken, wird die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung versagen. Die Anforderungen an die Abgeschlossenheit bei Altbauten sind durch eine Entscheidung des gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes etwas gelockert worden. Er hat entschieden, dass Wohnungen in bestehenden Gebäuden auch dann in sich abgeschlossen sein können, wenn die Trennwände und Decken hinsichtlich des Schall-, Feuer- und Lärmschutzes nicht den neuzeitlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts des jeweiligen Bundeslandes entsprechen. Diese Rechtsprechung erleichterte die Wohnungsumwandlung und hatte zur Folge, dass viele Anträge auf Abgeschlossenheit gestellt wurden. Insbesondere machte dies die Aufteilung von Altbauten oft erst möglich.

Hat der Eigentümer die genannten gesetzlichen Anforderungen erfüllt und ist auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden, kann er die eigentliche Umwandlung der Wohnungen beim zuständigen Grundbuch-

amt durchführen lassen. Für jede umgewandelte Wohnung wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Ist er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen oder vom vorherigen Eigentümer ausdrücklich dazu bevollmächtigt, kann er die Wohnung verkaufen.

## Wenn Ihre Wohnung verkauft wird ...

Sie werden den Verkauf Ihrer umgewandelten Mietwohnung letztlich kaum verhindern können. Sie können ihn aber solange wie möglich hinauszögern:

- Wenn Kaufinteressenten Ihre Wohnung besichtigen wollen, so sollten Sie dies nur soweit ermöglichen, wie Sie rechtlich unvermeidlich dazu gezwungen sind (siehe unsere Infoschrift „Zutritt“).
- Während der Besichtigung sollten Sie den Kauflustigen klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und dass Sie alle Ihre Rechte ausschöpfen werden.
- Sie sollten außerdem sachlich auf alle Mängel Ihrer Wohnung und des Hauses aufmerksam machen. Die Wahrheit zu sagen, ist nicht verboten, hat aber schon manchen Käufer abgeschreckt – denn meist werden Eigentumswohnungen unter Vorspiegelung falscher Tatsachen als „mängelfrei“, „gründlich modernisiert“ oder gar „demnächst bezugsfrei“ angeboten!

Verhaltensregeln, die Sie jetzt unbedingt beachten sollten, finden Sie in den bereits erwähnten Infoschriften „Eigentümerwechsel“ und „Zutritt“.

Der Verkäufer oder der Kaufinteressent haben Sie über Ihr Vorkaufsrecht und den Inhalt des Kaufvertrags zu unterrichten (§ 577 Abs. 2 BGB).

Sie haben zwei Monate Zeit, um sich zu entscheiden (§ 469 Abs. 2 BGB). Die Frist beginnt mit Zugang der Mitteilung über das Vorkaufsrecht, bei mehreren Mietern beginnt die Frist erst mit der Mitteilung an alle Mieter/innen. Wollen Sie Ihr Vorkaufsrecht ausüben, müssen Sie dies gegenüber dem Verkäufer schriftlich erklären; eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.

Machen Sie nicht den Fehler, vor Ablauf der Frist auf Ihr Vorkaufsrecht zu verzichten! Denn dann könnte der Käufer schon eher ins Grundbuch eingetragen werden und entsprechend würde die Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarfskündigung (siehe unter „Zusätzlicher Kündigungsschutz“) früher enden!

## Die eigene Wohnung kaufen?

Mitunter bekommen auch zuerst die Mieter/innen die Wohnung zum Kauf angeboten, die sie bewohnen, und spätestens, wenn die ersten Kaufinteressenten begehrlig auf der Matte stehen, wird jede Mieterin/jeder Mieter sich überlegen, ob sie/er nicht selbst kaufen soll. Doch die Risiken einer solchen Entscheidung sind groß und kaum zu überschauen:

- Als Käufer nehmen Sie langjährige finanzielle Belastungen, wenn nicht sogar lebenslange Verschuldung, auf sich. Wer das tut, muss sich sicher sein, dass ihn nicht eines Tages Arbeitslosigkeit und/oder Krankheit zahlungsunfähig machen, was oft mit dem Verlust der Wohnung durch Zwangsversteigerung und mit einem weiter bestehenden Schuldenberg verbunden ist.
- Wer eine Eigentumswohnung kauft, ist künftig ortsgebunden – nicht gerade ein Vorteil auf einem Arbeitsmarkt, der Flexibilität und Mobilität verlangt. Der Verkauf einer Eigentumswohnung aber ist oft langwierig oder nur mit Verlust möglich.
- Die künftige monatliche Belastung, die Ihnen manche „Experten“ vorrechnen, erweist sich schnell als schöngerechnet. Der Werbeslogan „Kaufen ist billiger als mieten“ stimmt allenfalls für Großverdiener. Lassen Sie sich unbedingt fachkompetent und vertrauenswürdig von neutralen Dritten beraten, z. B. von einer Verbraucherzentrale.



„... und dies ist meine liebe Tante Anabelle, für die ich Eigenbedarf geltend mache.“

## Vorkaufsrecht

Wird die von Ihnen angemietete Wohnung umgewandelt und Wohnungseigentum begründet, haben Sie als Mieter/in ein Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung nunmehr als Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert werden soll. Das Vorkaufsrecht der Mieter/innen ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft (§ 577 Abs. 1 BGB).



- Auch beim Kauf der eigenen Wohnung fallen Erwerbsnebenkosten an, nämlich die Grunderwerbssteuer (zzt. 3,5%) sowie Gebühren für Notar und Grundbuchumschreibung.
- Als Wohnungseigentümer müssen Sie nicht nur sämtliche Betriebskosten selbst tragen, sondern vor allem auch sämtliche Reparaturkosten. Die Abschätzung des tatsächlichen Instandsetzungsbedarfs aber ist ein fast unmögliches Unterfangen und böse Überraschungen sind vorprogrammiert. Meist werden die Häuser vor der Umwandlung nur oberflächlich aufpoliert bzw. „pfuschmodernisiert“. Nicht selten treten schwerwiegende Schäden auf (z. B. an den Dächern). Eine Gewährleistung für solche verborgenen Mängel bieten Kaufverträge aber nur selten.

Finanziell lohnt sich also der Erwerb der eigenen Mietwohnung selten. Doch der Wunsch, in der gewohnten Umgebung zu bleiben und in den eigenen vier Wänden zu wohnen, sowie die Drohungen und Lockungen der vermietenden Wohnungseigentümer drängen oft zu einer Entscheidung, die vernünftige Gründe missachtet.

Pure Demagogie ist es, wenn versprochen wird, ein Verkauf solle nur an die Mieter/innen, keinesfalls aber an fremde Käufer erfolgen: Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat noch nie dazu geführt, dass nun Mieter/innen massenhaft ihre Wohnungen hätten kaufen können! Immer fiel die Mehrheit der umgewandelten Wohnungen in die Hände von Großverdienern, „Steuersparern“ und Immobilienspekulanten.

## Ihre Rechte als Mieter/in einer umgewandelten Wohnung

Zunächst sei festgestellt: „Kauf bricht nicht Miete“ – Ihr Mietvertrag gilt weiterhin, der neue Eigentümer ist an ihn gebunden und tritt Ihnen gegenüber in alle Rechte und Pflichten des vorherigen Eigentümers ein (§ 566 BGB). Lassen Sie sich nicht dazu überreden, einen neuen Mietvertrag abzuschließen, hierfür besteht absolut keine Notwendigkeit.

## Miethöhe

Bei der zulässigen Miethöhe wie auch bei Mieterhöhungen wird kein Unterschied zwischen vermieteten Eigentumswohnungen und normalen Mietwohnungen gemacht. Entscheidend ist allein, um welche Woh-

nungsbauart es sich handelt: Es gibt z. B. auch Eigentumswohnungen im sozialen Wohnungsbau, und für diese darf bei Vermietung kein Cent mehr Miete verlangt werden als für „normale“ Sozialwohnungen.

Gerade bei Eigentumswohnungen aber werden häufig Mieten bzw. Mieterhöhungen gefordert, die überhaupt nicht zulässig sind – oft deshalb, weil die frischgebackenen Eigentümer das große Geld machen wollen, manchmal auch nur, weil sie keine Ahnung vom Mietrecht haben.

## Betriebskosten

Auch bei den Betriebskosten haben Sie die gleichen Rechte wie bisher: Wenn Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlungen leisten, muss der Vermieter eine ordnungsgemäße Abrechnung vorlegen. Er darf nicht einfach die „Wohngeldabrechnung“, die er von der Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft bekommt, an Sie weitergeben.

## Mängelbeseitigung

Auch wenn Sie „nur Mieter/in“ sind, sind Sie anderen Hausbewohnern, die Eigentümer ihrer Wohnung sind, gleichgestellt, z.B. bei Mängeln im Haus und in Ihrer Wohnung, aber auch beim Verhalten im Haus und bei der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Ihr Vermieter muss Ihre Interessen gegenüber den anderen Eigentümern vertreten – notfalls auch vor Gericht. Keinesfalls kann er eine Mängelbeseitigung ablehnen mit dem Argument, dass erst die Eigentümergemeinschaft darüber beschließen müsse.

## Hauptgefahr: die Eigenbedarfskündigung

Sie haben als Mieter/in einer Eigentumswohnung, die während Ihrer Mietzeit umgewandelt wurde, vollen gesetzlichen Kündigungsschutz. Das gilt auch dann, wenn der neue Eigentümer (oder jeder weitere Eigentümer im Fall erneuten Verkaufs) Eigenbedarf anmeldet, der einen gesetzlichen Kündigungsgrund darstellt. Voraussetzung einer Kündigung mit dieser Begründung ist, dass der angegebene Eigenbedarf tatsächlich besteht und nicht nur vorgeschoben ist, um Sie aus der Wohnung zu kündigen.

Eigenbedarf kann der neue Vermieter als Eigentümer der Wohnung geltend machen,

wenn er den Wohnraum für sich oder Angehörige seiner Familie oder seines Haushalts zu Wohnzwecken benötigt (§ 573 Abs.1 und Abs. 2, Nr. 2 BGB).

Von der Ernsthaftigkeit des Verwendungszwecks und des Raumbedarfs müssen Sie sich hinreichend überzeugen können. Kündigt der Vermieter mit einem vorgetäuschten Kündigungsgrund, so ist die Kündigung unwirksam. Ob Eigenbedarf tatsächlich vorliegt, klären im Zweifelsfall die Gerichte.

Lassen Sie sich, wenn Ihnen eine Eigenbedarfskündigung ins Haus flattert, unbedingt beraten!

## Zusätzlicher Kündigungsschutz

Da Kündigungen wegen Eigenbedarfs bei Eigentumswohnungen besonders häufig vorkommen und der Eigenbedarf hier relativ leicht zu begründen ist, wurde eine zusätzliche Kündigungsbeschränkung eingeführt:

- Der Vermieter darf frühestens nach drei Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen (§ 577 a Abs. 1 BGB);
- die Bundesländer – also auch der Senat von Berlin – können diese gesetzliche Mindestfrist entsprechend den örtlichen Erfordernissen auf bis zu zehn Jahre verlängern (§ 577 a Abs. 2 BGB).

**Der Senat hat mit der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 20.07.2004 die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow zu Bezirken bestimmt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und für diese Bezirke die Kündigungssperrfrist auf sieben Jahre verlängert.**

**Achtung!** Die gesetzliche dreijährige Kündigungssperrfrist und die verlängerte Sperrfrist von sieben Jahren gelten nur für die Mieter/innen, die zum Zeitpunkt der Umwandlung bereits in der Wohnung vertragsgemäß wohnen (es zählt hier die Überlassung der Wohnung, nicht der Vertragsabschluss!). Der besondere Kündigungsschutz gilt nur nach dem ersten Verkauf einer durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnung. Die Frist des erweiterten Kündigungsschutzes beginnt also immer ab dem Zeitpunkt der Veräußerung der umgewandelten Wohnung und der Eintragung des Erwerbers ins Grundbuch.

Die gegen den ersten Erwerber bereits verstrichene Frist wird den späteren Erwerbern angerechnet.

## Beispiel:

Würde Ihre Wohnung z. B. ein Jahr nach Umwandlung und erstem Verkauf nochmals verkauft, so gilt für den neuen, zweiten Eigentümer nur noch eine Rest-Kündigungssperrfrist von zwei bzw. sechs Jahren.

Bei umgewandelten Sozialwohnungen ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen, solange die Sozialbindung gilt. Werden die öffentlichen Fördergelder jedoch vorzeitig zurückgezahlt, so darf sich der Vermieter auf Eigenbedarf frühestens zum Ablauf des zehnten Jahres nach der freiwilligen Rückzahlung, längstens aber bis zum Ablauf des Jahres der planmäßigen Rückzahlung berufen.

Zusätzlich zur Kündigungssperrfrist muss Ihr Vermieter noch die ordentliche Kündigungsfrist einhalten, wodurch sich Ihr Mietverhältnis nochmals um drei bis neun Monate verlängert.

## Beispiel:

Sind Sie z. B. schon über fünf Jahre in Ihrer Wohnung, so stehen Ihnen sechs Monate Kündigungsfrist zu. Sie müssen also frühestens dreieinhalb Jahre nach Umwandlung ausziehen.

Hinzu kommt dann noch die vom Gericht zugewilligte Räumungsfrist, die auf Antrag verlängert werden und bis zu einem Jahr betragen kann.

Darüber hinaus können Sie sich auf die Sozialklausel des § 574 BGB berufen, wonach die Kündigung unzulässig ist, wenn sie für die Mieter/innen, ihre Familienangehörigen oder andere Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, z. B. wegen hohen Alters, Krankheit, bevorstehendem Examen.

All das beseitigt nicht die grundsätzliche Unsicherheit der Mieter/innen, deren Wohnung während ihrer Mietzeit umgewandelt und verkauft wurde: Sie müssen ständig damit rechnen, dass Ihre Wohnung weiterverkauft wird, und jeder neue Käufer bringt für Sie erneut die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung – aber ohne erneuten besonderen Kündigungsschutz.

Für Mieter/innen, die erst nach der Umwandlung in die Wohnung eingezogen sind, gilt der zusätzliche Kündigungsschutz nicht.

Was Ihnen bleibt – mit oder ohne Sperrfrist – ist, Widerspruch einzulegen. Handeln Sie nicht vorschnell, lassen Sie sich beraten!

Beachten Sie auch, dass die Kündigung erst nach Ablauf der Sperrfrist erklärt werden darf, eine innerhalb der Sperrfrist erklärte Kündigung ist unwirksam.

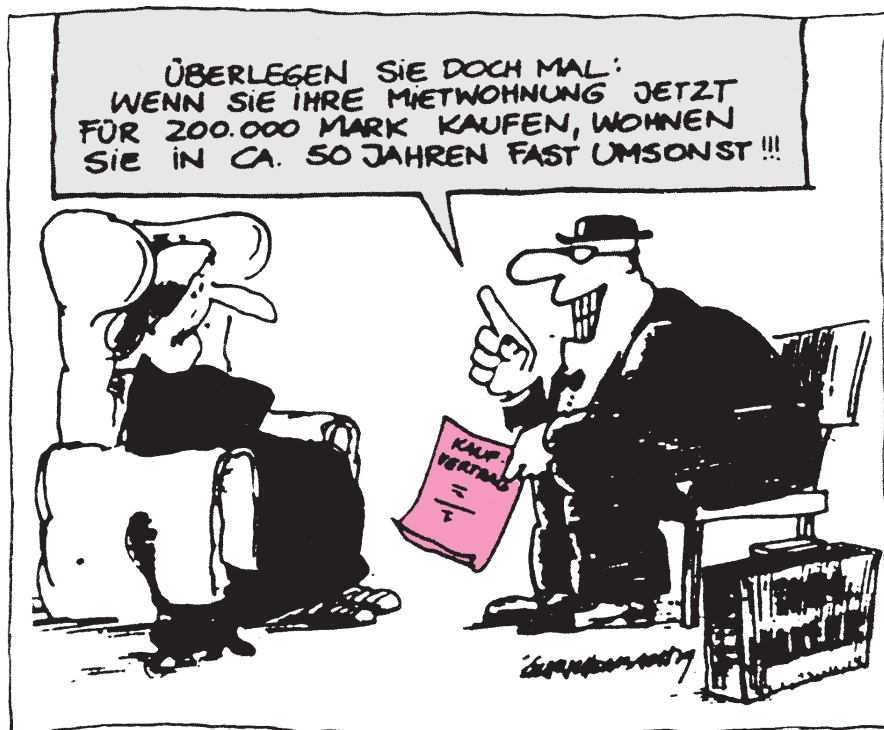
## Umwandlungsgefahr bei Häuserprivatisierung

Die Veräußerung von Mietwohnhäusern bzw. Genossenschaftswohnhäusern an private Erwerber (also auch an internationale Investoren, wie dies seit mehreren Jahren verstärkt geschieht) birgt immer die Gefahr in sich, dass die neuen Eigentümer daran gehen, die neu erworbenen Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Deshalb hier unser Rat an die Mieter/innen bzw. Genossenschaftsmitglieder in Berlin, deren Häuser an private Erwerber verkauft werden sollen:

1. Verlangen Sie von Ihren Vermietern die Offenlegung ihrer Verkaufspläne.
2. Dringen Sie auf folgende vertragliche Festlegungen beim Verkauf an Dritte:
  - dauerhaft keine Umwandlung in Eigentumswohnungen;
  - dauerhaft keine Kündigung unter Berufung auf „Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung“ (§ 573 Abs.1 und Abs. 2, Nr. 3 BGB);
  - dauerhaft keine Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume, unabhängig von eventuellen gesetzlichen Grundlagen dafür;
  - Modernisierung nur mit Zustimmung der Mieter/innen, wobei Mietermodernisierung den Vorrang hat;
  - grundsätzliche Zustimmung zu Wohnungstausch und Untervermietung;
  - Anerkennung gewählter Mietervertretungen;
  - Aufnahme der Klausel, dass bei jeder folgenden Weiterveräußerung der Häuser/Wohnungen diese Festlegungen wiederum in den Kaufverträgen enthalten sein müssen;
  - Übernahme dieser Festlegungen in eine juristisch verbindliche Anlage zu den Mietverträgen.
3. Bilden Sie Mieterbeiräte, die Ihren Forderungen Nachdruck verleihen und Ihre Interessen gegenüber den Vermietern vertreten.
4. Sichern Sie sich die Unterstützung von Mietervereinen wie der Berliner Mietergemeinschaft e. V. durch rechtzeitigen Beitritt, damit Sie stets Rechtsberatung und im Bedarfsfall auch Rechtsschutz bei Mietprozessen haben.

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



## Von der Feuerstelle zur modernen Küche

### Das Thema Küche ist ein Dauerbrenner

Ulla Otte

**Ein Blick in die Vergangenheit zeigt die Bedeutung der Küche im Zusammenspiel mit gesellschaftlichem Wandel. Aktuelle Trends und die Weiterentwicklung der Technik beweisen, dass sich die Bedürfnisse geändert haben.**

Seitdem sich die Menschen nicht mehr von Rohkost ernähren, brauchen sie einen Ort zum Kochen. In der Vorzeit legten sie eine Feuerstelle an, um Wärme zu erzeugen, wilde Tiere abzuschrecken und um ihre Speisen zuzubereiten. Dort versammelte sich der Stamm oder die Familie und Essen wurde dabei auch zum sozialen Ereignis. Die Haushalte des Adels und des Bürgertums im 18. Jahrhundert fanden, dass der Geruch und die Zubereitung von Speisen nicht standesgemäß waren und verbannten die Küche in die Kellerräume, wo Bedienstete die Arbeit übernahmen. Im Speisezimmer wurde gemeinsam mit Familie und Freunden gegessen. Bauern- und Arbeiterküchen hingegen wurden bis ins 20. Jahrhundert für unterschiedliche Zwecke genutzt. Richtungsweisend für die Entwicklung moderner Küchen im Europa der 1920er und 1930er Jahre war der soziale Wohnungsbau. 1927 stellte die Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky ihre so genannte „Frankfurter Küche“ vor: Sie gestaltete sie wie einen industriellen Arbeitsplatz, an dem die Arbeitswege minimiert wurden und alles Wichtige mit einem Griff erreichbar sein sollte. Sie stützte sich bei ihrer Entwicklung auf die Theorie des Amerikaners Frederick Winslow Taylor (1856-1915), der daran glaubte, Management, Arbeit und Unternehmen mit einer rein wissenschaftlichen Herangehensweise optimieren zu können, damit soziale Probleme zu lösen und „Wohlstand für alle“ zu erreichen. Schütte-Lihotzky's Küche wurde in eine Vielzahl von Siedlungswohnungen eingebaut, die der Architekt Ernst May hauptsächlich für die Stadt Frankfurt am Main realisierte. Die „Frankfurter Küche“ stellt den Prototypen unserer modernen Einbauküche dar, die der erwerbstätigen Frau die Hausarbeit erleichtern sollte und klar von den Wohnräumen abgetrennt war.

#### Wohnküchen im Trend

„Vom Arbeitsplatz der Hausfrau zum sozialen Treffpunkt der Familie“, so beschrieb Trendforscher Matthias Horx erst vor wenigen Jahren die Entwicklung zur Wohnküche. „Die Küche öffnet sich nach außen und ersetzt das Wohnzimmer“. Auf diese erneute gesellschaftliche Wandlung stellen sich Architekten und Küchenhersteller ein: Grundrisse werden zunehmend so gestaltet, dass die Küche größer wird oder eine breite Öffnung zum Wohnraum hat und nicht mehr Richtung Norden liegt. Moderne Küchenmöbel sind kaum noch vom Mobiliar für andere Räume zu unterscheiden – Fronten sind aus edlen Materialien wie Holz, satiniertem Glas oder Hochglanzlack. Innovative Technik trägt dazu bei, die Geräusentwicklung der Küchengeräte zu minimieren: Geschirrspüler und Dunstabzüge arbeiten heute nahezu lautlos

#### TIPPS FÜR DEN FLIESENSPIEGEL

**Wem der Fliesenspiegel (d.h. die Wandfliesen über der Arbeitsplatte) nicht gefällt, muss nicht gleich mit riesigem Aufwand renovieren, alte Fliesen abschlagen und neue verlegen. Es gibt Farbe, mit denen die Keramik beschichtet werden kann. Sie besteht oft aus zwei Komponenten, ist einfach selbst zu verarbeiten und im Baumarkt erhältlich. Stimmt der Vermieter dem Lackieren nicht zu, gibt es eine Alternative: Mit Nischensystemen, die meist aus zwei Profileisen und Platten bestehen, lassen sich hässliche Fliesen gut kaschieren. Die Profile werden unten und oben angeschraubt (am besten in die Fugen bohren), dann die Platten eingesteckt. Üblich ist ein System aus Alu und satiniertem Glas (z. B. von Ikea), denkbar ist aber auch ein Eigenbau mit anderen Materialien. Die Verblendungen werden beim Auszug einfach wieder abgenommen und die Löcher zugespachtelt.**

und Dämpfungssysteme ermöglichen das leise Schließen von Türen und Auszügen.

#### Ergonomische Gestaltung beugt Rückenschmerzen vor

Auch in punkto Ergonomie hat sich in den letzten Jahren einiges getan: Bei einer Körpergröße von 160 cm liegt die optimale Arbeitshöhe bei 90 cm, bei einer Größe zwischen 180 und 185 cm jedoch schon bei 105 cm. Rückenschonend ist auch die Planung unterschiedlicher Bereiche: So sollte die Spüle bis zu 15 cm höher, die Kochmulde dagegen tiefer liegen, damit die Töpfe bequem einsehbar sind. Durch individuelle Sockellösungen und verschiedene Korpuskonzepte reagieren die Hersteller darauf. Backöfen und Spülmaschinen werden in Hochschränke eingebaut, damit sie ohne Bücken gefüllt und entladen werden können. In Unterschränken sorgen Vollauszüge für besseren Überblick auf den Inhalt als Schranktüren.

#### Grundformen der Planung

Bei der Planung haben sich im Laufe der Zeit sechs Grundformen bewährt. Der reine Arbeitsraum sollte 8 bis 10 qm groß sein, eine Küche mit Essplatz 12 qm und eine Wohnküche mindestens 15 qm. Der Arbeitsablauf bei Rechtshändern erfolgt von links nach rechts, Aufbewahren – Spülen – Vorbereiten – Kochen, danach werden die Bereiche festgelegt, bei Linkshändern in umgekehrter Anordnung. Für Räume mit nur einer Stell-

*Arbeits erleichterung in der Küche bringen Vollauszüge mit Innenausstattungssystemen sowie einer Einzug-Dämpfung für lautloses Schließen der Schubkästen. Die Höhe des Herds ist niedrig, sodass Töpfe ohne Bücken eingesehen werden können.*





## SIND HERD UND SPÜLE „PFLICHTAUSSTATTUNG“?

Entgegen der weit verbreiteten Ansicht gibt es in Berlin für Vermieter keine Pflicht, die Küche einer Mietwohnung mindestens mit einem Herd und einer Spüle auszustatten. Dass Herd und Spüle aber häufig mitvermietet werden, hat zwei Ursachen. Zunächst schreibt das Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz als Mindestanforderung für eine Wohnung vor, dass sie über „Koch- und Heizungsmöglichkeit sowie Wasserversorgung und Ausguss“ verfügen muss. Ein Herd und eine Spüle erfüllen aber mehr als diese Mindestanforderungen. Dies liegt daran, dass sich eine solche Ausstattung „wohnwertsteigernd“ auswirkt, d.h. aufgrund des Mietspiegels höhere Mieten gezahlt werden müssen. Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2005 ist in der Merkmalgruppe 2 „Küche“ der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung als wohnwertmindernde Merkmale angegeben: „Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen“ und „Keine Spüle“. Eine Spüle nebst Herd ohne weitere Einrichtungen erfüllt aber nicht die Anforderungen des Mietspiegels an das Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“, für das der Vermieter einen Zuschlag von 0,16 Euro/qm geltend machen kann. Hierfür muss eine Küche mit „Küchenschränken, Einbauspüle, Wand- und Bodenfliesen sowie einem Einbauherd“ ausgestattet sein. Außerdem muss die Ausstattung „neuzeitlichem Standard“ entsprechen, d.h. in der Regel nicht älter als zehn Jahre sein.

Falls Sie mit Ihrer Spüle und/oder Herd angemietet haben, gehören diese Geräte dem Vermieter und müssen bei der Rückgabe der Wohnung wieder betriebsbereit angeschlossen sein. Falls Sie aber über eine eigene Küchenausstattung verfügen, können Sie die Geräte durchaus während der Mietzeit z.B. im Keller einlagern oder den Vermieter um die Aufbewahrung bitten. Vorsorglich sollten Sie den Zustand durch Fotos dokumentieren.

wand kommt die einzelilige Küche infrage, bei der L-Form sind viele Varianten möglich. Wird zweizeilig geplant, sollte der Raum mindestens 240 cm breit sein, an den Schmalseiten liegen Fenster und Tür. In der U-Küche sind die Wege in der Regel kurz. Bei der G-Küche kann der kurze Schenkel als Tresen zum offenen Wohnbereich dienen. Die Kochinsel ist ideal für Räume, in denen mehrere Leute kochen.



Bei einem Induktionskochfeld wird im Boden des Kochtopfs ein magnetisches Wechselfeld gebildet, wodurch Wärme entsteht.

**Vorteile:** Kaum Reaktionszeit und genau dosierbare Hitze (wie sonst nur beim Gasherd), kühle Kochplatte (da diese sich nicht selbst erwärmt) und Energieersparnis besonders bei kurzen Kochzeiten (keine schwere Elektroplatte muss erwärmt werden).

**Nachteile:** Viele Töpfe und Pfannen sind nicht ferromagnetisch und damit völlig ungeeignet (höhere Anschaffungskosten können anfallen), eventuelle gesundheitliche Risiken sind bisher kaum erforscht und Funktionsbeeinträchtigungen elektrischer Geräte wie Herzschrittmacher sind möglich.

## Jede Menge Stauraum

Platz hat man nie genug, besonders in der Küche. Deshalb sollte man seinen Bedarf lieber großzügig bemessen. Unter- und Hochschränke gibt es mit Türen, Auszüge sorgen allerdings für einen besseren Überblick auf Vorräte und Geräte. Hat die Küche einen Winkel, nutzt ein Eckschrank mit Karussell den Platz optimal. Oberschränke werden mindestens 50 cm über die Arbeitsplatte gehängt, damit sich niemand den Kopf stößt. Aufsatzschränke stehen auf der Platte, werden mit Rollläden geschlossen und bieten Stauraum für Elektrogeräte wie den Toaster. Relingsysteme halten Utensilien und Gewürze bereit. Sogar im Sockel haben manche Hersteller Platzreserven mit Schubladen erschlossen. Mülltrennsysteme sind optimal unter der Spüle untergebracht.

*Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefriergeräte werden heute aus ergonomischer Sicht erhöht eingepplant. Andere Einbaugeräte wie Backöfen, Mikrowellen- und Dampfgargeräte sollten am besten in Sichthöhe eingebaut werden, sodass kein Beugen des Rückens nötig ist.*

Fotos: AMK



## Geräte mit moderner Technik

Nach wie vor werden traditionelle Kochmulden aus Emaille mit Gasbrennern oder Edelstahl mit Stahlgussplatten angeboten. Derartige Geräte finden sich nebst einer (preiswerten) Einfachspüle in vielen Berliner Mietwohnungen (siehe Kasten). Standard sind heute allerdings Kochfelder aus Glaskeramik mit unterschiedlichen Beheizungsvarianten. Verbreitet sind Strahlungswärme oder Halogenstrahler und zunehmend auch Induktionskochfelder, bei denen die Wärme direkt im magnetisierbaren Topfboden erzeugt wird und das Kochfeld fast kühl bleibt. Moderne Backöfen verfügen über Umluft, Ober- und Unterhitze und Grill. Viele haben eine reinigungsfreundliche Beschichtung oder sogar die pyrolytische Selbstreinigung, bei der Schmutzpartikel bei 500 Grad verbrannt und Ascherückstände einfach abgewischt werden. (Integrierte) Dampfgarer bereiten Lebensmittel vitaminschonend und geschmackserhaltend zu und können exakt temperiert werden. Dunstabzüge wirken nicht nur gegen störende Gerüche, sondern verhindern auch, dass Wasserdampf und Fett sich auf Wänden und Möbeln absetzen und Schäden verursachen. Geschirrspülmaschinen sind bequem und sorgen für eine Energieersparnis von ca. 50% gegenüber dem Spülen von Hand. Sie können ebenso unsichtbar in die Küche integriert werden wie Kühlgeräte.

## Einbauküche oder Küchenmodule

Einbauküchen sind auch für Mieter/innen geeignet. Wasser- und Stromanschlüsse legen die Arbeitsbereiche der Küche fest. Wer eine schlichte Küche wählt, kann diese beim Auszug eher an Nachmieter/innen verkaufen, als eine, die zu sehr dem eigenen Geschmack entspricht. Eine Einbauküche kann aber auch mit umziehen: Die Elemente werden neu kombiniert und nur die Arbeitsplatte ersetzt. Eine praktische Alternative sind Küchenmodule, die immer mitgenommen und in der neuen Wohnung weiter verwendet werden können. Sie bestehen aus Bausteinen, bei denen Spüle oder Herd fest in einen Unterschrank eingebaut sind. Diese sind einfach aufzustellen und mit flexiblen Anschlüssen im Nu wieder einsatzbereit. Fast alle Hersteller bieten mittlerweile Modulküchen an und haben damit auf die zunehmende Mobilität der Gesellschaft reagiert.



## Ein glatter Durchläufer?

### Die Genossenschaftsreform scheint keine Verlierer zu kennen, sondern nur Gewinner

Dr. Sigurd Schulze

**Am 18.08.2006 trat das Gesetz zur Einführung der Europäischen Genossenschaft (Societas Cooperativa Europaea/SCE) in Kraft. Das deutsche Genossenschaftsgesetz von 1889 wurde neu gefasst und den Bedingungen der SCE angepasst.**

Wo bereits früher Einzelheiten über die Neuerungen bekannt wurden, hatten sie viele Bedenken geweckt (MieterEcho Nr. 314 berichtete). Die Bedenken nährten sich hauptsächlich durch die Einführung eines Mindestkapitals, durch die Zulassung „investierender“ (kapitalstarker) Mitglieder und des Kaufs von Mehrstimmrechten durch diese. Mehr noch: Mitglied der Genossenschaft können nicht wie bisher nur natürliche Personen werden, beitreten können nunmehr auch juristische Personen, deren Vertreter in den Vorstand und in den Aufsichtsrat gewählt werden können, ohne selbst Mitglied zu sein. Damit ist endlich das Tor für jene geöffnet, gegen die sich die Genossenschaftsmitglieder standhaft gewehrt haben: die professionellen Manager von außen, die nun die Genossenschaften lenken können. Braucht z.B. eine Wohnungsgenossenschaft einen Kredit für Sanierungen, kann das „Genossenschaftsmitglied“ Hausbank leichter bestimmen, wie hoch die Mieten sein müssen, damit es gut daran verdient. Demokratisierung der Genossenschaften war bei der Neufassung des Gesetzes kein Thema. Allerdings geschah etwas Unerwartetes.

#### Vorschläge zur Stärkung der Mitgliederrechte im Gesetzentwurf

Im Regierungsentwurf standen zunächst auch einige Vorschläge zur Stärkung der Mitgliederrechte: Bisher bedurfte es 10% der Mitglieder, um eine unverzügliche General- oder Vertreterversammlung einzuberufen und die Behandlung bestimmter Themen in der Versammlung durchzusetzen. So viele Mitglieder an einen Tisch zu bekommen, ist, wie Praktiker wissen, ein schweres Stück Arbeit, gerade wenn die Mitglieder weit verstreut wohnen.

Künftig sollte es nun möglich sein, dass die notwendige Anzahl der Antragsteller auf 150 gesenkt wird. Außerdem sollten diese Mitglieder auch an der Vertreterversammlung teilnehmen dürfen, sogar mit Rede- und Antragsrecht. Und: Eine Minderheit von 500 Mitgliedern sollte sogar die Generalversammlung einberufen können, um die Abschaffung der Vertreterversammlung zu beschließen. Darüber hinaus sollte ein Mitglied, das das Gesetz oder die Satzung durch einen Beschluss der Vertreterversammlung verletzt sieht, das Recht haben, diesen Beschluss bei Gericht anzufragen.

#### Gespent der Basisdemokratie

Zwar sind die Rechte von Minderheiten eine bewährtes demokratisches Prinzip, doch wenn sie zu stark ausgeweitet werden sollen, hört für einige Funktionäre der Spaß auf. Gegen das Gespenst der Basisdemokratie regte sich in den Verbänden Widerstand. Der Verband der Wohnungswirtschaft fuhr schwere Geschütze auf: „Die solidarische Form des genossenschaftlichen Eigentums definiert ein Gesamtinteresse, das nicht durch kleine Mitgliedergruppen aufgrund sie begünstigender Verfahrensregelungen infrage gestellt werden darf. (...) Die Vertreterversammlung als Institution der repräsentativen Demokratie gibt den Gesamtwillen der Mitglieder zuverlässiger wieder als eine Mitgliederversammlung, deren Zusammensetzung und Meinungsbildung vielfach von Zufällen und Stimmungen abhängt. Soweit dies eine

Versammlung maßgeblich beeinflusst, ist eine übersichtliche und von Sachkenntnis getragene Diskussion und Beschlussfassung kaum möglich.“

#### Minderheiten als Problem?

Im Klartext: Der Verband sah eine Versammlung im Chaos versinken, wenn etwa 150 Mitglieder an einer Vertreterversammlung mit Rede- und Antragsrecht teilnehmen dürfen (eine Gefahr, die ohnehin nicht sehr groß sein dürfte). Die mittelbare Demokratie der Vertreterversammlung ist nach Ansicht der Verbände besser als die unmittelbare Demokratie einer Mitgliederversammlung. Die Mitglieder sind die Genossenschaft, o ja, aber das ist doch nicht wirklich so gemeint. Axel Viehweger, Verbandsdirektor der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften, drückt es drastisch aus: „Wenn ich denen drei Kasten Bier hinstelle, habe ich die 150 Unterschriften im Nu zusammen.“ Die Überlegung, etwas könnte nicht stimmen, wenn ein Teil der Mitglieder rebelliert, kommt für die Funktionäre gar nicht in Betracht.

Der Bundesrat als erste Instanz wurde mit „spontanem“ Protest überschüttet. Nicht vergebens. Nun fand auch der Bundesrat, dass Versammlungen mehrerer tausend Mitglieder



*Die Stärkung der Mitbestimmungsrechte für ‚einfache‘ Genossenschaftsmitglieder war zwar geplant, wurde jedoch in der Genossenschaftsreform nicht umgesetzt.*

keine sachgerechte Willensbildung gewährleisten können. Kleine Minderheiten könnten die Einberufung der Generalversammlung „missbräuchlich nutzen“. Es gelte zu verhindern, dass zufällige Mehrheiten den Willen der Mitglieder repräsentieren. Also sollten die Lockerungen wieder gestrichen werden. Der Bundesrat konnte sich im Unterschied zu den Verbänden zwar durchaus vorstellen, eine Generalversammlung einzuberufen, die die Vertreterversammlung abschaffen kann. Dann

müssten aber mindestens 30% oder jedenfalls 1500 Mitglieder anwesend sein.

Noch kritischer sah der Rechtsausschuss des Bundestags das vorgeschlagene Anfechtungsrecht von Genossenschaftlern. Es könne missbräuchlich zu einer unnötigen Blockade wichtiger Entscheidungen genutzt werden, ja, es könne sich eine „Klageindustrie“ entwickeln.

## Anfechtungsrechte für Mitglieder wieder gestrichen

Unverkennbar ist die gemeinsame Grundeinstellung in Verbänden und Regierung: Die Genossenschaften werden von den Vorständen geführt und die Mitglieder sind ein notwendiges Übel, ein Störfaktor, dem man nicht zu viel freien Willen lassen darf.

Ergebnis: Die Lockerungen wurden fast durchweg rückgängig gemacht. Die Schwellen für Minderheitenrechte wurden wieder erhöht, das Anfechtungsrecht für einfache Mitglieder gestrichen. In den Satzungen darf nun geregelt werden, dass die Antragsteller an die Vertreterversammlung (mindestens 150) einen oder mehrere Bevollmächtigte ernennen, die für sie reden und Anträge stellen dürfen.

Man darf gespannt sein, was die Verbände in neuen Mustersatzungen den Genossenschaften zur Gestaltung des Rede- und Antragsrechts der Minderheit „empfehlen“ werden. Das Erfordernis, auch 10% der Vertreter das Antragsrecht zur Einberufung der Versammlung einzuräumen, wurde nicht geregelt. In Berlin ist dieses Minderheitenantragsrecht durch ein Urteil des Kammergerichts unmöglich. In der Braunschweiger Baugenossenschaft steht es in der Satzung. Eine gesetzliche Regelung war fällig. Das Problem bleibt weiter ungelöst.

## Investierenden Mitglieder dürfen zu 100% den Vorstand besetzen

Unter den Tisch gefallen ist der Vorschlag des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens, in das Gesetz zwecks Stärkung der Mitgliedsrechte wieder aufzunehmen, dass der Vorstand an geschäftspolitische Weisungen der Generalversammlung gebunden sein soll. Dieses Recht war mit der „kleinen Novelle“ 1973 kassiert worden. Auch der Vorschlag, jedem Mitglied einmal jährlich einen „Förderbericht“ (Rechenschaftsbericht) zukommen zu lassen, blieb unberücksichtigt.

Statt größerer Pflichten der Vorstände gegenüber den Mitgliedern wurde ganz nebenbei das alleinige Recht der Generalversammlung, den Vorstand zu wählen und abzuberufen, durch die Möglichkeit einer „anderen Art“ der Bestellung und Abberufung (durch den Aufsichtsrat) ersetzt. Und eine kleine, aber feine Lücke in § 8 lässt zu, dass investierende Mitglieder im Aufsichtsrat zwar nicht mehr als ein Viertel der Mandate einnehmen dürfen, für den Vorstand aber gilt das nicht. D.h., der darf zu 100% von investierenden Mitgliedern besetzt werden!

Ein anderes Detail am Rande: Laut § 68 kann die Satzung neuerdings auch Gründe für den Ausschluss von Mitgliedern enthalten. Prompt befand der Verband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen, nun könne man zur Abwehr von Störungen des „Förderzwecks“ einem Ausgeschlossenen auch die Wohnung kündigen – ein gefährliches Mittel zur Disziplinierung der Mitglieder.

## Mehrstimmrechte für kapitalstarke Mitglieder nun möglich

Heftig umstritten waren die nunmehr zugelassenen Mehrstimmrechte für kapitalstarke Mitglieder. Beruhigend wies das Bundesjustizministerium immer wieder darauf hin, dass bei Beschlüssen, für die eine Zweidrittelmehrheit vorgeschrieben ist, jedes Mitglied nur eine Stimme hat. Sind auch Unternehmen Mitglied der Genossenschaft und haben mehrere Stimmen, dürfen sie in der Generalversammlung nur 10% der Stimmen ausüben.

Die Autoren des Gesetzes beschwichtigen: Investierende Mitglieder, Mindestkapital, Mehrstimmrechte sind Kann-Bestimmungen, die die Genossenschaften in ihre Satzungen aufnehmen können, aber nicht müssen.

Jedoch hat niemand den Vorschlag des Bundesverbands der Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) aufgegriffen, in den Gesetzestext aufzunehmen, „dass die bestehenden und auch die neu zu begründenden Fördermitgliedschaften nicht dem Anwendungsbereich der Regelungen für investierende Mitglieder unterliegen“. Denn die Zulassung investierender Mitglieder sei ein erheblicher Systembruch, der den Förderzweckgedanken aufweiche. Diese Klausel wäre auch auf Mindestkapital und Mehrstimmrechte anwendbar und würde die Genossenschaften stärken, die sich dem Einfluss des Kapitals nicht öffnen wollen.

## Vereinfachung für kleine Genossenschaften

Optimisten finden auch „positive“ Änderungen: Klein- und Kleinstgenossenschaften können nun mit drei Mitgliedern, einfacher Struktur (ohne Aufsichtsrat, mit einem Ein-Personen-Vorstand) und unter Befreiung von kostspieligen Pflichtprüfungen (bei weniger als einer Million Euro Bilanzsumme oder zwei Millionen Euro Umsatz) gegründet werden, insbesondere für soziale und kulturelle Zwecke. Alle Fraktionen sind nun mit sich zufrieden, weil sie wenigstens den „Kleinen“ großmütig geholfen haben. Die stellen zwar fest, dass sie hinsichtlich der Prüfkriterien noch immer schlechter gestellt sind als Kapitalgesellschaften, aber man vertröstet sie auf das Sammeln von Erfahrungen und ihre Auswertung – irgendwann.

Pikante Einzelheit: Der Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens begrüßt die „sprachlichen Modernisierungen“, durch die u.a. das Wort Genosse durch Mitglied ersetzt wurde. Also Genossenschaften ohne Genossen. Wie das der „Revitalisierung des Genossenschaftsgedankens“ dienen soll, bleibt sein Geheimnis.

## Fazit

Man hat gerungen um die Rechte von Mitgliedern und Vertretern. Man hat gejubelt über leichtere Startbedingungen für Klein- und Kleinstgenossenschaften. Und ganz beiläufig wurde die Europäische Genossenschaft durchgewinkt, mit Mindestkapital, investierenden Mitgliedern und Mehrstimmrechten. Kleiner Trick am Rande: Im Gesetz erscheint die Zahl 30.000 Euro Mindestkapital kein einziges Mal, denn „im Übrigen gilt die Verordnung (EG) Nr. 1435/2003“.

Fast scheint es so, als wäre die Europäische Genossenschaft SCE nur pro forma übernommen worden. Dabei wird von Politikern gebetsmühlenartig wiederholt, wie wichtig die SCE für die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der genossenschaftlichen Wirtschaftsform sei. Und wie schlecht es sei, dass bundesdeutsche Mitbestimmungsrechte, übertragen auf die SCE, ausländische Investoren im genossenschaftlichen Sektor abschrecken. Dass die „Modernisierung“ unbemerkt ihrer Wege geht, fällt erst auf, wenn die Prozesse unumkehrbar sind. Dann ruft man nach einer neuen Reform. Die Mitglieder werden hier wie da nicht gefragt.



## BGH-Urteile kurz gefasst

Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

### ■ Betriebskostenabrechnungsfrist

In einem bestehenden Mietverhältnis über Wohnraum kann der Mieter nicht die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen, wenn der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraums abgerechnet hat. In diesem Fall ist der Mieter dadurch hinreichend geschützt, dass ihm bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters gemäß § 273 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht jedenfalls hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zusteht.

**BGH, Urteil vom 29.03.2006**  
– VIII ZR 191/05 –

### ■ Betriebskostenumlageschlüssel

Wenn die („kalten“) Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leer stehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen; dies gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die wegen fehlender Erfassung des Verbrauchs der einzelnen Mieter nach der Wohnfläche abgerechnet werden.

Ein Anspruch des Vermieters auf eine Abänderung des vertraglich vereinbarten Flächenschlüssels wegen des Leerstands von Wohnungen kann unter den Voraussetzungen einer Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) bestehen.

**BGH, Urteil vom 31.05.2006**  
– VIII ZR 159/05 –

### ■ Mangelfolgeschaden

Treten infolge eines Mangels der Mietsache Schäden an Sachen des Mieters ein, muss dieser die Schäden nach Grund und Höhe auch dann beweisen, wenn der Vermieter behauptet, diese seien bereits aufgrund eines früheren Schadensereignisses eingetreten. Eine Umkehr der Beweislast zu Lasten des Vermieters findet nicht statt.

**BGH, Urteil vom 07.06.2006**  
– XII ZR 47/04 –

## Ausführung von Schönheitsreparaturen nach dem Tod des Mieters durch Angehörige

**Ein Anspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter allenfalls gegenüber den Erben zu, nicht jedoch gegen Angehörige des verstorbenen Mieters, die die Wohnung renovieren und zurückgeben.**

**Eine Beschädigung durch unsachgemäß durchgeführte Malerarbeiten kann regelmäßig dann nicht angenommen werden, wenn die Wohnung bereits renovierungsbedürftig war, es sei denn, dass gerade durch die unsachgemäß vorgenommenen Schönheitsreparaturen ein erhöhter Renovierungsaufwand entsteht.**

**AG Schöneberg, Urteil vom 02.11.2004**  
– 3 C 365/04 –

**LG Berlin, Beschluss vom 06.09.2005**  
– 63 S 514/04 –

Die Nichte eines verstorbenen Mieters führte in dessen Wohnung Malerarbeiten durch und gab anschließend die Wohnung geräumt an den Vermieter zurück. Sie war nicht Erbin des verstorbenen Mieters.

Der Vermieter verlangte von der Nichte des Mieters Auskunft über die Vermögensverhältnisse des Verstorbenen und machte Ansprüche auf Schadensersatz wegen der mangelhaften Ausführung der Schönheitsreparaturen geltend. Er begründete dies damit, dass sich die Nichte des verstorbenen Mieters, obgleich sie nicht Erbin war, gleichwohl „wie eine Erbin“ aufgeführt habe und dass die von ihr durchgeführten Malerarbeiten vollständig untauglich gewesen wären und für die ordnungsgemäße Ausführung der Schönheitsreparaturen deshalb höhere Aufwendungen erforderlich wären.

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters abgewiesen. Es begründete seine Entscheidung damit, dass ein Anspruch auf Auskunft über die Vermögensverhältnisse des verstorbenen Mieters allenfalls gegenüber dessen Erben bestehen würde. Den Schadensersatzanspruch wegen nicht bzw. mangelhaft ausgeführter Schönheitsreparaturen verneinte es, weil der Vermieter gegenüber der Nichte keinen Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen hatte, da diese nicht Erbin war. Zum Schadensersatzanspruch hatte er darüber hinaus auch nicht darlegt, dass ihm durch die möglicherweise mangelhaft ausgeführten Schönheitsreparaturen ein Schaden entstanden war, zumal er den Zustand der

Wohnung vor Durchführung der Malerarbeiten selbst als desolat bezeichnet hatte.

Das Landgericht hat die Berufung des Vermieters als unbegründet zurückgewiesen. In der Begründung führte es aus, dass es wegen der durch die Nichte ausgeführten Schönheitsreparaturen nicht zu einem Schaden des Vermieters gekommen ist. Nach seinen eigenen Feststellungen war die Wohnung renovierungsbedürftig. Unsachgemäße Schönheitsreparaturen stellen unter diesen Umständen nur dann einen kausalen Schaden dar, wenn die ordnungsgemäße Vornahme der Schönheitsreparaturen nunmehr höhere Aufwendungen erfordert, die ohne die vorangegangenen Arbeiten nicht erforderlich gewesen wären. Die Ausführungen des Vermieters hierzu waren unvollständig und teilweise widersprüchlich. So hatte der Vermieter beispielsweise behauptet, die von der Nichte überstrichene Muster-Papiertapete sei aufgequollen und habe sich deshalb gelöst. Zugleich und im Widerspruch hierzu hatte er vortragen, dass er ohne die Vorarbeiten der Nichte die Tapete lediglich einmal hätte überstreichen müssen.

Vertragliche Ansprüche des Vermieters schieden nach Auffassung des Landgerichts aus. Der Umstand, dass die Nichte die Wohnung geräumt und an den Vermieter zurückgegeben hatte, hat kein Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und der Nichte des verstorbenen Mieters begründet.

Vorsorglich wies das Landgericht noch darauf hin, dass die von der Nichte erhobene Einrede der Verjährung gemäß § 548 BGB (in sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses) nicht erfolgreich gewesen wäre. Bei Schadensersatzansprüchen gegen Personen außerhalb des Schutzbereichs des Mietverhältnisses würden die allgemeinen Verjährungsregeln gelten.

Mitgeteilt  
von Rechtsanwälten  
Sten Köplin-Fritsche  
und Matthias Vogt



## Ausschluss aus der Genossenschaft wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens

**Der Ausschluss eines Genossen aus einer (Wohnungsbau-)Genossenschaft wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens ist ohne vorherige Abmahnung regelmäßig sachlich nicht gerechtfertigt und damit unverhältnismäßig.**

**LG Berlin, Urteil vom 20.04.2006  
– 51 S 343/05 –**

Der Kläger ist Mitglied in einer Wohnungsbau-genossenschaft und wurde wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen. Anlass für den Ausschluss waren unter anderem Äußerungen des Klägers, in der Genossenschaft würden Nazimethoden herrschen und Millionen an Fördergeldern missbraucht. Bei diesen Vorwürfe handelte sich um unhaltbare Vermutungen, die der Kläger in beleidigender und unsachlicher Form in mehreren Schreiben und über einen längeren Zeitraum von fast einem Jahr der Beklagten mitteilte.

In § 11 der Genossenschaftssatzung ist bestimmt, dass ein Mitglied ausgeschlossen werden kann, wenn „a) es trotz schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsgemäßen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt; dies gilt insbesondere dann, wenn die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Genossenschaft besteht (...), d) sich sein Verhalten mit den Belangen der Genossenschaft nicht vereinbaren lässt.

Mit seiner Klage wehrte sich der Kläger gegen den Vorstandsbeschluss, ihn auszuschließen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, nach seiner Ansicht lag kein wirksamer Ausschluss vor, weil keine Abmahnung erfolgte.

Das Landgericht Berlin hat die Berufung der beklagten Wohnungsbaugenossenschaft zurückgewiesen. Es führte in seinen Urteilsgründen aus, dass der Ausschluss wegen fehlender vorheriger Abmahnung sachlich nicht gerechtfertigt und daher unrechtmäßig war.

Zwar sei das Verhalten des Klägers mit den Belangen der Genossenschaft nicht vereinbar (§ 11 b der Satzung), weil er übermäßige Kritik an der Genossenschaft geübt habe. Er habe als Mieter ein berechtigtes Interesse an der Kritik der Durchführung der Modernisierungs-

maßnahmen in der Genossenschaft gehabt, dennoch rechtfertigt dies nicht jedes Maß und jede Form an Kritik. Die behaupteten Äußerungen wie „Nazimethoden“ und „Wegsehen bei Hitler“ stellen unhaltbare Äußerungen dar, die sittlich zu verurteilen sind. Auch der unter Bezugnahme auf den Berliner Bankenskandal dem Vorstand gemachte Vorwurf „Millionen an Fördergeldern zu missbrauchen“, sei nicht durch die grundgesetzlich geschützte Meinungsfreiheit gedeckt. Derartige Unterstellungen seien geeignet, das Ansehen der Genossenschaft und Ihrer Organe in der Öffentlichkeit herabzusetzen.

Das Verhalten des Klägers sei durchaus als mit der Genossenschaft unvereinbares Verhalten zu kategorisieren.

Das Landgericht gelangte dennoch zu dem Ergebnis, dass ein Ausschluss ohne vorangegangene Abmahnung sachlich nicht gerechtfertigt und damit unverhältnismäßig sei. Der Ausschluss eines Mitglieds aus der (Wohnungsbau-)Genossenschaft sei in jedem Fall als letztes Mittel gedacht, weil dem Ausschluss häufig auch die Kündigung des Wohnraums folgen wird. Aus diesem Grund könne ein Ausschluss grundsätzlich nur durch solche Satzungsverstöße gerechtfertigt sein, die trotz einer Abmahnung und unter Androhung des Ausschlusses fortgesetzt würden.

Unerheblich ist nach Ansicht des Landgerichts, ob in der Satzung ausdrücklich das Erfordernis einer Abmahnung geregelt ist oder nicht. Eine Abmahnung sei der Ausdruck der Missbilligung eines Verhaltens unter Androhung von Rechtsfolgen für die Zukunft. In dem von der Genossenschaft dem Kläger übermittelten Schreiben, in dem bereits der beabsichtigte Ausschluss unter Darlegung der konkreten Ausschlussgründe mitgeteilt wurde, könne keine Abmahnung gesehen werden. Dem Kläger wurde zwar die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben, nicht aber die Möglichkeit, durch Änderung des eigenen Verhaltens den Ausschluss aus der Genossenschaft abzuwenden. Das Erfordernis einer vorherigen Abmahnung war auch nicht deshalb entbehrlich, weil die behaupteten und feststehenden Verfehlungen so schwerwiegend wären, dass ein sofortiger Ausschluss geboten erschien. Insbesondere wies das Landgericht darauf hin, dass durch das Verhalten des Klägers kein Schaden für die Genossenschaft entstanden sei.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf*

## Anforderung an eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf ein falsches Rasterfeld eines qualifizierten Mietspiegels

**Die Angabe eines fehlerhaften Mietspiegelfelds eines qualifizierten Mietspiegels macht nach dem neuen Mietrecht (Mietrechtsreform zum 01.09.2001) ein Mieterhöhungsverlangen regelmäßig formell unwirksam, soweit der Mieter die notwendigen Angaben nicht anderweitig mitgeteilt bekommt.**

**AG Mitte, Urteil vom 21.04.2006  
– 9 C 521/05 –**

Die Vermieterin verlangte von den Mietern die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete für die von ihnen gemietete Wohnung.

Die Wohnung war im Jahr 1918 bezugsfertig geworden. In dem den Mietern übersandten Zustimmungsverlangen wurde zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das Mietspiegelfeld „J 4“ angegeben, welches für Wohnungen einschlägig ist, die zwischen 1919 und 1949 bezugsfertig geworden sind.

Die Mieter reagierten nicht auf das Mieterhöhungsverlangen. Mit der Klage verlangte die Vermieterin die Verurteilung der Mieter zur Zustimmung.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung nur zulässig sei, wenn dem Mieter ein entsprechendes vorgerichtliches wirksames Zustimmungsverlangen zugestellt worden sei. Ein solches Zustimmungsverlangen setze (bei einer Begründung durch den qualifizierten Mietspiegel) unter anderem voraus, dass das Mietspiegelfeld zutreffend angegeben werde. Andernfalls sei ein solches Zustimmungsverlangen unwirksam, wenn der Mieter nicht die zutreffenden Informationen anderweitig erhalten habe.

Da die Bezugsfertigkeit und damit das zutreffende Mietspiegelfeld im streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen fehlerhaft angegeben waren, fehlte es nach Ansicht des Amtsgerichts an einem wirksamen Zustimmungsverlangen. Diesen formalen Mangel hatte die Vermieterin auch nicht nachträglich geheilt.

Zwar habe sie im Prozess ihren Anspruch zu-  
treffend auf das Mietspiegelfeld „J 1“ gestützt,  
sie habe aber nicht die Zustimmung zu einer  
konkreten Höhe der neuen Nettokaltmiete  
verlangt, sondern lediglich einen Erhöhungswert  
von 8 Euro gefordert.

Die Angabe von dem bloßen Erhöhungswert  
genügt den gesetzlichen Anforderungen an  
ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlan-  
gen nicht.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf*

## **Kleinreparaturklausel und Beteiligung des Mieters an den Reparaturkosten**

**Haben Vermieter und Mieter in einer so  
genannten Kleinreparaturklausel vereinbart,  
dass sich der Mieter zur Übernahme von  
Reparaturkosten für Bagatellschäden bis zu  
einem gewissen Bagatellbetrag verpflichtet, so  
muss sich der Mieter nicht an allen Repara-  
turen mit dem Bagatellbetrag beteiligen.**

**Eine Vertragsklausel, die eine derartige  
Regelung enthalten würde, wäre unwirksam.**

**AG Lichtenberg, Urteil vom 04.05.2006  
– 10 C 389/05 –**

Die Vermieterin verlangte vom Mieter die  
Beteiligung in Höhe von 76,69 Euro an den  
Kosten für den Austausch einer Mischbatterie.  
Die entstandenen Reparaturkosten überstie-  
gen diesen Betrag. In dem zwischen den Par-  
teien geschlossenen Mietvertrag war verein-  
bart, dass der Mieter die Kosten für kleine  
Instandhaltungen der Mietsache zu tragen  
habe, die 150 DM (EUR 76,69 Euro) je Re-  
paratur und jährlich insgesamt 6% der  
Kaltmiete nicht übersteigen. Zu den kleinen  
Instandhaltungen gehörte nach der vertrag-  
lichen Vereinbarung nur das Beheben kleiner  
Schäden an den Installationsgegenständen für  
Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz-  
und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Tür-  
verschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen  
von Fensterläden.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin  
auf Kostenbeteiligung abgewiesen. Es wies in  
seiner Urteilsbegründung darauf hin, dass der  
Vermieterin unter keinem Gesichtspunkt ein

Anspruch auf Beteiligung für den Austausch  
der Mischbatterie zustehe. Nach der Regelung  
im Mietvertrag habe der Mieter nur Kosten für  
kleine Instandhaltungen an Mietgegenstän-  
den, die seinem häufigen Zugriff unterliegen,  
zu tragen. Solche kleinen Instandhaltungen  
seien nach dem Inhalt der Vereinbarung da-  
durch gekennzeichnet, dass der Reparatur-  
aufwand je Einzelreparatur nicht mit mehr als  
150 DM (76,69 Euro) zu Buche schlage.

Nicht gefolgt ist das Amtsgericht der Ansicht  
der Vermieterin, nach der sich der Mieter bis  
zur Höhe des vereinbarten Betrags auch an den  
Kosten einer Reparatur zu beteiligen habe, die  
150 DM (76,69 Euro) überschreite. In der  
Vorschrift sei der Begriff „Kleinreparatur-  
klausel“ ausdrücklich damit erläutert, dass der  
Reparaturaufwand unter 150 DM (76,69 Euro)  
liegen müsse. Nur mit dieser Eingrenzung und  
unter Beschränkung auf die Mietgegenstände,  
die dem häufigen Zugriff des Mieters unter-  
liegen, entspreche die Klausel noch dem  
gesetzlichen Leitbild eines Mietvertrags.

Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem  
Umstand, dass die Erstattungspflicht generell  
auf 6% der Jahresmiete beschränkt sei. Denn  
dieser Teil der Klausel solle lediglich ver-  
hindern, dass der Mieter durch eine Häufung  
von Kleinreparaturen innerhalb eines gewis-  
sen Zeitraums mit unüberschaubaren Kosten  
belastet werde.

Nach Ansicht des Amtsgerichts war die  
Auslegung der Klausel eindeutig. Unabhängig  
davon gelangte das Amtsgericht zu dem  
Ergebnis, dass eine anderweitige Auslegung  
(oder eine entsprechende Klausel), nach der  
sich der Mieter an jeder Reparatur mit dem  
Bagatellbetrag (150 DM/76,69 Euro) betei-  
ligen müsse, insgesamt unwirksam sei. Denn  
eine solche Vereinbarung würde mit dem  
gesetzlichen Leitbild, nach dem die Kosten  
sämtlicher Reparaturen der Mietsache grund-  
sätzlich den Vermieter treffen, nicht mehr in  
Einklang zu bringen sein.

Auch der von der Vermieterin vorgebrachte  
Einwand, dass sich der Begriff „Bagatell-  
klausel“ und die damit von der Kostentra-  
gungspflicht erfassten Sachverhalte wegen der  
allgemeinen Preisentwicklung verändern wür-  
den, ließ das Amtsgericht nicht gelten. Die  
Klage wurde abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Gerd-Peter Junge*

## **Heizungseinbau und Wärmecontracting und Umlage der Kosten für die Wärmelieferung**

**Die Vereinbarung zwischen dem Mieter und  
Vermieter über den Einbau einer Heizungs-  
anlage (Modernisierungsvereinbarung)  
berechtigt für sich genommen den Vermieter  
nicht dazu, einen Wärmelieferungsvertrag mit  
einem Drittanbieter zu schließen und die  
hierdurch entstandenen Kosten auf den Mieter  
umzulegen.**

**AG Lichtenberg, Urteil vom 07.09.2005  
– 7 C 151/05 –**

Mieter und Vermieterin hatten eine Moder-  
nisierungsvereinbarung geschlossen, nach der  
der Vermieter in die Wohnung des Mieters eine  
zentrale Heizungsanlage ein- und die vor-  
handenen Kohleöfen ausbauen sollte. Im An-  
schluss an den Einbau der Heizungsanlage  
wurde der Betrieb der Heizungsanlage ohne  
Zustimmung des Mieters an einen Wärme-  
contractor übertragen, der bei der Heizkosten-  
abrechnung die gesamten Kosten für die  
Wärmelieferung in Rechnung stellte. Der  
Hauptgesellschafter der Vermieterin war zu-  
gleich Hauptgesellschafter des Wärmecon-  
tractors.

Die Abrechnung der Heizkosten ergab einen  
Nachzahlungsbetrag zulasten des Mieters in  
Höhe von 820 Euro. Der Mieter verweigerte  
die Zahlung mit dem Hinweis darauf, dass die  
Kosten für die Beheizung des Wohnraums  
überdurchschnittlich hoch seien. Er verlangte  
insoweit von der Vermieterin Angaben  
darüber, wie sich die Kosten im Einzelnen  
zusammensetzen. Die Vermieterin verweigerte  
eine genaue Darstellung und berief sich zur  
Begründung der hohen Heizkosten auf das  
Verbrauchsverhalten des Mieters.

Mit der Klage verlangte die Vermieterin die  
Verurteilung des Mieters zur Zahlung des  
Heizkostenabrechnungsbetrags von 820 Euro.  
Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es  
ließ offen, ob der Mieter dem Grunde nach  
verpflichtet war, die Kosten für eine Wärmelieferung  
durch Dritte (das heißt einschließ-  
lich Finanzierungskosten, Instandhaltungs-  
kosten, Unterhaltungskosten und Heiz-  
kosten) zu tragen. Im vorliegenden Fall habe  
der Mieter substantiiert die Wirtschaftlichkeit  
der von der Vermieterin gewählten Verfah-  
rensweise (Wärmelieferung) bestritten. In  
einem solchen Fall obliege es der Vermieterin,  
nunmehr die Wirtschaftlichkeit näher darzu-  
legen. Dies sei ihr insbesondere auch deshalb



möglich, weil aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Überschneidungen eine wirtschaftliche Verflechtung der Vermieterin und der Wärmelieferantin zumindest nahe liege.

Gegen das klageabweisende Urteil hatte die Vermieterin Berufung eingelegt. Das Berufungsgericht (LG Berlin) teilte der Vermieterin darauf hin mit, dass die Berufung wenig Aussicht auf Erfolg habe, weil eine Anspruchsgrundlage für die geltend gemachte Nachzahlung vom Vermieter nicht aufgezeigt werde.

Grundsätzlich gelte, dass mit der Mietzahlung auch die vom Vermieter zu erbringenden Leistungen abgegolten werden, wozu insbesondere auch die Finanzierung und Instandhaltung der Mietsache gehöre. Wenn und soweit ein Mieter für Leistungen des Vermieters über die Mietzahlung hinaus eine gesonderte Vergütung oder Kostenumlage entrichten solle, bedürfe dies einer ausdrücklichen Vereinbarung.

Die zwischen den Mietvertragsparteien geschlossene Modernisierungsvereinbarung beinhalte lediglich den nachträglichen Einbau einer zentralen Heizungsanlage durch den Vermieter. Betriebskosten können auf den Mieter nur umgelegt werden, soweit dies nach Art und Umfang vereinbart ist. Die zwischen Mieter und Vermieter getroffene Vereinbarung enthalte mangels anderer Anhaltspunkte lediglich die Verpflichtung, dass der Mieter Vorauszahlungen für die Heizkosten zu leisten habe, eine nähere Spezifizierung der umlagefähigen Kosten ist nicht erfolgt.

Aus diesem Grund konnte der Vermieter nach Ansicht des Landgerichts nicht zugleich das Entgelt für die Wärmelieferung (einschließlich Finanzierung, Instandhaltung usw.) auf den Mieter umlegen. Im Übrigen gelte, dass der Vermieter von Wohnraum, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten (Wärmecontractor) übertragen will, hierfür der Zustimmung durch den Mieter bedarf, wenn keine mietvertragliche Grundlage besteht und dem Mieter durch das Wärmecontracting zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen. Andernfalls sei der Vermieter nicht berechtigt, die durch die Fremdvergabe entstandenen Kosten der Wärmelieferung auf den Mieter umzulegen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Birgit Stenzel*

## **Mieterhöhung und öffentliche Förderung und deren Auswirkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete**

**Wurde eine Wohnung mit öffentlichen Mitteln gefördert, ist bei einer anschließenden Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete die öffentliche Förderung auch dann anzugeben, wenn für die konkrete Wohnung keine laufenden Zuschüsse gewährt werden.**

**AG Mitte, Urteil vom 24.10.2005  
– 20 C 217/05 –**

Der Mieter bewohnt eine mit öffentlichen Mitteln sanierte Wohnung. Im Mietvertrag hieß es unter anderem: „Es handelt sich um eine öffentlich geförderte Wohnung, sodass ein entsprechender Wohnberechtigungsschein erforderlich ist.“

Der Fördervertrag zwischen dem Land Berlin und der Vermieterin enthielt unter anderem folgende Regelung: „§ 7 a – Mieterhöhungen im Bindungszeitraum: (1) Im Bindungszeit der Förderung (§ 10) dürfen für geförderte Wohnungen über die erstmalige Mieterhöhung aus den geforderten Maßnahmen nach § 7 hinaus Mieterhöhungen nach dem MHG nur bis zu den Durchschnittswerten aus den nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels (Mittelwert der Mietspiegeltabelle ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen) für Wohnungen der Größe 40 bis 60 Quadratmeter und Wohnungen der Größe 60 bis 90 Quadratmeter verlangt werden.“

Der Mieter hatte keinen Wohnberechtigungsschein beibringen können, sodass die Investitionsbank Berlin einen ansonsten fälligen mieterbezogenen Differenzbetrag nicht bezahlt hat. Mit einer Mieterhöhung verlangte die Vermieterin die Zustimmung zur Erhöhung der Miete zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, wobei sie den in § 7 a des Fördervertrags genannten Mittelwert (bezogen auf den Berliner Mietspiegel 2003) nicht überschritt. Irgendwelche Hinweise auf Fördermittel waren in der Mieterhöhung ebenso wenig enthalten, wie die sich daraus ergebenden Kürzungsbeträge. Nachdem der Mieter nicht zugestimmt hatte, erhob die Vermieterin Klage und beantragte, den Mieter zur Zustimmung zu verurteilen.

Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Es wies darauf hin, dass das Mieterhöhungsverlangen unwirksam gewesen sei und die Überlegungsfrist des § 558 b

BGB nicht ausgelöst habe. Nach der Vorschrift der §§ 558 ff. BGB müsse der Vermieter ein Erhöhungsverlangen ausreichend begründen. Dazu gehöre auch, dass für den Fall der öffentlichen Förderung die einzusetzenden Kürzungsbeträge in das Mieterhöhungsverlangen aufgenommen werden müssten. Auf diese Weise solle dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens zu überprüfen.

Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin den Erhalt von Drittmitteln gänzlich unerwähnt gelassen, obwohl sie unstreitig Baukosten- und Aufwendungszuschüsse zur Modernisierung des Gebäudes erhalten hatte. Nach Ansicht des Amtsgerichts kam es bei diesem Sachverhalt auch nicht darauf an, ob für die Wohnung des Mieters ein so genannter „mieterbezogener Differenzausgleich“ gezahlt wurde. Wäre nämlich der Mieter unter die Sonderregelung für Mieter mit Wohnberechtigungsscheinen gefallen, hätte eine Mieterhöhung (wegen der maximalen Miete von vier Euro/qm) Jahren sowieso nicht erfolgen dürfen. Die öffentliche Förderung wirke sich jedoch so aus, dass bei einer Mieterhöhung die maßgeblichen Mittelwerte des Berliner Mietspiegels für Wohnungen nicht überschritten werden dürfe.

Aus diesem Grund hätte die Vermieterin im Zusammenhang mit der Mieterhöhung auf diese Regelung hinweisen müssen. Nur so wäre der Mieter in die Lage versetzt worden, nachzuvollziehen, ob die von der Vermieterin berechnete und verlangte Miete auch gerechtfertigt sei. Diese Überlegungen müssten umso mehr gelten, als nicht der im Mieterhöhungsverlangen noch angegebene Berliner Mietspiegel 2003, sondern der zwischenzeitlich veröffentlichte Berliner Mietspiegel 2005 Anwendung finde und die verlangte Miete den dort genannten Mittelwert bereits überschreite.

Da die Vermieterin das Mieterhöhungsverlangen nicht wirksam im Prozess nachgeholt hatte, wurde die Klage abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin  
Carola Handweg*

### **Korrektur MieterEcho 316, Seite 7: „Nachtrag zum Berliner Mietspiegel 2005“**

Statt Baujahre „1954 bis 1964“ lautet es richtig „1956 bis 1964“, da sich die Abschlüsse auf die Spalte 6 beziehen.

## 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  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎  
☎ Samariterstraße, ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎  
☎ Samariterstraße, ☎ 21

## Hellersdorf

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

## Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17 bis 19 Uhr  
**Geänderte Beratungszeit ab Oktober 2006**  
**17.30 bis 18.30 Uhr**  
Hauptstraße 13  
bei der Arbeiterwohlfahrt, ☎  
☎ M 5, 27, ☎ 256

## Köpenick

- **Montag** 18 bis 20 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO  
☎ Schöneeweide  
weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Fürstenwalder Damm 474  
Seniorenfreizeitstätte „Vital“  
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**  
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☎  
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164  
☎ 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

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

## Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**  
Hönower Straße 30a, im Seniorenklub  
☎ Karlshorst, ☎ Tierpark, ☎ M 17, 27
- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr  
Frankfurter Allee 149, 1. Stock  
in der Bibliothek  
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr  
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**  
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage  
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎  
☎ Storkower Straße  
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr  
jeden 2. und 4. **Donnerstag im Monat**  
Einbecker Straße 23, Hochparterre  
in der Geschäftsstelle der Volksolidarität  
☎ und ☎ Lichtenberg

## Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.  
in der Kontakt- und Begegnungsstätte  
☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Rosenbecker Straße 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.“, ☎  
☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

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

## Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**  
Fritz-Reuter-Allee 46  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee  
☎ M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz  
im Nachbarschaftsladen „e!ele“  
☎ Hermannplatz  
☎ M 29, M 41, 171, 194
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr  
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-  
Kirche, EG links  
☎ Rathaus Neukölln

## Pankow

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

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Templiner Straße 17, im Laden der  
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 Volksolidarität  
☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

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

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☎  
☎ Friedenau, ☎ 387, 187
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorferplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr  
Nollendorferstraße 38  
im Mieterladen „NOLLZIE“  
☎ Nollendorferplatz

## Spandau

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

## Steglitz

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

## Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
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  
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe  
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule  
☎ Adlershof, ☎ 60, 61

## Wedding

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

## Weißensee

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

## Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
**Neuer Beratungsort:**  
Wilhelmsaue 120  
Vorderhaus, Hochparterre links,  
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)  
☎ 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.