



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 318 OKTOBER 2006

■ **Schöne Wohnung**
Tipps für Renovierungen

■ **Schönheitsreparaturen**
Welche Schönheitsreparaturen müssen Mieter/innen durchführen?

Berlin:

■ **Media Spree**
Am Ostbahnhof soll ein neues Vergnügungsviertel entstehen

Privatisierung:

■ **GSW**
Zwischenbilanz: Was hat sich in den zwei Jahren nach dem Verkauf getan?

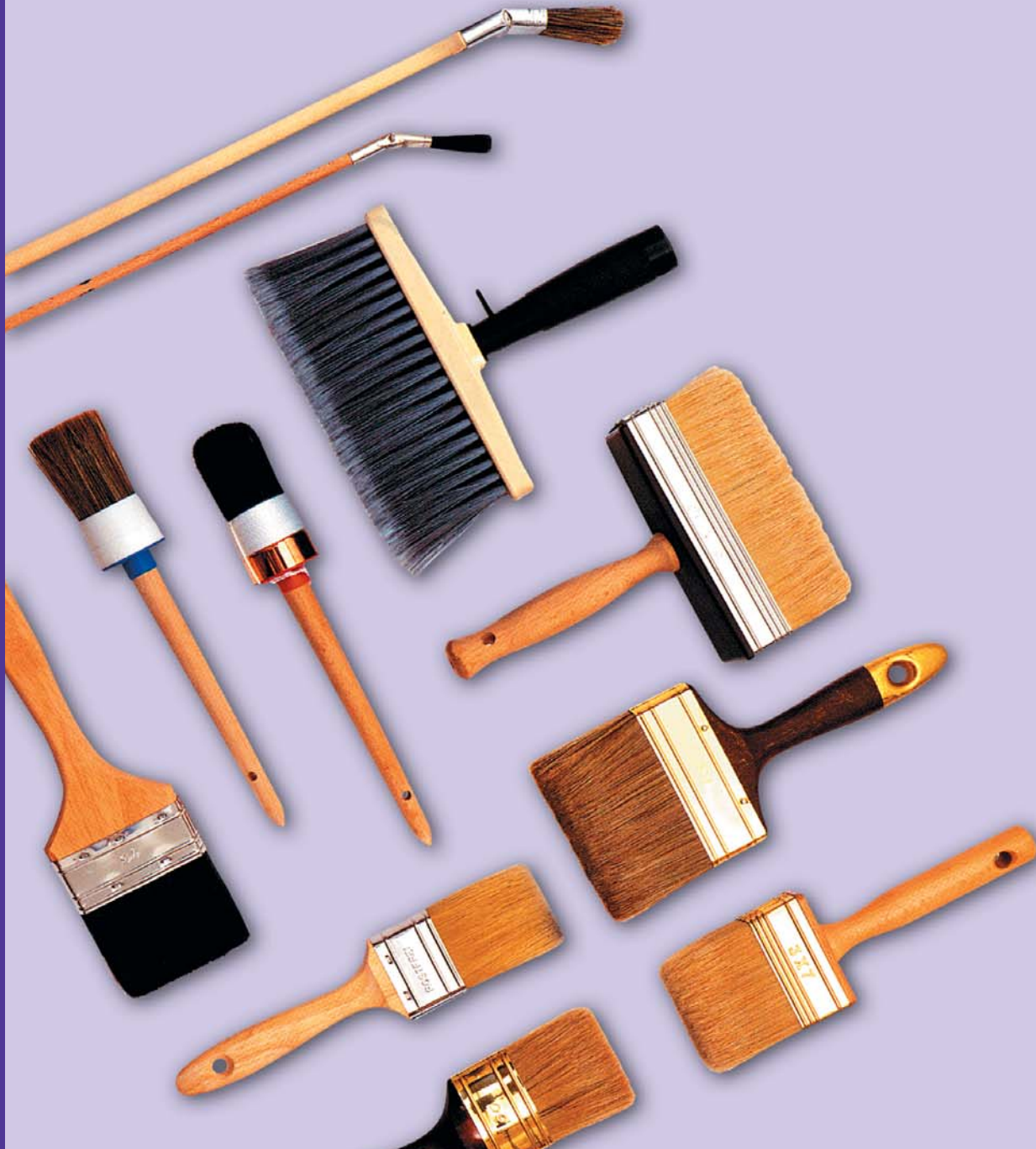
■ **Grazer Damm**
Umfrage bei der Mieterschaft zu den Folgen der Privatisierung

■ **Bürgerbegehren**
Erfolgreich gegen die Privatisierung des Bethanien

■ **Bündnis in NRW**
Widerstand gegen den Verkauf von über 100.000 Wohnungen der LEG Nordrhein-Westfalen

Streitfall Schönheitsreparaturen

Wer muss wann die Wohnung renovieren?



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: Sébastien Kuhn (S. 4), Hermann Werle (S. 10, 11 u. 15), IZB (S. 6 u. 7), LEG NRW (S. 8), Andrej Holm (S. 12), O., (S. 16), Indymedia (S. 17), Dulux (S. 18 o., 22), Erfurt (S. 18 l. u.), Deutsches Lackinstitut (S. 18 r. u., 19 u., 21, 24, 25), Parador (S. 19 o.), Henkelhaus (S. 20 o.), Kaldewei (S. 20 u.)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 06.10.2006

© 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 in 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 Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

MIETRECHT AKTUELL

- 4 **Angriff auf das Mietrecht**
Vermieterlobby fordert neue Mietrechtsreform
Alfred Gerhard
- 5 **Kosten für den Betrieb des Aufzugs für Erdgeschossmieter/innen**
Kommentar zum BGH-Urteil vom 20.09.2006 – VIII ZR 103/06 –

PRIVATISIERUNG

- 6 **Bethanien bleibt Volkseigentum**
Nach einjährigem Kampf hat die Initiative Zukunft Bethanien (IZB) gewonnen
Christoph Villinger
- 7 **Protest gegen den weiteren Verkauf von öffentlichem Wohnungsbestand**
Bündnis will in Nordrhein-Westfalen Privatisierung von 100.000 Wohnungen verhindern
Sebastian Müller
- 9 **Über 15% der alten Mieterschaft weggezogen**
Umfrage in der Siedlung am Grazer Damm verdeutlicht die Folgen einer Privatisierung
Hermann Werle
- 10 **Anders als geplant**
Nachdem die Marzähler Genossenschaft „Eigentum 2000“ Insolvenz anmelden musste, wurde sie von Vivacon übernommen
Hermann Werle
- 12 **Gewinnstrategien von Cerberus**
Eine Zwischenbilanz zur GSW-Privatisierung
Andrej Holm
- 14 **Chancen für wen?**
Veranstaltung des GSW-Eigentümers Cerberus zur geplanten Einführung von REITs in Deutschland
Chaim Reich

BERLIN

- 15 **Eine „besonders preisgünstige“ Gegend?**
(Soziale) Stadterneuerung und ihre Grenzen
Peter Nowak
- 16 **Ein Glückstag für die Berliner?**
Mit fast vierjähriger Verspätung legte am 13.09.2006 die Anschutz Entertainment Group den Grundstein für ihr Vergnügungsviertel am Ostbahnhof
Christoph Villinger

TITEL

- 18 **Schönheitsreparaturen nach Bedarf**
Tipps für eine schöne Wohnung – nicht nur für die Rückgabe an den Vermieter
Ulla Otte
- 21 **Schönheitsreparaturen**
Wer muss wann welche Schönheitsreparaturen durchführen?

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 BGH-Urteile kurz gefasst
Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs
- 27 Schönheitsreparaturen und Verbraucherschutz
- 28 Schönheitsreparaturen bei „DDR-Mietverträgen“
- 29 Formelle Unwirksamkeit einer Heizkostenabrechnung
- 29 Rechtzeitigkeit einer Betriebskostenabrechnung
- 30 Fristen für die nachträgliche Abrechnung von Betriebskosten
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Dresden kann sich durch den Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft WOBA rühmen, frei von öffentlichen Wohnungen zu sein. Der Berliner Finanzsenator Sarrazin braucht Dresden als Vorbild nicht. Er hatte schon vor einem Jahr seinen Geschäftsfreunden von Cerberus, die die GSW weit unter Wert erworben hatten, in Hinblick auf die Karlsruher Gerichtsentscheidung, ein für sie erfreuliches Schicksal der öffentlichen Wohnungsbaunehmen in Berlin signalisiert: Entweder stimmen die Richter der Haushaltsentlastung unter der Auflage weiterer Wohnungsverkäufe zu oder sie lehnen die Verpflichtung des Bundes ab und der Druck leerer Haushaltskassen würde weitere Verkäufe erzwingen. Wie dem auch sei: „Deshalb sehen sie mich hier so gelassen“, verkündete er schmunzelnd.

In Karlsruhe schlug nun seine Stunde.

Um aber sicher zu gehen, hatte er einen Tag vor der Urteilsverkündung darauf hingewiesen, dass durch den Verkauf aller Wohnungsbaunehmen fünf Milliarden Euro einzunehmen seien. Diesem Argument konnten sich die Karlsruher Richter nicht verschließen und prompt verschafften sie ihm mit ihrem Urteil den gewünschten Verkaufsdruck.

Doch der Herr Senator soll sich verrechnet haben.

Private heißt die kleine Schrift, die von dem Berliner Bündnis gegen Privatisierung herausgegeben wurde. Private stammt aus dem Lateinischen und bedeutet rauben. Es gilt jetzt den Raubzug der Privatisierer zu stoppen.

In Berlin wie anderswo in Deutschland findet kein sozialer Wohnungsbau mehr statt. Christ- und freidemokratische Kräfte fordern im Interesse ihrer Klientel eine Liberalisierung des Mietrechts. Es droht die Gefahr, dass sich das Niveau der Wohnkosten in Zukunft erhöht. Bisher war der Wohnungsbestand in öffentlicher Hand der einzig mögliche Schutz, einer von hemmungsloser Marktwillkür gesteuerten Entwicklung entgegenzuwirken. Dieser Schutz muss in Berlin erhalten bleiben.

IHR MIETERECHO

MITGLIEDERTREFFEN IN HELLERSDORF

Tagesordnung:

- **Privatisierung der Wohnungsbaugesellschaften: Ursachen, Folgen und Perspektiven**
- **Erfahrungen aus der mietrechtlichen Beratung in Hellersdorf**
- **Bericht der Bezirksgruppe**
- **Bericht des Vorstands**
- **Wahl der Delegierten**

**Ort: MITTENDRIN in Hellersdorf e.V.,
Albert-Kuntz-Str. 58, 12627 Berlin (Hellersdorf)**

Zeit: Mittwoch, 22.11.2006, 18 Uhr

Angriff auf das Mietrecht

Vermieterlobby fordert neue Mietrechtsreform

Alfred Gerhard

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) hat ein Eckpunktepapier „zur Reform des Mietrechts und zur sofortigen Stärkung des frei finanzierten Mietwohnungsneubaus“ veröffentlicht. Aus seiner Sicht sind zahlreiche mietrechtliche Änderungen nötig, um „unternehmerisches Handeln bei der Wohnraumversorgung zu stärken.“ In Hinsicht auf das soziale Mietrecht und den Schutz der Mieter/innen bedeutet das nichts Gutes.

Die Immobilienlobby ist stark. Und der BFW ist einer ihrer maßgeblichen Akteure. Auf seiner Homepage gibt der Verband über sich Auskunft: „Der BFW ist ein beim Deutschen Bundestag registrierter Spitzenverband. Sein oberstes Ziel, vernünftige und zuverlässige Investitionsbedingungen für die Wohnungs- und Gewerberaumwirtschaft zu schaffen, verfolgt der Verband erfolgreich und kontinuierlich. So beteiligt er sich an allen die Branche betreffenden politischen Entscheidungsprozessen, etwa durch seine Präsenz bei Sachverständigenanhörungen von Ministerien und Parlamentsausschüssen und durch die Erarbeitung von Stellungnahmen zu neuen Gesetzes- und Verwaltungsvorhaben. Bei der fachlichen Beratung politischer Entscheidungsträger macht er sich mit überzeugenden Argumenten für die Interessen seiner Unternehmen stark. Als Mitglied der Fachgremien und Kommissionen ist der BFW anerkannter Lobbyist der freien Immobilienwirtschaft.“

Ganz in diesem Sinne und in engem Schulterschluss mit der schwarz-gelben Koalition in Baden-Württemberg (siehe MieterEcho Nr. 317) bläst der Verband zum Angriff auf das Mietrecht.

„Mit einem 10-Punkte-Sofortprogramm zur Reform des Mietrechts“, so wird erklärt, „soll das Vertrauen der Investoren in die marktwirtschaftlichen Elemente gestärkt und damit unmittelbar Einfluss auf die Neubautätigkeit genommen werden.“

Soviel Dreistigkeit ist umwerfend. Welcher Stärkung des Vertrauens der Investoren in welche marktwirtschaftlichen Elemente bedarf es denn noch? Dies möchte man fragen angesichts der langen Schlangen von Investoren, die begierig die ehemals gemeinnützigen und öffentlichen Bestände aufkaufen und die haufenweise Bundestagsabgeordnete des entscheidenden Haushaltsausschusses in ihre Lobbyveranstaltungen karren, um die Wohnungen an der Börse zu handeln. (Siehe hierzu auch Beitrag „Chancen für wen?“ auf Seite 16 in diesem Heft, die Red.)

Angesichts zahlreicher Verkäufe bietet das Mietrecht Schutz für die Mieter/innen

Es gibt in diesem Lande keinen sozialen Wohnungsbau mehr, die alten Bestände werden sukzessiv aus der Bindung entlassen, die Kommunen überbieten sich im Verkauf der öffentlichen Wohnungsbauunternehmen und einzig das Mietrecht bietet den Mieter/innen noch einen Schutz. Und genau das zu ändern, fühlt sich der BFW berufen.

Das „10-Punkte-Programm“ des BFW ist gepfeffert:

1. Einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten für Mieter/innen und Vermieter,
2. Verkürzung der Schonfrist für offene Mietzahlungen nach Kündigung auf einen Monat,



3. Möglichkeit der ordentlichen Kündigung bei Störung des Hausfriedens,
4. Aufhebung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen,
5. Lockerung der Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen,
6. Streichung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietpreisüberhöhung),
7. Verkürzung der Ankündigungsfrist für Modernisierungen auf zwei Monate,
8. Wiedereinführung des einfachen Zeitmietvertrags,
9. Einbeziehung der Betriebskostenvorauszahlungen in die Höhe der Mietsicherheit und
10. Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen im laufenden Abrechnungszeitraum.

BFW fordert verbesserte Kündigungsmöglichkeiten und höhere Mieten

Anders gesagt: Eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen soll es nicht mehr geben. Für die Bestimmung des Mietpreises reicht das Belieben der Vermieter aus. Mietpreisüberhöhungen als Tatbestand des Wirtschaftsstrafgesetzes haben ausgedient, denn man orientiert sich an der maximal erzielbaren Miete. Wie kann da noch von Überhöhung gesprochen werden? Und die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen beeinträchtigt den freien Wohnungshandel schon seit Langem – Mieter stören dieses Geschäft nur. Folgerichtig muss man sie eliminieren dürfen.

Das Programm ist ein großer Schritt auf dem Weg zurück ins 19. Jahrhundert, als es noch keine Wohnungspolitik, dafür aber unendlich große Wohnungsnot gab. Dies war das goldene Jahrhundert der Wohnungsspekulation. Für den BFW ist es zugleich die Verheißung einer goldenen Zukunft.



Kosten für den Betrieb des Aufzugs für Erdgeschossmieter/innen

**Kommentar zum BGH-Urteil vom 20.09.2006
– VIII ZR 103/06 –**

Nicht jeder vor Gericht ausgetragene Konflikt zwischen Mieter/innen und Vermieter gelangt zum Bundesgerichtshof (BGH). Und das ist gut so, zumindest für die Mieter/innen. Am 20.09.2006 aber hatte der BGH erneut Gelegenheit, neben seiner Vermieterfreundlichkeit auch die Phantasie seiner Begründungen unter Beweis zu stellen.

Ein Ehepaar bewohnt eine Erdgeschosswohnung in einer Seniorenanlage. In dem Haus gibt es zwar einen Aufzug, aber keinen damit erreichbaren Keller und auch kein Dachgeschoss. In dem Formularmietvertrag* befindet sich eine Klausel, nach der u.a. die Kosten für den Aufzug im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung umzulegen sind. Das Ehepaar verweigerte die Zahlung von 141,37 Euro und wurde verklagt. Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen, aber die Berufungsinstanz, d.h. das Landgericht, entschied zugunsten des Vermieters und ließ die Revision zu.

Der VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass eine solche Vereinbarung auch formularvertraglich mit einem Erdgeschossmieter geschlossen werden kann. Die Beteiligung an den Aufzugskosten benachteilige die Erdgeschossmieter/innen unabhängig von dem konkreten Nutzen, den der Aufzug bietet, nicht unangemessen. „Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen – neben den Aufzugskosten etwa die Kosten der Beleuchtung und Reinigung allgemein zugänglicher Bereiche oder Kosten der Gartenpflege –, werden häufig von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht oder es werden die damit verbundenen Vorteile von ihnen in unterschiedlichem Maße genutzt.“

Diese Argumentation ist schon höchst bedenklich, denn sie gestattet, die Kosten für alle möglichen Einrichtungen auf die Mieter/innen abzuwälzen, unabhängig davon, ob sie überhaupt genutzt werden können. Die weitere Begründung treibt die Sache auf die Spitze, indem sie auf die Mühe abstellt, die dem Vermieter durch den Verzicht auf den in der Sache nicht gerechtfertigten Kosten erwachsen könne. „Eine nach der konkreten Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine

erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Gründe der Praktikabilität für den Vermieter und der Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit der Abrechnung für den Mieter sprechen deshalb für eine Abrechnung nach einem einheitlichen, generalisierenden Maßstab, auch wenn gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung der Betriebskosten dann unvermeidlich sind.“

In der von Apellas erworbenen Hüttenwegesiedlung (MieterEcho Nr. 310 berichtete) werden die drei- bis viergeschossigen Blöcke um exklusive Obergeschosse erweitert. Selbstverständlich erfüllt der Investor den zukünftigen Eigentümern der edlen Appartements den Anspruch auf einen Aufzug gerne. Die werden zwar die einzigen sein, die solche nachträglich eingebauten und jeweils nur auf den Zwischengeschossen haltenden Aufzüge wirklich sinnvoll nutzen können, doch sie werden zukünftig nicht die einzigen sein, die dafür die Kosten zu tragen haben. Selbst Mieter/innen im Erdgeschoss werden sich an den Kosten beteiligen müssen, wenn derartige Klauseln in ihren Mietverträgen verankert werden.

„Eine solche generalisierende Betrachtungsweise“, meint der BGH lapidar, „entspricht zudem der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB die Umlage von Betriebskosten leichter handhabbar machen wollte.“

*) Weitere Informationen zur Definition von Formularklauseln in Abgrenzung zu Individualvereinbarungen finden Sie auf Seite 22 in diesem Heft.

Die Flut der BGH-Urteile

Auswirkungen der Zivilprozessrechtsreform

Bis zum Jahr 2002 war das Mietrecht nicht gerade die Domäne des Bundesgerichtshofs (BGH). Durchschnittlich wurden im Jahr nur 1,5 Fälle entschieden. Das lag an der bis zum 31.12.2001 geltenden Zivilprozessordnung (ZPO). Der § 541 der alten Fassung der ZPO schrieb vor: „Will das Landgericht als Berufungsgericht bei der Entscheidung einer Rechtsfrage, die sich aus einem Mietvertragsverhältnis über Wohnraum ergibt oder den Bestand eines solchen Mietvertragsverhältnisses betrifft, von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines Oberlandesgerichts abweichen, so hat es vorab eine Entscheidung des im Rechtszug übergeordneten Oberlandesgerichts über die Rechtsfrage (Rechtsentscheid) herbeizuführen; das Gleiche gilt, wenn eine solche Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist und sie durch Rechtsentscheid noch nicht entschieden ist.“

Der Weg zum BGH über die Rechtsentscheide war sehr langwierig, denn nur, wenn „das Oberlandesgericht von einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs oder eines anderen Oberlandesgerichtes abweichen“ wollte, hatte es „die Rechtsfrage dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorzulegen.“

In der seit dem 01.01.2002 geltenden neuen Fassung wurde diese Regelung nicht übernommen. Seither gilt § 543:

„(1) Die Revision findet nur statt, wenn sie

1. das Berufungsgericht in dem Urteil oder
2. das Revisionsgericht auf Beschwerde gegen die Nichtzulassung zugelassen hat.

(2) Die Revision ist zuzulassen, wenn

1. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder
2. die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert

Das Revisionsgericht ist an die Zulassung durch das Berufungsgericht gebunden.“

In der Praxis bedeutet das, dass die Landgerichte mit der einfachen Feststellung: „Die Revision wird zugelassen“, die Fälle zum Bundesgerichtshof bringen können. Von dieser Möglichkeit wird reger Gebrauch gemacht. Über 100 BGH-Entscheidungen werden seither in jedem Jahr in Mietsachen gefällt. Auf der Website der Berliner MieterGemeinschaft (www.bmgev.de) sind eine Auswahl der von der Redaktion als am wichtigsten angesehenen Urteile veröffentlicht.

Bethanien bleibt Volkseigentum



Nach einjährigem Kampf hat die Initiative Zukunft Bethanien (IZB) gewonnen

Christoph Villingner

Das Bethanien in Kreuzberg kann sich nun zu einem kulturellen, künstlerischen, politischen und sozialen Ort entwickeln, denn gleich das erste Bürgerbegehren in Berlin auf Bezirksebene endete mit einem Erfolg. Anfang September wurde im letzten Moment ein fünf Punkte umfassendes Kompromiss-Papier unterschrieben. Ohne diesen Kompromiss wäre ein Bürgerentscheid notwendig geworden, bei dem alle Wahlberechtigten des Bezirks zur Abstimmung aufgerufen worden wären.

Unterzeichnet wurde das Kompromiss-Papier von Mitgliedern der Initiative Zukunft Bethanien (IZB) und den drei Fraktionsvorsitzenden von SPD, Linkspartei.PDS und Bündnis 90/Die Grünen in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) von Friedrichshain-Kreuzberg. Anschließend stimmten die Abgeordneten der BVV mit einer satten Zweidrittelmehrheit zu. Bis vor einem Jahr plante der Bezirk, das Bethanien an einen privaten Investor zu verkaufen. Dieser wollte in dem ehemaligen Krankenhaus am Mariannenplatz ein „kulturelles Gründerzentrum“ für Akteure der „Hochkultur“ errichten.

„Jetzt gehen die Fenster des Bethanien auf und es weht ein neuer Wind“, kommentierte sichtlich erleichtert Stefan Zackenfels, Kreuzberger SPD-Vertreter im Abgeordnetenhaus, das Ergebnis der Verhandlungen. Gemeinsam mit den Fraktionsvorsitzenden Bernadette Kern

(B 90/Grüne), Knut Mildner-Spindler (Linkspartei.PDS) und Andy Hemke (SPD) sowie mit Vertreter/innen der IZB verhandelte er am Abend vor der Sondersitzung der BVV bis tief in die Nacht. Insgesamt über 14.000 Unterschriften hatte die IZB in den letzten Monaten gegen die Privatisierung des Bethanien gesammelt und somit das erste Berliner Bürgerbegehren auf Bezirksebene auf den Weg gebracht. Falls es nicht zu einer Einigung zwischen BVV und IZB gekommen wäre, hätte Ende Oktober im Bezirk ein Bürgerentscheid stattgefunden. Dies wäre für den Bezirk mit Kosten in Höhe von rund 250.000 Euro verbunden gewesen.

Der Kompromiss sieht nun im Wesentlichen vor, dass „das Bethanien vorerst in öffentlicher Hand bleibt“. Nur falls sich „nachweislich keine Lösungen ergeben“, den Bezirk von den auf dem Gebäude liegenden sogenannten

kalkulatorischen Kosten zu entlasten, kann es an einen „gemeinnützigen Träger übertragen werden“. Somit ist die Privatisierung an einen Einzelnen klar ausgeschlossen. Dieser Träger muss sich am Grundgedanken der „Selbstverwaltung der Nutzer orientieren“, aber auch „finanziell selbsttragend sein“. Aus dem Bethanien soll sich nun ein „integrativer Ort für kulturelle, künstlerische, politische und soziale Kommunikation und Interaktion“ entwickeln, also genau der in den letzten Jahren von vielen Vertretern einer Hochkultur heftig bekämpfte „Gemischtwarenladen“. Ebenso soll „die Gastronomie im Casino reaktiviert“ und ein „selbstverwaltetes interkulturelles AnwohnerInnenforum eingerichtet“ werden. Der weitere Umgang mit dem „Hausprojekt New York“ im besetzten Südflügel bleibt ungeklärt. Zwar ist „ein Gebrauch des Hauses zu privaten Wohnzwecken auszuschließen“, aber ebenso wie bei den bewohnten Künstlerateliers im Haus ist dieser Begriff „privates Wohnen“ bei einem Haus- und Kulturprojekt interpretierbar. An vielen anderen Stellen wird allgemein von den „NutzerInnen“ des Hauses gesprochen, was die BesetzerInnen mit einschließt.

Fraktionen näherten sich IZB an

Der Kompromiss kam allerdings nicht überraschend zustande. Im Lauf der letzten Monate näherten sich die BVV-Fraktionen von SPD, B 90/Grüne und Linkspartei.PDS inhaltlich weitgehend dem Bürgerbegehren an. Für Außenstehende unterscheidet sich die 60-seitige Hochglanzbroschüre mit dem Konzept der IZB nur noch wenig von den „sechs Leitlinien zur Zukunft des Bethanien“, die Vertreter von sozialen Projekten und Parteien im Auftrag des Bezirksamts entwickelten. Eine wichtige Rolle spielte dabei die sogenannte Mariannenplatzrunde, ein Zusammenschluss von meist in den Nebengebäuden des Bethanien beheimateten Sozialprojekten, denen immer noch der Verkauf über den Liegenschaftsfonds droht.

Nach der Abstimmung zeigten sich die zahlreichen im Rathaus versammelten Vertreter der IZB recht erschöpft vom tagelangen Verhandlungsmarathon. „Mensch muss sich noch mal vergegenwärtigen, wo wir vor gut einem Jahr angefangen haben“, sagte Simone Kypke von der IZB. „Damals wäre das Haus

fast still und heimlich an einen privaten Investor gegangen“. Aber jetzt könne die Arbeit richtig anfangen. Auch der Baustadtrat Franz Schulz (B 90/Grüne) freut sich schon darauf, den „sich nun anschließenden modellhaften Prozess, ein Trägermodell mit Selbstverwaltungskern, zu entwickeln.“ Bezirksbürgermeisterin Cornelia Reinauer (Linkspartei.PDS) ließ sich für den Abend der Abstimmung entschuldigen. Sie gibt dem Bethanien „nur mit einem klaren Kunst- und Kulturprofil eine Zukunft“.

Scharfe Kritik äußerte auch Christoph Tannert, der Geschäftsführer des Künstlerhauses Bethanien, das rund ein Fünftel des Hauses nutzt. Die Entscheidung sei eine „Katastrophe“, sagte Tannert. Er warf den Bezirksverordneten vor, sie hätten sich von den Besetzern „einseifen“ lassen. Diese handelten nicht im öffentlichen, sondern im „egoistischen Eigeninteresse“. Tannert befürchtet, aus dem Bethanien vertrieben zu werden – obwohl dies niemand vorhat – und er will nun alle Möglichkeiten von Klage und Widerspruch nutzen.

Doch auf einen Bürgerentscheid brauchen die Kreuzberger/innen und Friedrichshainer/innen trotzdem nicht zu verzichten. Die CDU hat vor Kurzem beim Bezirksamt 6000 Unterschriften gegen die Umbenennung der Kochstraße in Rudi-Dutschke-Straße eingereicht. Sollten genügend Unterschriften gültig sein, kommt es wohl um die Jahreswende zu einer Volksabstimmung. Da wird es keinen Kompromiss geben.

IZB

Die Initiative Zukunft Bethanien (IZB) ist ein Zusammenschluss verschiedener Einzelpersonen und Initiativen aus Kreuzberg. Die IZB hat(te) als Ziel, die Privatisierung des Bethanien zu verhindern und statt dessen unter „Beteiligung aller derzeitigen Nutzer/innen ein kulturelles, künstlerisches, politisches und soziales Zentrum von unten unter Beteiligung insbesondere auch der Anwohner/innen“ zu schaffen.

Kontakt:
Mariannenplatz 2 (Südflügel des Bethanien)
10997 Berlin
Offene Treffen: mittwochs ab 19 Uhr
Büro: dienstags 16 bis 19 Uhr
Telefon: 0179 – 851 77 00
http://www.bethanien.info

Protest gegen den weiteren Verkauf von öffentlichem Wohnungsbestand

Bündnis will in Nordrhein-Westfalen Privatisierung von 100.000 Wohnungen verhindern

Sebastian Müller

Im Koalitionsvertrag hat sich die neue schwarz-gelbe Landesregierung von Nordrhein-Westfalen geschworen: Wir werden die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) mit ihren 103.000 Wohnungen verkaufen. Und zwar sofort und aus „ordnungspolitischen Gründen“. Die meisten der von dem Verkauf betroffenen Wohnungen liegen in den Arbeiterwohnbezirken des Ruhrgebiets. Aber sozialpolitische Gründe, die für Wohnungsbesitz in öffentlicher Hand sprechen, sind der neuen Regierung offensichtlich völlig egal.

Mittlerweile betreibt der Wohnungsbauminister von NRW, Oliver Wittke (CDU), die Bewertung der Wohnungen. Gutachten der Bankhäuser Salomon Oppenheimer und der Westdeutschen Landesbank sollen klären, wie viel die Wohnungen Wert sind und wie sie verkauft werden können, um dabei am meisten herauszuschlagen. Entweder alles auf einmal durch den Verkauf des gesamten Unternehmens LEG oder stückweise in Form von kleineren Paketverkäufen. Die möglichen Käufer stehen schon in den Startlöchern, darunter der englische Private-Equity-Fonds Terra Firma, der bereits in den letzten beiden Jahren fast 250.000 Wohnungen aus öffentlichem Besitz in Deutschland zusammenkaufen konnte und hierzulande unter dem Namen „Deutsche Annington“ firmiert. (Die „Deutsche Annington“ kaufte unter anderem 2001 65.000 Eisenbahnerwohnungen und im Sommer 2005 die Viterra, mit 138.000 Wohnungen eines der größten deutschen Wohnungsunternehmen. Das MieterEcho berichtete u.a. in Nr. 314, die Red.)



Sebastian Müller, geb. 1940 in München. 1969 Promotion zum Dr. phil. an der Ruhruniversität Bochum. Seitdem an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund beschäftigt, seit 1988 als Dozent für das Fach Soziologische Grundlagen der Raumplanung. Arbeitsschwerpunkte: Planungstheorie, Politik und Planung, Soziologie der Globalisierung.

Abstimmung bei der Landtagswahl in NRW wird angestrebt

Es soll also noch in diesem Jahr mit dem Verkauf ernst werden. Um dies zu verhindern, hat sich in Nordrhein-Westfalen ein Bündnis gegen den Verkauf gebildet, das jetzt eine sogenannte Volksinitiative auf den Weg bringen will, für die zurzeit Unterschriften in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens gesammelt werden. Die Volksinitiative kann mit 66.000 gültigen Unterschriften erzwingen, dass sich der Landtag von Nordrhein-Westfalen wenigstens mit ihren Forderungen befasst. Die Forderungen beinhalten unter anderem, dass „Landtag und Landesregierung die Bedeutung öffentlicher Wohnungsunternehmen für Daseinsvorsorge, Gemeinwesenentwicklung und Arbeitsplätze feststellen“, dass „weder die Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) noch die Landesbeteiligung an der LEG, noch Beteiligungen der LEG an anderen Wohnungsgesellschaften“ verkauft werden dür-



LEG-Wohnungen in Oberhausen.

fen, dass die Kündigungssperrfristverordnung vom 20.04.2004 nicht aufgehoben werden darf, sondern sich hingegen „für hohe soziale Standards in Mieterschutz und Wohnraumförderung“ einzusetzen ist. Denn auch an der Kündigungssperrfristverordnung will die CDU/FDP-Landesregierung drehen. Sie will den Kündigungsschutz für Mieter/innen im Fall von Privatisierungen auf die gesetzlich zwingenden drei Jahre absenken. Zurzeit gilt in NRW

eine verlängerte achtjährige Kündigungssperrfrist.

Im Bündnis gegen die Privatisierung sind viele Schwergewichte versammelt: Deutscher Mieterbund, SPD Landesverband, Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk NRW, kleinere Gruppierungen wie die Landesarbeitsgemeinschaft der LEG-Mieterbeiräte, die Arbeitsgemeinschaft der Mietervereine Bochum, Dortmund, Witten, Mietergemeinschaft Essen, Verdi NRW Fachbereich 13, Betriebsräte der LEG NRW und die Landesverbände von B 90/Grüne und Linkspartei/WASG. Das Bündnis ist darüber hinaus auf lokaler Ebene um örtlich verankerte Aktivist/innen erweitert. Bereits Anfang September war ungefähr die Hälfte der Unterschriften zusammen. Ungefähr Mitte Oktober soll die Unterschriftensammlung bei der Landesregierung abgegeben werden, genau dann, wenn auch die Bankgutachten auf dem Tisch liegen. Die Unterschriftensammlung wird von diversen Mieteraktionen und Veranstaltungen begleitet.

Bedeutung weit über NRW hinaus

Ein Verkauf der LEG etwa an die Deutsche Annington wäre von größter wohnungspolitischer Bedeutung, weit über Nordrhein-Westfalen hinaus. Die Deutsche Annington ist schon heute der größte europäische Vermieter von Wohnungen – und ziemlich sicher auch der größte Wohnungshändler. Ein Private-Equity-Fonds kann mit dem reinen Vermietungsgeschäft weder die Gewinnerwartungen

seiner Anleger stillen noch auf dem internationalen Kapitalmarkt konkurrenzfähig sein. Er wird „Dollar, Dollar, Dollar“ vor Augen haben und als Heuschrecke mit seiner erdrückenden Finanzkraft die Prinzipien einer sozialen Bewirtschaftung der Wohnungen aushebeln, also Belegschaften ausdünnen, Mieten erhöhen, Mietrückstände eintreiben und Modernisierung und Instandhaltung zurückstellen, wo das nicht verkaufsfördernd ist. Nicht nur Berliner/innen haben damit schon böse Erfahrungen machen müssen, auch wenn noch nicht auffällig mehr Mietparteien aus den Beständen der Fonds vertrieben worden sind.

Monopolbildung durch Komplett- und Paketverkäufe

Fallen die LEG-Wohnungen in die Hände der Fonds, geht der letzte große, zusammenhängende öffentliche Wohnungsbestand Deutschlands an sie. Danach gibt es nur noch die kleineren kommunalen Wohnungsgesellschaften. Auf der anderen Seite entsteht ein Monopolist. Und in Nordrhein-Westfalen ballt sich ein Fonds, der – mit Auswirkung auf ganz Deutschland – in der Lage sein wird, die Wohnungsmärkte stark zu beeinflussen, Spekulationsblasen zu erzeugen und auch die Dienstleistungen rund um das Wohnen zu kontrollieren und Preise zu diktieren. Darüber hinaus wird im politischen Raum diejenige Lobby gestärkt werden, die den deutschen sozialen Mieterschutz am liebsten beseitigt sehen würde und staatliche Wohnungspolitik und Wohnungsbauförderung als Sozialpolitik endgültig auf den Misthaufen der Geschichte schaffen will.

Kampagnenbüro der Volksinitiative

c/o Mieterverein Bochum

Tel.: 0234 – 961 14 34

E-Mail: info@volksinitiative-leg.de

<http://www.volksinitiative-leg.de>

Ziele des Aktionsbündnisses:

- Öffentliche Debatten über den LEG-Verkauf führen
- Die LEG muss in öffentlicher Hand bleiben
- Kündigungsschutz für Mieter/innen
- LEG-Arbeitsplätze erhalten
- Private-Equity-Fonds: Durchmarsch verhindern
- Soziale Stadt fördern
- Verlässliche Rahmenbedingungen für Mieter/innen
- Zweckentfremdungsverordnung erhalten



LEG-Wohnungen in Duisburg, Flutweg.



Über 15% der alten Mieterschaft weggezogen

Umfrage in der Siedlung am Grazer Damm verdeutlicht die Folgen einer Privatisierung

Hermann Werle

Ende August verkaufte die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land die Neuköllner High-Deck-Siedlung mit 1917 Wohnungen. Wie üblich bei der Privatisierung städtischer Wohnungsbestände bekommen die Investoren die Wohnungen und die Mieter/innen eine Beruhigungspille. So hieß es beim Verkauf der High-Deck-Siedlung, dass der Vertrag „weitreichende Schutzklauseln für die Mieter“ enthält, wozu der Ausschluss von sogenannten „Luxusmodernisierungen“ gehört. Aber auf die Idee von „Luxusmodernisierungen“ in der High-Deck-Siedlung käme wohl auch kaum ein Investor. Die begnügen sich in der Regel mit neuen Managementmethoden und ganz „normalen“ Modernisierungen. Dass solche Maßnahmen es allerdings schon in sich haben, zeigt eine kleine Umfrage in der Siedlung am Grazer Damm in Friedenau, deren Ergebnisse im folgenden Beitrag dargestellt werden.

Mieterhöhungen, nicht nutzbare Balkone, in die Höhe schießende Betriebskosten sowie eine ruppige Hausverwaltung, die kaum zu erreichen ist, wenn sie gebraucht wird. Dies sind die häufigsten Beschwerden, die im Rahmen einer Umfrage geäußert wurden, die die Berliner MieterGemeinschaft in Zusammenarbeit mit Mieter/innen aus der Siedlung am Grazer Damm im September durchführte. In den zur Conwert Immobilien Invest AG gehörenden 886 Wohnungen wurden Mie-

ter/innen befragt und mit 493 Wohnungen rund 56% des Bestands erfasst.

Zur Erinnerung: Kurz nach der Übernahme der GSW hatte Cerberus die Siedlung schon im Oktober 2004 an die Vivacon AG weiterverkauft. 886 der insgesamt 1529 Wohnungen verkaufte Vivacon im Dezember 2004 an die Conwert AG, die im Frühjahr 2005 die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von der GSW-Verwaltung ankündigen ließ. Wie das MieterEcho im

Juni 2005 berichtete, fand die Modernisierung wenig Anklang in der Mieterschaft. Die Mieterschaft selbst galt als sehr stabil, mit vielen Mieter/innen, die bereits seit den 40er und 50er Jahren in der Siedlung wohnten. Über 75% der Mieter/innen war über 45 Jahre alt und knapp 42% älter als 60 Jahre.

Katzengitter gegen Denkmalschutz?

Seit letztem Jahr brauchen die Mieter/innen ein dickes Fell. Während der aufreibenden Monate der Modernisierungsbauarbeiten, bescherte ihnen der Neueigentümer aus Österreich neue Fensterscheiben und Balkone, die kaum jemand wollte und die Mieterhöhungen von bis zu 70 Euro mit sich brachten. Zum Teil versprochen die Balkone schon aufgrund ihrer Ausrichtung nach Norden und ihrer Lage in den unteren Etagen nur ein mäßiges Vergnügen. Aber auch alle anderen neu installierten Balkone dienen in erster Linie der Vorbereitung des Verkaufs als Eigentumswohnungen und sind für die Mieter/innen nur eingeschränkt zu nutzen. Das „Team Hausverwaltung“ der Geschäftsstelle Südwest der GSW, welches von Conwert mit den Verwaltungsaufgaben in der Siedlung beauftragt ist, sieht es z.B. gar nicht gerne, wenn Mieter/innen ihre Balkone nach ihren Vorstellungen gestalten. So seien Katzengitter, Blumenkästen, Wind- und Sichtschutzwände „nicht nur eine unschöne Ansicht“, sondern würden auch eine „Beeinträchtigung des Denkmalschutzes“ darstellen. Einige Mieter/innen, die sich zu wehren wissen, erkundigten sich bei der entsprechenden Behörde, die ebenfalls eine andere Auffassung als das „Team Hausverwaltung“ von Denkmalschutzbestimmungen hat. Kaum sichtbare, moderne Katzengitter würden vom Denkmalschutzamt selbst verwendet und selbstverständlich stünden „nicht feste“ Installationen – z.B. solche ohne Verschraubung – in keinem Widerspruch zum Denkmalschutz.

PROPAGANDA FÜR PRIVATISIERUNG

Ein ganz anderes Bild als jenes vom Grazer Damm entwirft die Verwerterbranche. „Wohnungsprivatisierung ist kein Schreckgespenst“, titelt die Mondura Liegenschaften AG in einer Pressemitteilung vom September. Darin ist zu lesen, dass die öffentliche Empörung über Wohnungsprivatisierung „ein Sturm im Wasserglas“ sei. Eine Umfrage des beauftragten Marktforschungsinstituts Innofact würde belegen, dass 61% der Bürger „dem Verkauf kommunaler Wohnungen an Privatinvestoren positiv oder neutral“ gegenüberstehen würden. Zudem sei „rund ein Drittel der Befragten (27%)“ der Meinung, Mieter/innen seien durch das Mietrecht ausreichend abgesichert. Abgesehen davon, dass die Zahlenkünstler von Mondura ‚fünfe gerne mal gerade sein lassen‘, wenn sie 27% zu einem Drittel aufrunden, belegen die Zahlen etwas ganz anderes, was der Interpretation der Privatisierer völlig entgegensteht. So könnte der Titel der Presseerklärung auch lauten: „Mehrheit der Bürger für den Erhalt kommunaler Wohnungsbestände“. Denn nach derselben Umfrage sind immerhin 57% der Befragten der Meinung, dass der Besitz von Wohnungen für die Kommunen „ein wichtiges Steuerungsinstrument für bezahlbare Wohnungen“ sei. Lediglich 34% stehen dem Verkauf von Wohnungen positiv gegenüber, während 57% die Verkäufe neutral oder negativ beurteilen. Eine absolute Mehrheit von 63% sehen in den „leeren Kassen“ die Ursache dafür, dass die Kommunen ihrem sozialen Auftrag nicht mehr gerecht werden.

Im Gegensatz zur Auslegung der Mondura AG belegt die Umfrage, dass die Mehrheit der Bürger/innen für den Erhalt kommunaler Wohnungsgesellschaften ist und für höhere Steuereinkünfte plädiert, damit die Kommunen ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden können.

Rekordverdächtige Betriebskosten

Der Versuch, die Nutzung der Balkone einzuschränken, ist jedoch nicht die einzige Schikane des „Team Hausverwaltung“. Bei der letzten Betriebskostenabrechnung rieben sich viele Mieter/innen ungläubig die Augen. Wurden in früheren Jahren in der Regel Gutschriften verbucht, so verlangte die Verwaltung im Juni 2006 Nachzahlungen bis zu 500 Euro. Ein Mieter rechnete aus, dass in



Die Siedlung aus den 1940er Jahren gehörte früher der GSW, die im Mai 2004 an Cerberus verkauft wurde. Bereits wenige Monate später veräußerte Cerberus die Siedlung an die Vivacon AG. 886 der insgesamt 1529 Wohnungen verkaufte wiederum die Vivacon im Dezember 2004 an die österreichische Conwert AG. Die GSW blieb bis heute die Verwalterin und führte ab Frühjahr 2005 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch. Seitdem sind 15% der Mieter/innen ausgezogen.

seinem Fall die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung um ca. 84%, der Hausstrom um 232% und die Kosten für Hausreinigung sowie Müllabfuhr um knapp 100% gestiegen seien. Zurückzuführen sei dies darauf, dass bei den Modernisierungsbauarbeiten die Hausanschlüsse angezapft worden seien und diesen Mehrverbrauch die Mieter/innen bezahlen sollten. Dass sich ein Widerspruch lohnt, konnten viele Mieter/innen erfahren, denen plötzlich weitaus günstigere Abrechnungen vorgelegt wurden. Eine genaue Überprüfung, wie sie z.B. die Berliner MieterGemeinschaft für ihre Mitglieder anbietet, sollte also von allen Mietparteien veranlasst werden.

Die Gewinner sind ...

Es zeigt sich somit am Grazer Damm, dass sich auch ohne Luxusmodernisierung vieles für die

Mieterschaft verändert. Quasi flächendeckende Mieterhöhungen von bis zu 110 Euro monatlich sind ein wichtiger Aspekt, hinzu kommt aber vor allem der Verlust des über Jahrzehnte entstandenen Vertrauensverhältnisses gegenüber der städtischen GSW, die einstmals für „gut und sicher Wohnen“ stand. Das offensichtlichste Resultat dieser Veränderungen sind die Leerstände in der Siedlung aufgrund von Wegzügen. In den letzten eineinhalb Jahren sind 76 Mietparteien ausgezogen, was bei 493 erfassten Wohnungen über 15% entspricht. Neues Management, Modernisierungen und Mieterhöhungen wurden zum „Mobilitätsauslöser“ in einer zuvor stabilen Mieterschaft.

Ein Teil, rund 8% der dadurch entmieteten Wohnungen wurde bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt, andere stehen zum Verkauf bereit – entweder als Kapitalanlage oder für Selbstnutzer. Nach Internet-Auskunft der für die Umwandlung zuständigen Alt & Kelber Wohnungsprivatisierung GmbH sind Eigentumswohnungen am Grazer Damm für rund 1000 Euro/qm zu haben. Gegenüber den 670 Euro, die Conwert an die Vivacon AG gezahlt hat, ergibt sich eine erkleckliche Gewinnspanne. Angesichts des Preises von knapp 490 Euro/qm, den Cerberus an das Land Berlin gezahlt hat, zeigt sich, dass sich allein durch den extrem niedrigen Verkaufspreis der GSW die guten Gewinnaussichten für die nachfolgenden Käufer und Wohnraumverwerter ergeben.

Modernisierung am Grazer Damm: Balkonanbau im Februar.



Anders als geplant

Nachdem die Marzahner Genossenschaft „Eigentum 2000“ Insolvenz anmelden musste, wurde sie von Vivacon übernommen

Hermann Werle

Wenige Tage nach den Wahlen zum Abgeordnetenhaus wurde am 19.09.2006 die Wohnungsbaugenossenschaft namens Eigentum 2000 an die Vivacon AG verkauft. Nachdem die Genossenschaft bereits Anfang 2005 Insolvenz anmelden musste und weder der Berliner Senat noch die Investitionsbank Berlin (IBB) zu helfen bereit waren, blieben nur die Möglichkeiten der Insolvenzvollstreckung oder des Verkaufs der 1269 Wohnungen. Durch die Umwidmung der Genossenschaftseinlagen in zeitlich gebundene Kauttionen, konnten die ehemaligen Genoss/innen gleich für Jahre ‚miteingekauft‘ werden.

„Für die Mieter ändert sich nichts“, titelte die Berliner Zeitung am 20.09.2006 in ihrer Meldung zum Verkauf der Genossenschaft Eigentum 2000. Anscheinend nicht bis in alle Zeitungsredaktionen durchgedrungen ist der Umstand, dass es sich bei Verkäufen sozialer Infrastruktur nicht nur um schlichte Eigentümerwechsel handelt. Wie bereits im vorherigen Artikel über die Situation am Grazer Damm geschildert, ändert sich nämlich eine ganze Menge für Mieter/innen und das hängt ganz ursächlich mit dem Eigentümer zusammen. Kommunal- und sozialpolitische Handlungsspielräume werden überwiegend durch städtische Unternehmen gesichert. Der Verkauf derselben bedeutet die Preisgabe politischer Einflussnahme.

Sicherheit geht verloren

Ähnlich wie für die Mieterschaft in vielen Siedlungen ehemaliger städtischer Wohnungsbaugesellschaften geht mit der Zerschlagung der Genossenschaft auch für die Genoss/innen

in Marzahn ein nicht unerhebliches Stück sozialer Sicherheit verloren. Um diese zu erhalten, hatten schließlich bis zur Insolvenz 882 Mitglieder 568.000 Euro in die Eigentum 2000 eingelegt. Wenn schon die Rente nicht mehr sicher ist, sollte zumindest das Dach über dem Kopf langfristig gesichert sein.

Dass die Geschäftsphilosophie privater Investoren mit langfristigen persönlichen Planungen in Widerspruch geraten kann, ergibt sich aus einfachem Grund. Aufgabe des Managements z.B. der Vivacon AG ist es nicht, die Zukunftsfängste der Mieterschaft zu lindern, sondern die Zukunftshoffnungen der Anleger auf Mehrung ihres Kapitals zu schüren. Gelingt das nicht, so wird eine Aktie oder ein Fonds bald nichts mehr wert sein und das Vertrauen in die Fähigkeiten des Managements ist nachhaltig getrübt. Die Strategien zur Mehrung des eingelegten Kapitals sind vielfältig und bedeuten nicht in jedem Fall, dass Mieten bis zum Anschlag erhöht werden müssen. „Optimierung“ heißt das Zauberwort und besagt, dass z.B. eine Mieterhöhung für ALG-II-Beziehende bis zur Grenze der Angemessenheitskriterien sinnvoller sein kann als eine Erhöhung darüber hinaus, wodurch Leerstand entstünde. Mieter/innen zu halten kann also ebenso zum Geschäft gehören, wie bestimmte Mieter/innen zu verdrängen, um Miet- besser in Eigentumswohnungen umwandeln zu können.

Vivacon erntet die Früchte

Doch auch von den Strategien der Wohnraumverwertung wollen einige Medien und politische Repräsentanten nicht viel wissen. Die Berliner Zeitung ist der Meinung, der neue Investor Vivacon gebe sich großzügig, wenn er die Genossenschaftseinlagen in Kautionen umwandelt. Aber der Investor ist weniger großzügig als vielmehr glasklar kalkulierend. Denn die Einlagen werden zu Kautionen, die nur dann vollständig zurückerstattet werden, wenn das Mietverhältnis noch weitere fünf Jahre weiterbesteht. „Durch die Kautionsregelung wollen wir die Fluktuation minimieren“, bemerkte der Chef der Vivacon AG denn auch ganz unverblümt. Hatte die kommunalpolitische Prominenz von SPD und Linkspartei.PDS bei einer Genossenschaftsversammlung einige Tage vor den Wahlen noch betont, wie sie sich für die Einlagen der Genoss/innen stark machen würden, so kam nur ein weiterer Investitionsanreiz heraus. Vivacon kann die Früchte diverser Landes-

zuschüsse sowie der Arbeit und des Geldes der Genoss/innen und Mieter/innen ernten: Der Bestand ist komplett saniert, hat inzwischen einen niedrigen Leerstand von etwa 7%, verfügt über eine Mieterschaft, die durch die Kautionsregelung eng an die Wohnungen gebunden ist und die Wohnungen sind durchaus attraktiv für Eigentumserwerber. Bei Preisen von 900 Euro/qm, die für die sanierte Platte bezahlt werden, ergibt sich eine üppige Gewinnspanne für die Vivacon AG. Über den Umweg der Genossenschaft wurde aus städtischem Eigentum ein profitables Objekt der Immobilienverwertung.



Sommerschlußverkauf durch IBB, Transparent an einer Wohnung der Genossenschaft Eigentum 2000.

Konstruktionsfehler in Strieders Genossenschaften

Wegen der hohen Leerstandsrate von rund 25% kam die WBG Marzahn Ende der 90er Jahre in Bedrängnis. Um die Gesellschaft finanziell zu stützen, entschied sich der Senat zu sogenannten „Liquiditätsverkäufen“ aus dem Bestand der WBG. Eine Nachfrage nach unsanierten Plattenbauten war allerdings nicht vorhanden und so musste diese künstlich geschaffen werden. Dies geschah mit den „von oben“ initiierten Genossenschaften. Während die eigentumsorientierten Genossenschaften Wöhlertgarten und Bremer Höhe auf Initiativen der Mieterschaft zurückgingen, entstanden die Genossenschaften Horizont, Nordlicht und Eigentum 2000 einzig zur Stützung der WBG und auf besondere Veranlassung des damaligen Senators Peter Strieder (SPD). Im Juli 2001 beantragte dieser beim Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses die Umgehung der speziellen Richtlinien zur Gründung eigentumsorientierter Genossenschaften (GenossenschaftsRL 2000). Damit wurde diesen Genossenschaften vom rot-grünen Senat der Sargnagel bereits in die Wiege gelegt, denn die Richtlinien sahen eine Mindestanzahl von Genoss/innen vor, um eine gewisse Eigenkapitalbasis zu gewährleisten.

Wie schwer es ist, mit zu geringer Eigenkapitalausstattung zu agieren, bekamen und bekommen alle in dieser Zeit gegründeten Genossenschaften zu spüren. Denn alle beruhen auf den gleichen Konstruktionsfehlern:

hohe Kauf- und Sanierungskosten bei zu geringer Eigenkapitalausstattung und bei zu geringen laufenden Mieterlösen. Für die Eigentum 2000 hieß das laut Strieders Antrag auf eine schnelle Bewilligung der Fördermittel konkret: „Der Leerstand in diesen Beständen liegt bei ca. 26%. Hinzu kommen noch Mietausfälle bei ca. 18% der vermieteten Wohnungen. (...) Als Kaufpreis wurden ca. 37 Millionen DM (= 450 DM/qm Wohnfläche) zzgl. Nebenkosten zwischen der Genossenschaft und der Wohnungsbau-Gesellschaft Marzahn ausgehandelt. Dies entspricht einem Fördervolumen des Landes Berlin in Höhe von ca. 15 Millionen DM. Für umfassende Sanierungsmaßnahmen der unsanierten Bestände sollen ca. 66 Millionen DM (= 800 DM/qm Wohnfläche) aufgewendet werden.“

Dies waren denkbar schlechte Voraussetzungen, die den Druck auf die Mieten und das aggressive Werben von neuen Genoss/innen von vornherein mit sich brachten. Eine seriöse Finanzierungsplanung schien weder vom Senat noch von der IBB gewollt, die Genoss/innen wurden in ein Abenteuer geschickt, dessen Ausgang absehbar war. Von politischer Verantwortung will heute kaum jemand etwas wissen. Dabei wird das Thema vielleicht bald schon wieder auf der Tagesordnung des Abgeordnetenhauses stehen, wenn es um die Zukunft der Horizont und der Nordlicht geht.

Gewinnstrategien von Cerberus

Eine Zwischenbilanz zur GSW-Privatisierung

Andrej Holm

Die GSW wurde im Sommer 2004 an ein internationales Bieterkonsortium verschiedener Fonds und Finanzunternehmen verkauft. Cerberus – der amerikanische Fonds mit dem Namen des Höllenhunds – hält zusammen mit dem Whitehall Fonds von Goldman Sachs 90% der Anteile an der GSW und bestimmt entsprechend das operative Geschäft mit den über 70.000 Wohnungen. Es war die bisher größte Wohnungsprivatisierung in Berlin und damit Anlass genug, gut zwei Jahre nach dem Verkauf eine erste Zwischenbilanz zu ziehen.

Insgesamt wurden in Berlin seit 1990 mehr als 200.000 kommunale Wohnungen privatisiert. Allein in den letzten fünf Jahren waren es über 125.000 Wohnungen. Schlagzeilen machten die jüngsten Verkäufe unter anderem, weil ihre neuen Eigentümer keine klassischen Wohnungsunternehmen waren, sondern Finanzinvestoren auf der Suche nach einer neuen Anlagensphäre. Der geschätzte Wohnungsbestand dieses neuen Eigentübertyps in Berlin beläuft sich inzwischen auf mindestens 140.000 Wohnungen.

Am Beispiel des Branchenriesen Cerberus werden verschiedene Strategien der Finanzinvestoren deutlich. Cerberus ist nicht nur in Berlin aktiv: Der gesamte Wohnungsbestand der Cerberus Deutschland Beteiligungsberatung GmbH (so der vollständige Name) liegt zwischen 110.000 und 120.000 Wohnungen.

Handel mit Wohnungen

Ein Kerngeschäft der Investoren ist der Handel mit Immobilien – also der Kauf und Verkauf von Wohnungen. Gekauft werden dabei nicht nur öffentliche, sondern auch private Wohnungsbestände. Allein in Berlin gab es – abgesehen vom Erwerb der GSW – seit 2004 mindestens neun Transaktionen, an denen Cerberus beteiligt war. In drei Fällen wurden Teile des GSW-Bestands weiterverkauft und in allen anderen Immobiliengeschäften ging es um eine Erweiterung durch Zukäufe. Insgesamt wurden mehr als 12.000 Wohnungen erworben und etwa 6500 Wohnungen verkauft. Der Berliner Bestand von Cerberus

beläuft sich aktuell auf etwa 70.000 Wohnungen. In den meisten Fällen – so geht es zumindest aus den Pressemitteilungen von Cerberus hervor – wurde über den Kaufpreis Stillschweigen vereinbart.

Hinzu kommt der Verkauf des Geschäftsstellenhauses an der Kochstraße für etwa 60 Millionen Euro im September 2005. Allein durch die Verkäufe am Grazer Damm und des Geschäftsstellenhauses hat Cerberus etwa 107 Millionen Euro eingenommen. Das entspricht mehr als einem Viertel des Kaufpreises für die gesamte GSW. Da die Abgabe von 5000 Wohnungen an die HSA Nordbank eine Nebenbestimmung des Kaufvertrags bei der Privatisierung der GSW war, bleibt diese Transaktion dabei unberücksichtigt.

Da Private-Equity-Fonds nur zu einem geringen Teil eigenes Kapital einsetzen (der größere Teil sind Gelder, die als Kredite von Banken zur Verfügung gestellt werden und das gekaufte Unternehmen belasten), kann vermutet werden, dass die Beteiligung der Anleger bereits durch die Verkäufe erwirtschaftet wurde und zurückgeflossen ist. Die GSW mit ihren Wohnungsbeständen steht nun zur weiteren Verwertung nahezu kostenlos zur Verfügung.

Umschuldungen, neue Kreditlinien und eine satte Rendite

Durch Umschuldungen der GSW-Verbindlichkeiten auf internationalen Finanz- und Kreditmärkten konnten die Ausgaben im Finanzbereich deutlich reduziert werden. Da

Internationale Finanzinvestoren auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Gesellschaft	Wohnungsbestand
Cerberus	72.000
Fortress	25.000
Oaktree	22.000
Apellas	7.000
Lone Star	6.000
Corpus	5.000
Vivacon	3.000
Gesamt	140.000



Die Grüne Stadt gehört zur GSW und liegt in Prenzlauer Berg zwischen Danziger Straße und S-Bahntrasse. Die Siedlung wird modernisiert, wozu auch der Anbau von Balkonen gehört. Die Modernisierungsmieterhöhungen betragen bis zu drei Euro/qm.

die Umsätze aus dem sogenannten Leistungsbereich, also vor allem der Vermietung von Wohnungen, als relativ stabil anzusehen sind, können die Finanzierungskosten für Zinsen und Tilgung mühelos aus dem laufenden Betrieb getragen werden. Ein zentraler Faktor bei der Bilanzaufbesserung des Unternehmens waren die Neubewertungen etlicher Bestände. Ein Gutachten der Unternehmensberatung Ernst & Young zur „Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ hielt 2003 – ein Jahr vor dem Verkauf – die Buchwerte der GSW für überhöht. Diese Einschätzung schlug sich dann im überaus günstigen Verkaufspreis nieder. Mit ca. 31.000 Euro je Wohneinheit war der GSW-Verkauf eine der aus Investorensicht bisher preiswertesten Privatisierungen. Doch die so beklagte Überbewertung der Bestände erweist sich heute als eine krasse Unterbewertung. Sie drückte nicht nur den Kaufpreis, sondern ermöglichte nach der Privatisierung auch eine erfolgreiche Umschuldung durch Neubewertung. Eine doppelte Gefälligkeit der Privatisierungsberater von Ernst & Young. Und für Cerberus besonders günstig – weil völlig umsonst. Denn das Gutachten wurde mit etwa 1000 Euro Tagessatz je Mitarbeiter aus dem Berliner Haushalt bezahlt.

Anlagen im Wohnungs- und Immobiliensektor gelten unter den Finanzinvestoren als relativ risikoarmes Geschäft. „Der Total Return aus dem Vermietungsgeschäft ist zwar mit 4,7% im Jahresdurchschnitt nicht sonderlich hoch, aber hinsichtlich der Ertragsstabilität sind deutsche Wohnimmobilien jedoch unübertroffen sicher“, so die Einschätzung von Hanspeter Gondring, Professor für Immobilienwirtschaft. Der stetige und kaum von Schwankungen gekennzeichnete Ertragsstrom aus den Mietzahlungen garantiert eine äußerst stabile Anlageform. Wird diese Anlage mit einem relativ geringen Eigenkapitalanteil auf der Basis von günstigen Krediten finanziert und im Wesentlichen aus der laufenden Bewirtschaftung refinanziert, dann sind selbst scheinbar kleine Zusatzgeschäfte wie die Verkäufe des Geschäftsstellenhauses und der 1500 Wohnungen am Grazer Damm ein beachtlicher Gewinn.

Modernisierungen und ...

Doch die Aktivitäten von Cerberus beschränken sich nicht auf den Wohnungshandel und die Optimierung der Kreditlinien und Bilanzen. In einigen Siedlungen, in denen die Geschäfts-

Transferaktivitäten von Cerberus in Berlin (2004 bis 2006)

Kauf von Wohnungen von:	Anzahl der Wohnungen	Zeitraum
Gewobag	1.500	Februar 2004
GSW	65.000	Mai 2004
DEGEWO/KÖWOG	3.000	September 2004
unbekannter institutioneller Anleger	1.100	Juli 2005
BauBeCon	6.000	November 2005
unbekannter Privatinvestor	1.500	Dezember 2005
unbekannter Privatinvestor	600	Februar 2006
Insgesamt	78.700	
Verkauf von Wohnungen an:		
Vivacon (Grazer Damm)	1.500	Oktober 2004
HSA Nordbank	5.000	Juni 2005
Insgesamt	6.500	
Bestandsumfang	72.200	Oktober 2006

führung offensichtlich Aufwertungspotenzial vermutet, forciert Cerberus die Modernisierung der Bestände. So wurde in der „Grünen Stadt“ (2000 Wohnungen) mit Sanierungsarbeiten in einer der letzten Niedrigmietgebiete von Prenzlauer Berg begonnen (MieterEcho Nr. 316 berichtete). Der Einbau moderner Heizungsanlagen, die Neugestaltung von Bädern und Küchen sowie der Anbau von Balkonen soll gehobenen Wohnansprüchen entsprechen. In den ersten Modernisierungsankündigungen wurden Mietsteigerungen von bis zu drei Euro/qm veranschlagt – für viele Mietparteien würde dies eine Verdoppelung der Grundmiete bedeuten. Doch die Modernisierungen sollen die Bestände für die Umwandlung in Eigentum herrichten. Für 1400 Euro/qm werden familien- und seniorengerechte Wohnungen zum Kauf angeboten. Auch in anderen Beständen von Cerberus (Spandau/ Obstallee mit ca. 2000 Wohnungen, Lichtenberg/ Eitelstraße mit ca. 250 Wohnungen, Köpenick/ Geseher Straße mit ca. 500 Wohnungen) wurden erste Modernisierungsarbeiten angekündigt bzw. begonnen. Insgesamt sind also derzeit 5000 Wohnungen (etwa 7%) der GSW/Cerberus von Modernisierungsarbeiten betroffen.

... aktives Management

Weitere Optimierungsspielräume hat Cerberus im klassischen Vermietungsgeschäft gefunden. Nicht bei den Mieteinnahmen (die Mieterhöhungsspielräume wurden bereits vor der Privatisierung weitgehend ausgeschöpft), sondern bei der Bewirtschaftung. Neue Tarifverträge, eine konzerninterne Konkurrenz mit der BauBeCon um die günstigste Wohnungsverwaltung und eine neue Verwaltungssoftware bilden die Grundlage für das neue Geschäftsverhalten der GSW.

Der kürzlich abgeschlossene Tarifvertrag wird von Betriebsrat und Gewerkschaft als Erfolg angesehen – schließlich gibt es keine betriebsbedingten Kündigungen. Doch die neue Geschäftsführung konnte ein leistungsorientiertes flexibles Arbeitszeit- und Entlohnungsmodell einführen. Auch die Struktur der Serviceleistungen wurde umgestellt. Statt der bisherigen Hauswarte gibt es nun eine striktere Trennung der Aufgaben. Nur spezialisierte Facharbeiten sollen in Zukunft von Hausmeistern ausgeführt werden, während z.B. die Reinigungsarbeiten in Häusern und im Wohnumfeld künftig von schlechter entlohnten Reinigungskräften übernommen werden

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten in den GSW/Cerberus-Beständen (2004 bis 2006)

Aktivitäten	Anzahl der Wohnungen	Anteil vom Gesamtbestand
Transferaktivitäten (Kauf und Verkauf)	19.000	27%
Modernisierungsarbeiten	5.000	7%
Keine Aktivitäten	46.000	66%

sollen. Die Differenzierung der hausnahen Verwaltungsfunktionen bringt ein Zwei-Klassen-System der GSW-Belegschaft hervor und drückt die Personalausgaben. Zugleich erhöht die Aufteilung der Bewirtschaftung in übersichtliche Teilaufgaben die Konkurrenz mit anderen, preiswerteren Anbietern. Denn eine Reinigungskraft ist schnell und unkompliziert ersetzbar – im Gegensatz zu einem Hauswart mit seinen langjährigen Erfahrungen und Kenntnissen von Bestand und Bewohnerschaft. Auswirkungen auf die Qualität der Wohnungsverwaltung sind noch nicht einzuschätzen. Aus der Sicht der Beschäftigten steigt der Druck – aus der Perspektive der Geschäftsführung handelt es sich um erfolgreiche Optimierungen.

Eine Auswirkung dieser Optimierungsstrategien bekamen die GSW-Mieter/innen in den letzten Monaten zu spüren. Die neue Verwaltungssoftware übernimmt offensichtlich verschiedene Aufgaben, die früher von mit Erfahrung und Einschätzungsvermögen ausgestatteten Mitarbeiter/innen persönlich verrichtet wurden. Falsche Buchungen wurden früher schnell erkannt – heute verschickt die Verwaltungssoftware erst einmal eine Mahnung oder sogar die Androhung einer Kündigungsklage. Dass ein paar Monate später wieder eine „erste Mahnung“ ausgestellt wird, scheint das automatische Programm nicht weiter zu stören. Mieter/innen, denen grundlos Mahnschreiben zugestellt werden, sind jedoch durch solche Praktiken verunsichert.

Fazit

Eine erste Bilanz der GSW-Privatisierung muss das betriebswirtschaftlich erfolgreiche Vorgehen der neuen Eigentümer anerkennen. Die Strategien der Investoren richteten sich zunächst auf die internen Strukturen des Unternehmens. Veränderte Kreditlinien und Neubewertungen auf der einen und eine Optimierung der Verwaltungsarbeit auf der anderen Seite sind wesentliche Unternehmensschritte in den ersten zwei Jahren nach der Privatisierung. Bezogen auf den Bestand jedoch zeichnen sich sehr verschiedene Strategien ab. Verkauf, Modernisierung und Umwandlung auf der einen, stabile Vermietung auf der anderen Seite. Der wichtigste Aspekt scheint jedoch, dass die zum Verkauf vorgesehenen Bestände in einen Zustand gebracht werden, der eine weitere Verwertung zulasten der Mieter/innen möglichst reibungslos und profitabel durchführbar macht.

Chancen für wen?

Veranstaltung des GSW-Eigentümers Cerberus zur geplanten Einführung von REITs in Deutschland

Chaim Reich

Cerberus* bewacht Berlin seit einigen Jahren und lädt regelmäßig mindestens einmal jährlich zu einer Veranstaltung in den Kaisersaal am Potsdamer Platz ein. Während zur Amtszeit des Herrn Winter diese gesellschaftlichen Ereignisse als „Parlamentarische Informationsveranstaltungen“ eher im Zeichen des Marketings standen, hat sich ihr Charakter inzwischen gewandelt. Die Reihe wurde in „zukunftsWERKSTATTberlin“ umbenannt und im September diesen Jahres lautete das Thema „REITs – Chance für Deutschland: Handlungsspielräume schaffen, Investoren gewinnen“.**

Als Verkörperung von „Chancen für Deutschland“ preisen sich nicht nur die Parteien zu Wahlzeiten an, mittlerweile verkaufen unter diesem Label die abgefahrensten Lobbyverbände ihre Interessen und seien sie noch so asozial. Daran hat man sich, wenn auch widerwillig, gewöhnt, und es wird von niemand mehr ernst genommen. Doch das Interesse eines New Yorker Private-Equity-Unternehmens an den „Chancen für Deutschland“ erstaunt. So selbstlos können Heuschrecken sein oder so „deutsch“ oder was hat es auf sich mit „Deutschlands Chancen“?

Neue Anlageform REITs

REITs sind börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften, befreit von Körperschafts- und Gewerbesteuer, sofern sie ihre Erträge zu einem hohen Prozentsatz an die Investoren ausschütten. Anfang der 60er Jahre wurden in

den USA die ersten REIT-Strukturen geschaffen. Andere Länder übernahmen das Modell, zuletzt wurde diese Form der Immobiliengesellschaft 2003 in Frankreich eingeführt. In Deutschland wird – ebenso wie in Großbritannien – an den gesetzlichen Grundlagen für eine im nächsten Jahr geplante Einführung gearbeitet. Ein Referentenentwurf liegt bereits vor und wurde zum MieterEcho-Redaktionsschluss im Finanzausschuss des Bundestags diskutiert.

Private-Equity-Fonds kaufen Unternehmen unterschiedlichster Branchen, verwerten sie und stoßen sie danach wieder ab. Die Verkaufs-Transaktion, Exit genannt, kann auf verschiedene Weise erfolgen. Am verbreitetsten ist die Form des IPO (Initial Public Offering), des Verkaufs der Unternehmen an der Börse.



Auf den früheren Veranstaltungen noch dabei: Ralph Winter (zweiter von links). Von links nach rechts: Robert Ummen (früher Immobilienjournalist, heute Unternehmensberater), Ralph Winter (ehemaliger Managing Director Cerberus Deutschland), Thilo Sarrazin (Finanzsenator, SPD), Eric Schweitzer (Geschäftsführer von Alba Berlin und Präsident der Berliner Industrie- und Handelskammer).

GSW-Eigentümer Cerberus fordert Einführung von deutschen REITs

Das Private-Equity-Unternehmen Cerberus sagt über sich: „Das Geschäftsfeld in Europa erstreckt sich schwerpunktmäßig auf Wohnungs- und Immobilienbestände.“ Und wie man in Berlin weiß, hat Cerberus zahlreiche Immobilienunternehmen bereits erworben. Doch damit taucht das Problem auf, die Bestände auch wieder loszuwerden. REITs sind eine große „Chance für Cerberus“, Immobilienbestände an der Börse zu platzieren.

Der Hauptreferent der Veranstaltung, der ehemalige Finanzminister Dr. Theodor Waigel (CSU), engagierte sich ganz entschieden für die Einführung der REITs. Schließlich gehe es um die Wettbewerbsfähigkeit der Finanzmärkte, das Finanzprodukt REITs werde in Paris und bald auch in London angeboten, REITs, meinte er, seien eine unverzichtbare „Chance für den Börsenstandort Deutschland“.

Nachteile für Gebäudesubstanz und Mieter/innen befürchtet

Der Direktor des Deutschen Mieterbunds Franz Rips suchte nach einem anderen Ansatz. Er bezeichnete die Wohnungen als soziales Gut, zweifelte an dem Interesse der REITs dieses Gut zu erhalten und erläuterte, dass die Gewinn-Ausschüttungen unzweifelhaft zulasten der Wohnungssubstanz gingen. Allenfalls ließen sich nach seinen Ausführungen REITs als „Chance für Finanzanleger“, aber nicht für die Wohnungen begreifen.

Selbstverständlich sind REITs keine „Chance für die Mieter/innen“. Ganz im Gegenteil. Doch diese Interpretation wird sich mit Gewissheit politisch nicht durchsetzen. Der Finanzausschuss des Bundestags wird eine Empfehlung erarbeiten. Er hat sechsendreißig Mitglieder, zweiundzwanzig von ihnen findet man auf der Liste der Teilnehmer an der von Cerberus veranstalteten „zukunftsWERK-STATTberlin“. Dies ist ein klarer Hinweis, die Chancen stehen außerordentlich gut: für die REITs.

* Zu Cerberus finden Sie einen weiteren Beitrag auf S. 12 in diesem Heft.

** Ralph Winter, war „Managing Director Cerberus Deutschland GmbH“ des im Februar 2003 eröffneten Frankfurter Büros und verließ das Unternehmen im April 2006. Über ihn schrieb das Manager-Magazin am 11.04.2006: „Der US-Fonds Cerberus hat seinen Co-Head für das Immobiliengeschäft Ralph Winter verloren. (...) Winter, der wegen seiner blondierten Haare und seinem Faible für Kaugummis den Spitznamen „Dieter Bohlen der Finanzinvestoren“ bekam, betreute seit Jahren neben Saul Goldstein das Immobiliengeschäft. Winter trug im zwölfköpfigen Immobilienteam den Titel „Managing Director“, hatte aber nach Angaben eines Cerberus-Sprechers keine operative Verantwortung. Sein Co-Head Goldstein übernimmt nun das gesamte Immobiliengeschäft.“

Eine „besonders preisgünstige“ Gegend?

(Soziale) Stadterneuerung und ihre Grenzen

Peter Nowak

„Terror am Boxhagener Platz“ lautete die Schlagzeile der Friedrichshainer Lokalausgabe des Gratisblatts „Berliner Woche“ vom 23.08.2006. So martialisch wie die Überschrift war der gesamte Artikel gehalten. Demnach regiere rund um den Boxhagener Platz nackte Gewalt, die von einer sogenannten „Stress-Brigade“ verursacht werde, die den Platz unter ihrer Kontrolle habe. Zeugen würden eingeschüchtert und viele Anwohner trauten sich gar nicht mehr auf den Platz, hieß es in dem Blatt.

Auf einer vom Quartiersmanagement am 05.09.2006 einberufenen Kiezversammlung in der Nähe des Boxhagener Platzes ging es hoch her. Im überfüllten Versammlungsraum meldeten sich auch die als „Stress-Brigade“ gescholtenen Benutzer des Platzes zu Wort. Wie alle übrigen Anwesenden wollten sie die realen Probleme rund um den Boxhagener Platz keineswegs beschönigen. Es komme zu Streitereien, hässlichen Auseinandersetzungen und auch Gewalt sei da gelegentlich im Spiel, aber die Art und Weise der medialen Auseinandersetzung stieß bei ihnen auf wenig Verständnis. „Schlechte Presseartikel sind wir gewohnt, aber so etwas ist selbst uns zu viel“, machte ein Mann, der sich mit Günther vorstellte, seinem Ärger Luft. Er gehört zu den Menschen, die sich zumindest in der wärmeren Jahreszeit rund um den Boxhagener Platz versammeln. Sie befürchten, bald von dem Platz vertrieben zu werden.

Vergleiche mit dem Helmholtzplatz

„Denkt an den Helmholtzplatz in Prenzlauer Berg“, meinte eine Frau während der Versammlung. „Vor mehr als zehn Jahren gab es dort auch eine große Medienkampagne über ungesetzliche Zustände auf dem Platz. Gleichzeitig wurde immer wieder betont, dass niemand vertrieben werden soll. Doch faktisch ist heute von den damaligen Platznutzern kaum jemand mehr dort zu finden.“ Auch damals wurde der Alkoholkonsum auf dem Platz zum Problem Nr. 1 erklärt, während gleichzeitig in der Umgebung die Restaurants nur so aus dem Boden schossen. So weit ist es am Boxhagener Platz noch nicht, doch die Tendenz ist unverkennbar. Im Quartier wohnen

mittlerweile zahlreiche gutbetuchte Mieter/innen und Besitzer/innen von Eigentumswohnungen. Auch ist die Gegend eine angesagte Touristenmeile. Schließlich wird der Boxhagener Platz in Werbeflyern, die in Billigfluglinien verteilt werden, als einer der drei Plätze vorgestellt, die man in Berlin unbedingt gesehen haben muss. Als „besonders preisgünstig“ wird die Gegend den erlebnishungrigen Berlin-Urlaubern schmackhaft gemacht.

Soziale Infrastruktur vernachlässigt

Deshalb fürchten auch Kiezaktivist/innen eine Entwicklung wie in Prenzlauer Berg. Michael Breitkopf und Heike Weingarten von der Betroffenenvertretung Warschauer Straße und der Bürgerinitiative UBI KLIZ e.V. warnen vor einer falschen Gewichtung: „Es greift zu kurz, Probleme wie z.B. das Verhalten der ‚Stress-Brigade‘ als isoliertes Phänomen zu betrachten und als solches einer irgendwie gearteten Bearbeitung ‚rund um den Boxhagener Platz‘ zuzuführen“, schrieben sie in einer Presseerklärung am 06.09.2006. Für die Kiezaktivist/innen sind ein hoher, dauerhaft unter der Armutsgrenze gedrückter Bevölkerungsanteil, der Rückzug des Staates aus der Daseinsfürsorge und eine falsche Stadtsanierung die Kernprobleme. So seien die Finanzen vorrangig in die Sanierung von Immobilien geflossen, während die Sanierung des öffentlichen Raums verspätet und nur teilweise erfolgt sei. Mit dem absehbaren Ende der Milieuschutzgebiete auch um den Boxhagener Platz werden die Finanzmittel spürbar zurückgehen. „Die Sanierung der sozialen und ökologischen Infrastrukturen bleibt auf der Strecke“, befürchten Breithaupt und Weingarten.

Ein Glückstag für die Berliner?

Mit fast vierjähriger Verspätung legte am 13.09.2006 die Anschutz Entertainment Group den Grundstein für ihr Vergnügungsviertel am Ostbahnhof

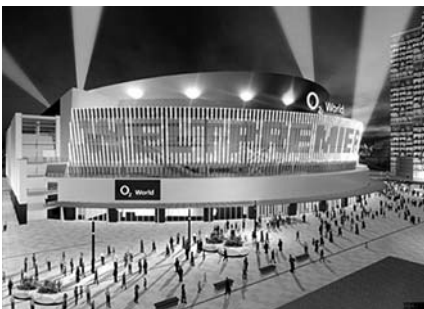
Christoph Villinger

Pünktlich zur Fußball-WM 2006 sollte die Eröffnung der Multifunktionshalle der Anschutz Entertainment Group (AEG) in der Nähe des Friedrichshainer Spreeufers ursprünglich stattfinden. Zu dieser Halle gehört ein riesiges Quartier mit Wohnungen, Supermärkten, Unterhaltung und Medienindustrie zwischen Ostbahnhof und Warschauer Brücke, geplant mit der doppelten Nutzfläche des Daimler-Chrysler-Areals am Potsdamer Platz. Doch bis heute führen nur neugebaute Straßen durch eine menschenleere Staubwüste zwischen East-Side-Gallery und dem Ost-West-Schienenstrang. Millionen von Euro hat das Land Berlin in allerlei Vorleistungen für die Infrastruktur gesteckt. Aber jetzt soll alles anders werden.

Selbst zur Grundsteinlegung am 13.09.2006 kamen viele der geladenen Gäste eine halbe Stunde zu spät. Nachdem das Publikum mit peinlichen, per Videoleinwand übertragenen Grußworten von Jürgen Klinsmann oder Celine Dion hingehalten wurde, eröffnete schließlich AEG-Präsident Tim Leiweke die Feierlichkeiten und sprach von einem „Glückstag für Berlin“. Versammelt waren etliche SPD-Senatoren, angeführt vom Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD), sowie Peter Strieder (SPD), ehemaliger Senator für Stadtentwicklung.

Das von Anschutz nun in Bau befindliche Objekt ist eine 17.000 Zuschauer fassende Multifunktionshalle, in der nachmittags ein

Bis zu 17.000 Sitz- und Stehplätze soll die neue Halle „O₂-World“ umfassen. Die Eröffnung ist für September 2008 geplant.



Eishockey-Spiel der Berliner Eisbären und am selben Abend ein Konzert mit Madonna stattfinden könnte. Innerhalb der nächsten 24 Monate will die AEG rund 150 Millionen Euro verbauen, die Eröffnung ist für September 2008 geplant. Besonders ins Stadtbild wird eine 1800 Quadratmeter große LED-Installation eingreifen, die mit 300.000 Lichtpunkten für die richtige Vergnügungsstimmung im Stil Las Vegas sorgen soll.

Neuer Name der Halle: O₂-World

Nicht nur weil gegen diese riesigen Leuchtreklametafel sogar die Berliner Behörden Sturm liefen, sondern auch weil es der AEG vier Jahre lang nicht gelang, die Namensrechte für die Halle zu verkaufen, stand das Projekt immer wieder auf der Kippe. Mit dem Handy-Betreiber „O₂“ hat die AEG schließlich „einen Partner“ gefunden und die Halle nennt sich nun „O₂-World“. Der O₂-Präsident Rudolf Gröger hört „in Berlin die Musik toben“ und da will er dabei sein. Er hofft darauf, dass „Telekommunikation in den nächsten Jahren

Proteste gegen die neue Kreuzberger Mischung

Peter Nowak

Der rote Teppich war ausgerollt, als am 24.08.2006 im Postbahnhof am Ostbahnhof zur Anhörung über die Planung am Spreeufer geladen wurde. Speziell ging es um das Riesenrad, das die Anschutz Entertainment Group (AEG) dort errichten will.

Für die AEG saß Herr Murphy auf dem Podium. Er kooperiert mit der Steiger Riesenrad GmbH, einem mittelständischen Betrieb, der auf den Bau von Riesenrädern spezialisiert ist. Eingeladen waren Interessierte, speziell aus Friedrichshain-Kreuzberg. Doch schnell war im voll besetzten Saal klar, dass nicht alle, die über den roten Teppich in den Veranstaltungsraum gekommen waren, die schöne neue Media-Spree-Welt bestaunen wollten. Rund ein Drittel der Anwesenden machte mit Transparenten und Flugblättern ihren Protest deutlich. Die Veranstalter waren sichtlich überrascht.

Kaum Proteste in der Vergangenheit

Bisher hatten die Pläne am Spreeufer erstaunlich wenig Protest hervorgerufen, obwohl vor allem Kreuzberg als renitent gilt. Allerdings stand das Thema Stadtumstrukturierung in der letzten Zeit nicht mehr hoch im Kurs. Man hatte sich in linken Kreisen zu sehr der Hoffnung hingegeben, dass schon aus ökonomischen Gründen die Investorenträume zerplatzen werden. Jedoch haben sich 22 Firmen und Konzerne zusammengeschlossen, die das Spreeufer kapitalträchtig verwerten wollen, u. a. Anschutz. In ihren Broschüren werben sie mit dem „tollen Standort Kreuzberg“ und denken auch über die Aufwertung der Wrangelstraße und die „Etablierung einer neuen kreativen Kreuzberger Mischung“ nach. Aber dagegen formieren sich Proteste. Ein breites Bündnis hatte sich bei der Anhörung im Postbahnhof eingefunden. Bewohner/innen der Wagenburg Schwarzer Kanal, deren Verbleib am Spreeufer nach Einsprüchen von Nachbarn noch immer fraglich ist, waren ebenso vertreten wie Nutzer/innen des Bethanien (siehe Beitrag

das Medium zur Verbreitung von digitalen Inhalten wird“. Diese liefert dann die AEG als weltweit agierender Unterhaltungskonzern mit Hauptsitz in Los Angeles. Neben bekannten Größen aus dem Show- und Musikgeschäft hat Anschutz auch zahlreiche Basketball-, Eishockey- und Fußballteams unter Vertrag.

Keine Rolle bei der Grundsteinlegung spielte die Auseinandersetzung um das neben der Halle geplante, bis zu 185 Meter hohe Riesenrad. Denn zeitgleich plant der Konkurrent „World Wheel“ ebenfalls ein Riesenrad am Bahnhof Zoo. Salomonisch zog sich Klaus Wowereit auf Nachfragen von Journalisten aus der Affäre: „Wer zuerst anfängt zu bauen, hat gewonnen“.

Widerstand gegen Riesenrad

Nachdem nämlich die ganze Entwicklung im Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeraum in den letzten Jahren wenig Beachtung fand, formiert sich gegen das geplante Riesenrad erstmals breiterer Widerstand. Bei einer der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen An-

hörung im ehemaligen Postbahnhof teilte sich das Publikum schnell in zwei Lager (siehe Kasten). Während die einen auf die versprochenen Arbeitsplätze hoffen, warnten andere wie die Kreuzberger Grünen vor einem erneuten Pleiteprojekt vergleichbar dem Londoner Riesenrad. Dabei hatte das Londoner Projekt viel bessere ökonomische Ausgangszahlen. Noch weiter gingen andere Anwohner/innen, die das ganze geplante Areal als „ziemlich albernes Unterhaltungszentrum US-amerikanischen Zuschnitts“ ablehnen.

Dieser Einschätzung widerspricht zwar hinter vorgehaltener Hand kaum jemand in Kreuzberg, doch die Politiker versprechen sich Arbeitsplätze für ihre Bevölkerung. So berichtet Bezirksbürgermeisterin Cornelia Reinauer (Linkspartei.PDS) von „der Kooperation zwischen Bezirksamt, AEG und der Arbeitsagentur Mitte“. Welche Leute zukünftig gebraucht werden, sei nun die Frage, und die sollen jetzt aus den lokalen Arbeitslosen ausgebildet werden. Dabei wird wohl eher an „Schuhputzer“ als an „Millionäre“ gedacht. Auch der Regierende Bürgermeister Klaus

auf Seite 6, die Red.). Auch Aktivist/innen des Berliner Bündnisses gegen Privatisierung sowie Architekt/innen und Stadtplaner/innen befanden sich im kritischen Publikum. „Hier werden schon feststehende Entscheidungen vorgetragen und das Publikum darf dann Fragen dazu stellen. Direkte Bürgerbeteiligung soll eigentlich heißen, dass die Anwohner/innen gefragt werden, was überhaupt ihre Interessen sind. Es kann nicht angehen, bereits beschlossene Großprojekte abzunicken und vielleicht in einigen Details zu kritisieren“, bewertete eine Stadtplanerin die Anhörung.

Geteilte Reaktionen

Unter der übrigen Zuhörerschaft war die Reaktion auf die Proteste geteilt. „Ich wollte mich eigentlich informieren und will nicht agitiert werden“, meinte ein Mittsechziger. Aber er wurde nachdenklich, als Herr Murphy vom Riesenrad als Tourismismagnet schwärmte: „185 Meter hoch soll das Rad werden, 40 geschlossene und klimatisierte Gondeln, die je 28 Personen aufnehmen können“. Eine Abflughalle für die Passagiere soll es geben sowie Souvenirläden, Restaurants und Parkhäuser. Mit 1,5 Millionen Besuchern wird gerechnet. Angesichts der Zahlen wurden einige Befürworter/innen stutzig, zumal ihre Nachfragen oft unbeantwortet blieben. So wollte ein Mann wissen, warum denn das Riesenrad am Plänterwald nicht reaktiviert werden könne. Da fiel Herrn Murphy nur ein, dass er eben am Ostbahnhof bauen wolle. Auch Fragen zu den Riesenradplänen am Bahnhof Zoo wurden nicht erschöpfend beantwortet. Am Ende blieben nur wenige wirklich überzeugte Befürworter/innen. Dazu gehörte eine junge Mutter, die mit ihrem 5-jährigen Sohn vor das Mikrofon trat und beteuerte, dass sie ihrem Kind eine Zukunft bieten wolle. Deshalb müsse Kapital in den Stadtteil kommen und Herr Murphy habe es. Deshalb sei sie für den unverzüglichen Bau. Dagegen argumentierten mehrere Kritiker/innen, dass in anderen Ländern solche Riesenräder eher Finanzlöcher hinterlassen, als Investitionen gebracht haben. So erinnerte der Architekt Carsten Joost an das erst hochgelobte „London Eye“, das mittlerweile seinen Besitzer gewechselt habe und der Stadt in erster Linie Schulden bereitet habe. Herr Murphy bezeichnete diese Darstellung als tendenziös, ging dann aber darauf nicht weiter ein. Ariane Müller hinterfragte auch das Arbeitsplatzargument, mit dem die AEG bei der Stadtteilbewohnerschaft um Sympathie warb: „Wie werden die Jobs bezahlt? Welche Rechte haben die Arbeiter/innen?“ Auch diese Frage wurde nicht beantwortet.



Dieses Transparent der „Bürgerinitiative Media Spree versenken“ wurde bei der Veranstaltung aufgrund eingreifender Sicherheitskräfte nicht mehr gezeigt.

Wowereit sieht die Halle „als Schlüsselprojekt für das Gebiet um den Ostbahnhof“ und erhofft sich davon „eine Dynamik und neue Perspektiven“ für das Umfeld.

Bürgerinitiative fürchtet Verdrängung

Genau diese Dynamiken rief die „Außerparlamentarische Bürgerinitiative Media Spree versenken“ auf den Plan, um die Grundsteinlegung mit Trillerpfeifen und einem Transparent zu begleiten. Die Bürgerinitiative befürchtet die Verdrängung der angestammten Bevölkerung. Schwarzgekleidete Sicherheitsmitarbeiter hatten die Lage schnell wieder im Griff und übergaben die Kreuzberger Bürger/innen zur Personalienfeststellung der Polizei. Doch ob man wie im Flugblatt der Bürgerinitiative ein so ungebrochenes „wir“ aus „Anwohner/innen“ konstruieren kann, ist spätestens seit der Anhörung im Postbahnhof fraglich. Auf jeden Fall zierte den Bauzaun schon am hellen Mittag das Graffiti „O₂-World = Media Spree versenken = NO?“. „Media Spree“ ist der Zusammenschluss aller Investoren, die zwischen Jannowitz- und Oberbaumbrücke bauen wollen. Tatsächlich aber sitzen viele auf ihren teuren Grundstücken und verschieben Jahr für Jahr den Baubeginn, weil für ihre teuren Luxusbauten keine Nachfrage in Sicht ist.

Wahrscheinlich wird die AEG über ein ähnliches Problem stolpern. In Mitteleuropa gibt es einfach zu wenig Nachfrage nach diesem US-amerikanischen Stil von Unterhaltungsindustrie – desinteressiert werden die Berliner/innen wohl einfach zu Hause bleiben. Wie bei der US-amerikanischen Supermarktkette „Wal-Mart“, die ebenfalls den deutschen Markt aufrollen wollte. Nach wenigen Jahren war sie pleite und musste vor kurzem verkaufen.

Schönheitsreparaturen nach Bedarf

Tipps für eine schöne Wohnung – nicht nur für die Rückgabe an den Vermieter

Ulla Otte

Nach den neueren Urteilen des Bundesgerichtshofs müssen zwar einerseits viele Mieter/innen keine Schönheitsreparaturen mehr ausführen, weil die Klauseln im Mietvertrag für unwirksam erklärt wurden (siehe nachfolgenden Beitrag, die Red.). Andererseits sind nach wie vor flächendeckend zahlreiche Mieter/innen mit der Renovierung belastet oder mieten eine Wohnung an, die nicht frisch gestrichen ist oder ihren Gestaltungswünschen nicht entspricht. Deshalb werden hier zahlreiche Tipps gegeben, wie die Wohnung für die Übergabe „fit“ gemacht werden kann oder wie Mieter/innen ihre Wohnung renovieren und die Beseitigung von Schäden durchführen können.

Zu den Schönheitsreparaturen, die Mieter/innen wohl am häufigsten ausführen müssen, gehören das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken. Dabei ist Sorgfalt gefragt. Denn: Hat der Vermieter einen Anspruch darauf, müssen die Schönheitsreparaturen fachgerecht ausgeführt sein.

Wände und Decken

Eine neue **Tapete** sollte man nicht einfach über die alte kleben, sondern die Wände bis auf den Putz freilegen. Das geht am besten,

Wichtig ist das Einweichen bei einer Tapete. Anschließend zusammenlegen (Kleisterseite nach innen) und erst an der Wand aufrollen.



wenn man die Tapete mit einer Nagelrolle perforiert und dann mit Spülwasser aus einer Blumendusche durchfeuchtet. Mit dem Spachtel lässt sie sich nach dem Einweichen in der Regel gut ablösen.

Vor dem Tapezieren müssen Unebenheiten und Bohrlöcher mit Spachtelmasse verfüllt werden. Den pulverförmigen Tapetenkleister rührt man nach den Angaben des Herstellers mit Wasser an. Dann wird die Tapete in Bahnen mit reichlich passender Länge geschnitten und deren Rückseiten mit der Malerbürste bis zu den Rändern mit Kleister bestrichen. Die fertige Bahn anschließend zieharmonikaartig zusammenlegen und die nächste Bahn einkleistern. Die Bahnen müssen vor dem Ankleben einige Minuten weichen. Da die Wände eines Raums selten rechtwinklig zueinander stehen, sollte man eine Linie mit dem Senkblei anzeichnen, etwa eine Bahnbreite von der Ecke entfernt. Dann wird die erste Bahn geklebt: Den oberen Teil der Tapete entfalten und mit etwas Überstand zur Decke an die Linie anlegen. Mit der Tapezierbürste streicht man die Bahn von der Mitte zu den Rändern hin auf. Oben wird der Knick mit einer stumpfen Schere markiert, dann die Tapete etwas abgehoben, im Knick geschnitten und wieder angeklebt. Unten wird das Ende in die Kante gedrückt, nach oben gefalzt und im Knick abgeschnitten. Die zweite Bahn klebt man auf Stoß mit der ersten und walzt die Nahtstelle anschließend mit dem Kantenroller sauber an. Bei Türen und Fenstern arbeitet man zunächst überlappend



Steckdosen müssen mit Malerleiband abgeklebt werden. Besser ist, die Verblendungen vorübergehend abzubauen (Sicherungen raus), aber Farbspritzer dürfen nicht in die Dose geraten. Dagegen hilft auch Malerleiband.

und schneidet die Überstände dann mit einem Cutter ab. Die Verschnitte werden in die Laibungen geklebt. An und in Ecken klebt man die untere Bahn überlappend und schneidet die obere passend. Schalter und Steckdosen (Verblendungen ggf. vorübergehend demonstrieren) werden bei ausgeschalteter Sicherung überklebt und dann mit dem Cutter zuerst sternförmig und dann rund aufgeschnitten.

Decken lassen sich nur zu zweit tapezieren. Eine große Hilfe ist eine Arbeitsbühne, die je nach Deckenhöhe aus zwei stabilen Kisten

Heizkörper dürfen nur mit hitzebeständigem Speziallack gestrichen werden. Mit speziellen Rollen und Pinseln kommt man auch zwischen die Rippen.



oder Leitern und einem Brett besteht. Wer keine Bühne bauen will und nur eine Leiter hat, braucht einen Helfer, der mit einem Besen die Decke erreicht. Angefangen wird an einer Wand, der Helfer steht hinten und balanciert die eingekleisterte und zusammengelegte Tapete auf dem Besen. Es wird langsam rückwärts gearbeitet. An Stirn- und Rückwand sollte die Tapete ein bis zwei Zentimeter überstehen.

Ist die Tapete gut getrocknet – in der Regel am nächsten Tag – beginnt man mit dem Anstreichen. Beim Einkauf von **Farbe** und Werkzeug sollte man nicht sparen. Billige Farbe hat einen geringeren Pigmentanteil und deckt schlechter. Deshalb lieber etwas teurere Farbe kaufen und dafür die Wand nur einmal streichen. Auch die Walze sollte hochwertig sein: Lammfell nimmt mehr Farbe auf als Kunstfaser und verteilt sie besser auf der Struktur der Raufasertapete. Man arbeitet vom Licht, also vom Fenster, weg. Zuerst die Ecken mit einem Flachpinsel streichen, dann die Flächen rollen. Am besten wird nass in nass gearbeitet, damit man keine Ansätze sieht. Mit einer Teleskopstange kommt man schneller voran, als wenn man die Leiter immer wieder versetzen muss.

TIPP

Wenn die Wandfarbe im Ganzen noch gut aussieht, muss nicht unbedingt immer wegen einiger kleiner Flecke komplett gestrichen werden. Oft reicht es, wenn die Flecke nur übergetupft werden, wobei zwischen der neuen und der alten Farbe ein sanfter Übergang geschaffen werden muss. Ob das Über tupfen der Flecke ausreicht und die Wand einheitlich gestrichen aussieht, kann erst festgestellt werden, wenn die Farbe trocken ist. Deshalb frühzeitig einen Probelauf machen.

Holzfenster müssen gestrichen werden, wenn der Lack Risse zeigt oder sogar das Holz freiliegt. Allerdings sind Mieter/innen nur für die Innenseite zuständig. Zunächst die Scheibenränder und Beschläge mit Malerlebeband abkleben, damit sie vor Kratzern und Lack geschützt sind. Dann lose Teile mit dem Spachtel abheben, den Altanstrich anschleifen und den Staub gründlich abwischen. Beim Lackieren muss man darauf achten, dass keine Farbtropfen, sogenannte Nasen, zurückbleiben. Deshalb den Lack lieber dünn auftragen und nach dem Trocknen eventuell ein zweites



Kleine Schäden im Laminatboden entstehen schnell, wenn mal was runterfällt. Sie lassen sich mit Hartwachs oder speziellen Reparaturpasten ausbessern. Diese sind in allen gängigen Holzläden erhältlich.

Mal streichen. Im Sommer bietet es sich an, die Fenster auszuhängen und auf Böcke zu legen. Kunstharzlack lässt sich leichter verarbeiten, hat allerdings den Nachteil, dass er stinkt und lösemittelhaltig ist. Acryllack ist wasserverdünnt und riecht kaum. Für beide Lacktypen gibt es spezielle Pinsel. Wichtig ist hier, dass Kunstharzlack schlagfester ist und so stärker beansprucht werden kann. Wenn aber einmal Acryllack gestrichen ist, sollte die nächste Schicht nicht mit Kunstharzlack gestrichen werden, weil sonst der Anstrich nicht so gut hält. Acryllack auf Kunstharzlack ist hingegen unproblematisch.

Türen werden gestrichen, wenn sie Schrammen haben oder sehr vergilbt sind. Schadstellen füllt man mit Holzspachtel, lässt sie trocknen und schleift sie glatt. Beim Lackieren von Flächen sollte man eine Lackrolle verwenden, mit der man die Farbe waagrecht aufträgt und senkrecht verschlichtet. Bei Kassettentüren (Altbau) lackiert man zuerst die Profile mit dem Pinsel und rollt danach die Flächen nass in nass. Hier arbeitet man am besten von oben nach unten. Ist die Tür getrocknet, wird der Rahmen gestrichen.

Zum Schluss werden, wenn nötig, noch die Fußleisten mit Schleifpapier aufgeraut und lackiert.

Für **Heizkörper** benötigt man einen Speziallack, der bei Hitze nicht vergilbt. Die Rippen oder Flächen werden mit Stahlwolle oder Schleifpapier angeschliffen, Roststellen evtl. mit Rostschutz ausgebessert und dann wird der kalte Heizkörper mit einem schlanken Pinsel von oben nach unten lackiert. Nach dem Trocknen sollte er kräftig aufgeheizt werden, damit sich die Lösungsmittel schnell verflüchtigen. Das Gleiche gilt auch für die Heizungsrohre, die im Altbau oft auf dem Putz

verlegt sind. Andere Installationsrohre (Gas- oder Wasserleitungen), die über Putz liegen, werden mit normalem Lack gestrichen.

Fußboden

Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen, sind zum Auszug zu beheben. Ist beispielsweise das **Parkett** durch herabgefallene Gegenstände stark beschädigt, müssen Mieter/innen den Schaden beseitigen. Ansonsten ist das Schleifen und Versiegeln von Parkett Sache des Vermieters. Kleine Schäden in **Laminatböden** werden mit Hartwachs ausgebessert. Dieses Wachs gibt es in allen gängigen Holz- und Farbtönen. Zum Verarbeiten wird es erhitzt, bis es flüssig ist, und in die Löcher getropft. Nach dem Erhitzen wird das überschüssige Wachs mit einer Trapezklinge entfernt. Diese Klinge muss scharf und möglichst unbenutzt sein, da sonst die Oberfläche verkratzen kann. Bei kleinen Kratzern hilft ein Korrekturstift, der im Fußbodenfachhandel erhältlich ist. Flecken im **Teppichboden** sollte man behandeln, solange sie noch frisch sind. Dabei wird immer von außen nach innen gearbeitet, damit der Fleck nicht vergrößert wird. Feste Schmutzpartikel hebt man mit einem Messer ab, Flüssiges wird mit Küchenkrepp aufgenommen. Teppichschaum für kleinere Flecken gibt es in Drogeriemärkten. Großflächigeren Verschmutzungen rückt man am besten mit einer Teppichreinigungsmaschine zu Leibe. Diese Geräte kann man im Baumarkt oder in Reinigungsfirmen mieten. Sie sprühen mit hohem Druck eine Reinigungslösung in die Fasern und saugen diese samt Schmutzpartikeln wieder auf. Nach dem

Richtig gelagert, lassen sich Lacke und Farben lange aufheben und können später für Ausbesserungsarbeiten verwendet werden. Lackdosen werden dabei am besten auf den Kopf gestellt. Wenn während der Renovierungsarbeiten eine Pause eingelegt wird, können benutzte Pinsel einfach in Plastikfolie gewickelt werden. Dadurch bleibt die Farbe feucht und man spart sich das lästige Reinigen. Bei sorgfältigem Einwickeln und Abdichten (Gummiband oder Malerlebeband) geht das auch übers Wochenende.





Im Fachhandel gibt es mittlerweile auch Einwegkartuschen mit Silikon, sodass der Kauf einer Silikonspritze entfällt.

Absaugen hat der Teppich noch eine Restfeuchte und sollte etwa zwei Tage trocknen. Brandflecken kann man mit Reststücken (sofern vorhanden) flicken. Mit einem Stanz-eisen (im Baumarkt erhältlich) wird die kaputte Stelle herausgenommen und ein neues Stück eingeklebt. Bei größeren Schäden legt man das Reststück in Florrichtung auf die zu ersetzende Stelle und schneidet mit dem Cutter entlang eines Lineals beide Teppichlagen durch. Dann das alte Stück herausnehmen und das neue einsetzen. Wenn Mieter/innen selbst einen Boden (Teppich, Laminat etc.) verlegen, sollte für solche Fälle immer etwas Material aufbewahrt werden.

TIPP

Falls Malerarbeiten in Ihrer Wohnung von Handwerkern durchgeführt werden, sollten Sie immer nach Resten fragen, damit Sie kleine Ausbesserungen selbst vornehmen können. Ein bisschen Lack ist schnell in ein altes Marmeladenglas abgefüllt.

Das Abstumpfen einer Badewanne gehört zu den üblichen Ab-nutzungserscheinungen und somit zum ganz normalen Miet-gebrauch. Bei der Wohnungsrückgabe müssen Mieter/innen also keinesfalls die Badewanne auf Hochglanz polieren. Falls Ihnen Ihre Badewanne aber zu unansehnlich geworden ist, können Sie Stahl-Email-Badewannen mit speziellen Emailpflegemitteln und Acrylbadewannen mit Autopolitur zu einer ansprechenderen Optik verhelfen.



TIPP

Falls der Umstand mit Teppichreinigungsmaschine zu groß erscheint, kann man auch größere Flecken durch Shampooieren mit Handarbeit beseitigen. Dazu wird in einem Eimer nach Herstellerangaben mit flüssigem Teppichreinigungsmittel eine Seifenlauge angemischt. Mit einer Bürste muss die Flüssigkeit in die Teppichflecke eingearbeitet werden. Der Teppich darf dabei nicht zu nass werden, sorgfältiges Bürsten lohnt sich aber. Mit einem saugfähigen Lappen wird dann der Teppich wieder trocken gerubbelt und der Schmutz dadurch entfernt. Am besten eignet sich ein rauer Baumwollstoff, z.B. alte Handtücher. Mit dieser Methode können auch Laufspuren entfernt werden. Da es sich bei den Teppichreinigungslösungen um relativ aggressive Substanzen handelt, sind Haushaltsgummihandschuhe zu empfehlen.

Küche und Bad

In Küche und Bad sind durch ungenügendes Lüften und mangelnde Hygiene manchmal die Silikonfugen verschimmelt. Der unschöne und gesundheitsschädliche Schimmel zeigt sich meist als grauer bis schwarzer Belag, der sich nur durch Erneuern des Silikons beseitigen lässt. Sämtliche Schimmelschäden müssen mittels Mängelanzeige dem Vermieter mitgeteilt werden (siehe dazu unsere Infoschrift „Mängelbeseitigung“, die Red.). Falls Sie dennoch selbst Hand anlegen wollen, werden Silikonfugen mit dem Teppichmesser herausgeschnitten und die Reste mit Silikonreiniger beseitigt. Wer keine ruhige Hand hat, sollte nun zwei Streifen Malerklebeband auf beiden Seiten der gewünschten Fuge fixieren. Die Naht wird ausgespritzt und mit dem in Spülwasser getauchten Finger geglättet. Für eine kurze Fuge reicht oft eine kleine Kartusche Silikon, die ohne Pistole angewendet werden kann (z.B. von Sista). Für längere Fugen lohnt der Kauf einer Silikonpresse.

Verschmutzte Fliesenfugen kann man mit einer Paste aus Backpulver und Wasser reinigen, die mit einer Zahnbürste aufgetragen wird. Korrekturstifte (zum Beispiel von Edding, im Baumarkt) beseitigen kleine Schäden. Sind ganze Fliesen gesprungen, kann man sie nur vom Rand her vorsichtig mit dem Meißel heraus schlagen und durch eine neue ersetzen, die mit Fliesenkleber eingesetzt wird.

Für Emails Schäden an Badewannen werden Reparatursets oder -stifte (z.B. von Kaldewei) angeboten. Badewannen aus Sanitäracryl

erhalten mit Autopolitur ihren alten Glanz zurück. Das Reparieren von tropfenden Wasserhähnen oder schwergängigen Ventilen gehört zwar niemals zu den Schönheitsreparaturen, dafür aber zu den sogenannten kleinen Instandhaltungen (Bagatellschäden), an denen Mieter/innen häufig durch Mietvertragsklauseln finanziell beteiligt werden. Sollten Sie die Reparatur selbst durchführen, muss die Armatur bei geschlossenem Haupt-hahn mit einer Wasserpumpenzange aufgeschraubt werden. Dabei sollten Sie darauf achten, dass das Metall nicht beschädigt wird. Am besten legen Sie ein Stück Schlauch oder einen Lappen um die Backen der Zange. Dichtungen oder neue Ventile sind in Baumärkten oder Sanitärfachgeschäften erhältlich. Verkalkte Duschköpfe oder Luftsprudler (Perlatoren) legt man über Nacht in Essig ein. Das löst Kalkablagerungen und sorgt dafür, dass das Wasser wieder gleichmäßig fließt und nicht nach allen Seiten spritzt. Essigessenz oder Zitronensäure (Drogeriemarkt) sind alternativ auch möglich.

Natürlich muss man die Wohnung leer übergeben. Deshalb auch rechtzeitig mit dem Entrümpeln von Keller oder Speicher be-ginnen und unerwünschte Einbauten ent-fernen. Wer Sperrmüll von der Stadtreinigung abholen lassen will, sollte bedenken, dass das meist nicht von heute auf morgen geht. Oft ist es günstiger, wenn man den Müll selbst zum Recyclinghof bringt. Noch intakte Haushalts-gegenstände oder Möbel kann man auch spenden: Arbeitslosenprojekte oder auch das Sozialamt nehmen die Sachen gerne und holen sie manchmal sogar vor Ort ab.

Bei der Übergabe macht es einen guten Eindruck, wenn die Wohnung geputzt ist. Wer nicht so pingelig renoviert hat, sollte den Termin auf einen Zeitpunkt legen, wenn das Tageslicht nicht mehr so gut ist. Falls es dann abends zu dunkel sein sollte, muss natürlich die Wohnung beleuchtet werden, aber das erledigen auch 25-Watt-Birnen, die nicht jede Ecke gleißend hell ausleuchten. Es kann auch nicht schaden, wenn es nach frischer Farbe riecht.

Detaillierte Renovierungstipps wurden bereits in den MieterEcho-Ausgaben Nr. 301, 303 und 305 veröffentlicht. Falls Sie Schönheitsreparaturen aufgrund Ihrer mietvertraglichen Verpflichtungen durchführen müssen, beachten Sie bitte den nachfolgenden Beitrag – bevor Sie zum Pinsel greifen.

Schönheitsreparaturen

Wer muss wann welche Schönheitsreparaturen durchführen?

Das Problem ist den meisten Mieter/innen nur zu gut bekannt. Eine neue Wohnung wird gemietet und die alte möchte man möglichst schnell und ohne großen Aufwand zurückgeben. Doch oft streiten bei der Wohnungsrückgabe Vermieter und Mieter/innen, weil sie sich nicht darüber einig sind, wie die Wohnung beim Auszug auszusehen hat. Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die Schönheitsreparaturen sind demnach grundsätzlich Sache des Vermieters, jedoch wird diese Verpflichtung im Mietvertrag fast immer auf die Mieter/innen abgewälzt. In welchem Umfang diese Abwälzung zulässig oder unzulässig ist, haben dann die Gerichte zu entscheiden. Deshalb gilt: Welche Renovierungsarbeiten von den Mieter/innen durchzuführen sind, ob die ganze Wohnung frisch gestrichen oder lediglich geräumt und besenrein zurückzugeben ist, hängt von der jeweiligen Vereinbarung im Mietvertrag ab. Um nicht Schönheitsreparaturen zu leisten, ohne dazu verpflichtet zu sein, sollten Mieter/innen also zuerst die entsprechende Regelung in ihrem Mietvertrag überprüfen lassen.

Die Rechtsprechung zum Thema Schönheitsreparaturen ist sehr umfangreich und da die vertraglichen Regelungen äußerst vielfältig sind, ist die künftige Rechtsprechung auf diesem Gebiet unbedingt zu beachten. Die nachfolgenden Informationen können Ihnen also nur Hilfestellung geben, aber eine anwaltliche Prüfung Ihres Mietvertrags nicht ersetzen. Leichtfertigkeit kann Sie teuer zu stehen kommen, lassen Sie sich also in einer unserer Beratungsstellen beraten, bevor Sie zum Pinsel greifen oder sich gegenüber Ihrem Vermieter äußern.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Für den sozialen Wohnungsbau beantwortet die II. Berechnungsverordnung (II. BV) die Frage. Dort heißt es im § 28 Abs. 4 Satz 5: „Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“ Eine andere gesetzliche Definition existiert nicht und die Gerichte wenden diese Begriffsbestimmung auch für den freifinanzierten Wohnungsbau an. Wenn also im Mietvertrag steht „Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen“, sind darunter die oben genannten Arbeiten zu verstehen. Die Begriffsbestimmung der II. BV ist mittlerweile

etwas veraltet. Wände werden nur noch selten gekalkt – üblich ist dagegen das Tapezieren mit Mustertapete oder Raufaser. Prinzipiell umfassen Schönheitsreparaturen nur **Abnutzungen, die sich „mit Farbe, Tapete und gegebenenfalls etwas Gips“ erneuern lassen.**



Was sind keine Schönheitsreparaturen?

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehören grundsätzlich Arbeiten, die über malermäßige Instandsetzungsarbeiten hinausgehen oder die Flächen betreffen, die sich außerhalb der Wohnung befinden. So zählen z.B. weder der Austausch eines durch normalen Gebrauch abgenutzten Teppichbodens oder das Ab-

SCHÖNHETSREPARATUREN:

- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken von Wänden und Decken
- Streichen von Fußböden und Sockelleisten
- Reinigen von Teppichböden (wenn gesondert vereinbart)
- Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren
- Streichen oder Lasieren von Innentüren und der Außentür von innen
- Streichen oder Lasieren von Fenstern von innen (nur Holzfenster)
- Streichen der Zwischenräume und der Innenseite der äußeren Flügel bei Kastendoppelfenstern
- Streichen von auf Putz liegenden Versorgungsleitungen (z.B. Gasrohre)
- Streichen oder Lasieren von Holzverkleidungen und Einbauschränken, soweit sie Teile der Wand sind

KEINE SCHÖNHETSREPARATUREN:

- Erneuern eines mitvermieteten, durch normalen Gebrauch abgenutzten Teppichbodens
- Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden
- Streichen von Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen
- Streichen der Fenster und Türen von außen
- Verputzen der Wände
- Streichen von Terrassen und Balkonen
- Instandsetzen der Fensterverkittung
- Streichen von Gemeinschaftsräumen oder des Kellers
- Streichen von Einbaumöbeln
- Streichen von Wohnungseingangstüren und Fenstern von außen
- Streichen von Balkonbrüstungen oder Balkongittern
- Nach Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich werdende Schönheitsreparaturen



schleifen und Versiegeln von Parkettboden zu Schönheitsreparaturen. Demzufolge ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Fußböden zu erneuern, wenn diese verschlissen sind. (Eine Ausnahme besteht nur, wenn die Fußbodenbeläge nicht mitvermietet wurden, also z.B. in Eigenleistung des Mieters hergestellt wurden.) Das gilt für alle Fußböden, also auch für Teppich, Laminat oder Dielen (u.a. LG Berlin – 62 S 394/95 –). Etwas anderes gilt, wenn die Mieter/innen den Fußboden beschädigt haben, z.B. durch herunterfallende Gegenstände, Brandlöcher oder Rotweinflecken. Eine solche überdurchschnittlich starke Beschmutzung oder Beschädigung müssen Mieter/innen ersetzen.

Wer ist für die Schönheitsreparaturen zuständig?

Diese Frage mögen viele für überflüssig halten, weil die Antwort „natürlich die Mieter/innen“ so selbstverständlich erscheint. Aber so selbstverständlich ist das nicht, denn gesetzlich ist der Vermieter dazu verpflichtet. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB sagt: „Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“ Und § 538 BGB ergänzt: „Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.“ Das heißt, der

Vermieter hat den Mieter/innen die Wohnung so zu überlassen, dass man darin wohnen kann und in eben diesem Zustand zu erhalten, also von Zeit zu Zeit sogar zu renovieren.

Vertragsfreiheit

Dass die Wirklichkeit ganz anders aussieht, ist der ungleichen Ausgangssituation bei der Vertragsfreiheit geschuldet. Im Wohnraummietrecht bedeutet dies die Freiheit des Vermieters, Verträge so zu gestalten, wie es für ihn am günstigsten ist und die Freiheit der Mieter/innen, diese Bedingungen entweder zu akzeptieren oder auf die Anmietung der Wohnung zu verzichten.

So sind die vom Gesetz abweichenden Vereinbarungen zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen der Regelfall geworden und werden inzwischen als Verkehrssitte angesehen.

Formularklausel oder Individualvereinbarung

Durch den großen Spielraum für den Vermieter bei der Vertragsgestaltung, insbesondere zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen, lohnt der Blick auf die verschiedenen mietvertraglichen Regelungen. Prinzipiell ist zwischen Formularklauseln und Individualvereinbarungen zu unterscheiden. Als Formularklauseln gelten die Inhalte der standardisierten Mietvertragsformulare, die Hausbesitzervereine oder Verlage anbieten. Auch wenn ein Vermieter nur einzelne Klauseln daraus verwendet oder wenn er selbst vorformulierte Klauseln mehrmals verwendet bzw. verwenden will, handelt es sich um Formularklauseln. Formularklauseln gelten als Allgemeine Geschäftsbedingungen und unterliegen deshalb dem Verbraucherschutz des AGB (§§ 305 bis 310 BGB). Benachteiligen diese Klauseln den Vertragspartner des Verwenders, also die Mieter/innen, unangemessen, sind sie unwirksam.

Demgegenüber stehen sogenannte Individual- oder auch Einzelvereinbarungen als zwischen zwei Vertragspartnern frei ausgehandelte Vertragsinhalte, bei denen beide Partner eine gleichrangige Verhandlungsposition haben. Dies ist bei Mietverträgen kaum der Fall. Im Mietvertragsformular werden Individualvereinbarungen zumeist unter „sonstige Vereinbarungen“ aufgeführt. Der Vermieter hat bei einer Einzelvereinbarung viel weitreichendere Möglichkeiten, seinen Mieter/innen Schönheitsreparaturen aufzubürden. So kön-

nen z. B. die Mieter/innen zum Schleifen und Versiegeln von Parkettfußboden vertraglich verpflichtet werden.

Der Mietvertrag regelt die Zuständigkeit!

Es kommt also darauf an, was im Mietvertrag steht und wie es vereinbart wurde. Steht gar nichts im Mietvertrag, dann brauchen Mieter/innen nicht zu renovieren. Auch bei einem mündlichen Mietvertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Mieter/innen sind auch dann nicht verpflichtet, die Wohnung renoviert zurückzugeben, wenn im Mietvertrag steht, dass die Wohnung „besenrein“, „bezugsfertig“, „in vertragsgemäßem Zustand“ usw. übergeben werden muss. **Grundsätzlich gilt, dass Mieter/innen niemals mehr Schönheitsreparaturen durchführen oder bezahlen müssen, als sie selbst bewohnt haben.**

Nicht alle Klauseln sind wirksam!

Viele Mietverträge enthalten Vertragsbedingungen über die Pflicht der Mieter/innen zur Renovierung beim Einzug, während der Wohndauer und beim Auszug. Eine Vielzahl von Klauseln wurden mittlerweile vom BGH für unzulässig erklärt. In anderen Fällen entsteht durch die Kombination mehrerer Klauseln oder auch durch die Kombination von Klauseln und Individualvereinbarungen ein **Summierungseffekt**, der dazu führt, dass die Mieter/innen unangemessen benachteiligt werden. Das kann die gesamte Renovierungsverpflichtung unwirksam machen und Sie müssen die Wohnung beim Auszug nur besenrein übergeben. Enthält Ihr Mietvertrag derartige Regelungen, sollten Sie unbedingt den genauen Wortlaut Ihres Mietvertrags in einer Beratungsstelle der Berliner Mieter-Gemeinschaft überprüfen lassen.

Schönheitsreparaturen beim Einzug

Oft hört man: „Wer in eine unrenovierte Wohnung eingezogen ist, braucht auch keine renovierte zu hinterlassen.“ Das ist ein weit verbreiteter Irrtum. Wenn im Mietvertrag die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen wirksam vereinbart wurde, dann müssen diese auch ausgeführt werden.

Der Vermieter muss die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand überlassen. Eine Verpflichtung des Vermieters, eine frisch

renovierte Wohnung zu vermieten, besteht jedoch nicht. Wer in eine nicht renovierte Wohnung zieht, hat diesen Zustand als vertragsgemäß akzeptiert. In Literatur und Rechtsprechung besteht Uneinigkeit darüber, ob die Mieter/innen vom Vermieter dennoch die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen können. Überwiegend verneint wird dies, wenn im Mietvertrag die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen wirksam auf die Mieter/innen abgewälzt ist. Keinesfalls aber besteht eine Verpflichtung der Mieter/innen zur Anfangsrenovierung. Und erst recht ist die formularmäßige Vereinbarung einer Anfangsrenovierung unzulässig. Auch bei der Verpflichtung der Mieter/innen zur Renovierung bei Bedarf handelt es sich um eine unwirksame Klausel, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde (der Bedarf besteht dann ja bereits bei Beginn des Mietverhältnisses).

Ausnahmsweise ist die Überbürdung der Anfangsrenovierung zulässig, wenn die Mieter/innen einen angemessenen Ausgleich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten zu Beginn des Mietverhältnisses – etwa einen Mieterlass für die ersten Monate – erhalten. Die Angemessenheit ist vom konkreten Renovierungsaufwand abhängig (LG Berlin GE 2004, 964).

Individualmietvertraglich kann eine Anfangsrenovierung zulasten der Mieter/innen vereinbart werden. In Anbetracht des Summierungseffekts kann dies jedoch bei gleichzeitig formularmäßiger Abwälzung laufender Schönheitsreparaturen unwirksam sein (BGH, VIII ZR 163/05).

Schönheitsreparaturen während der Wohndauer

Warum Mieter/innen während des laufenden Mietverhältnisses renovieren müssen, bleibt unklar. Die Wohnung wird durch eine vergilbte Tapete nicht beschädigt und ob die Raufasertapete strahlend weiß oder mit Kindermalerei verziert ist, ließe sich als Geschmackfrage behandeln. Während der laufenden Mietdauer unterlassene Schönheitsreparaturen berechtigen den Vermieter nach vorherrschender Meinung nicht zur fristlosen Kündigung. Eine ordentliche Kündigung wird auch nur in dem seltenen Ausnahmefall als gerechtfertigt angesehen, wenn durch die Unterlassung große Schäden drohen oder die Bausubstanz gefährdet wird (LG Münster).

Aber Vorsicht: Der BGH (VIII ZR 192/04) hat die Verpflichtung der Mieter/innen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis bejaht, wenn die Schönheitsreparaturen fällig sind, auch wenn die Substanz der Wohnung nicht gefährdet ist. Führen die Mieter/innen diese trotz Aufforderung durch den Vermieter nicht aus, hat der Vermieter nach Auffassung des BGH Anspruch auf einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten.

Fristenregelung

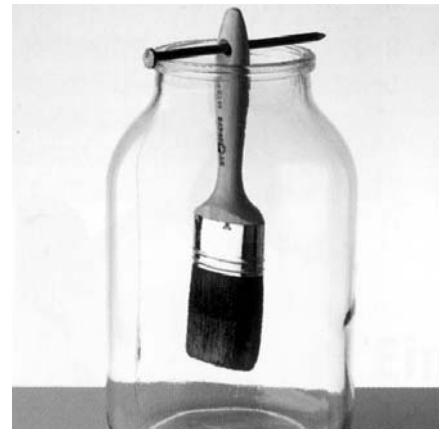
Die meisten Mietverträge orientieren sich bei der Übertragung der Renovierungspflichtung am **Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums aus dem Jahr 1976**. Die dort genannten Fristen wurden in der Rechtsprechung bislang bestätigt (z. B. BGH, Urteil vom 20.04.2004 – VIII ZR 230/03).

Danach sind Schönheitsreparaturen im Allgemeinen nach folgender Wohndauer fällig:

- drei Jahre für Küchen, Bäder und Duschen
- fünf Jahre für Wohn- und Schlafräume sowie Flure, Dielen und Toiletten
- sieben Jahre für andere Nebenräume.

Die Fristen sind vom Einzug an zu berechnen und es ist unerheblich, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde.

Sind vertraglich keine Fristen genannt, sondern beschränkt sich die Regelung auf z. B. „Der



Mieter trägt die Schönheitsreparaturen“, so ist davon auszugehen, dass die üblichen oben genannten Fristen vereinbart sind. Solche Fristen sind aber nur eine Richtschnur. Der tatsächliche Renovierungsbedarf muss berücksichtigt werden. Ein tatsächlicher Renovierungsbedarf nach diesen Fristen kann möglicherweise nicht bestehen, wenn Mieter/innen die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutzen – etwa durch längere Abwesenheit – oder wenn die Wände mit besonders „langlebigen“ Tapeten oder Farben versehen sind.

Sowohl verkürzte als auch starre Fristen führen zur Unwirksamkeit

Die oben genannten Fristen dürfen in der mietvertraglichen Vereinbarung nach der Rechtsprechung des BGH weder unterschritten noch als starre Fristen vereinbart werden.

STARRE FRISTEN

Ob die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf Mieter/innen wirksam vereinbart ist, sollte immer in einer unserer Beratungsstellen individuell anwaltlich geprüft werden. Denn es kommt immer auf den genauen Wortlaut der Mietvertragsklausel an. Nachfolgend zwei Beispiele:

Beispiel 1:

„Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene formularmäßige Klausel ‚Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: drei Jahre, Wohn- und Schlafräume: vier bis fünf Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: sechs Jahre).‘ enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.“

(BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 106/05 -)

Beispiel 2:

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

(BGH, Urteil vom 13.07.2005 – VIII ZR 351/04 -)



Beispiel für verkürzte Fristen: „... bei Küche, Bad und Toilette zwei Jahre, bei allen übrigen Räumen fünf Jahre.“

Eine starre Frist ist erkennbar an Formulierungen wie „spätestens“, „immer“ oder „mindestens“.

Beispiel für starre Fristen: „Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen.“

Enthält der Mietvertrag eine Klausel, nach der die Räume zwingend nach verkürzten oder starren Fristen renoviert werden müssen, ohne Rücksicht auf ihren tatsächlichen Zustand, dann ist diese Klausel unwirksam – und zwar insgesamt unwirksam. Das heißt: Mieter/innen brauchen dann gar nicht zu renovieren, weder beim Einzug, noch während der Mietzeit und auch nicht beim Auszug. Solche Klauseln sind in sehr vielen Mietverträgen enthalten.

Wirksam sind hingegen Klauseln, in der die Fristen lediglich Empfehlungscharakter haben – zu erkennen an Formulierungen wie „etwa“, „grundsätzlich“, „im Allgemeinen“ oder „in der Regel“.

Für die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der Formularvereinbarungen kommt es auf jedes Wort der verwendeten Klausel an. Eine genaue Prüfung der vertraglichen Regelungen kann viel Zeit und Geld sparen und andererseits

kann ein Irrtum viel Geld kosten. Unseren Mitgliedern empfehlen wir deshalb dringend, mit dem Mietvertrag eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen und die jeweilige Klausel anwaltlich prüfen zu lassen.

Schönheitsreparaturen beim Auszug

Ohne mietvertragliche Regelung ist die Wohnung bei Auszug besenrein zu übergeben. Alle anderen Klauseln sind nur insoweit wirksam, als sie im Übrigen vereinbarte Schönheitsreparaturen während der Mietzeit berücksichtigen. Verpflichtet der Mietvertrag zu laufenden Schönheitsreparaturen mit den oben genannten Fristen und gleichzeitig zur Rückgabe einer frisch renovierten Wohnung, ist dies eine doppelte Verpflichtung, deren Summierungseffekt (BGH, Urteil vom 14.05.2003 – VIII ZR 308/02 –) dazu führt, dass die Vereinbarung insgesamt unwirksam ist.

Wurde im Mietvertrag die Abwälzung der Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses auf die Mieter/innen wirksam vereinbart, aber nicht durchgeführt, ist eine Endrenovierung bei Auszug erforderlich. Falls die Schönheitsreparaturen entsprechend der vereinbarten Fristen von den Mieter/innen durchgeführt wurden, müssen diese das im Streitfall auch belegen können. Bewahren Sie also Rechnungen von Malerbetrieben oder von gekauftem Material (Farbe, Tapeten, Pinsel, Spachtelmasse etc.) sorgfältig auf. Auch schriftliche Bestätigungen von den Personen, die mitgeholfen haben, sind sinnvoll.

Quoten-/Abgeltungsklausel

Viele Mietverträge enthalten eine Regelung, dass Mieter/innen **anteilig die Kosten** für Schönheitsreparaturen zu erstatten haben, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen nach den vereinbarten Fristen noch nicht fällig sind. Hierbei wird häufig ein Kostenvoranschlag eines Malerbetriebes zugrunde gelegt. Diese Regelung wird Quoten- oder Abgeltungsklausel genannt.

Beispiel: „20%, wenn die letzte Renovierung ein Jahr zurückliegt, 40%, wenn die letzte Renovierung zwei Jahre zurückliegt, 60%, wenn die letzte Renovierung drei Jahre zurückliegt, 80%, wenn die letzte Renovierung vier Jahre zurückliegt“ sollen Mieter/innen an den Vermieter zahlen.

Eine Quotenklausel ist unwirksam, wenn

- die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen unwirksam ist,
- sie eine Abgeltung von 100% vorsieht oder
- die prozentuale Abgeltung starre Fristen ausweist. (BGH-Urteil, vom 18.10.2006, VIII ZR 52/06).

Quotenklauseln sind zulässig, wenn

- sie sich an den üblichen Renovierungsfristen orientieren und diese nicht starr sind,
- sie den Mieter/innen die Möglichkeit lassen, zur Kostenvermeidung die Arbeiten selbst durchzuführen und
- ein vom Vermieter berechneter Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt wird (die Mieter/innen also selbst Kostenvoranschläge einholen können).

FACHGERECHT SIND SCHÖNHETSREPARATUREN AUSGEFÜHRT, WENN:

- Tapeten auf Muster und auf Stoß geklebt sind (Hinweise auf der Tapetenrolle beachten)
- Tapeten blasen- und faltenfrei verklebt sind und sich nicht ablösen
- Anstriche und Lackierungen deckend und gleichmäßig sind
- Beschichtungen fest haften
- Anschlüsse an Türen, Fenstern, Fußleisten u. ä. scharf und gradlinig sind
- Beschichtungen gleichmäßig, ohne Ansatz und streifenfrei aufgebracht sind

NICHT FACHGERECHT SIND SCHÖNHETSREPARATUREN AUSGEFÜHRT, WENN:

- Unebenheiten des Untergrunds verbleiben
- alte Tapeten vor einer Neutapezierung nicht entfernt wurden
- Tapeten überlappend geklebt werden
- offene Nähte zwischen den Tapetenbahnen bestehen
- Mustertapeten überstrichen wurden
- nach dem Anstrich die Struktur der Raufasertapete nicht mehr erkennbar ist
- Farbläufer und -nasen sowie Pinselhaare oder Schmutzpartikel zu sehen sind
- Anstriche wolkig oder fleckig sind
- Lichtschalter, Steckdosen oder Fenster- und Türbeschläge übermalt sind
- Farbe auf den Fußboden getropft ist

In der Praxis führen diese Quotenklauseln dazu, dass viele Mieter/innen aus Kostengründen bei Auszug ihre alte Wohnung selbst komplett renovieren, auch wenn die Fristen noch nicht abgelaufen sind, um die finanzielle Abgeltung an den Vermieter zu vermeiden. Lassen Sie sich in jedem Fall unbedingt vorher anwaltlich beraten.

Wie müssen die Schönheitsreparaturen ausgeführt werden?

Fachhandwerkerklausel

Schönheitsreparaturen müssen **fachmännisch in mittlerer Art und Güte** ausgeführt werden (BGH, RE vom 06.07.1988). Das heißt aber nicht, dass Fachbetriebe zu beauftragen sind. Soweit die Klausel eines Formularmietvertrags die Ausführung der Schönheitsreparaturen durch einen „Fachhandwerker“ (bzw. „Fachbetrieb“ oder „Fachfirma“) vorschreibt, benachteiligt diese die Mieter/innen unangemessen und ist unwirksam. Die Unwirksamkeit der Fachhandwerkerklausel führt jedoch nicht zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter/innen. **Auch Mieter/innen haben daher die für das Malerhandwerk geltenden DIN-Normen zu berücksichtigen und die Arbeiten sorgfältig und fachgerecht auszuführen.** Unwesentliche Abweichungen von den Normen führen nicht unbedingt zur Verletzung der mietvertraglichen Verpflichtung, aber eine **„Hobby-Qualität“ ist nicht ausreichend.** Die Mieter/innen machen sich schadensersatzpflichtig, wenn die Malerarbeiten nicht fachgerecht ausgeführt sind. Das kann teurer

werden als gar nicht zu malern, wenn dadurch der Aufwand zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustands vergrößert wird.

Farbgestaltung

Dass die Wohnung komplett weiß zu hinterlassen ist, darf nicht im Mietvertrag vorgeschrieben werden. Jedoch sollten **helle und neutrale Farbtöne** gewählt werden. Selbst bei einer in erstklassiger Qualität aufgetragenen ungewöhnlichen Farbgestaltung ist nicht auszuschließen, dass der Vermieter als **Schadensersatz** (s. u.) einen neuen Anstrich zugesprochen bekommt (LG Hamburg).

Das Überstreichen von normalen Muster- oder Vliestapeten ist keine fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen. Vertragsgemäß ist aber bei Raufaser (und bei manchen Präge- oder Vliestapeten) der Anstrich. Wenn die Struktur der Raufasertapete nach mehrmaligem Überstreichen nicht mehr erkennbar ist oder nach mehrfachem Lackauftrag Risse auftreten, ist eine Grundrenovierung fällig. Wenn dies der Fall ist, sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen (und natürlich auch zu dieser Frage unbedingt Ihren Mietvertrag mitbringen).

Rückgabe der Wohnung

Abnahmeprotokoll – Vorsicht bei Unterschrift!

Eine gemeinsame Wohnungsbegehung zum Zweck der Besichtigung der Mieträume ist weder zu Beginn des Mietverhältnisses, noch im Laufe dessen und auch nicht zum Ende vorgeschrieben. Auch die Erstellung eines Wohnungsübernahme- oder Wohnungsab-

nahmeprotokolls ist nicht vom Gesetzgeber vorgesehen. Deswegen ist ein Abnahmeprotokoll auch nicht Voraussetzung für die Rückgabe der Wohnung, auch wenn diese Auffassung weitverbreitet ist. Insofern sind Sie nicht verpflichtet, ein vom Vermieter diktiertes Protokoll zu unterschreiben, denn Ihre Unterschrift kann im Zweifel als (nicht gewollte) Bestätigung von Mängelbeseitigungspflichten gelten! Von einer Unterschrift ist dringend abzuraten, wenn Sie nicht voll und ganz mit dem Inhalt des Protokolls einverstanden sind. **Mit Ihrer Unterschrift erkennen Sie den Zustand der Wohnung und mögliche Forderungen des Vermieters an.** Der Vermieter kann die im Abnahmeprotokoll verlangten – von Ihnen unterschrieben bestätigten – Arbeiten einfordern, obwohl vielleicht aufgrund des Mietvertrags überhaupt keine diesbezüglichen Verpflichtungen für Sie bestanden. Auch ist dringend anzuraten, bei allen Besichtigungen (ob vor oder nach der Mietzeit) Zeugen mitzunehmen, die später Aussagen zum Zustand der Wohnung treffen können, also z.B. ob eine Abnutzung bereits vor Beginn des Mietvertrags vorlag. Sie sollten vor Rückgabe der Wohnung deren Zustand – am besten bei Tageslicht – mit Zeugen genau in Augenschein nehmen und möglichst ein Protokoll und Fotos anfertigen. Stimmt das Wohnungsabnahmeprotokoll des Vermieters mit Ihrem Protokoll überein oder bestätigt das Protokoll des Vermieters den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung, steht einer Unterschrift nichts entgegen.

Was geschieht, wenn die Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt werden?

Kommen die Mieter/innen mit den geschuldeten Schönheitsreparaturen (z.B. bei Auszug) in **Verzug**, dann kann der Vermieter nicht ohne Weiteres den für eine Fachfirma erforderlichen Geldbetrag verlangen, denn die Mieter/innen schulden zunächst nur die Vornahme der Schönheitsreparaturen. Der Vermieter kann auch nicht sofort die von den Mieter/innen gezahlte **Kaution** mit den Schönheitsreparaturen verrechnen. Lassen Sie sich hierzu unbedingt beraten.

Schadensersatz

Voraussetzung für das Entstehen eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters ist, dass die Mieter/innen

- mit der Ausführung der Schönheitsreparaturen im Verzug sind oder



- die Durchführung der Arbeiten endgültig verweigert oder
- sie nicht fachgerecht ausgeführt haben.

Der Vermieter muss den Mieter/innen also zunächst eine angemessene Frist setzen, in der die Mieter/innen die Schönheitsreparaturen ausführen können. Erst wenn die Mieter/innen diese Frist untätig verstreichen lassen, kann er die Leistung durch sie ablehnen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Als **angemessene Frist** gelten je nach Umfang der Arbeiten zwei bis drei Wochen.

Aber Vorsicht: Wenn die Mieter/innen jedoch zuvor die Ausführung von Arbeiten verweigert haben, kann der Vermieter auf die Fristsetzung verzichten und sofort einen Handwerker beauftragen und diese Kosten als Schadensersatz geltend machen. Deshalb sollten Mieter/innen bei einer Wohnungsrückgabe die Durchführung von Schönheitsreparaturen weder zusagen noch ablehnen – und zwar unter Anwesenheit von Zeugen.

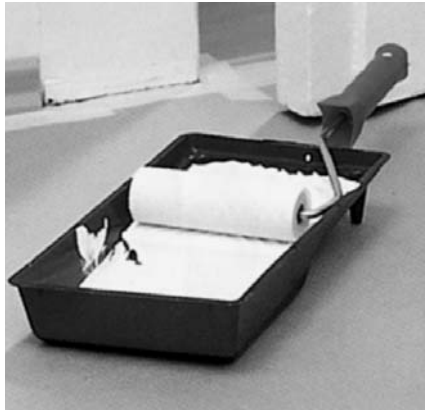
Auch bei nicht fachgerecht ausgeführten Schönheitsreparaturen, was ausgefallene Farbgebungen beinhaltet, kann ein Schadensersatzanspruch des Vermieters entstehen. Das Gleiche gilt für Arbeiten, zu denen die Mieter/innen gar nicht verpflichtet gewesen wären und in Unkenntnis geleistet haben (z.B. Anstriche auf Mustertapeten, Einbauschränke, Kunststofffenster oder andere „Verschlimmbesserungen“).

Wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen von einer Fachfirma durchführen lässt, ohne vorher eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ausgesprochen zu haben, können die Mieter/innen die Zahlung verweigern und brauchen die Schönheitsreparaturen auch nicht mehr durchzuführen. Sie sind dann ja bereits erfolgt.

Verjährung

Gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjähren sowohl der Anspruch auf Ausführung der Schönheitsreparaturen als auch der Schadensersatzanspruch innerhalb von sechs Monaten ab Rückgabe der Wohnung (was vom Ende der Vertragslaufzeit abweichen kann). Dies gilt auch, wenn der Anspruch erst zu einem späteren Zeitpunkt entsteht (BGH, Urteil vom 19.01.2005 – VIII ZR 114/04).

Beispiel: Die Wohnung wird am 31. Mai zurückgegeben. Der Vermieter stellt erst am 4. Juni unzureichende Schönheitsreparaturen fest. Der Anspruch des Vermieters auf Durch-



führung der Schönheitsreparaturen ist dennoch am 1. Dezember verjährt.

Achtung: Wird im Mietvertrag eine verlängerte Verjährungsfrist von einem Jahr formulärmäßig vereinbart, ist dies nach gegenwärtiger Auffassung zulässig.

Wenn Mieter/innen die Schönheitsreparaturen erst nach Ablauf des Mietvertrags ausführen und somit die Wohnung verspätet zurückgeben, müssen sie eine **Nutzungsent-schädigung** nur für den betreffenden Zeitraum und nicht für den gesamten Monat zahlen (BGH, Urteil vom 05.10.2005 – VIII ZR 57/05 –).

Beispiel: Das Mietverhältnis endet am 31. Mai. Die Mieter/innen führen vom 1. bis 14. Juni Schönheitsreparaturen durch und geben die Wohnung am 15. Juni an den Vermieter zurück. Die Mieter/innen schulden dann nur eine halbe Monatsmiete für Juni.

Daneben kann der Vermieter weitergehende Schadensersatzansprüche nur geltend machen, wenn die Mieter/innen die Wohnung schuldhaft verspätet zurückgeben und er den Schaden (z. B. Mietausfall wegen verspäteter Vermietung) nachweisen kann (s. o.). Bevor Sie der Forderung des Vermieters nachkommen, lassen Sie sich unbedingt beraten!

Zum Schluss sei nochmals betont: Wir können hier nur grundsätzliche Informationen und Tipps vermitteln. Die Regelungen zu Schönheitsreparaturen unterliegen jedoch der sich ständig ändernden Rechtsprechung. Insofern ist im konkreten Fall immer eine anwaltliche Beratung in einer unserer Beratungsstellen dringend zu empfehlen.

BGH-Urteile kurz gefasst

Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des BGH haben rechtsprägende Wirkung auf die unteren Instanzen. Deswegen werden die wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten kurz dargestellt.

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

■ Staffelmietvertrag

Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag individualvertraglich vereinbarten Kündungsverzichts des Mieters den nach § 557a Abs. 3 BGB zulässigen Zeitraum von vier Jahren, so ist der Kündungsverzicht gemäß § 557a Abs. 4 BGB nicht insgesamt, sondern nur insoweit unwirksam, als seine Dauer den genannten Zeitraum überschreitet (Abgrenzung zum Urteil vom 25.01.2006 – VIII ZR 3/05).

BGH, Urteil vom 14.06.2006 – VIII ZR 257/04 –

■ Mangelbeseitigung

Wird vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, verliert der Mieter dem Veräußerer gegenüber sein Zurückbehaltungsrecht an der rückständigen Miete wegen eines Mangels der Mietsache, der vor der Veräußerung entstanden ist. Vom Zeitpunkt der Veräußerung an ist nur noch der Erwerber zur Mangelbeseitigung verpflichtet und kann der Mieter nur die Leistung der diesem geschuldeten Miete bis zur Mangelbeseitigung verweigern.

BGH, Urteil vom 19.06.2006 – VIII ZR 284/05 –

■ Wohnungsrückgabe

a) Zu den Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters von Wohnraum gegen den Mieter wegen Verunreinigungen der Wohnung durch Tabakkonsum.

b) Die Verpflichtung zur „besenreinen“ Rückgabe der Mietwohnung beschränkt sich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen.

BGH, Urteil vom 28.06.2006
– VIII ZR 124/05 –

■ Mieterhöhung

Zur schlüssigen Darlegung des Anspruchs des Vermieters auf Zustimmung zur Erhöhung einer Bruttokaltmiete, den der Vermieter mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten aufweist, bedarf es der Angabe der auf die Wohnung tatsächlich entfallenden Betriebskosten; die Angabe eines statistischen Durchschnittswerts für Betriebskosten genügt nicht (Anschluss an Urteil vom 26.10.2005 – VIII ZR 41/05).

BGH, Versäumnisurteil vom 12.07.2006
– VIII ZR 215/05 –

■ Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben.

BGH, Urteil vom 05.07.2006
– VIII ZR 220/05 –

■ Heizkosten

a) Die in einem Mietvertrag enthaltene Vereinbarung einer Bruttowarmmiete ist – außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt – gemäß § 2 Heizkostenverordnung (HeizkV) nicht anzuwenden, weil sie den Bestimmungen der Heizkostenverordnung widerspricht.

b) Verlangt der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung einer vereinbarten Bruttowarmmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, hat der Umstand, dass die Warmmietenvereinbarung gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden ist, nicht die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens – und damit auch nicht die Unzulässigkeit der Zustimmungsklage – zur Folge.

BGH, Urteil vom 19.07.2006
– VIII ZR 212/05 –

Schönheitsreparaturen und Verbraucherschutz

Der Mieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen, wenn er im Mietvertrag durch Allgemeine Geschäftsbedingungen zugleich zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen und zur Übergabe der Wohnung in renoviertem Zustand verpflichtet wird.

Auf einen Aufhebungsvertrag, der in der Privatwohnung des Mieters ausgehandelt wird, ohne dass der Mieter den Vermieter in die Wohnung bestellt hat, finden die Vorschriften auf den Widerruf von Haustürgeschäften Anwendung. Wird der Mieter nicht entsprechend über die Möglichkeiten des Widerrufs belehrt, kann er den Aufhebungsvertrag auch nach Ablauf der Zweiwochenfrist widerrufen.

AG Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 23.08.2006 – 4 C 124/06 –

Die Mieterin und der Vermieter stritten um die Erstattung eines Kautionsguthabens im Anschluss an die Beendigung des Mietverhältnisses. Der Vermieter wandte gegenüber dem Erstattungsanspruch ein, dass er mit der Mieterin eine Vereinbarung getroffen habe, dass sie gegen Verrechnung der Kautions die Wohnung nicht renovieren müsse. Der Mietvertrag enthielt unter anderem folgende Formalklausel:

„§ 4 Nr. 6 Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13.).“

§ 13 Instandhaltung der Mieträume

1. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt durchzuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden (...)

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre (...)

§ 23 sonstige Vereinbarungen

Der Mieter übernimmt die Wohnung in einem malermäßig renovierten Zustand. Der Mieter verpflichtet sich nach Beendigung der Mietzeit die Wohnung renoviert nach den einschlägigen DIN-Vorschriften zu übergeben.“

Im Anschluss an eine gemeinsame Begehung der Wohnung schlossen die Parteien mündlich einen Aufhebungsvertrag, in dem die Kautions gegen die Verpflichtung zur Durchführung von

Schönheitsreparaturen verrechnet und im Übrigen sämtliche gegenseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis aufgehoben werden sollten.

Die Mieterin zahlte – an den Rechtsvorgänger der Vermieterin – eine Kautions in Höhe von 2125 DM. Die Wohnung wurde Ende August 2003 an den Geschäftsführer der Vermieterin übergeben. Nachdem die Mieterin die Vermieterin mehrfach fruchtlos zur Erstattung der Kautions aufgefordert hatte, erhob sie Klage.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es wies zunächst darauf hin, dass der Rückzahlungsanspruch nicht aufgrund des Aufhebungsvertrags entfallen sei. Zwar könne eine solche Aufhebungsvereinbarung auch mündlich geschlossen werden und der ehemalige Geschäftsführer habe als Zeuge glaubhaft bekundet, dass eine solche Vereinbarung geschlossen worden sei. Gleichwohl wurde die Vereinbarung von der Mieterin wirksam gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB widerrufen. Nach dem Inhalt dieser Vorschrift steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht bei einem Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher zu, der eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand hat und zu dessen Abschluss der Verbraucher durch mündliche Verhandlungen an seinem Arbeitsplatz oder im Bereich einer Privatwohnung bestimmt worden ist.

Die seit dem 01.01.2002 geltende Vorschrift sei auf den vorliegenden Aufhebungsvertrag anzuwenden, da dieser keine Einheit mit dem (bereits vor dem 01.01.2002 geschlossenen) Mietvertrag bilde. Die Mieterin war jedoch nach Ansicht des Amtsgerichts Verbraucher und die Vermieterin Unternehmerin im Sinne der oben genannten Vorschrift. Bei dem Aufhebungsvertrag handele es sich um ein entgeltliches Geschäft, durch welches die Mieterin wegen des Verzichts auf Erstattung der Kautions eine finanzielle Verpflichtung eingegangen war.

Da der Aufhebungsvertrag nach den Bekundungen des Zeugen in der Wohnung der Mieterin ausgehandelt und geschlossen worden war und die Mieterin den Geschäftsführer der Vermieterin auch nicht in ihre Wohnung bestellt hatte, stand der Mieterin nach Ansicht des Gerichts ein Widerrufsrecht im Hinblick auf den Aufhebungsvertrag zu.

Wegen der unterbliebenen Belehrung der Mieterin über ihr Widerrufsrecht konnte die Mieterin auch nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist von zwei Wochen wirksam den Aufhebungsvertrag widerrufen. Der Kautionsanspruch der Mieterin war somit nicht erloschen.

Der Vermieterin stand nach Ansicht des Amtsgerichts auch kein Anspruch wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen zu. Nach dem Inhalt des Mietvertrags sei die Mieterin sowohl zur laufenden Durchführung von Schönheitsreparaturen als auch zur Endrenovierung verpflichtet gewesen. Die Kombination beider Klauseln führe zu einer unangemessenen Benachteiligung der Mieterin, auch wenn jede Klausel für sich genommen zulässig gewesen wäre. Da die Klausel ihrer Bestimmung gemäß als zusammengehörig betrachtet werden müssten, erstrecke sich die Unwirksamkeit auf die Gesamtvereinbarung mit der Folge, dass eine Verpflichtung zur Renovierung der Wohnung nicht vorgelegen habe. Die Vermieterin war somit weiterhin zur Erstattung der Kaution verpflichtet und wurde antragsgemäß verurteilt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Stefan Hölz

Schönheitsreparaturen bei „DDR-Mietverträgen“

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass dem Mieter die notwendigen Malerarbeiten obliegen, so ist er regelmäßig nicht zu Durchführung von Schönheitsreparaturen beim Auszug verpflichtet.

AG Hohenschönhausen, Urteil vom 28.09.2005 – 11 C 218/05 –

Die Mieter hatten 1987 bei einer Wohnungsbaugenossenschaft einen Mietvertrag über eine 3-Zimmer-Wohnung geschlossen. In dem Mietvertrag war unter anderem folgende Vereinbarung getroffen: „die während des Nutzungsverhältnisses in der Wohnung durch vertragliche Nutzung notwendigen Malerarbeiten (das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Fenster

und Türen in der Wohnung) obliegen dem Wohnungsnutzer. (...) Mängel, die infolge der Verletzung der Pflicht des Wohnungsnutzers zur malermäßigen Instandhaltung oder zur pfleglichen Behandlung der Wohnung entstanden sind, hat der Wohnungsnutzer unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. (...) Kommt der Wohnungsnutzer seiner Anzeigepflicht oder einer Pflicht zur Beseitigung eines Mangels nicht oder nicht genügend nach, hat er der Genossenschaft den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.“

Das zur Wohnung gehörende Gebäude wurde im Jahr 1998 an die neue Vermieterin verkauft. Die Mieter haben das Mietverhältnis zum Ende Oktober 2004 gekündigt und die Wohnung am 01.11.2004 zurückgegeben. An diesem Tag wurde von der Vermieterin ein Protokoll gefertigt, in dem die noch durchzuführenden Renovierungsarbeiten festgestellt wurden. Dieses Protokoll wurde von den Mietern nicht unterschrieben. Die Vermieterin forderte die Mieter unter Fristsetzung dazu auf, die im Protokoll festgestellten Renovierungsarbeiten durchzuführen.

Nachdem die Mieter bis zum Ablauf der gesetzten Frist keine Renovierungsarbeiten durchgeführt hatten, ließ die Vermieterin die Tapezier- und Malerarbeiten von einer Fachfirma ausführen. Den hierfür erforderlichen Betrag in Höhe von 2260,90 Euro machte sie zusammen mit der Miete für November 2004 als Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen geltend. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet waren. Ein Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Ausführung von Schönheitsreparaturen bestehe mangels einer gesetzlichen Regelung nur bei einer (wirksamen) vertraglichen Vereinbarung. Hierbei sei der im Jahr 1987 mit der damaligen Genossenschaft geschlossene Mietvertrag maßgeblich, in den die neue Vermieterin gemäß § 571 Absatz 1 BGB eingetreten ist.

Die Vereinbarung im Mietvertrag, dass dem Mieter die während des Nutzungsverhältnisses notwendigen Malerarbeiten obliegen, betraf nach Ansicht des Amtsgerichts nicht die

Verpflichtung des Mieters, bei Beendigung und Rückgabe der Wohnung irgendwelche Malerarbeiten auszuführen. Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Kammergerichts wies das Amtsgericht darauf hin, dass eine Obliegenheit nicht mit einer Verpflichtung des Mieters gleichzusetzen sei.

Bereits sprachlich handele es sich bei einer Obliegenheit im Gegensatz zu einer vertraglichen Verpflichtung lediglich um ein Gebot des eigenen Interesses. Im vorliegenden Fall könne die Vereinbarung daher nur dahin gehend verstanden werden, dass den Mietern – in Abänderung der gesetzlichen Regelung – kein Anspruch gegen den Vermieter auf die Durchführung der regelmäßigen Schönheitsreparaturen zustehen sollte. Wenn die Mieter in einer renovierten Wohnung hätten leben wollen, wäre es somit ihre Aufgabe gewesen, die Wohnung selbst zu renovieren. Eine eigenständige Verpflichtung gegenüber dem Vermieter wurde nach Ansicht des Amtsgerichts durch die Vereinbarung nicht begründet.

Etwas anderes ergab sich nach Ansicht des Amtsgerichts auch nicht aus den weiteren Regelungen des Mietvertrags, insbesondere aus der Formulierung, nach welcher der Mieter diejenigen Mängel unverzüglich zu beseitigen hat, die infolge der Verletzung der Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung oder pfleglichen Behandlung der Wohnung entstanden sind. Die entsprechende Klausel könne nur dahin gehend verstanden werden, dass der Mieter eventuelle durch eine unterlassene Renovierung verursachte Schäden (z.B. an der Bausubstanz) ersetzen müsse. Eine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen selbst werde hierdurch nicht begründet. Im Übrigen hätte eine solche – gedachte – mehrdeutige Vereinbarung gemäß § 305 c Abs. 1 BGB die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung zufolge.

Da die Vermieterin über die üblichen Malerarbeiten hinaus keine weiteren – durch unterbliebene Renovierung verursachten – Schäden vorgetragen hatte, bestand weder ein Anspruch auf Übernahme der Kosten der Malerarbeiten, noch auf Erstattung eines möglichen Mietausfalls für November 2004. Die Klage wurde daher abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Mathias Vogt

Formelle Unwirksamkeit einer Heizkostenabrechnung

Eine Heizkostenabrechnung ist unwirksam, wenn sie nicht an alle Mieter gerichtet ist.

Ein Mangel der Mietsache führt zu einer Verminderung der Bruttowarmmiete. Dies kann zur Folge haben, dass die sich aus einer Heizkostenabrechnung jährlichen Kosten des Mieters entsprechend der Minderungsquote reduzieren.

LG Berlin, Urteil vom 07.07.2006 – 63 S 342/05 –

Der Vermieter machte gegen die Mieter Ansprüche aus Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2001 bis 2004 geltend. Die Mieter hatten dagegen eingewandt, dass zum einen aufgrund der undichten Fenster ein Mehrverbrauch an Heizkosten erforderlich geworden war und zum anderen die Abrechnung nicht an alle Mieter des Mietvertrags gerichtet gewesen sei. Das Amtsgericht Schöneberg hatte die Mieter zur Zahlung verurteilt. Auf die Berufung der Mieter hob das Landgericht Berlin das Urteil auf und wies die Klage ab.

Das Landgericht gelangte in seinem Urteil zu der Ansicht, dass die Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2002 bis 2004 bereits aus formellen Gründen unwirksam gewesen seien. Bei einer Mietermehrheit müsse die Abrechnung gegenüber allen Mietern erklärt werden und deshalb auch an alle gerichtet sein. Im vorliegenden Fall war – mit Zustimmung des Vermieters – ein Mieter aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und ein anderer neu aufgenommen worden. Aus diesem Grund hätte der Vermieter nach Ansicht des Landgerichts die Heizkostenabrechnung auch gegenüber dem neuen Mieter erklären müssen.

Soweit der Vermieter – formell richtig – Heizkosten für das Kalenderjahr 2001 geltend machte, war zugunsten der Mieter der unstrittige Mangel (undichte Fenster) zu berücksichtigen. Das Landgericht ging davon aus, dass aufgrund dieses Mangels die Miete um 5% zu mindern gewesen war. In seiner Entscheidung verwies das Landgericht auf das Urteil des Bundesgerichtshofs (vom 06.04.2005 – XII ZR 225/03), nach der bei einem Mangel die Bruttowarmmiete zu mindern sei, weil sich die Leistungsverpflichtung des Vermieters als komplexe Leistung darstelle.

Das Landgericht folgerte daraus, dass sich für den Fall einer berechtigten Mietminderung auch der vom Mieter geschuldete Nebenkostenanteil entsprechend reduziere. Folglich sei sowohl die jeweilige Jahresgrundmiete (Nettokaltmiete oder Teilinklusive) als auch der sich für diesen Zeitraum aus der Abrechnung ergebende Anteil der Nebenkosten um die Minderungsquote zu verringern. Dieser – um die Minderungsquote verringerte – Anteil des Mieters an den abzurechnenden Gesamtkosten müsse anschließend den Vorauszahlungen des Mieters gegenübergestellt werden. Im vorliegenden Fall ergab sich unter Berücksichtigung dieser Minderung, dass der Vermieter eine Nachzahlung auf die Heizkosten nicht mehr verlangen konnte. Die Klage wurde daher auch insoweit abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Markus Willkomm*

Rechtzeitigkeit einer Betriebskostenabrechnung

Betriebskosten müssen innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB formell ordnungsgemäß gegenüber dem Mieter abgerechnet werden, um einen Nachzahlungsanspruch des Vermieters auszulösen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Abrechnung falsche Flächengrößen und eine falsche Verteilung einzelner Kostenarten enthält.

AG Neukölln, Urteil vom 22.06.2006 – 8 C 34/06 –

Die Vermieterin hatte einen Mahnbescheid und anschließend einen Vollstreckungsbescheid gegen den Mieter erwirkt. Bestandteil der Forderungen des Vollstreckungsbescheids war – unter anderem – ein Anspruch auf Zahlung von rückständiger Miete. Der Mieter hatte gegen den Vollstreckungsbescheid Einspruch eingelegt und mit einer Gegenforderung aufgerechnet, die sich aus der Zahlung (des Mieters) auf eine unwirksame Betriebskostenabrechnung ergeben sollte.

Gegenstand des Rechtsstreits war, nachdem der Mieter den Widerspruch entsprechend beschränkt hatte, nur noch die Frage, ob die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2001 unwirksam und der Mieter berechtigt war, die hierauf erfolgten Zahlungen

zurückzuverlangen (bzw. zur Aufrechnung zu stellen). Das Amtsgericht hat den Vollstreckungsbescheid – soweit mit der Gegenforderung aufgerechnet wurde – aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Es wies in seinem Urteil darauf hin, dass nach der Vorschrift des § 558 Absatz 3 BGB der Vermieter jährlich über die Vorauszahlungen der Betriebskosten abzurechnen habe. Die Abrechnung sei dem Mieter spätestens mit Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums (im vorliegenden Fall übereinstimmend mit dem Kalenderjahr) mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist sei der Vermieter grundsätzlich von der Geltendmachung von Nachforderungen ausgeschlossen.

Die von der Vermieterin im Jahr 2002 rechtzeitig dem Mieter mitgeteilte Abrechnung war nach Ansicht des Amtsgerichts formell unwirksam. Zu einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung gehöre eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen (des Mieters). Im vorliegenden Fall war der Abrechnung eine falsche Flächengröße (für die Gesamtfläche) zugrunde gelegt, mit der Folge dass der sich daraus ergebende Verteilerschlüssel und der danach zu errechnende Anteil des Mieters fehlerhaft war. Dieser formelle Mangel führte zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2002. Die im Jahr 2003 übermittelte Betriebskostenabrechnung (für das Kalenderjahr 2001) war nicht mehr rechtzeitig und konnte



keine Zahlungsansprüche des Vermieters auslösen.

Der Mieter hatte somit ohne Rechtsgrund auf die Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2003 gezahlt. Nach Ansicht des Amtsgerichts stand dem Gegenanspruch des Mieters – und damit der Aufrechnung – nicht die Kenntnis des Mieters entgegen, dass die Betriebskostenabrechnung erst im Jahr 2003 erfolgte. Die Vorschrift des § 814 BGB, nach der eine Rückforderung ausgeschlossen ist, wenn dem Leistenden bekannt ist, dass er den Leistungsgegenstand nicht schuldet, war nach Ansicht des Amtsgerichts nicht einschlägig. Es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass dem Mieter bekannt gewesen sei, dass er auf die im Jahr 2003 zugestellte Betriebskostenabrechnung nicht zahlen müsse. Die Klage wurde somit – unter Aufhebung des Vollstreckungsbescheids – abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann*

Fristen für die nachträgliche Abrechnung von Betriebskosten

Der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben.

**BGH, Urteil vom 05.07.2006
– VIII ZR 220/05 –**

Die Vermieterin erhielt im Jahr 2002 Grundsteuerbescheide des Finanzamts mit Nachforderungen für die Jahre 1998 bis 2000 und am 08.01.2003 einen weiteren Grundsteuerbescheid mit Nachforderungen für das Kalenderjahr 2001. Alle Nachforderungen wurden im Jahr 2003 von der Vermieterin ausgeglichen. Mit Schreiben vom 28.10.2003 rechnete die Vermieterin gegenüber den Mietern über die Nachforderungen ab und verlangte die anteilig auf das Mietverhältnis entfallende Grundsteuernachzahlung in Höhe von insgesamt 661,64 Euro. Die Mieter zahlten die Nachforderung nicht.

Im Anschluss an die Beendigung des Mietverhältnisses forderten die Mieter die Freigabe des verpfändeten Sparguthabens, während die Vermieterin – wegen der oben genannten Nachzahlung – ein Zurückbehaltungsrecht geltend machte. Das Amtsgericht hatte die Vermieterin zur Freigabe Zug um Zug gegen Zahlung von 661,64 Euro durch die Mieter verurteilt. Im Anschluss an die Berufung durch die Mieter änderte das Landgericht Berlin das Urteil ab und verurteilte die Vermieterin zur vorbehaltlosen Freigabe des Sparguthabens. Die Vermieterin legte Revision ein.

Der Bundesgerichtshof ließ zunächst offen, ob Betriebskosten nach dem sogenannten Abflussprinzip oder aber nach dem Leistungsprinzip abzurechnen wären. Im erstgenannten Fall käme es für die Frage, in welchem Jahr die nachträglichen Grundsteuern abzurechnen sind und somit auf das Jahr der Zahlung an (in diesem Fall 2003). Im letztgenannten Fall müssten die nachträglichen Grundsteuern im Leistungszeitraum nachberechnet werden (somit in den Kalenderjahren 1998 bis 2001). Auf diese Frage kam es jedoch nicht an, da die Vermieterin die Nachberechnung – für das Kalenderjahr 2001 – gewählt hatte.

Grundsätzlich war die Abrechnungsfrist für die Betriebskosten 2001 nach Maßgabe der Vorschrift § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB mit Ende des Kalenderjahres 2002 abgelaufen. Der Bundesgerichtshof wies darauf hin, dass die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen sei, es sei denn der Vermieter habe die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Hiervon könne jedoch im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden. Zwar treffe die Vermieterin kein Verschulden an der nachträglichen Berechnung und Festsetzung der Grundsteuer, da ihr der zugrunde liegende Bescheid erst am 08.01.2003 zugegangen war. Nach dem Sinn und Zweck der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB könne ein Vermieter jedoch in diesen Fällen nicht unbegrenzt warten, bis er eine Abrechnung erstelle oder eine Nachforderung erhebe. Er sei vielmehr im eigenen Interesse gehalten, die Nachforderungen zeitnah zu realisieren, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang Gewissheit darüber erlange, ob und in welcher Höhe er mit weiteren Zahlungen rechnen müsse. Das gelte auch dann, wenn der Mieter

möglicherweise von den auf ihn zukommenden Nachforderungen nichts wisse. Auf diese Weise könne eine zunächst entschuldigte Verspätung mit Rücksicht auf den Sinn und Zweck der Vorschrift des § 556 Abs. 3 BGB nachträglich zu einer verschuldeten Verspätung werden, wenn sich der Vermieter unnötig viel Zeit bis zur Erstellung der Abrechnung lasse.

Nicht geklärt sei die Frage, welcher Zeitraum insoweit maßgeblich sei. Die von einigen Stimmen im Schrifttum geforderte Zweiwochenfrist würde den Vermieter zu einer äußersten Beschleunigung zwingen und sei seinen Interessen nicht angemessen. Da der Gesetzgeber in einer ähnlichen Konstellation mit der Vorschrift des § 560 Abs. 2 BGB dem Vermieter die rückwirkende Erhöhung von Betriebskostenpauschalen für den Zeitraum von drei Monaten ermöglicht hat, hielt der Bundesgerichtshof eine Übertragung dieses Zeitraums auf die Frist zur nachträglichen Berechnung von Betriebskosten für sachgerecht. Entsprechendes gelte für die Dreimonatsfrist gemäß § 4 Abs. 8 Satz 2 Neubaumietenverordnung (NMV), bei der es sich zwar um auslaufendes Recht handele, die jedoch die Wertung des Gesetzgebers zum Ausdruck bringe.

Mit der im Anschluss an den rückwirkenden Grundsteuerbescheid erst nach neun Monaten nachträglich erfolgten Abrechnung hatte die Vermieterin den ihr zuzubilligenden Zeitraum deutlich überschritten. Dass eine frühere Abrechnung nicht möglich gewesen wäre, hatte die Vermieterin nicht behauptet, sodass davon auszugehen war, dass Sie die verspätete Geltendmachung zu vertreten hatte.

Da der Abrechnungsanspruch nicht bestand, gab es kein Zurückbehaltungsrecht der Vermieterin, die somit zur Freigabe der Kautionsurteile verurteilt wurde.



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 Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

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

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

☐ Eberswalder Straße, ☎ 13, 20, 50, 53

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

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 Sozialpolitik (Sozial AG)

Informationen unter Tel. 21 00 25 84
oder www.bmgev.de/verein/arbeitsgruppen.html

Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen unter Tel. 21 00 25 84
oder E-Mail bm-g-ag@ipn.de

Arbeitsgruppe Betriebskosten

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

Anti-Scientology-Initiative

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

WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

Für Mitglieder, die in dringenden Fristsachen mietrechtliche Beratung benötigen, aber aus beruflichen Gründen daran gehindert sind, eine Beratungsstelle zu den Beratungszeiten aufzusuchen und sich auch nicht kurzfristig durch eine Person ihres Vertrauens vertreten lassen können, stehen wir nach telefonischer Anmeldung (216 80 01) 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
Achtung: Am 22.11.2006 findet eine
Mitgliederversammlung statt (s. S. 3).

Hohenschönhausen

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

Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**
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 „eiele“
☎ 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**
Bizestraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
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 rollstuhlgerechten 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.