



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 319 DEZEMBER 2006

■ **Wohnung gesucht**
Für ALG-II-Beziehende ist der Wohnungsmarkt in Friedrichshain leer gefegt

■ **Heuschrecken**
Wie sich die Privatisierungen auf die preiswerten Wohnungsbestände auswirken

■ **Ungleichbehandlung**
Hartz IV: Mietwohnung oder Wohneigentum

■ **Wohnungsverkäufe**
Widerstand in Freiburg und im Ruhrgebiet

■ **„Mietnomaden“**
Konstrukt der Vermieterlobby?

■ **Mietminderung**
Wie sich Mietminderungen in der Betriebskostenabrechnung auswirken

■ **Genossenschaften**
Soziale Eigentümer und eine Alternative zum Verkauf an Investoren?

■ **Gleisdreieck**
Nach zehn Jahren beginnt der Bau des Parks

■ **Ratgeber Mietrecht**

Infoschrift:
Kündigung durch den Vermieter
Tipps für Mieter/innen, denen der Rauswurf droht

Knappes Budget

Bei der Miete wird's eng



IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

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

Fotos: Digitalstock (S. 1, 4, 12, 18 u. 30), Sébastien Kuhn (S. 9), Hermann Werle (S. 16 u. 19), LWB (S. 17), LEG NRW (S. 18 r.), Andrej Holm (S. 20 o.), AG Gleisdreieck (S. 21 u. 22), Jutta Blume (S. 23)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 24.11.2006

© 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:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Kündigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> 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 **Betriebskosten und Mietminderung**
Wie Baulärm die Betriebskostennachzahlung verringern kann
Henrik Solf
- 5 **Erhöhung der Grundsteuer**

TITEL

- 6 **Wohnung gesucht**
Der Wohnungsmarkt in Friedrichshain ist für ALG-II-Beziehende leer gefegt
Christian Linde
- 8 **Häuser, Hartz und Heuschrecken**
Die Preispolitik der Finanzinvestoren
Andrej Holm
- 10 **Miete, Wohneigentum und ALG II**
Das Bundessozialgericht traf zwei Entscheidungen

WOHNUNGSMARKT

- 11 **Schlechte Aussichten**
BRD ist Schlusslicht im Wohnungsneubau
Chaim Reich
- 12 **Freiwillige Verträge statt Mietobergrenzen**
- 12 **Gesetzentwurf zur Einführung von REITs verabschiedet**
- 13 **Einigung zum Gebäudeenergieausweis**
- 13 **Gagfah an der Börse – Fortress macht Kasse**
- 14 **„Ihr Mieter wird uns verstehen“**
Wie die Vermieterlobby Mieter/innen unter Generalverdacht stellt,
„betrügerische Mietnomaden“ zu sein
Christian Linde

PRIVATISIERUNG

- 16 **Zwei Jahre Conwert ...**
... waren für die Mieter/innen eine ereignisreiche Zeit
- 16 **Stadtbau behalten – LEG verkaufen**
- 17 **Freiburg macht Schule**
Mieterproteste und Bürgerbündnisse gegen Privatisierungspläne
Andrej Holm
- 18 **Signal aus dem Ruhrgebiet gegen Privatisierung**
Städtische Wohnungsbaugesellschaften wollen stärker kooperieren und wenden sich gegen Wohnungsverkäufe
Hermann Werle

GENOSSENSCHAFTEN

- 19 **Mythos von sozialen Eigentümern**
Mietergenossenschaften und ihre Rolle bei Wohnungsprivatisierungen
Andrej Holm

BERLIN

- 21 **Der Blick in die Weite**
Nach zehn Jahren Kampf und Vorbereitungen beginnt im Frühjahr endlich der Bau des Parks auf dem Gleisdreieck
Christoph Villingner
- 22 **Ausdehnung der Mitte**
Stadtumstrukturierung findet auch nördlich der Torstraße statt
Jutta Blume

INFOSCHRIFT

- 24 **Kündigung durch den Vermieter**
Tipps für Mieter/innen, denen der Rauswurf droht

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 BGH-Urteile kurz gefasst
- 28 Anforderungen an eine Mieterhöhung wegen Modernisierung
- 28 Kündigungsfristen bei Altmietverträgen
- 29 Begrenzung der Kosten in einer mietvertraglichen Kleinreparaturklausel
- 29 Laufzeit der einzelnen Mietstaffeln bei einer Staffelmietvereinbarung
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

kennen Sie die sogenannten „Mietnomaden“? Kennt doch inzwischen jeder. Zumindest seit die Vermieterorganisationen wie Haus und Grund, der Bund freier Wohnungsunternehmen etc. eine Menge Geld ausgeben, um für diese seltsame Spezies Publicity zu machen. Im Fernsehen war man ihnen erst unlängst auf der Spur. Doch wer in einem ganz normalen Altbau wohnt, ist wahrscheinlich noch keinen „Mietnomaden“ begegnet.

Doch die Vermieter leiden unter ihnen. Sie werden von ihnen heimgesucht, massenhaft, versucht man uns seit einiger Zeit einzureden.

Was es mit den sogenannten „Mietnomaden“ auf sich hat, wo sie ihr Unwesen treiben, ob in den Wohnungen braver Vermieter oder nur in den Köpfen der Eigentümerorganisationen oder ob sie nur eine Erfindung der Lobbyarbeiter der Vermieterverbände sind, wird Christian Linde zu klären versuchen.

Wesentlich realistischer aber ist der Typ von Vermieter, der die Betriebskosten nicht abrechnet und auch schon mal die Versorger nicht bezahlt, sodass die Einstellung der Wasser- oder Wärmelieferung vorgenommen oder angedroht wird. Das geschieht immer häufiger und wächst sich zu einem echten gesellschaftlichen Problem aus.

Im Übrigen verspricht das nächste Jahr teurer zu werden. Die Mehrwertsteuer wird erhöht, die Erhöhung der Grundsteuer schlägt sich in den Betriebskosten nieder, die Aufspaltung des Wasserpreises in Arbeitspreis und Grundpreis wird ebenfalls die Abrechnungen steigen lassen und das Gleiche trifft auch für die kommenden Preiserhöhungen bei der BSR zu. Viele zwingende Gründe, die künftigen Abrechnungen sorgfältig zu prüfen und in einer unserer Beratungsstellen kontrollieren zu lassen.

Doch zunächst steht Entspannung bevor, vorausgesetzt die Feiertage verursachen nicht allzu viel Stress. Die MieterEcho-Redaktion jedenfalls wünscht allen Leserinnen und Lesern ein erholsames Fest und drückt ganz fest die Daumen für ein erfolgreiches Jahr 2007.

IHR MIETERECHO

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Zwischen Weihnachten und Silvester bleiben die **Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen.**

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

Die **Geschäftsstelle** bleibt am Freitag, den 22.12., und am Freitag, den 29.12., geschlossen.

Betriebskosten und Mietminderung

Wie Baulärm die Betriebskostennachzahlung verringern kann

Henrik Solf

Früher war alles besser. Eine Wohnung, eine Miete. Mit einem Betrag waren alle Vermieterleistungen abgegolten: Die Wohnung, der Hausmeister, die Heizung und die Treppenhausbeleuchtung – keine Rechnerei, keine Betriebskostenabrechnungen. Entsprechend einfach war es, so man sich traute, die Miete zu mindern.

Einigen Vermietern erschien das allerdings irgendwann zu unvorteilhaft. Sie hatten keine Lust mehr, die ständigen Preissteigerungen allein auf ihre eigene Kappe zu nehmen. Es erschien ihnen viel gerechter, die Mieter/innen mit den Kosten des Betriebs ihres Hauses zu belasten. Also schrieben sie in ihre Mietverträge die Auslagerung dieser Betriebskosten hinein. Übrig blieb die nackte Nettokaltmiete,

sich in der Rechtsprechung mit den Jahren die Ansicht durchzusetzen, die Betriebskosten seien bei der Minderung der Miete nicht zu berücksichtigen. Diese Lösung war rechtsdogmatisch zwar kaum zu begründen, sie war jedoch für alle Beteiligten sehr praktikabel. Dem ist jedoch im Jahr 2005 der Bundesgerichtshof (BGH) in mehreren Entscheidungen (z.B. im Verfahren VIII ZR 47/04)

deutlich entgegengetreten: Der Berechnung einer Mietminderung ist die gesamte Miete einschließlich Betriebs- und Heizkosten zugrunde zu legen.

Doch nun fangen die Probleme erst richtig an. Wenn die Minderung neben der Nettokaltmiete auch die Vorauszahlungen erfasst, muss sich diese Minderung auch in der Betriebskostenabrechnung für das betreffende Jahr

wiederfinden. Ansonsten müsste zum Beispiel jemand, der die Miete das ganze Jahr berechtigt um 100% minderte, allen Ernstes mit Nachforderungen rechnen. Dass dies nicht sein kann, leuchtet schnell ein. Nur besteht bislang keine Einigkeit darüber, auf welchem Weg man zu einem akzeptablen Ergebnis gelangt. Grundsätzlich sind dafür verschiedene Rechenmethoden denkbar. Die vermietetfreundliche Lösung verbucht in der Abrechnung die tatsächlich gezahlten (gemin-derten) Vorauszahlungen und lässt alles andere unberührt. Dabei holt sich der Vermieter mit der Betriebskostenabrechnung zumindest die Minderung der Vorauszahlungen komplett wieder zurück. Das Recht zur Minderung der Bruttomiete würde mit dieser Methode ausgehöhlt. Derzeit am weitesten ver-



ergänzt um eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten, über die nun jährlich abzurechnen war. Diese Methode machte derart Schule, dass Bruttokaltmieten inzwischen kaum noch vereinbart werden. Die pauschale Zahlung von Heizkosten mit der Miete wurde sogar gesetzlich untersagt. Der Vermieter muss diese in jedem Fall verbrauchsabhängig abrechnen. Für Vermieter und Mieter/innen eröffnete sich damit ein völlig neues Feld der Auseinandersetzungen. Dabei stritten die Beteiligten am heftigsten um die Frage, ob eine Mietminderung von der Nettokaltmiete oder der Bruttomiete zu berechnen sei. Von der jeweiligen Antwort des zuständigen Gerichts hingen nicht selten der Bestand des Mietverhältnisses und der Verbleib der Mieter/innen in der Wohnung ab. Fast unmerklich begann

Der Rechtsanwalt Henrik Solf berät Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft in der Beratungsstelle in der Oderberger Straße 50, Prenzlauer Berg.

Weitere Infos zu Henrik Solf unter <http://www.hoelz-maschke-solf.de>

breitet – weil am einfachsten umzusetzen – ist das ignorante Rechenmodell. Alles bleibt beim Alten: Die Minderung wird nur auf die Nettokaltmiete bezogen und die Betriebskostenvorauszahlungen und Gesamtkosten werden unverändert in der Abrechnung verbucht.

Betriebskosten sind Teil der Miete

Man muss jedoch die Argumentation des BGH zu Ende denken und die Betriebskosten nicht als einen Durchlaufposten des Vermieters betrachten. Nicht nur die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen sind Teil der Miete, sondern die Betriebskosten in ihrer Gesamtheit. Die Höhe dieses Teils der Miete ist von der Höhe der auf Vermieterseite tatsächlich angefallenen Kosten abhängig. Darüber hat der Vermieter jährlich abzurechnen. Daher beschränkt sich eine Mietminderung nicht nur auf die laufenden Mietzahlungen, sondern erfasst auch die Betriebskostenabrechnung und dort insbesondere die Gesamtkosten. Wie dies im Einzelnen zu geschehen hat, wird in einem Beispiel dargestellt.

Die nebenstehende Rechnung dürfte auch interessierten Mieter/innen auf den ersten Blick als viel zu kompliziert erscheinen. Es ist jedoch der einzige konsequente Rechenweg. Wer etwas Zeit hat, wird übrigens beim Nachrechnen ganz nebenbei feststellen können, dass die beiden von den Vermietern bislang praktizierten Rechenmodelle deutlich höhere Nachzahlungen zulasten des Mieters ausweisen. Dies sollte jedenfalls Grund genug sein, die nächste Betriebskostenabrechnung noch einmal gründlich nachzurechnen. Hilfe dazu gibt es in jeder Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft. Nicht verschwiegen werden soll hier allerdings, dass sich ein mögliches Betriebskostenguthaben ebenfalls entsprechend reduziert.

Den hier dargelegten Lösungsansatz hat jetzt auch das Landgericht Berlin in einer aktuellen Entscheidung bestätigt (veröffentlicht in: Das Grundeigentum 2006, S. 1235). Da sich zu diesem nicht unwichtigen Problem bislang noch kein anderes Gericht öffentlich positionieren konnte, hat das Landgericht gleichzeitig die Revision zum BGH zugelassen.

BEISPIELRECHNUNG

Vertraglich **vereinbart** ist folgende **monatliche** Mietstruktur:

Nettokaltmiete:	400 Euro
kalte Betriebskostenvorauszahlungen:	50 Euro
Heizkostenvorauszahlungen:	50 Euro
Bruttomiete	500 Euro

Somit sind folgende Beträge **jährlich** zu leisten:

Nettokaltmiete (12 x 400 Euro):	4.800 Euro
kalte Betriebskostenvorauszahlungen (12 x 50 Euro):	600 Euro
Heizkostenvorauszahlungen (12 x 50 Euro):	600 Euro
Jahresbruttomiete:	6.000 Euro

In unserem Beispiel wurde jedoch im **zweiten Halbjahr** die Miete der Wohnung wegen Baulärms berechtigt um **20% gemindert**. Insofern wurden folgende Beträge **tatsächlich gezahlt**:

Nettokaltmiete 1. Halbjahr (400 Euro x 6):	2.400 Euro
Nettokaltmiete 2. Halbjahr (320 Euro x 6):	1.920 Euro
Zwischensumme Nettokaltmiete:	4.320 Euro
kalte Betriebskostenvorauszahlungen 1. Halbjahr (50 Euro x 6):	300 Euro
kalte Betriebskostenvorauszahlungen 2. Halbjahr (40 Euro x 6):	240 Euro
Heizkostenvorauszahlungen 1. Halbjahr (50 Euro x 6):	300 Euro
Heizkostenvorauszahlungen 2. Halbjahr (40 Euro x 6):	240 Euro
Zwischensumme kalte Betriebs- und Heizkosten:	1.080 Euro
Bruttomiete	5.400 Euro

Die Differenz zwischen der vertraglichen Bruttomiete und der gezahlten Bruttomiete von 600 Euro entspricht einer **Jahresminderungsquote von 10%**.

In unserem Beispiel sind im Abrechnungsjahr 1.500 Euro kalte Betriebskosten und 1.000 Euro Heizkosten auf die Wohnung **tatsächlich angefallen**.

Daraus ergibt sich folgende (verkürzte) **korrekte Betriebskostenabrechnung**:

kalte Betriebskosten:	1.500 Euro
Heizkosten:	1.000 Euro
insgesamt	2.500 Euro

ACHTUNG: Die Gesamtbetriebskosten müssen jetzt um 10% (250 Euro) gemindert werden:

um 10% geminderte Betriebskosten:	2.250 Euro
abzüglich gezahlte (also um 10% geminderte) Vorauszahlungen:	- 1.080 Euro
Differenz (Nachzahlung)	1.170 Euro

Erhöhung der Grundsteuer

„Angesichts der angespannten Haushaltslage sind weitere Belastungen der Berlinerinnen und Berliner unumgänglich, um die finanziellen Konsequenzen von Prioritätensetzungen in den Bereichen Hochschule, Bildung und Kultur tragen zu können.“ Dieser im Koalitionsvertrag niedergelegten Feststellung folgen die Taten unverzüglich: „Zum teilweisen Ausgleich der finanziellen Folgen des Urteils des Bundesverfassungsgerichts wird ab dem Jahre 2007 der Grundsteuerhebesatz von bisher 660 auf 810 v.H. des Steuermessbetrages und der Steuersatz der Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 4,5 v.H. angehoben.“

Tatsächlich ist Deutschland ein Niedrigsteuerland. Im Jahr 2003 hatte die BRD im internationalen Vergleich mit 20,8% eine der niedrigsten und in der EU sogar die niedrigste gesamtwirtschaftliche Steuerquote. Die Steuerquote stellt das Verhältnis von erhobenen Steuern zum Bruttoinlandsprodukt dar. Wer nun meint, dass die Bürger/innen in diesem Land beneidenswert billig leben, täuscht sich. Die Profiteure sind die Unternehmen und die Großverdiener. Die Normalverdiener werden seit Jahren immer stärker zur Kasse gebeten.

Jetzt scheint der rot-rote Senat begriffen zu haben, dass dieses Verfahren für die politisch Verantwortlichen unschädlich ist. Die beschlossene Erhöhung der Grundsteuer geht zulasten der Berliner/innen und ganz besonders zulasten der Mieter/innen dieser Stadt.

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, die den Gemeinden zufließt. Für ihre Ermittlung sind drei Größen von Bedeutung:

1. Der vom Finanzamt festgelegte Einheitswert.
2. Die Steuermesszahl. Sie betrug bisher bei Einfamilienhäusern 2,6 Promille bzw. 3,5 Promille, abhängig von der Höhe des Einheitswerts, bei Zweifamilienhäusern 3,1 Promille und bei sonstigen Immobilien 3,5 Promille.
3. Der Grundsteuerhebesatz betrug bisher 660% und soll nun auf 810% heraufgesetzt werden.

GRUNDSTEUERERHÖHUNG BEISPIELRECHNUNG

Der vom Finanzamt festgelegte Einheitswert, der auf den Anteil einer 100 qm großen Mietwohnung in einer größeren Wohnanlage fällt, sei 10.000 Euro. Der Grundsteuermessbetrag beträgt in diesem Fall 3,5 Promille von 10.000 Euro = 35 Euro.

Der Hebesatz der Gemeinde Berlin von 660% erhöht diesen Grundsteuermessbetrag (bis zum 31.12.2006) um das 6,6-fache. Die Jahresgrundsteuer betrug also bisher 35 Euro x 660% = 231 Euro und die monatliche Vorauszahlung für diese Betriebskostenart demzufolge 19,25 Euro.

Ab dem 01.01.2007 wird für die Beispielwohnung, vorausgesetzt alle weiteren Bestimmungsgrößen bleiben unverändert, 283,50 Euro Grundsteuer fällig werden. Dies bedeutet eine Mehrausgabe von 52,50 Euro im Jahr oder 4,38 Euro im Monat. Dadurch verteuert sich der Quadratmeter Wohnfläche um 4 Cent monatlich.

Wohnung gesucht

Der Wohnungsmarkt in Friedrichshain ist für ALG-II-Beziehende leer gefegt

Christian Linde

„Massenhafte Umzüge von Hartz IV-Empfängern finden im Bezirk nicht statt.“ Vor allem mit dieser Parole wollte Kerstin Bauer als Spitzenkandidatin für die Linkspartei.PDS in Friedrichshain-Kreuzberg im Wahlkampf punkten.

Das Stadtforschungsinstitut Topos hatte bereits 2005 gewarnt: Aufgrund zu hoher Kosten für die Unterkunft bei Langzeitarbeitslosen müssten berlinweit 70.000 und in Friedrichshain-Kreuzberg mehr als 10.000 Haushalte mit einem Zwangsumzug rechnen. Allerdings waren in den Berechnungen noch nicht die im Rahmen der später erlassenen Ausführungsverordnung Wohnen (AV-Wohnen) durch Ausnahmeregelungen besonders geschützten Personengruppen berücksichtigt. Nach der Verabschiedung der AV-Wohnen durch den Senat korrigierte das Institut diese Zahl nach unten: auf stadtweit insgesamt etwa 15.000 betroffene Haushalte. Seitdem winkt die Senatssozialverwaltung bei den Stichworten „Zwangsumzüge“ und „Wohnkosten“ kategorisch ab. Von „Panikmache“ spricht Roswitha Steinbrenner, die Pressesprecherin der Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner (Linkspartei.PDS). Anlass zur Entwarnung gibt es dennoch nicht. Auch nicht im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Denn Aufforderungen zur Senkung der Wohnkosten sowie zum Wohnungswechsel aufgrund der Überschreitung der Mietobergrenzen landen regelmäßig in

den Briefkästen von ALG-II-Beziehenden. Nach Angaben des bezirklichen Jobcenters in Friedrichshain-Kreuzberg bemaß „die Anzahl der angeschriebenen Fälle mit Überschreitung der Richtwerte bzw. Härtefallrichtwerte“ allein von Januar bis August 2006 insgesamt 1117 Haushalte. Doch selbst Wohnraum, der für einkommensschwache Haushalte vorgehalten wird, ist für ALG-II-Beziehende in Friedrichshain mittlerweile nicht mehr zu haben. „In den letzten Wochen ist es mir in vielen Fällen nicht gelungen, an ALG-II-Beziehende eine belegungsgebundene Wohnung im Rahmen der Jobcenter-Höchstgrenzen zu vermitteln“, berichtet Michael Breitkopf von der Sozialberatung des Mieterladens Friedrichshain in der Kreuzzigerstraße. „Geklappt hat die Wohnraumbeschaffung lediglich, wenn es gelang, Bedürftige über den Sozialpsychiatrischen Dienst des Bezirksamts zu stützen und dieser gegenüber dem Jobcenter mittels der Härtefallregelung tätig wurde oder eine Ausnahme über das Geschützte Marktsegment erfolgte.“ Der Sozialpsychiatrische Dienst kann durch eine entsprechende Befürwortung den Erhalt des bestehenden Wohnverhältnisses oder die

Beschaffung einer neuen Wohnung in Gang setzen. Das „Geschützte Marktsegment“ sieht laut einer Vereinbarung zwischen dem Senat und der Wohnungswirtschaft vor, dass ein bestimmtes Kontingent an Wohnungen für Menschen in sozialen Schwierigkeiten, die ihre Wohnung verloren haben oder vor dem Verlust ihrer Wohnung stehen und auf dem Wohnungsmarkt chancenlos sind, bereitgestellt wird.

Verdrängung durch „Besserverdienende“

Für die Mieterschaft jenseits solcher Ausnahmeregelungen gilt in Friedrichshain-Kreuzberg zurzeit für die einfache Wohnlage ein Mietpiegel-Mittelwert von 4,44 Euro/qm. Die Miete für Inhaber/innen von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) wird durch Landeszuschüsse auf durchschnittlich 4,14 Euro/qm gedrückt. „Demnach dürfte es für ALG-II-Beziehende kein Problem sein, eine 50 bis 60 qm große Wohnung zu finden – ist es aber“, resümiert Michael Breitkopf. Nach seiner Einschätzung ist die Wohnungsversorgung für ALG-II-Beziehende mit „Hartz-IV-kompatiblen“ Wohnungen in Friedrichshain nahezu ausgeschlossen. Als Ursache für den Mangel nennt der Sozialberater in erster Linie drei Gründe. Erstens: Die drastischen Mieterhöhungen in den zurückliegenden drei Jahren. Zweitens: Der geringe Anteil an verfügbarem Wohnraum im Bereich belegungsgebundener Wohneinheiten. Drittens: Die Explosion der Mietnebenkosten. So sei die Miethöhe in Friedrichshain bei Neuvermietungen innerhalb der letzten 36 Monate, insbesondere im Bereich des Samariter- und Boxhagener Kiezes, enorm gestiegen. Die Nettokaltmiete liege inzwischen bei mindestens 5,50 Euro/qm. In zahlreichen Fällen aber auch darüber. Dieser Wert bewege sich zwar weit über dem Wert, den der Mietspiegel mit 4,44 Euro abbilde, dennoch würden die verlangten Mieten von zahlungskräftigen Mietinteressenten akzeptiert. Neumieter/innen seien in der Regel Doppelverdiener/innen oder Studierende mit entsprechendem finanziellen Hintergrund.

WBS-Berechtigte gehen leer aus

Insgesamt verfügt Friedrichshain über 4200 „gebundene“ Wohnungen. Über das Instrument der Belegungsbindung behält sich der Bezirk das Recht vor, Wohnungen aus dem öffentlich geförderten Bestand für finanz-



Der beliebte Flohmarkt auf dem Boxhagener Platz hat neben den vielen neuen Kneipen zur Aufwertung des Stadtteils beigetragen. Da es sich um ein beliebtes Wohnquartier handelt, werden mittlerweile Mieten gezahlt, die über dem Mietspiegel liegen.

schwache Haushalte vorzuhalten. Voraussetzung für deren Belegung ist ein WBS. Danach erhalten ausschließlich Mietinteressenten, deren Einkommenshöhe innerhalb der festgelegten Grenzen des WBS liegen, den Zuschlag. Diese Wohnungen werden jedoch bereits durch sanierungsbetroffene Mieter/innen in Friedrichshain in Anspruch genommen. Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) bzw. deren Tochterunternehmen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) verfügt derzeit über keine Wohneinheiten für WBS-Inhaber/innen. Ohne WBS, unterhalb von 360 Euro Miete und bis zu 60 Quadratmeter (also „Hartz-IV-kompatibel“), hatte das Unternehmen bei einer Stichtagserhebung gerade einmal zwei Wohnungen im Angebot. Im gesamten Bestand befanden sich lediglich 15 Wohnungen mit einer Miethöhe zwischen 260 Euro und 295 Euro nettokalt. Das heißt, fast alle Wohnungen sind für Einkommen im Rahmen des ALG-II-Bereichs unerschwinglich. Das größte Hemmnis bei der Neuvermietung von Wohnungen liegt nach Ansicht der Mieterberater jedoch in den WBS-Einkommengrenzen. Diese Einkommengrenzen waren seinerzeit mit Verweis auf die „soziale Mischung“ im Bezirk bewusst hoch angesetzt worden: 1-Personen-Haushalte bis zu 24.900 Euro Bruttojahreseinkommen, 2-Personen-Haushalte bis zu 37.800 Euro und 3-Personen-Haushalte bis zu 46.900 Euro. Nun haben ALG-II-Bewerber/innen praktisch keine Chance.

Umgehung gesetzlicher Vorschriften

Gleichzeitig registriert die Mieterberatungsstelle ASUM, die im Auftrag des Bezirksamts belegungsgebundene Wohnungen vermittelt, eine systematische Umgehung der Belegungsbindung. So würde WBS-Inhaber/innen eine Wohnung nur zum Schein angeboten. Die Zahlung der Kautions von insgesamt drei Monatsmieten würde entgegen der Vorschrift bereits vor Einzug und zwar in einer Rate statt in drei Raten verlangt, die Mietinteressenten müssten sich verpflichten einen „solventen“ Bürgen zu benennen (der seinerseits zur Offenlegung seiner Einkommensverhältnisse aufgefordert wird), es würde eine Bestätigung vom Vorvermieter über die regelmäßige Mietzahlung verlangt und Wohnungssuchende mit Schufa-Eintrag würden einfach abgewiesen, wobei die Schufa-Auskunft von den Wohnungsbewerber/innen beschafft und bezahlt werden muss. Besonders verheerend wirkte sich der Beschluss der Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung vom Juli 2006 aus, wonach die Investitionsbank (IBB) eine gegenüber dem Mietspiegel höhere Vergleichsmiete von 4,84 Euro/qm zu akzeptieren habe. Dies führe nicht nur zu erhöhten Zahlungen der IBB-Aufwendungszuschüsse für bereits belegte Wohnungen (Erstattung der Differenz von 4,13 Euro auf 4,83 Euro nettokalt), sondern zu einer entsprechenden Hürde für ALG-II-Beziehende bei der Wohnungssuche. Denn das Jobcenter lege bei der Zustimmung eines Mietvertragsabschlusses in der Regel den tatsächlichen Mietpreis zugrunde. Darüber hinaus haben sich die Vergleichsmieten für Bestandsmieter/innen aufgrund der Nebenkostenentwicklung im zurückliegenden Jahr den Angemessenheitsgrenzen der AV Wohnen ohnehin angenähert und diese teilweise bereits überschritten. Mit den neuerlich ins Haus stehenden Betriebs- und Energiekostenabrechnungen drohe zahlreichen Mieter/innen außerdem eine weitere kräftige Mieterhöhung. In den Fällen, in denen ALG-II-Beziehende eine „angemessene“ Wohnung finden, stelle das zeitaufwendige bürokratische Verfahren, das Antragsteller durchlaufen müssten, ehe das Jobcenter die Zustimmung zu einem Umzug geklärt habe, eine weitere Hürde auf. Während der ASUM für die Neuvermittlung einer Wohnung ein Zeitraum von sechs Wochen zur Verfügung steht, benötigt das Jobcenter häufig mehrere Monate, um einen Umzugsantrag zu bewilligen. Betroffene machen sich also vergeblich auf die Suche nach preisgünstigen Wohnraum, weil eine in Aussicht stehende Wohnung während der Bearbeitungszeit anderweitig vermietet wird.

Fehlendes Mietkostenmanagement

Vor allem wirft die Sozialberatung des Mieterladens Friedrichshain dem Jobcenter vor, keinerlei Kontrollmechanismen entwickelt zu haben. So habe nicht einmal die durch den Bundesgesetzgeber vorgegebene Prüfungspflicht im vergangenen Juni zu ersten Überprüfungen der Wohnkosten von ALG-II-Haushalten durch die Jobcenter geführt. Michael Breitkopf beklagt: „In der Regel führen die Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungsverlangen der Eigentümer dazu. Bis heute gibt es keine systematische Prüfung der Kosten der Unterkunft beim Jobcenter und keine systematische Erfassung der geprüften Einzelfälle.“ Obwohl Mieterorganisationen alljährlich mit dem Verweis auf eine Fehlerquote von bis zu 50% bei den Betriebs-

kostenabrechnungen für Privathaushalte zu deren Prüfung raten, fehlt auch hier jegliche Kontrolle durch die Jobcenter. Dabei würde eine konsequente Einbehaltung unberechtigter verlangter Zahlungsaufforderungen ebenso zu einer spürbaren Senkung der Wohnkosten führen wie Mietminderungen wegen Wohnungsmängeln, die ebenfalls von den Jobcentern nicht durchgesetzt würden. „Bei der heutigen Praxis kann die Kostenhöhe den ALG-II-Beziehenden egal sein, solange die AV-Wohnen-Limits nicht überschritten werden. Am billigsten wäre es wahrscheinlich, allen ALG-II-Beziehenden den Jahresbeitrag zur Berliner Mietergemeinschaft oder zum Mieterverein zu spendieren“, schlägt Breitkopf vor.

Mit Bewegung auf dem Wohnungsmarkt sei dennoch zu rechnen. „Sobald das Jobcenter an eine systematische Prüfung herangeht, fliegt die Misere auf. Ab Ende des Jahres ist mit einer zunehmenden Mieterverdrängung in die Plattenbaubezirke zu rechnen“, prognostiziert Breitkopf.

„Subventionsprogramm für schwervermietbare Wohnungen“

Eine durch die Beratungsstelle durchgeführte Marktrecherche im Plattenbaubestand von Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen hat allerdings ergeben, dass auch hier inzwischen Einschränkungen für ALG-II-Beziehende entstehen. Obwohl die größeren Wohnungsgesellschaften über Leerstände klagten, lägen die Mieten nur noch knapp unter der Obergrenze der AV-Wohnen. Hier sieht Breitkopf keinen „Markteffekt“, sondern einen Mitnahmeeffekt von Sozialleistungen durch die Wohnungsgesellschaften. Die Regelung der Wohnkosten in den AV-Wohnen wirke „wie ein Immobilien-Subventionsprogramm für schwervermietbare Wohnungen, weil der Markt sich an der Angemessenheitsgrenze nach oben orientiert“, kritisiert Breitkopf.

Nachdem sich die Zahl der Verordneten der Linkspartei.PDS in der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg nach den Wahlen halbiert hat, brennt den Sozialisten die „Wohnfrage“ im Bezirk offenbar wieder unter den Nägeln. Für Anfang nächsten Jahres plant die BVV-Fraktion der Linkspartei.PDS eine Veranstaltung zum Thema. Dann will Sozialstadträtin Kerstin Bauer mit Schuldner- und Mieterberatern über „Zwangsumzüge“ und die Entwicklung der „Kosten der Unterkunft“ diskutieren.

Häuser, Hartz und Heuschrecken

Die Preispolitik der Finanzinvestoren

Andrej Holm

Etwa 140.000 vormals kommunale Wohnungen wurden in den letzten Jahren an internationale Finanzinvestoren verkauft. Ein Großteil der privatisierten Siedlungen ist von kleinen, einfachen Wohnungen geprägt, deren Mieten bisher mehrheitlich unterhalb der Hartz-IV-Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft liegen.

Die massiven Wohnungsprivatisierungen der letzten Jahre haben den Berliner Wohnungsmarkt gravierend verändert. Im Vergleich zu 1991 hat sich der Anteil von kommunalen Wohnungen von fast 30 auf knapp 15% verringert. Von den 482.000 kommunalen Wohnungen (1991) haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften heute nur noch über etwa 270.000 Wohneinheiten. Im Gegenzug hat sich die Anzahl und der Anteil von Wohnungsbeständen im Besitz internationaler Finanzinvestoren wie Cerberus, Oaktree oder Apellas deutlich erhöht. Waren sie zu Beginn der 90er Jahre noch ein völlig unbekannter Eigentübertypus, besitzen die Anlage- und Investmentfonds inzwischen mit 140.000 Wohnungen fast 10% des Berliner Mietwohnungsmarkts.

Wie das Beispiel der GSW (2004 von Cerberus gekauft) zeigt, beschränken sich Umwandlungen und Modernisierungen nur auf einen kleinen Teil des privatisierten Gesamtbestands (siehe MieterEcho Nr. 318). In etwa zwei Dritteln der Wohnungen waren bisher keinerlei Aufwertungsaktivitäten festzustellen.

Ein Blick auf die Struktur der Bestände gibt Aufschluss über dieses abwartende Investitionsverhalten. Für etwa 110.000 Wohnungen im Besitz von Finanzinvestoren konnte eine Zuordnung nach dem Baualter erfolgen. Demnach liegen etwa 75% dieser Wohnungen in Wohnsiedlungen, die zwischen 1919 und 1972 errichtet wurden. Die Anteile in den für den Wohnungsmarkt attraktiven Altbaubeständen (vor 1919) und modernen Neubauten (nach 1990) ist verschwindend gering. Weitere 12% der Wohnungsbestände der Finanzinvestoren befinden sich in Ostberliner Plattenbaugebieten. Insgesamt konzentrieren sich demnach fast 90% dieser Wohnungen in Gebieten, denen gemeinhin ein nur geringes Aufwertungspotenzial zugesprochen wird.

Der Blick auf die Baualtersgruppen zeigt zudem, dass sich die privatisierten Wohnungen in den Gebieten konzentrieren, in denen es auch die meisten Wohnungen gibt, deren Miethöhe innerhalb der Bemessungsgrenzen für Wohnkosten liegt, die in den Ausführungsvorschriften (AV-Wohnen) für ALG-II-Beziehende festgelegt sind.

Richtwerte für angemessene Wohnkosten	
Haushaltsgröße	Bruttowarmmieten
1 Person	360 Euro
2 Personen	444 Euro
3 Personen	542 Euro
4 Personen	619 Euro
5 Personen	705 Euro
jede weitere Person	+ 50 Euro

Quelle: Rundschreiben Nr. 14/2005
„Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II“ (AV-Wohnen) vom 17.06.2005

Finanzinvestoren mit Hartz-IV-kompatiblen Wohnungsbeständen

Die Finanzinvestoren besitzen insbesondere fast ein Viertel des Wohnungsbestands in den von ALG-II-Beziehenden nachgefragten Nachkriegssiedlungen. Damit haben sie einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Wohnbedingungen für Hartz-IV-Haushalte. Würden die neuen Eigentümer in den privatisierten Wohnungsbeständen umfassende Aufwertungsstrategien verfolgen, würden viele Mieten die Hartz-IV-Angemessenheitsgrenzen überschreiten. Die Jobcenter würden zur Senkung der Wohnkosten auffordern und in der Konsequenz wären Zwangsumzüge die Folge. Zudem würde sich der für ALG-II-Haushalte zugängliche Wohnungsbestand verringern.

Doch bisher scheinen auch die neuen Eigentümer die Aufwertungspotenziale in vielen Bereichen Berlins als nur gering einzuschätzen. Ein Blick in die Wohnungsangebote macht deutlich, dass sich ein Großteil der Wohnungen innerhalb der Hartz-IV-Bemessungsgrenzen bewegt. Eine Recherche in den Internetangeboten der Gagfah/Fortress, der GSW/Cerberus und Lonestar (Hellersdorf) zeigte, dass die Mietpreise von etwa der Hälfte der angebotenen Wohnungen unter den geltenden Bemessungsgrenzen lagen.

Die Wohnungsangebote der Gagfah/Fortress beschränkten sich auf Wohnungen in Westberliner Bezirken. Dabei lagen 36 der 56 1-Raum-Wohnungen unter den Bemessungsgrenzen der Berliner AV-Wohnen. Bei den 2-Raum-Wohnungen traf dies für 106 von 186 angebotenen Wohnungen zu.

Bei größeren Wohnungen war der Anteil der angemessenen Wohnungen deutlich geringer. Lediglich 11 der 40 3-Raum-Wohnungen lagen innerhalb der Bemessungsgrenze. Noch größere Wohnungen lagen alle deutlich über den festgelegten Werten.

Eigentümerstruktur der Berliner Wohnungsbestände						
	Ostberlin		Westberlin		Berlin	
	1991	2006	1991	2006	1991	2006
Anzahl der landeseigenen Wohnungen	246.000	142.000	236.000	128.000	482.000	270.000
Anteil der kommunalen Wohnungen am Gesamtbestand	39%	22%	24%	12%	28%	15%
Anzahl der Wohnungen von Finanzinvestoren	0	55.000	0	85.000	0	140.000
Anteil am Gesamtbestand	0	9%	0	8%	0	8%

Quelle: Geschäftsberichte der Wohnungsbaugesellschaften, eigene Berechnungen

ALG-II-kompatible Wohnungen und Bestände von Finanzinvestoren nach Baualtergruppen

Baualter	Anzahl der Wohnungen	davon ALG-II-geeignet		Bestände von Finanzinvestoren		
		Wohnungen	Anteil	Anteil	Wohnungen	Anteil an Gesamt
bis 1918	404.700	287.200	71,0%	2,5%	3.500	0,9%
1919-1955	293.000	271.800	92,8%	42,8%	60.000	20,5%
1956-1972	202.100	179.400	88,8%	32,2%	45.000	22,3%
1973-1990 West	31.200	2.600	8,3%	10,1%	14.000	45,6%
1973-1990 Ost	205.800	198.400	96,4%	12,4%	17.500	8,4%
nach 1990	54.600	0	0	0	0	0
gesamt	1.191.400	939.400	78,9%	100%	140.000	11,8%

Quelle: Grundgesamtheit Mietspiegel 2005, eigene Berechnungen

Wohnungsangebot der Gagfah im Internet

Wohnungen	gesamt			davon ALG-II-geeignet		
	Größe	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anteil
1-Raum	56	36	64,3%			
2-Raum	186	108	58,1%			
3-Raum	40	11	27,5%			
4-Raum+	49	0	0			
gesamt	331	155	46,8%			

Bei den Internetangeboten der GSW stellte sich ein ähnliches Bild dar. Auch hier wiesen die kleineren Wohnungen deutlich höhere Anteile von Hartz-IV-kompatiblen Wohnungen auf. Von den 121 angebotenen 1-Raum-Wohnungen lagen zwei Drittel (80) innerhalb der Grenzwerte und etwa jeweils die Hälfte der 2- und 3-Raum-Wohnungen weisen Mietpreise auf, die im Rahmen von Hartz IV als angemessen gelten würden.

Auch in den Beständen von Lonestar in Hellersdorf richtet sich das Wohnungsangebot ausdrücklich an ALG-II-Haushalte. Zwar gibt es keine Angebote in dem dort knappen Segment der 1- und 3-Raum-Wohnungen,

Wohnungsangebot der GSW im Internet

Wohnungen	gesamt			davon ALG-II-geeignet		
	Größe	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anteil
1-Raum	121	80	66,1%			
2-Raum	384	175	45,6%			
3-Raum	225	105	46,7%			
4-Raum+	128	6	4,7%			
gesamt	858	366	42,7%			

aber im Bereich der 3- bis 5-Raum-Wohnungen liegen mit einer einzigen Ausnahme alle 92 angebotenen Wohnungen unter den Bemessungsgrenzen der Berliner Regelung.

Die Struktur dieser Wohnungsangebote verdeutlicht, dass – trotz der im bundesweiten Vergleich relativ großzügigen Berliner Regelung zu den Wohnkosten – für Hartz-IV-Haushalte in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten nur schwer eine angemessene Wohnung zu finden ist. So scheinen in den Ostberliner Plattenbauten alleinstehende ALG-II-Beziehende nur schwer eine Wohnung bekommen zu können, während größere Haushalte in den Siedlungen der Nachkriegszeit keine geeignete Wohnung finden werden. Diese Beschränkungen spiegeln eine allgemeine Struktur des Berliner Wohnungsmarkts wider und sind keine Besonderheit der Finanzinvestoren.

Internationale Finanzinvestoren wie Cerberus oder Fortress besitzen mittlerweile fast 10% der Berliner Wohnungen. Von den Wohnungen in den Nachkriegssiedlungen gehören ihnen sogar 25%.



Hart an der Grenze

Die über 300.000 Bedarfsgemeinschaften, die sich an die festgelegten Miethöchstgrenzen der AV-Wohnen halten müssen, stellen eine gerade für einfache Wohnungsbestände wichtige Nachfragegruppe dar. Auch die neuen Eigentümer der privatisierten Bestände haben dies erkannt und orientieren sich in ihren Angeboten an den amtlichen Bemessungsgrenzen. Eine Stichprobe von etwa 450 Wohnungsangeboten der Gagfah/Fortress zeigte, dass etwa 20% der Hartz-IV-kompatiblen Wohnungen die Angemessenheitsgrenze der Bruttowarmmiete um weniger als fünf Euro unterschreiten. Die Häufung von Angeboten knapp unter der Angemessenheitsgrenze deutet darauf hin, dass die Vermietung an Haushalte, die von ALG II leben müssen, zur Geschäftsstrategie gehört.

Auch bei anderen Gesellschaften – etwa bei der GSW – lassen sich ähnliche Vermietungspraktiken feststellen. So wies das Internetangebot bei einer Stichprobenuntersuchung im November sechs 2-Raum-Wohnungen auf, die für 443,98 Euro bruttowarm angeboten werden. Die Bemessungsgrenze für 2-Personen-Haushalte liegt bei 444 Euro.

Aus den Vivacon-Blöcken des Grazer Damms berichteten Mieter/innen, dass die Verwaltung bei der Modernisierungumlage für die Balkonanbauten bei ALG-II-Haushalten auf einen Teil der Umlage verzichtete, um die Grenzwerte nicht zu überschreiten. Eine vermietete Wohnung ist eben auch für Finanzinvestoren die Grundlage für das Geschäft.

Perspektive Discountwohnen

Die Beispiele zeigen, dass sich die Finanzinvestoren auf dem Berliner Wohnungsmarkt ganz bewusst an den sozialpolitischen Vorgaben und Richtlinien im Zusammenhang mit Hartz IV orientieren. Da sich die bisherigen Verwertungsstrategien auf die Umwandlung und Aufwertung kleinerer Bestände sowie eine Rationalisierung der Verwaltungsabläufe konzentriert, steht die Etablierung eines Billigmarktsegments nicht im Widerspruch zu den Renditeinteressen der Anleger. Im Gegenteil: Eine über die Sozialkassen des Landes finanzierte Garantiemiete ist die Voraussetzung für gewinnbringende Extra-Aktivitäten. Denn ein hoher Vermietungsstand und regelmäßige Mieteinnahmen reichen in der Regel aus, um die laufenden Kreditkosten der mit viel Fremdkapital erworbenen Wohnungsunternehmen zu refinanzieren. Modernisierungen und Einzelverkäufe hingegen sichern die hohe Verzinsung des (geringeren) Eigenkapitalanteils.

In Dresden (wo mit der Wohnungsbaugesellschaft WOBA alle kommunalen Wohnungen an Fortress verkauft wurden) befürchten die Wohnungsgenossenschaften sogar steigende Leerstandszahlen in ihren Beständen, weil sie davon ausgehen, dass Fortress sich mit Dumpingpreisen am lokalen Wohnungsmarkt durchsetzen will. In Berlin stehen die Finanzinvestoren eher in Konkurrenz zu den verbliebenen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Ein Wettbewerb um die billigste und sparsamste Wohnungsverwaltung jedoch würde den sozialen Charakter öffentlicher Wohnungsbestände endgültig infrage stellen und ganz in der Argumentationslinie des Finanzsenators liegen, der ja keine Vorteile in öffentlichem Wohnungsbestand erkennen kann.

Doch auch für künftige Investitionsstrategien kann die Kalkulation mit Angemessenheitsgrenzen von Vorteil sein. Ergibt sich zu einem späteren Zeitpunkt die Chance für eine Umwandlung oder Aufwertung einzelner Bestände, können schon kleinste Mieterhöhungen einen Auszug der Mieter/innen provozieren. Im günstigsten Fall wird die Wohnung über die Umzugsaufforderung des Jobcenters frei für eine weitere Verwertung. Insofern ist die Orientierung der Finanzinvestoren an den Hartz-IV-Bemessungsgrenzen kein Grund zur Entwarnung.

Miete, Wohneigentum und ALG II

Das Bundessozialgericht traf zwei Entscheidungen

Zwar ist das Wohnen im Eigentum teurer und riskanter als das Wohnen zur Miete, genießt aber – vielleicht gerade deswegen – die größere Wertschätzung der politisch Verantwortlichen. Das ist nicht neu, jahrelang wurde der Erwerb von Eigentum, selbst der von gebrauchten Immobilien, so intensiv gefördert, als würden die Haushaltskassen von Goldesel gespeist. Die Bundestagsabgeordneten und baupolitischen Sprecherinnen ihrer Parteien Eichstädt-Bohlig (Die Grünen) und Christine Ostrowski (Linkspartei.PDS) schafften es entgegen der Erwartungen der Immobilienlobby, die Eigentumswohnung in dem System der Riester-Rente zu verankern und auch die Hartz-Regelungen begünstigten von Anbeginn die Wohneigentümer.

Im November dieses Jahres hat sich auch das Bundessozialgericht (BSG) in Kassel dieser Sichtweise angeschlossen. Zur Verhandlung standen zwei Fälle – die Ergebnisse waren bemerkenswert unterschiedlich.

Einer Wohnungseigentümerin bestätigte das BSG, dass die Wohnung zum Schonvermögen gehöre und ließ sich über die Angemessenheit der Größe einer Eigentumswohnung folgendermaßen aus: „Bei der Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der angemessenen Größe eines selbst genutzten Hausgrundstücks oder einer entsprechenden Eigentumswohnung ist im Regelfall in Ermangelung geeigneter Richtgrößen weiterhin auf die zwischenzeitlich außer Kraft getretenen Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WobauG) abzustellen. Zwar läge es nahe, auf die aktuellen Ausführungsbestimmungen der Länder zum Wohnraumförderungsgesetz zurückzugreifen. Dies würde aber zu dem nicht vertretbaren Ergebnis führen, dass die bundeseinheitliche Leistung ALG II beim Vorhandensein von Wohneigentum von den erheblich differierenden Wohnflächenobergrenzen in den Fördergesetzen der Länder abhängig gemacht würde.“

Mit ALG II in einer Eigentumswohnung...

Ausgehend von den Wohnflächengrenzen des § 39 WobauG sind Eigentumswohnungen nicht unangemessen groß, wenn die Wohnfläche bei einem Haushalt von vier Personen 120 qm nicht überschreitet. Bei einer geringeren Familiengröße sind typisierend für jede Person Abschläge von 20 qm vorzunehmen; wobei im Regelfall von einer Mindestzahl von zwei Personen auszugehen ist, so dass auch bei Einzelpersonen

eine Größe von 80 qm als angemessen anzusehen ist.“

... oder in einer Mietwohnung

Eine zweites Urteil beschäftigte sich mit der Angemessenheit von Mietwohnungen. Hier befand das BSG: „Die Angemessenheit einer Unterkunft für Hilfebedürftige lässt sich nur beurteilen, wenn die konkrete Größe der Wohnung festgestellt wird. Hierbei ist für die Angemessenheit der Größe einer Wohnung auf die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückzugreifen. Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. Als Vergleichsmaßstab ist dabei in erster Linie der Wohnungsstandard am konkreten Wohnort heranzuziehen.“

„Quod licet jovi, non licet bovi“*, sagten die alten Römer. ALG-II-Beziehende sind also nicht gleich ALG-II-Beziehende. Die Eigentümer unter ihnen haben selbstverständlich Anspruch auf eine bundeseinheitliche Regelung, 80 qm sind für eine Einzelperson nicht zu groß, denn die Eigentümer haben ja noch gute Aussichten, einen Lebenspartner zu finden und dazu muss auch die bessere Wohnlage erhalten bleiben. Mieter hingegen sollten sich schon – mental zumindest – auf die Notunterkunft am Stadtrand vorbereiten, in der Nähe der Müllkippe und auch dort nicht allzu üppig mit Wohnraum ausgestattet, denn an eine eventuelle zukünftige Partnerschaft sei in einer solchen Situation eh nicht zu denken.

*) Lateinische Redewendung. Wörtlich: Was dem Jupiter erlaubt ist, ist dem Ochsen noch lange nicht erlaubt. Sinngemäß: Wenn zwei das Gleiche tun, ist es noch lange nicht dasselbe.

Schlechte Aussichten

BRD ist Schlusslicht im Wohnungsneubau

Chaim Reich

Obwohl das Fördersystem des Sozialen Wohnungsbaus, wie es im Zweiten Wohnungsbaugesetz von 1956 festgeschrieben wurde, alles andere als frei von groben Fehlern war, hatte es den Wohnungsbau bis weit in die 80er Jahre entscheidend angeregt. Auch in den ersten Jahren nach der Vereinigung war der Wohnungsbau noch oder wieder ein Gegenstand, dem die Politik ihre Aufmerksamkeit zuwandte. Entsprechende Bauleistungen zeugen davon. Doch seither verdichtet sich der Eindruck immer mehr, dass nicht nur politisches Desinteresse zur Vernachlässigung des Wohnungsbaus führt, sondern sich ein Bemühen um die Herstellung von Grundlagen für eine neue Wohnungsnot immer stärker durchsetzt.

Sozialer Wohnungsbau findet in der BRD schon seit einiger Zeit so gut wie gar nicht mehr statt. Das von der rot-grünen Koalition verabschiedete Gesetz zur sozialen Wohnraumförderung (in Kraft seit dem 01.01.2002), das die neue Grundlage für den sozialen Wohnungsbau sein soll, ist weder sozial noch ist es geeignet, den Wohnungsbau zu fördern. Zudem hat im Sommer dieses Jahres der Bund die Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung gänzlich an die Länder abgegeben.

Gleichzeitig hat sich auf der Ebene der Kommunen eine Epidemie breitgemacht, wie sie kein anderes Land auf der Welt kennt: der massenweise Verkauf von Wohnungsbaunternehmen an Finanzinvestoren, die nur noch am Wohnungshandel, aber nicht mehr am Wohnungsbau interessiert sind. Als Begründung müssen die leeren Haushaltskassen herhalten, doch die sind nicht leer, weil es öffentliche Wohnungsbaunternehmen gibt,

sondern weil auf Steuereinnahmen in einem Maß verzichtet wird, dass der Standort Deutschland mittlerweile zum Niedrigsteuerland geworden ist. Der Verkauf von Wohnungsbaunternehmen hat die Haushaltskassen nicht entschuldet, er wird sie aber mit Sicherheit zukünftig belasten.

ifs Städtebauinstitut warnt

Der Erfolg solcher Politik zeigt sich auf krasse Weise in Berlin, dem Eldorado für Heuschrecken. Das in dieser Stadt ansässige Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen gehört zu denen, die eine solche von den verantwortlichen Politikern gelegnete Entwicklung mit Sorge wahrnehmen. In einer Presseerklärung vom Herbst diesen Jahres teilte das Institut mit:

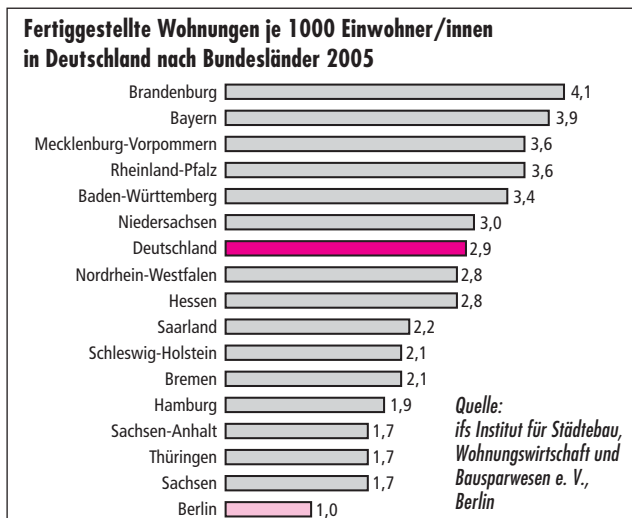
„In keinem anderen europäischen Land werden derzeit so wenig Wohnungen gebaut wie in Deutschland. Im vergangenen Jahr wurden

in der Bundesrepublik nur noch knapp 240.000 Wohnungen fertiggestellt. Pro 1000 Einwohner gerechnet waren dies lediglich 2,9 Wohnungen. Damit liegt Deutschland am Ende der europäischen Länder. Ähnlich wenige Wohnungen wurden in Westeuropa nur in Großbritannien mit 3,2, Schweden mit 3,8 und den Niederlanden mit 4,3 Wohnungen je 1000 Einwohner neu gebaut. Alle anderen Länder weisen höhere Fertigstellungszahlen auf. An der Spitze liegt Irland mit 18,6, gefolgt von Spanien mit 15,0 Wohnungen.“

Schlusslicht Berlin

Das Institut stellt weiter fest: „Innerhalb der Bundesrepublik ist die Bautätigkeit unterschiedlich verlaufen. Brandenburg liegt mit 4,1 Wohnungen an der Spitze aller Bundesländer, gefolgt von Bayern mit 3,9 und Mecklenburg-Vorpommern bzw. Rheinland-Pfalz mit jeweils 3,6 Wohnungen je 1000 Einwohner. Auch in Baden-Württemberg und Niedersachsen ist die Neubautätigkeit mit 3,4 bzw. 3,0 Wohnungen noch leicht überdurchschnittlich gewesen. Die anderen Bundesländer liegen unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Am Ende rangierten Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen mit jeweils 1,7 Wohnungen vor – mit deutlichem Abstand – Berlin mit 1,0 Wohnungen je 1000 Einwohner.“

Wenn Herr Sarrazin und seine politischen Freunde ihre weiteren Verkaufsabsichten verwirklichen können, hat Berlin mit Sicherheit innerhalb weniger Jahre nicht nur eine deutliche Steigerung des Mietpreinsniveaus, sondern auch eine neue Wohnungsnot zu erwarten. Welche Haushaltskassen dann Abhilfe schaffen sollen, wird gewiss nicht Herr Sarrazin beantworten müssen.



Fertiggestellte Wohnungen je 1000 Einwohner/innen nach Bundesländern

Land	1996	1998	2000	2002	2005
Deutschland	7,2	6,1	5,1	3,5	2,9
Baden-Württemberg	7,6	6,2	5,2	3,5	3,4
Bayern	7,3	6,4	6,1	4,6	3,9
Berlin	6,6	5,2	2,7	1,5	1,0
Brandenburg	12,0	11,7	8,1	5,4	4,1
Bremen	3,9	3,1	3,5	2,4	2,1
Hamburg	5,2	5,0	3,8	2,2	1,9
Hessen	10,5	5,4	4,2	3,2	2,8
Mecklenburg-Vorpommern	9,0	9,4	6,9	4,9	3,6
Niedersachsen	6,4	5,8	5,8	4,1	3,0
Nordrhein-Westfalen	5,3	4,9	4,6	3,1	2,8
Rheinland-Pfalz	6,7	6,0	5,6	4,3	3,6
Saarland	5,8	4,7	3,8	2,5	2,2
Sachsen	10,1	7,9	5,4	2,3	1,7
Sachsen-Anhalt	7,1	6,6	5,1	2,7	1,7
Schleswig-Holstein	7,2		5,3	4,1	2,1
Thüringen	6,4	6,0	4,5	2,6	1,7

Quellen: ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen; Statistisches Bundesamt

Freiwillige Verträge statt Mietobergrenzen

Die Mietobergrenzen wurden mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Az: BVerwG 4 C 9.04) am 24.05.2006 für unzulässig erklärt. Das Bundesverwaltungsgericht gab damit der Klage einer Eigentümerin recht, die sich gegen die mietbegrenzenden Auflagen der Sanierungsgenehmigung richtete.

Schon das vorherige Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) gab der Klägerin recht und veranlasste die Berliner Bezirke, weitgehend auf die Anwendung der Mietobergrenzen zu verzichten. In den Pankower Sanierungsgebieten wurden stattdessen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen sogenannte Schwellenwerte für einen Teil der Wohnungen vereinbart.



Die Urteilsbegründung des Bundesverwaltungsgerichts erklärt das Instrument der pauschalen Mietobergrenze für systemwidrig: „Die Befugnis, das private

Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter zu gestalten, steht der Gemeinde, soweit es um die Höhe der Miete geht, weder bei der Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 140 Nr. 3 BauGB) noch bei der Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans (§ 140 Nr. 6, § 180 BauGB) zu.“ Stattdessen gelte auch in den Sanierungsgebieten das allgemeine Mietrecht und die darin festgelegten Umlagemöglichkeiten für Eigentümer. Das Bezirksamt in Pankow hat das Urteil dahingehend interpretiert, in künftigen Sanierungsgenehmigungen gänzlich auf eine Festlegung der Miethöhe zu verzichten. Die Genehmigungsverfahren sollen sich ausschließlich auf den Umfang und die Art der zulässigen Modernisierungsarbeiten beschränken. Daneben setzt der Bezirk auf „freiwillige Verträge“ mit den Investoren im Sanierungsgebiet. Theo Winters vom Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. GmbH geht davon aus, dass „das Interesse vieler Investoren am Abschluss solcher auch für sie vorteilhaften Verträge ungebrochen“ sei. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags werden Eigentümern von Sanierungsgebäuden nämlich die (kostenlose) bezirkliche Mieterberatung inklusive Sozialplanverfahren angeboten. Insbesondere die Betreuung und Umsetzung sanierungsbezogener Mieter/innen durch die bezirkliche Mieterberatung würde einen „zügigen und störungsfreien Sanierungsablauf gewährleisten und damit auch dem Eigentümerinteresse entsprechen“ (Theo Winters in der Zeitschrift VorOrt, 2006/10). Ob der zügige und störungsfreie Sanierungsablauf auf der Basis freiwilliger Verträge zwischen Eigentümern und Bezirk auch im Interesse der Mieterschaft in den noch unsanierten Häusern ist, bleibt abzuwarten.

Gesetzentwurf zur Einführung von REITs verabschiedet

Real Estate Investment Trusts, Abk. REITs (gesprochen: „Riets“), sind ein börsennotiertes Immobilienanlageprodukt. Die Anleger werden an den laufenden Einnahmen und der Wertsteigerung einer Immobilie beteiligt. REITs sind von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit. Die Gewinne werden zu einem sehr hohen Prozentsatz ausgeschüttet und direkt beim Anleger versteuert.

Die Ursprünge liegen in den USA in den 1960er Jahren. Weltweit gibt es REITs in mittlerweile 20 Staaten. Die Debatte über die Einführung von REITs in der BRD (auch German-REIT oder kurz G-REIT genannt) begann noch unter der rot-grünen Koalition. Strittig war lange, ob und unter welchen Bedingungen REITs in Deutschland zugelassen werden können. Als problematisch wurde vor allem die Besteuerung ausländischer Anleger aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens angesehen sowie mögliche negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und den Mietwohnungsmarkt. Nach langen Diskussionen wurde am 02.11.2006 der Gesetzentwurf verabschiedet. Einige Eckpunkte sind:

- Der deutsche REIT ist als in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft („REIT-AG“) ausgestaltet, die zwingend an der Börse notiert sein muss. Der Mindeststreuebesitz beträgt 15 %.
- Vom ausschüttungsfähigen Gewinn der REIT-AG müssen mindestens 90% als Dividende ausgeschüttet werden.
- Mindestens 75% des Vermögens der REIT-AG muss in Immobilien angelegt sein.

- Die REIT-AG ist von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit, vorausgesetzt der REIT beschränkt sich auf seine Haupttätigkeit (Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf von Immobilien). Die Besteuerung der Erträge des REIT erfolgt nach Ausschüttung direkt beim Anleger als Dividende.

- An einer REIT-AG darf sich jeder Aktionär nur mit weniger als 10% direkt beteiligen (Höchstbeteiligungsklausel).

Strittig war auch, ob REITs für Wohnungen zugelassen werden sollen. Beschlossen wurde nun, dass nur nach dem 01.01.2007 errichtete Neubauten, die mindestens zur Hälfte gewerblich genutzt werden, durch eine REIT-AG erworben werden können. Zukünftig werden also auch Wohnungen in einen REIT einfließen. Alle vor dem 01.01.2007 erbauten Wohnimmobilien hingegen genießen Bestandsschutz und werden ausgeklammert.

Dass nur der Rumpf-REIT zugelassen wird, ist aus der Wohnungsmieterperspektive zunächst zu begrüßen. Jedoch ist der Ruf der Anlegerseite nach Einbeziehung von Wohnimmobilien noch nicht verstummt. Bei der gesetzlich vorgesehenen Ausschüttung von 90% des Gewinns als Dividende, ist außerdem zu befürchten, dass die Gebäude nicht mehr ausreichend instand gehalten und gesetzt werden. Auch ist von REITs allgemein eine starke Renditeorientierung anzunehmen, welche Druck auf die Mieten ausüben wird.

Das REIT-Gesetz soll am 01.01.2007 in Kraft treten.

Einigung zum Gebäudeenergieausweis

Ende Oktober hat die Regierungskoalition zur Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) einen Kompromiss geschlossen. Über die Verwendung von zwei Varianten der Energieausweise wurde bis zuletzt lange und zäh gerungen. Dabei sollte gemäß einer EU-Richtlinie die Novelle schon seit Anfang 2006 in Kraft sein. Vorgesehen ist nun, dass beide Varianten zur Anwendung kommen sollen: der bedarfs- und der verbrauchsorientierte Ausweis. Welcher Ausweis verwendet wird, richtet sich nach der Größe und dem Baujahr des Gebäudes:

- Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung 1978 oder später errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.
- Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten, egal welchen Baujahres, gilt ebenfalls Wahlfreiheit.
- Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden, ist der bedarfsorientierte Energieausweis zu verwenden.

Diese Regelungen sollen ab dem 01.01.2008 verbindlich sein. Für die Zeit zwischen dem Inkrafttreten der neuen Verordnung (der Zeitpunkt steht noch nicht fest) und dem 31.12.2007 gilt die uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweisen für alle Gebäude.

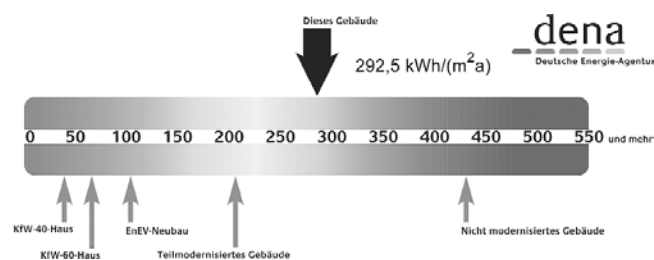
Der Energieausweis gibt mit einem Energiekennwert überschlägig Auskunft über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Die Energieeffizienz kann entweder als Gebäudeenergiebedarf (=bedarfsorientiert) oder aber als Energieverbrauchskennwert auf der Grundlage des gemessenen tatsächlichen Energieverbrauchs (=verbrauchsorientiert) angegeben werden.

Bei dem bedarfsorientierten Ausweis werden die energetische Qualität vor allem der Außenwände und des Dachs sowie der technischen Anlagen zur Beheizung und Wassererwärmung berücksichtigt. Die individuellen Gewohnheiten der Bewohner/innen werden hier nicht berücksichtigt.

Bei dem verbrauchsorientierten Ausweis wird ein Kennwert aus dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten Jahre (gedacht ist an drei) ermittelt.

Der Energieausweis ist für Mieter/innen vorteilhaft. Er ist vom Vermieter vorzulegen, wenn eine Wohnung neu vermietet werden soll. Wer also eine Wohnung mieten will, bekommt anhand der Angaben im Energieausweis Informationen von der baulichen und anlagentechnischen energetischen Qualität des Gebäudes.

Mieter/innen können so Qualitäten von verschiedenen Wohnungen miteinander vergleichen und Eindrücke von zu erwartenden Heizkosten gewinnen. Die Informationen sollen außerdem auf den ersten Blick auch für Laien verständlich sein – ähnlich wie beim Kauf von elektrischen Haushaltsgeräten. Dass sich in den Verhandlungen die wohnungswirtschaftliche Lobby durchsetzen konnte und nun der – weniger objektive aber für Hauseigentümer billigere – verbrauchsorientierte Energieausweis weitgehend eingesetzt werden kann, schmälert jedoch den Nutzwert für Mieter/innen.



Gagfah an der Börse – Fortress macht Kasse

„Gagfah weckt Appetit auf Immobilienaktien“, titelte die Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) nach dem Börsenstart im Oktober. Unter dem Dach der „Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ bündelte der Finanzdienstleister Fortress seit 2004 ein milliardenschweres Immobilienpaket bestehend aus der ehemals staatlichen Gagfah, der Dresdener WOBA und der niedersächsischen NILEG – insgesamt über 150.000 Wohnungen.

Für rund ein Fünftel seiner Beteiligung strich Fortress 853 Millionen Euro ein, die jedoch nicht der Gagfah-Immobiliengruppe, sondern den „abgebenden Aktionären zufließen“ und somit der Realisierung der Eigenkapitalrendite dienen. Wie dem Prospekt zum Börsengang ebenfalls zu entnehmen ist, sollen die Gewinne der Gesellschaft durch Mieterhöhungen und Modernisierungen weiter gesteigert werden: „Wir beabsichtigen wie bisher, die Mieten über die Zeit bis auf das marktübliche Niveau anzuheben“, welches ein durchschnittliches Erhöhungspotenzial von 9% ergeben würde. Insbesondere in Dresden sind „ausgewählte Modernisierungsprojekte“ vorgesehen, die unter anderem den Anbau von Balkonen vorsehen.

Aufgrund der massiven Kritik an der gängigen Geschäftspraxis der „Wohnungsspekulanten“ vermutet die FAZ, hätte Fortress den Börsengang nicht mit dem sonst üblichen „Getöse“ bei Börsengängen veranstaltet: „Keine Flaggen, keine Anzeigenkampagne und kein Imagefilm.“ Dass die Nachfrage nach den Gagfah-Aktien ihr Angebot dennoch um ein Vielfaches übertraf, ist darauf zurückzuführen, dass vor allem institutionelle Investoren (z.B. Versicherungen und Pensionskassen) zuschlugen, während private Kleinanleger beinahe leer ausgingen. Der Kurs der Aktie stieg durch die hohe Nachfrage bereits nach wenigen Tagen auf über 23 Euro – bei einem Ausgabewert von 19 Euro. Für die FAZ sieht so ein erfolgreicher Börsenstart aus, der Nachahmer finden dürfte. Die „Anlageklasse Immobilien“ sei „aus dem Dornröschenschlaf erwacht“, wird Markus Strietzel, Partner der Unternehmensberatung Roland Berger zitiert.

Dieses Erwachen ist nicht zuletzt dem Engagement hochkarätiger Sozialdemokraten zu verdanken. War der frühere Vorstand der Agentur für Arbeit Florian Gerster vor zwei Jahren schon als Berater für Fortress engagiert, so konnten die Finanzjongleure kürzlich den ehemaligen SPD-Oberbürgermeister der Stadt Oberhausen, Burkhard Drescher für den Chefposten der Gagfah-Gruppe gewinnen.

„Ihr Mieter wird uns verstehen“

Wie die Vermieterlobby Mieter/innen unter Generalverdacht stellt, „betrügerische Mietnomaden“ zu sein

Christian Linde

Dass immer mehr Haushalte aufgrund ihrer prekären Einkommenssituation nicht mehr in der Lage sind, ihre Miete pünktlich zu zahlen, ist spätestens seit der Veröffentlichung des ersten Reichtums- und Armutsberichts der Bundesregierung bekannt. Doch anstelle einer Diskussion über gesetzlichen Mindestlohn und über Verteilungsgerechtigkeit stieß das Bundeswirtschaftsministerium in der Folge – seinerzeit noch unter Rot-Grün – mit einem Dossier über „Leistungsmissbrauch“ beim ALG II vor allem die Debatte über „Sozialschmarotzer“ an. Diese zieht inzwischen eine weitere Debatte nach sich. Forciert von Wohnungsverbänden, steht nun unter Generalverdacht, wer Zahlungsprobleme bei der Miete hat: Nach den „Sozialschmarotzern“ gilt es nun, den sogenannten „Mietnomaden“ den Garaus zu machen.

„Als Mietnomaden werden in jüngerer Zeit Personen bezeichnet, die von einer Mietwohnung in die nächste ziehen, mit dem Vorsatz, keine Miete zu zahlen. In vielen Fällen werden die Wohnungen in einem verwahrlosten Zustand hinterlassen. Obwohl über solche Vorkommnisse in neuerer Zeit vermehrt in den Medien berichtet worden ist, bleibt offen, ob dem eine tatsächliche Zunahme an Fällen zugrunde liegt oder ob darin nur ein allgemeines Risiko zum Ausdruck kommt, das mit der Vermietung einer Wohnung grundsätzlich verbunden ist“, informiert das Internetportal Wikipedia.

Jagd nach einem Phantom

Nach Angaben der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund greift das Phänomen jedoch immer mehr um sich. Haus & Grund schätzt die Zahl der Fälle, in denen sogenannte „Mietnomaden“ keine Miete zahlen und den Vermieter auf einem Kostenberg sitzen lassen, auf jährlich 5000 bis 10.000. Die gesamten Einnahmeausfälle durch säumige Mieter beziffert die Organisation allein für 2005 auf 2,2 Milliarden Euro. Dies bedeute eine Steigerung um 10% gegenüber 2004. Dem stehen jährliche Mietzahlungen von 114 Milliarden Euro gegenüber. Überproportional von dem Problem des „Mietbetrugs“ seien Vermieter in Ostdeutschland und im Ruhrgebiet betroffen,

aber auch in Städten mit hohem Leerstand nehme die Zahl der „Miettouristen“ zu. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) stimmt in das Klagelied ein und beziffert die Mietschuldenshöhe bei seinen Mitgliedern auf rund 164 Millionen Euro. Bei der Frage nach den Ursachen hält sich der BBU allerdings zurück. Zwar habe sich der Betrag seit 1994 um fast 100 Millionen Euro erhöht. Zahlen, die den Anteil der von sogenannten „Mietnomaden“ verursachten Mietschulden benennen, existierten allerdings nicht. Obwohl das Einfordern einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, in der der vorherige Vermieter die vertragsgemäße Bezahlung der Miete bestätigt, nicht nur in Berlin gängige Praxis ist, wird inzwischen an allen Fronten gegen Mieter/innen Stimmung gemacht. Dabei hat sich neben den polizeilichen, juristischen und publizistischen Instrumenten, derer sich Vermieter bedienen, ein „Dienstleistungsmarkt“ entwickelt, in dem deren Akteure am Rande der Legalität auf Mieter einzuwirken versuchen.

Schlapphüte in Stuttgart

Nach „Hochrechnungen“ der Vermieterschutzkanzlei in Stuttgart bleibt jede/r zehnte Mieter/in die Miete schuldig. Um Kosten zu vermeiden scheuen viele Vermieter den Rechtsweg und schalten stattdessen eine

Detektei ein, die die Mieter/innen ausfindig machen soll, um dann über einen Strafbefehl das Geld einzutreiben. Vor allem in der baden-württembergischen Hauptstadt Stuttgart hat der Rückgriff auf professionelle Schnüffler Konjunktur. Zwar existiert in Deutschland kein verfassungsrechtlich garantiertes Recht auf Wohnraum. Weil die Wohnung die Grundlage der Existenz bildet, schützt der Gesetzgeber jedoch in besonderem Maß die Rechte der Mieter/innen. Nach der aktuellen Rechtslage können „zahlungsunwillige“ oder „zahlungsunfähige“ Mieter auch nach einem Räumungsurteil bis zu einem Jahr in der Wohnung verbleiben. Voraussetzung hierfür ist ein Räumungsschutzantrag. Forderungen der Haus- und Grundbesitzerorganisationen nach einer gesetzlichen Aufweichung der Rechtsituation zugunsten der Vermieter lehnt das Bundesjustizministerium mit Verweis auf das besondere Wirtschaftsverhältnis zwischen Vermietern und Mieter/innen bisher ab. Schließlich haben Mieter/innen auch bei Mietrückständen ein vertraglich begründetes Besitzrecht an den Mieträumen.

Kampf vor dem Kadi

Ein Gerichtsurteil des vergangenen Jahres aus Berlin versuchen Vermietervertreter nunmehr als Richterspruch gegen sogenannte „Mietnomaden“ zu popularisieren. In dem verhandelten Fall hatte eine Mieterin mit dem Vermieter einen Mietvertrag geschlossen, obwohl ihr, so die Überzeugung des Gerichts, bewusst war, dass sie die zu zahlende Miethöhe nicht aufbringen konnte. Darüber hinaus hatte sie in einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung „wahrheitswidrig“ erklärt, keine Schulden aus ihrem früheren Mietverhältnis zu haben. Von Beginn des Mietverhältnisses an zahlte sie die Miete nicht. Daraufhin kündigte der Vermieter und erhob Räumungsklage. Zum Zeitpunkt der Räumung hatten sich 3600 Euro Mietschulden angehäuft. Nachdem dem Vermieter bekannt wurde, dass die Mieterin auch in ihrem vorherigen Mietverhältnis erhebliche Schulden hinterlassen hatte, stellte er Strafanzeige. Das Amtsgericht Tiergarten verurteilte die Mieterin wegen Betrugs zu einer Freiheitsstrafe von sechs Monaten auf Bewährung.*

Der Immobilienverband Deutschland (IVD), Bezirk Mitte, begrüßte die Gerichtsentscheidung. „Gerade für private Investoren können

*AG Tiergarten, Urteil vom 22.06.2005, Az: (260 Ds) 61 Js 1479/05 (326/05).

Mietnomaden existenzbedrohend sein“, erklärte Harald Blumenauer, Vorstandsvorsitzender des Verbands. Es sei an der Zeit, dass solchen Praktiken auch mit Mitteln des Strafrechts Einhalt geboten wird. „Genauso wichtig aber ist, dass auch zivilrechtliche, vor allem mietrechtliche Grundlagen geschaffen werden, damit Mietnomaden nicht ungehindert von Wohnung zu Wohnung vagabundieren können und Vermieter um ihr Geld bringen“, so Blumenauer. Der Verband hat es jedoch nicht nur auf die Ahndung ungegerechtfertigter Mietrückstände abgesehen. Ein Dorn im Auge scheinen der Organisation vor allem Mieter/innen zu sein, die vom Mietrecht Gebrauch machen. „Wer auf Nummer sicher gehen will“, so Johannes Engel, Rechtsanwalt und Syndikus des IVD-Mitte, „der sollte sich mit Einverständnis des Interessenten vor der Vermietung mit dem Vorvermieter in Verbindung setzen und abklären, ob das vorige Mietverhältnis störungsfrei war.“ Im Klartext: Vorsicht vor sachkundigen Mietern. Schließlich entstehen vermeintliche Mietrückstände häufig dadurch, dass Miet- oder Nebenkostenzahlungen ausdrücklich zurückgehalten werden. „Mietminderung ist das einzige Mittel, um die Beseitigung von Wohnungsmängeln zu forcieren“, sagen Mietrechtsanwälte übereinstimmend.

„Zeit für eine härtere Gangart“

Die Bundesregierung sieht, anders als der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Rüdiger Dorn, indes keinen Handlungsbedarf, um mit neuen Gesetzen gegen sogenannte „Mietnomaden“ vorzugehen. „Es ist Zeit für eine härtere Gangart gegen betrügerische Mietnomaden. Dazu gehört zum Beispiel die Möglichkeit einer Zwangsräumung per einstweiliger Verfügung“, hatte Dorn unter anderem verlangt. Das geltende Mietrecht, so die Bundesregierung, gebe Vermietern gegenüber zahlungsunwilligen Mieter/innen einen sachgerechten Schutz. So können sich Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrags eine Gehaltsbescheinigung der potenziellen Mieter/innen vorlegen lassen sowie Auskünfte über Schuldnerverzeichniseinträge einholen. Schließlich könnten mögliche Schäden über Kautionen aufgefangen werden. „Das Bundesministerium der Justiz hat im vergangenen Jahr die wichtigsten Verbände der Wohnungswirtschaft, der Mieter und Makler zu einem Erfahrungsaustausch zum Thema ‚Mietnomadentum‘ eingeladen. Die Teilnehmer stimmten

überein, dass es sich bei den mit dem Schlagwort des Mietnomadentums bezeichneten Phänomenen um Randerscheinungen handelt. 98 bis 99% aller Mietverhältnisse verlaufen störungsfrei“, heißt es in einer Antwort auf eine parlamentarische Anfrage der FDP im Bundestag.

Feldzug gegen Mieter

Dennoch wird der Kampf gegen Mieter/innen mit harten Bandagen fortgesetzt. In offenen Briefen, Aufrufen und Kampagnen ist nicht selten die Rede von „Betrügem, Vandalen und Schweinen“. So wettete z.B. auch Haus & Grund in Reichenbach: Zwar seien die meisten Mieter ehrlich und wollten nicht in betrügerischer Absicht eine Wohnung mieten, versichert die dort ansässige Dependence des Interessenverbands. In einem offenen Brief an alle Vermieter der Region unter dem Titel „Über Mietschuldner, Betrüger & Mietnomaden, Chaoten und menschliche Schweine“ hat der Verband Wohnungssuchenden aber den Kampf angesagt. „Die wenigen schwarzen Schafe, welche von Wohnung zu Wohnung ziehen und ein Chaos in der letzten Wohnung hinterlassen, die ihren letzten und vorletzten Vermieter Tausende von Euros schulden und die Wohnung in einen unbewohnbaren Zustand hinterlassen, diesen schwarzen Schafen muss das Leben schwer gemacht werden“, heißt es in dem Papier. „Erstens bekommen diese Menschen staatliche Gerichtshilfe und zweitens zahlt das Sozialamt keine Mietschulden ab, wenn der Sozialmieter seine Sozialhilfe oder das Wohngeld für andere, als gesetzlich geplante Dinge verausgabt. Ich denke da nur an Rauchwaren, alkoholische Getränke, Befriedigung des Kaufrausches oder an eigentlich

nicht bezahlbare Urlaubsreisen nach dem Motto: Erst reisen, dann bezahlen“, wettet D. Wohlleben, Unterzeichner des offenen Briefs. Wohlleben strebt „eine Art Selbstschutz“ an und ruft dazu auf, eine „zentrale Sammlung der schlechten Erfahrungen“ in Wort und Bild zu erstellen. Haus & Grund Reichenbach will darüber hinaus Wohnungseigentümern eine „Mietschuldnerdatei“ zugänglich machen. „Ganz ehrlich, unser Rechtsstaat ist für Betrüger, Schuldner und Wohnungstouristen eine gute Einrichtung. Denn wer kämpft denn wirklich erfolgreich gegen diese Saubande?“, heißt es abschließend.

Eine Initiative unter dem Namen „Gegen Mietnomaden“ in Halberstadt bei Oldenburg bietet ebenfalls handfeste Hilfe an. „Sie leiden unter Mietschmarotzern oder sog. Mietnomaden? Mahnbescheid erfolglos? Räumungsklage dauert ... und ... dauert? Dann sollten Sie uns anrufen, denn Zeit ist Geld! Ihr Geld! Die Initiative gegen Mietschmarotzer hilft schnell und seriös! Wir verschicken keine Konzepte oder ähnliches, wir sind persönlich vor Ort und stehen Ihnen zur Seite um Ihre Probleme zu lösen!“, bietet die „Initiative“ auf ihrer Internetseite www.mietschmarotzer.com unverhohlen an.

Die Dienstleistungsangebote gegen unbequeme Mieter entwickeln sich offensichtlich zu einem Markt. Viele Internetpräsenzen, deren Adressen mit „www.entmietung“ beginnen, bieten „unkonventionelle“ und „unbürokratische“ Hilfe an. Eine der Websites preist nicht nur absolute Diskretion gegenüber den Auftraggebern und persönliche Kommunikation mit „Horrormietern“ als Erfolgsrezept an, sondern verspricht vollmundig: „Ihr Mieter wird uns verstehen.“

Miettouristen oder Mietnomaden mieten nicht nur Wohnungen, sondern auch ganze Villen oder Gewerberäume an. Laut Inka Witte, Mietrechts-Spezialistin, haben die Fälle von „Mietnomadentum“ zugenommen. Bis zu 100 Fälle habe die Kanzlei Schultz und Seldeneck in Berlin allein im Jahr 2004 betreut. „Auffällig ist der Anstieg bei Gewerbeimmobilien, besonders in City-Lagen um den Kurfürstendamm.“



Zwei Jahre Conwert ...

... waren für die Mieter/innen eine ereignisreiche Zeit

Mit „Zwei Jahre Conwert“ war eine Einladung der Berliner MieterGemeinschaft zu einem Erfahrungsaustausch der Mieter/innen am Grazer Damm überschrieben. Die Wohnungen waren von der privatisierten GSW zunächst an Vivacon verkauft worden und wurden anschließend an die österreichische Immobilien-Firma Conwert veräußert. Es war nicht die erste Veranstaltung dieser Art und die Resonanz war wie üblich gut. Der lebhafte Erfahrungsaustausch ließ die Folgen der Privatisierung auf ganz alltäglicher Ebene sichtbar werden.

Siedlung am Grazer Damm während der Modernisierung.



Der Anbau von Balkonen gehörte zu den ersten Maßnahmen der neuen Eigentümer. Viele Mieter/innen hatten deren Sinn nicht eingesehen und ihre Zustimmung verweigert. Teilweise nicht ohne Erfolg. Zwar ließ sich nicht verhindern, dass die Balkone an die Außenwände angeschraubt wurden, aber die Abbruch- und Umbauarbeiten in den Wohnungen und letztlich auch die Kosten für die als überflüssig angesehenen Balkone, blieben denjenigen Mieter/innen erspart, die sich nachhaltig genug geweigert hatten. Dadurch wurde aber nicht verhindert, dass auch sie Belästigungen

durch die Balkone erdulden müssen. Kaum waren nämlich die Balkone montiert, begannen sie sich geräuschvoll bemerkbar zu machen. Das Krachen, Knacken und Quietschen hält noch immer an und ist nicht nur irritierend, sondern stört auch den Schlaf und beunruhigt, weil es immer wieder glauben macht, dass Fassadenkletterer ihr Unwesen treiben. Die Auskunft der Verwaltung, die Erscheinung würde nach einer gewissen Zeit verschwinden, wird bezweifelt, denn Fachleute führen sie auf mangelnde Isolierungen zurück.

Folgen der Modernisierung

Es ist bekannt, dass die neuen Investoren nur an der Verwertung des Wohnungsbestands interessiert sind. Am gründlichsten gelingt das durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Unternehmen Conwert gibt sich alle Mühe, den ersehnten Käufern großzügige Angebote zu machen. Zu diesem Zweck werden kleine Wohnungen zusammengelegt und durch Beseitigung der Trennwände große Räume geschaffen. Das hat Folgen. Denn auch wenn keine tragenden Wände entfernt wurden, haben die Zwischenwände stabilisierend gewirkt. Nach ihrer Entfernung beginnt der Fußboden zu schwingen.

Betriebskostenabrechnungen sind oft schwer nachvollziehbar. Doch die Conwert-Mieter/innen konnten in diesem Jahr ganz neue Erfahrungen machen. Während in der Vergangenheit die Veränderungen immer kalkulierbar waren, stiegen die Kosten nun in unerwartete Höhen. Die Vermutung vieler Mieter/innen, dass der Wasserverbrauch der an der Modernisierung beteiligten Firmen nicht gesondert abgerechnet wurde, wurde bisher von der Verwaltung nicht widerlegt.

Sehr breiten Raum nahm die Erörterung des Problems ein, wer denn überhaupt als Vermieter erklärungs berechtigt sei. Im Grundbuch ist die Kölner Firma German Real Estate Opportunities GmbH & Co. KG eingetragen. Diese Firma ist eine Tochter der Firma Vivacon, die die Bestände an die österreichische Firma Conwert verkauft haben soll. Im Grundbuch findet sich allerdings darüber nichts. Als Verwalterin fungiert offenbar noch immer die GSW und seit Neuestem gibt auch die Conwert Erklärungen ab. Ein Chaos nicht ohne einen gewissen Unterhaltungswert. Die Mieter/innen sind gut beraten, sämtliche Erklärungen wie Mieterhöhlungen auf ihre Berechtigung überprüfen zu lassen.

Stadtbau behalten – LEG verkaufen

Durch einen Bürgerentscheid konnte in Freiburg Mitte November der Verkauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau GmbH verhindert werden. Zumindest in den nächsten drei Jahren dürfen die 7.900 Wohnungen nicht veräußert werden. Ein großer Erfolg für die Bürgerinitiative „Wohnen ist Menschenrecht“ – für die schwarz-grüne Stadtregierung unter dem grünen Oberbürgermeister Dieter Salomon hingegen eine herbe Niederlage. Vielleicht hätte der Freiburger Bürgermeister den Hinweis des CDU-Abgeordneten Heinz Sahnen berücksichtigen sollen. Der hatte im Landtag von Nordrhein-Westfalen die grünen Kritiker des Verkaufs der über 100.000 Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG NRW) aufgefordert, sich die „Sozialstandards und Arbeitnehmervereinbarungen“ zu besorgen und diese dem „grünen Kollegen in Freiburg“ zukommen zu lassen. Eine durchaus treffende Polemik, die sich derart interpretieren lässt, dass quer durch die Republik Wohnungsbaugesellschaften verkauft werden, ganz egal welche Farbkonstellation die Regierungsgeschäfte führt. Die eine – Schwarz-Gelb – macht es eben nur geschickter als die andere – Schwarz-Grün – oder sie macht es mit ganz viel Bauchschmerzen wie Rot-Rot in Berlin.

SPD und Grüne, in NRW in der Opposition, gefallen sich dort in der Rolle der Privatisierungsgegner. Als solche kritisieren sie durchaus zutreffend, dass die Sozialstandards nicht das Papier wert sind, auf dem sie stehen, wenn nicht einmal die Möglichkeit besteht, die Einhaltung derselben zu kontrollieren. Ebenso ist dem grünen Abgeordneten Horst Becker zuzustimmen, wenn er gegenüber der NRW-Landesregierung anmerkt, dass wenn die LEG verkauft würde, keine soziale Stadtentwicklung mehr durchzusetzen sei. Deshalb, so Becker, dürfe die Landesregierung auch nicht den Eindruck zu erwecken versuchen, als könne sie „Stadtentwicklungspolitik mit privaten Unternehmen noch ansatzweise so machen wie vorher mit öffentlichen Unternehmen.“ Geholfen hat es wenig, Ende Oktober beschloss die nordrhein-westfälische Landesregierung, dass der Verkauf der LEG im Rahmen eines Bieterverfahrens in zwei Jahren abgeschlossen sein soll.

Freiburg macht Schule

Mieterproteste und Bürgerbündnisse gegen Privatisierungspläne

Andrej Holm

Das erfolgreiche Bürgerbegehren gegen die Privatisierung der öffentlichen Wohnungsbestände in Freiburg ist kein Einzelfall. Auch in anderen Städten regt sich Widerstand gegen geplante Wohnungsprivatisierungen.

Leipzig: Breites Bündnis mobilisiert gegen Verkaufspläne

Bereits seit der Amtsübernahme des neuen Oberbürgermeisters Jung gab es in Leipzig die klare Orientierung auf die Privatisierung kommunalen Eigentums. Ein Erlös von mindestens 200 Millionen Euro sollte in die Stadtkasse fließen – so jedenfalls die haushaltspolitische Vorgabe des Bürgermeisters. Angespornt durch den Verkauf der WOBA in Dresden richtete sich auch in Leipzig das Augenmerk zunächst auf die Privatisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft LWB, mit etwa 55.000 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter der Stadt. Doch die dort Verantwortlichen dämpften die Einnahmeerwartung der Stadtoberen mit dem Verweis auf die kaum vergleichbare Wohnungsmarktsituation in Leipzig. Seit dem Sommer wurden im Stadtrat immer neue Privatisierungsvarianten auf den Tisch gebracht – letztlich wurde am 15.11. 2006 mit knapper Mehrheit für einen Anteilsverkauf von 49,9% der Leipziger Stadtwerke gestimmt. Indes, eine Teilprivatisierung

der LWB ist noch nicht vom Tisch. Zum einen sollen bis Februar 2007 die Möglichkeiten zur Bildung einer Holding für alle öffentlichen Unternehmen geprüft werden, deren Anteile dann später privatisiert werden sollen. Zum anderen wurde vom Stadtrat der Auftrag zur Erstellung eines Konzepts erteilt, die Möglichkeiten für den Verkauf von Beständen der LWB zu prüfen. Das politische Lavieren des Stadtrats ist auch auf die massive und erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit der „Anti-Privatisierungs-Initiative Leipzig – APRIL“ zurückzuführen. Mit fundierten Argumenten und geschickten öffentlichen Interventionen ist es der Initiative gelungen, die Phalanx der Privatisierungslobby in Öffentlichkeit und Stadtparlament zu brechen. Am Bündnis sind ver.di, verschiedene Betriebsräte, der Mieterbund, Attac, die Linkspartei.PDS und verschiedene Einzelpersonen beteiligt. Die klare Anti-Verkaufshaltung der Linkspartei.PDS in Leipzig zeigt, dass linke Stadtpolitik möglich ist.

Mehr Informationen:
<http://leipzig.softwiki.de/index.php/APRIL>



Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) wurde dieses Jahr mit dem Immobilien Marketing Award in der Kategorie Wohnimmobilien ausgezeichnet.



LWB Service-Kiosk in der Leipziger Wunderlichstraße.

Schwerin: Erste Proteste gegen Privatisierungspläne

Auch in Schwerin, Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns, führte bereits die Ankündigung geplanter Wohnungsverkäufe der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WGS) zur Gründung des „Bürgerbündnis gegen den WGS-Verkauf“. Mit dabei sind unter anderem DGB, Mieterbund, Arbeitslosenverband, Linkspartei.PDS, ver.di, der Seniorenbeirat und der Verein „Dau wat“. Zu einer ersten Infoveranstaltung des Bündnisses kamen mehr als 100 Interessierte. Erste Aktionen – von der Postkartensendung bis hin zu einer Demonstration – wurden geplant. In der Lokalpresse wird der privatisierungskritischen Initiative viel Aufmerksamkeit gewidmet, sodass den Verkaufsplänen der Verwaltung nun frischer Gegenwind entgegenbläst. Der Hintergrund der Proteste ist die von der Schweriner Stadtverwaltung veranlasste Prüfung eines Teilverkaufs von 5000 der insgesamt 14.500 Wohnungen der WGS. Die Position des „Bürgerbündnis gegen den WGS-Verkauf“ hingegen richtet sich gegen jeden Verkauf und lehnt auch Teilprivatisierungspläne ab. Auch in Schwerin wird die Anti-Privatisierungsinitiative von der lokalen Linkspartei.PDS unterstützt, die im Stadtparlament eine entschiedene Position gegen die Verkaufspläne einnimmt.



Die Zentrale der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) in der Prager Straße 2.

Signal aus dem Ruhrgebiet gegen Privatisierung

Städtische Wohnungsbaugesellschaften wollen stärker kooperieren und wenden sich gegen Wohnungsverkäufe

Hermann Werle

Während in Berlin mit dem Verkauf weiterer Wohnungsbaugesellschaften - oder Teilen davon – zu rechnen ist, beschreiten sieben kommunale (bzw. kommunalnahe) Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet neue Wege jenseits der Privatisierung. Im Rahmen eines Kaminabends des Vereins „Pro Ruhrgebiet“ schlossen die Geschäftsführer der Gesellschaften eine Kooperationsvereinbarung ab, in deren Mittelpunkt die „wohnungswirtschaftliche Nachhaltigkeit im Rahmen der Quartiers- und Stadtentwicklung“ stehen soll. Laut einer Pressemitteilung ist das gesteckte Ziel der Allbau (Essen), Dogewo21 (Dortmund), Gebag (Duisburg), GGW (Gelsenkirchen), HGW (Herne), SWB (Mülheim) und der VBW Bauen und Wohnen (Bochum), „sich gemeinsam den aktuellen und künftigen Anforderungen und Veränderungen auf dem Wohnimmobilienmarkt im Ruhrgebiet zu stellen.“ Keine der Städte würde beabsichtigen, sich von ihren Wohnungsbaunternahmen zu trennen, wie die Geschäftsführer betonten.

Fiskalische Befreiungsschläge

Insgesamt werden dadurch rund 78.000 Wohnungen dem Zugriff privaten Kapitals entzogen. Angesichts dessen, dass das Land Nordrhein-Westfalen mit Berlin zu den Hochburgen der Wohnungsprivatisierung gehört, kommt dieser Kooperationsvereinbarung eine überfällige, aber auch eine deutliche Signalwirkung zu. Kritisiert wird die Privatisierungspolitik von den Wohnungsbaugesellschaften vor dem Hintergrund, dass eine ansteigende Zahl privater Haushalte nicht in der Lage ist, sich aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen würde deshalb zunehmen, wo-

durch die Bedeutung der kommunalen Wohnungsgesellschaften hinsichtlich sozialer Aufgaben zunehmen wird. Die „regelrechte Privatisierungswelle“ wird dieser Situation keinesfalls gerecht. Die Verkäufe seien zudem „kurzsichtige fiskalische Befreiungsschläge“, wie es in der Presseerklärung der sieben Gesellschaften heißt, die „selten zur wirtschaftlichen Neuausrichtung durch konsequente Entschuldung“ genutzt worden seien.

Stärkung der Bauwirtschaft

Die Positionierung aus dem Ruhrgebiet liefert noch einen weiteren bedeutsamen Hinweis, der in der Kritik an Privatisierungen häufig übersehen wird und den auch der rot-rote Senat in Berlin – wider besseren Wissens – tunlichst verschweigt. Denn mit einem Investitionsvolumen von über 150 Millionen Euro im Jahr sind die Wohnungsbaugesellschaften des Ruhrgebiets eine der maßgeblichen Stützen des örtlichen Handwerks und der Bauwirtschaft. Das sieht in Berlin nicht anders aus, wo die seit Jahren schwer kriselnde Bauwirtschaft durch die Privatisierungen zusätzlich unter Druck gerät. Nach einer Schätzung des früheren SPD-Abgeordneten H. G. Lorenz sind durch das Zurückfahren der Investitionen bei den teilprivatisierten Berliner Wasserbetrieben rund 5000 Arbeitsplätze vernichtet worden. Diese Zahl bezieht sich auf jene Betriebe, die für die Wasserbetriebe gearbeitet haben. Im Unternehmen selbst sind seit der Teilprivatisierung rund 1200 Arbeits-

plätze weggefallen. Nach Planungen von Senator Wolf sollen die Investitionen sogar noch weiter abgesenkt werden. Die beschäftigungspolitische Bilanz dürfte im Bereich der privatisierten Wohnungsbaugesellschaften kaum besser aussehen. Auch hier wird Personal abgebaut und Investitionen werden auf das Notwendigste zurückgefahren bzw. allein auf die Optimierung der Verwertung zugeschnitten. Ein Schicksal, welches für 78.000 Wohnungen im Ruhrgebiet abgewendet zu sein scheint.

Weitere Infos unter:
www.proruhrgebiet.de

Privatwirtschaftliches Optimieren führt oft zu Einsparungen bei Instandsetzungen. Weiterer Arbeitsstellenabbau ist zu befürchten.

Die nordrhein-westfälische Landesregierung hat am 23.10.2006 den Komplettverkauf der LEG NRW mit 103.000 Wohnungen beschlossen.



Die meisten Wohnungen der LEG liegen in den Arbeiterwohnbezirken des Ruhrgebiets. Das MieterEcho Nr. 318 berichtete.





Mythos von sozialen Eigentümern

Mietergenossenschaften und ihre Rolle bei Wohnungsprivatisierungen

Andrej Holm

Genossenschaften wurden und werden in der öffentlichen Debatte oftmals als bewohnernahe Alternativen zu Wohnungsprivatisierungen dargestellt. Doch Beispiele in Berlin zeigen, dass genossenschaftliches Eigentum keine Garantie für eine soziale Wohnungsversorgung bietet.

Etwa 10% des Berliner Wohnungsbestands, fast 180.000 Wohnungen, befinden sich in Genossenschaftseigentum. Viele Genossenschaften können auf eine traditionsreiche Geschichte zurückblicken oder sind aus den Arbeiterwohngenossenschaften (AWG) der DDR hervorgegangen.

Doch mehr als 11.000 Wohnungen gehören Genossenschaften, die aufgrund von Privatisierungen der öffentlichen Wohnungsbestände nach 1990 neu gegründet wurden. Oftmals entstanden Genossenschaften als Ergebnisse von vergeblichen Mieterprotesten gegen die Verkäufe ihrer Wohnungen an Investoren. Genossenschaften statt privater Investoren – das entsprach lange Zeit auch dem politischen Willen der Senatsverwaltung. Mit Fördergeldern, Darlehen und Landesbürgschaften wurden die Genossenschaftsgründungen vor allem in den 1990er Jahren unterstützt. Doch mit der Verstärkung der Berliner Finanzkrise geriet das Modell der Genossenschaftsprivatisierung aus dem Blickfeld des politisch Umsetzbaren. Zum einen wurden Subventionen im Wohnungsbereich gekürzt oder ganz eingestellt, sodass sich auch die finanzielle Unterstützung für Genossenschaften ausdünnte. Zum anderen setzte die Landesregierung auf die Privatisierung ganzer Wohnungsbaugesellschaften und auf En-Bloc-Verkäufe. Kleine Genossenschaften – noch dazu Neugründungen – sind jedoch für die Übernahme eines mehrere tausend Wohnungen zählenden Bestands ungeeignet.

Dennoch ist bei bekannt werdenden Privatisierungsplänen immer noch der Ruf nach bewohnernahen Lösungen und nach Genossen-

schaften zu vernehmen. Bei einer Privatisierung von etwa 300 Wohnungen im Waldekiez durch die WBM-Tochter Bewoge wird eine Genossenschaft als Käuferin gesucht. In einer diesbezüglichen Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird die Unterstützung der Genossenschaftsprivatisierung damit begründet, dass das „vorliegende Genossenschaftsmodell (...) dauerhaft preiswerte Mieten sicherstellt“ (Schreiben vom 24.01.2006). Ob Genossenschaften tatsächlich eine Alternative zur Wohnungsprivatisierung darstellen und dauerhaft preiswerte Mieten sicherstellen, soll an einzelnen Beispielen untersucht werden.

Eigentum 2000 – Zwischenerwerb und Totalprivatisierung

1999 hat sich die Genossenschaft Eigentum 2000 gegründet. Anfang 2002 übernahm sie einen Bestand von 1210 Wohnungen von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft WBG Marzahn, der wegen Liquiditätsproblemen veräußert werden sollte. Aus Angst, an einen Investor verkauft zu werden, entschieden sich insgesamt über 900 Mieter/innen, eine Genossenschaft zu gründen, in der Hoffnung, so die Wohnverhältnisse und die Mietentwicklung dauerhaft zu sichern. Die damalige Landespolitik, die im Stadtentwicklungsbereich von Senator Peter Strieder geprägt wurde, unterstützte die Initiative und versprach fachliche und finanzielle Unterstützung für die Genossenschaftsgründung. Eine Zeit lang schien diese Hoffnung aufzugehen, die Wohnungen wurden saniert, die „Eigentum 2000“ gewann als „Genossenschaft mit



In Kreuzberg sollen 23 Häuser der Bewoge (Waldemar- und Adalbertstraße) privatisiert werden. Infos unter: www.waldekiez.org

den gewissen Extras“ den zweiten Preis in der Kategorie Genossenschaften des BBU-Wettbewerbs 2004 und auch die Leerstandsquote von über 25% konnte zwischenzeitlich auf 6% reduziert werden. Dennoch geriet die Genossenschaft unter wirtschaftlichen Druck, da sie für die hohen Sanierungskosten mit zu wenig Eigenkapital gerüstet war. Die landespolitische Unterstützung jedoch beschränkte sich auf den Zeitraum der Privatisierung und sicherte letztlich den Verkauf von landeseigenen Wohnungen. Die Versagung weiterer Fördergelder trieb die Eigentum 2000 letztlich in die Insolvenz. Die makabere Pointe der Marzahner Genossenschaftsposse ist der kürzlich vollzogene Erwerb der Wohnungen durch die Vivacon, einen der bekannten Wohnungserwerber aus der Reihe internationaler Finanzinvestoren (siehe auch S. 18 in diesem Heft, die Red.).

Als Bestände der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg verkauft werden sollten, gründeten Mieter/innen 1999 die Genossenschaft Eigentum 2000. Die Genossenschaft wurde vor Kurzem von der Vivacon erworben.



GENOSSENSCHAFTEN



Die Bremer Höhe startete im Jahr 2000 mit 520 Wohnungen in Prenzlauer Berg. Infos unter: www.bremer-hoehe.de

Bremer Höhe – Antrag auf Aussetzung des Mietspiegels

Auch die Genossenschaft Bremer Höhe in Prenzlauer Berg entstand aus dem Bewohnerprotest gegen die geplante Privatisierung von über 500 Wohnungen in den Blöcken zwischen Schönhauser- und Pappelallee, Greifenhagener-, Gneist- und Buchholzerstraße.

Im Herbst 1999 wurden die Verkaufspläne der Wohnungsbaugesellschaft Prenzlauer Berg mbH (WIP) bekannt und auf mehreren Versammlungen mit Hunderten Bewohner/innen kritisiert. Viele Bewohner/innen ließen sich angesichts des Verkaufsdrucks auf die Genossenschaftsgründung ein. Die WIP verkaufte trotzdem an einen Hamburger Investor und erst im Mai 2000 nach öffentlichem Druck und der politischen Rückendeckung des Senats wurde dieser Kauf rückabgewickelt, um die Wohnungen der Genossenschaft zu übertragen. Seither wurden die Bestände größtenteils modernisiert. Die Mieten sind leicht geringer als in den umliegenden Straßenzügen des Sanierungsgebiets Helmholtzplatz und auch der Anteil von Familien ist größer. Den-

Die Wöhlertgarten eG wurde 1999 gegründet. Die Gebäude gehörten früher der WBM. Infos unter www.woehlertgarten.de



noch kann sich auch die Genossenschaft Bremer Höhe den Marktmechanismen nicht entziehen und hat offensichtlich mit Mietpreisen kalkuliert, die über den 2005 festgestellten Mietspiegelwerten lagen. In einem Schreiben vom 14.10.2005 an die Senatsverwaltung bat der Genossenschaftsvorstand um eine Aussetzung des Mietspiegels für den Wohnungsbestand der Genossenschaft: „Durch den Mietspiegel 2005 sind Bedingungen eingetreten, die bei Abschluss der Kreditverträge und Beschlussfassung über die Förderung der Genossenschaft nicht angenommen werden konnten.“ Aus diesem Grund schlug der Vorstand der „Bremer Höhe“ folgende Ergänzung der Förderverträge vor: „Dem Fördernehmer ist es gestattet, bei Absinken der Mittelwerte der relevanten Mietspiegelfelder Neuvermietungen zu den bisher geltenden Mittelwerten vorzunehmen.“ Für den einstigen Hoffnungsträger der sozialen Stadtentwicklung eine ernüchternde Entwicklung. Denn selbst für die gierigsten Finanzinvestoren ist der Mietspiegel ein verbindliches Instrument zur Gestaltung der Bestandsmieten. Dass ausgerechnet eine Genossenschaft diese nun unterlaufen will, stellt die Genossenschaften in kein sonderlich soziales Licht.

WG-Lichtenberg – später Ausverkauf

Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg (WGLi) ging 1990 aus einer Arbeiterwohn-genossenschaft (AWG) hervor und war im Rahmen der Altschuldenhilfegesetzgebung angehalten, 15% des Wohnungsbestands zu privatisieren. Wie die meisten Ostberliner Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften bot auch die WGLi ihren Bewohner/innen die Wohnungen zum Eigentums-erwerb an – wie bei den meisten Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften wurden nur wenige Wohnungen tatsächlich verkauft. Trotzdem wurde der Genossenschaft eine Teilentschuldung der Altlasten bewilligt. Gerade den Genossenschaftsmitgliedern – die ja auch Kollektiveigentümer der jeweiligen Wohnanlagen waren – erschien der Kauf ihrer Wohnung wenig sinnvoll. Denn gerade die oftmals vorgebrachten Vorteile des eigenen Heims wie Gestaltungsfreiheit und langfristige Wohnsicherheit waren auch im Rahmen einer Genossenschaft gesichert. So zumindest glaubten es auch die Bewohner/innen in den WGLi-Beständen der Sewanstraße 201 – 207 (ungrade Nummern) in Lichtenberg. Gerade viele ältere Genossenschaftsmitglieder woh-

nen bereits seit der Errichtung 1969 in den Häusern der Genossenschaft.

Doch im Sommer 2006 verkaufte die WGLi einen Teil des Bestands – eben die Häuser in der Sewanstraße. Nach einem weiteren Eigentümerwechsel gehören die Häuser nun einer Hamburger Gesellschaft, die auch die Wohneigentumsanlagen der ehemaligen Genossenschaft Mollstraße erworben hat. Für die 96 Wohnungen der Sewanstraße wurde ein Kaufpreis von knapp 3,9 Mio. Euro vereinbart, was 638 Euro/qm entspricht. Kein schlechter Preis für Wohnungen, die 1995/96 komplett saniert wurden. Der Käufer verpflichtete sich im Vertrag, die Miet- und Nutzungsrechte zu den damaligen Konditionen zu übernehmen und verzichtete auf Eigenbedarfskündigungen ebenso wie auf wirtschaftlich begründete Kündigungen. Angesichts der Altersstruktur in den Wohnungsbeständen setzt der neue Eigentümer auf demografische Effekte. Die wenig mobile Bewohnerschaft zahlt im Durchschnitt etwa 4,81 Euro/qm nettokalt – das entspricht einem Jahresbetrag von weit über 300.000 Euro. Bei frei werdenden Wohnungen können die neuen Eigentümer durch teurere Neuvermietungen, selektive Aufwertungsprozesse oder auch durch Umwandlungen mit zusätzlichen Gewinnen rechnen.

Die Genossenschaft hatte bereits 1998 die Abgeschlossenheitsbescheinigungen – eine Voraussetzung für die Umwandlung in Einzeleigentum – beantragt. Angebote an die Mieter/innen zum Kauf ihrer Wohnung wurden mehrfach abgelehnt. In einem Schreiben vom 12.06.2006 setzt die Genossenschaft ihre Mitglieder vom Verkauf in Kenntnis: „Die von Ihnen bewohnte Wohnung der WGLi wurde Ihnen in der Vergangenheit mehrfach zum Kauf angeboten. (...) Dieses Angebot wurde von Ihnen nicht angenommen. Der Vorstand der WGLi hat nunmehr diese und weitere bisher nicht veräußerte Eigentumswohnungen in Ihrer Wohnanlage nach gründlicher Prüfung und Abwägung der Angebote verschiedener Kaufinteressenten veräußert.“ So schnell kann sich der Traum von der lebenslangen Wohnsicherheit in der Genossenschaft auflösen. Mit einigen Winkelzügen in den Tiefen des Genossenschaftsrechts gelingt es der WGLi, den Verkauf – der bereits zuvor umgewandelten aber eben nicht veräußerten Eigentumswohnungen – aus dem Tatbestand der „Vermögensübertragung auf ein Unternehmen anderer Rechtsform“ herauszudefinieren –

eine solche Übertragung nämlich hätte die Zustimmung der Vertreterversammlung benötigt. Also auch unter den viel gerühmten Mitbestimmungsaspekten des genossenschaftlichen Wohnens bietet die WGLi kein gutes Beispiel.

Wöhlertgarten – steigende Wohnkosten durch Genossenschaftsbeiträge

Die Genossenschaft Wöhlertgarten mit ihren 123 Wohnungen in der Pflugstraße 9, 9a und 10 in Mitte ist eine Privatisierungsgenossenschaft, die Ende der 1990er Jahre aus dem Bestand der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) hervorging. Beim Verkauf der landeseigenen Wohnungen im September an den Immobilienentwickler IBC hatte die WBM zunächst vergessen, den Mieter/innen Vorkaufsrecht einzuräumen. Der Kauf musste nach Protesten rückabgewickelt werden und das Gebäudeensemble wurde für etwa 7,5 Mio. DM an die inzwischen gegründete Genossenschaft gegeben. Die Modernisierung des Genossenschaftsbestands erfolgte im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadterneuerung“.

Wie auch bei der Genossenschaft Bremer Höhe sind die Mieteinnahmen nach dem Mietspiegel 2005 nicht in der erwarteten Höhe realisierbar. Genossenschaften haben im Vergleich zu anderen Eigentümern noch eine weitere Einnahmequelle: den Genossenschaftsbeitrag. Die Einführung eines solchen Beitrags ist im Wöhlertgarten für das Jahr 2007 beschlossen worden. Mithin eine verdeckte Mieterhöhung, welche nur die Mitglieder der Genossenschaft betrifft.

Auch im Wöhlertgarten genügt die Genossenschaft den Hoffnungen auf eine sozialere und sicherere Wohnalternative nicht im vollen Umfang. Wenn Genossenschaften unter wirtschaftlichen Druck geraten, agieren sie wie private Eigentümer – doch die Bewohner/innen, so sie Mitglieder der Genossenschaft sind, können sich nicht im vollen Umfang auf das Mietrecht stützen. Der Vorteil der Genossenschaften liegt vor allem in der euphorischen Emanzipation der Gründungsphase. Der Schwung an Beteiligung, Mitbestimmung und Solidarität konnte aber nur in den wenigsten Fällen über die Jahre gerettet werden. In der Auseinandersetzung mit Wohnungsprivatisierungen stellen sie deshalb höchstens die zweitbeste Wahl dar.

Der Blick in die Weite

Nach zehn Jahren Kampf und Vorbereitungen beginnt im Frühjahr endlich der Bau des Parks auf dem Gleisdreieck

Christoph Villingner

„Es macht richtig Spaß, einen Park zu bauen“, freute sich Hendrik Gottfriedsen, Geschäftsführer der landeseigenen Grün Berlin GmbH Mitte November auf einer Bürgerversammlung. Fast hundert Anwohner aus dem Kreuzberger Kiez rund um die Hornstraße waren erschienen, um am ersten „Planungsforum zum Park auf dem Gleisdreieck“ teilzunehmen. Aufbruchstimmung herrschte, denn der rund 32 Hektar große Park soll ab Januar 2007 gemeinsam von Anwohner/innen, Initiativen, Landschaftsplanern und den Vertretern von Land wie Bezirken entwickelt werden. Als Musterbeispiel für ein „prozessorientiertes Bürgerbeteiligungsverfahren“, wie die Vertreterin der Senatorin für Stadtentwicklung betonte.



Blick über das Gleisdreieck von der Monumentenbrücke.

Das Gelände des Gleisdreiecks ist eine der letzten großen, zentral gelegenen Brachflächen Berlins. Früher als Bahngelände genutzt, entwickelte sich darauf in den letzten Jahrzehnten eine kleine Wildnis. Einen Teil des Geländes inklusive alter Lokschuppen nutzt das Deutsche Technikmuseum Berlin für Ausstellungen. Immer wieder versuchten Verkehrsplaner mit einer Stadtautobahn, der sogenannten Westtangente, die Gegend um den heutigen Potsdamer Platz an die Stadtteile im Südwesten der Stadt anzuschließen. Damit wäre der innerstädtische Grünstreifen weitgehend zerstört worden. Selbst nach der Wende und dem Bau des Potsdamer Platzes gelang es der Bürgerinitiative Westtangente, die Träume von DaimlerChrysler und anderen Autoliebhabern in die Schranken zu weisen. So einigten sich nach langen Verhandlungen in den Jahren 2001 bis 2005 das Land Berlin, der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und die Vivico, die Immobiliengesellschaft der Bahn, auf

einen städtebaulichen Rahmenvertrag. Dieser sieht im Wesentlichen vor, dass der Vivico an drei Stellen eine Verwertung von Teilen des Geländes durch Bebauung erlaubt wird. Und zwar in dem zurzeit unter anderem von einer Tankstelle genutzten Dreieck zwischen den beiden S-Bahnhöfen an der Yorckstraße, entlang einem Teil der Möckernstraße einschließlich der Ecke an der Yorckstraße sowie entlang der Dennewitz- und Flottwellstraße. Dafür wird der Rest zum Park. Mit viel Geduld und Energie gelang es in den letzten beiden Jahren auch, Pläne und Debatten um ein Riesenrad und einen möglichen Neubau eines Hochhauses am Landwehrkanal als neue Zentrale der Bahn AG abzuwehren. Schließlich gewann in diesem Sommer das Stadtplanungsbüro Atelier Loidl den Wettbewerb mit seinem Entwurf für die Parkgestaltung und sogar der symbolische erste Spatenstich konnte bei einem Bürgerfest schon vollzogen werden.

Bei der Präsentation seines Entwurfs betonte Lorenz Kehl vom Atelier Loidl, ihm gehe es „vor

Überwucherte Bahngleise.





Rest früherer Nutzung: ein alter Prellbock.

„allein darum, fürs Auge die Weite der riesengroßen Fläche zu erhalten.“ Dies soll durch großzügige Rasenflächen gelingen. Außerdem will er möglichst viel der historischen Spuren erhalten wie die Mauern zu den angrenzenden Straßen, die Pflasterflächen, die Gleise sowie die ehemaligen Eisenbahnbrücken an der Yorckstraße. Das sogenannte Wäldchen will er „als Naturfläche schützen“, ein Steg soll den Menschen den Zugang erlauben, ohne „überall rumzutrapeln“. Je nach Bedarf werden sich bei den Rasenflächen Langgraswiesen und Flächen für „informelle Sportarten und Liegewiesen“ abwechseln. Die im Südwesten des Parks vorgesehenen Sportflächen für Vereine gehören erst mal zu einem Ideenteil, dessen Realisierung noch nicht abzusehen ist.

Zusammenbringen von Bürgerwünschen und Architektenentwurf

„Jetzt geht es darum, den Entwurf der Architekten mit den konkreten Wünschen der Bürger und der Stadt zu verbinden“, ergänzte darauf der Bauherr Gottfriedsen von der Grün Berlin GmbH, die öffentliche Grünflächen baut und betreibt. Zwei- bis dreimal im Jahr soll die Ideenplattform zusammengerufen werden. Vierzehntägig wird sich ab Januar eine Arbeitsgruppe treffen, in der die Fragen wie „wo kommt welcher Baum, welche Pflanze, welcher Stein hin?“ diskutiert werden sollen. Auch die konkrete Ausgestaltung der Community Gardens, etwa 500 qm große Parzellen, die

Ladestraße, Tor 1.



Gruppen von Bürgern gemeinsam gestalten und bepflanzen dürfen, soll hier besprochen werden. Auf dem Gelände soll ein Vor-Ort-Büro entstehen, ebenso plant die AG Gleisdreieck ein Café.

Doch bei aller „Friede, Freude, Eierkuchen“-Stimmung zeigten sich hier auch schon die ersten Kontroversen. So soll die Arbeitsgruppe aus zwölf Leuten bestehen, davon aber nur zwei Delegierte der Bürger. Abgesehen von der Frage, wie diese zu bestimmen seien, zeigte sich hier für manche Anwesenden die strukturelle Überlegenheit der staatlichen Verwaltung, die diese Treffen eben als Arbeitszeit abrechnen können.



Ahornbäume zwischen alten Schienen.

Noch keine allseitige Öffnung erfolgt

Ebenso äußerten Bürger/innen aus dem Schöneberger Norden ihren Unmut, dass weiterhin kein provisorischer Eingang für sie etwa in der Verlängerung der Kurfürstenstraße eröffnet worden ist. Noch immer wird der Park als Westgrenze von Kreuzberg, aber nicht als Grünfläche zwischen Tiergarten, Schöneberg und Kreuzberg wahrgenommen.



Teil der Ben-Wagin-Ausstellung.

Einen ganz anderen Blick auf die Grünflächen der Stadt ermöglicht die großräumige Stadtplanung. Das sogenannte Berliner Freiraumsystem sieht nämlich einen durchgehenden Grün- und Parkverbund vom Spreebogen in der Nähe des neuen Hauptbahnhofs bis hin zum Schöneberger Südgelände vor.

Mehr Information: www.berlin-gleisdreieck.de

Ausdehnung der Mitte

Stadtumstrukturierung findet auch nördlich der Torstraße statt

Jutta Blume

Berlin-Mitte steht schon seit Jahren für Stadtumstrukturierung und für Gentrifizierung durch die Ansiedlung von Galerien, teuren Restaurants und Geschäften, durch Luxussanierungen sowie durch steigende Mieten. Allerdings erfasste der „Mitte-Effekt“ nicht den gesamten Stadtbezirk, sondern konzentrierte sich rund um den Hackeschen Markt. Aktuelle Entwicklungen deuten darauf hin, dass sich nun auch die Gebiete westlich und nördlich des Rosenthaler Platzes rasant verändern.

„Als ich im März hier eingezogen bin, gab es gerade fünf andere Galerien in der Brunnenstraße“, erzählt Helena Papadopoulou, Galeristin von „Nice & Fit“. Inzwischen sind es zwölf Galerien, die sich auf dem kurzen Abschnitt zwischen Rosenthaler Platz und Veteranenstraße drängen, nördlich davon sowie in der Veteranenstraße gibt es ein paar weitere. Und in dem jetzt noch leer stehenden Eckhaus am Weinbergspark soll im Herbst 2007 ein „Gallery- and Lofthouse“ eröffnen. Bei dem Gebäude handelt es sich um das ehemalige Kaufhaus Jandorf, ein prunkvoller Gründerzeitbau, der seit der Wende leer steht. Die Brunnenstraße wird von Galeristen und Presse zum neuen „Hotspot“ der internationalen Galerieszene erklärt – und es gibt sowohl von professionellen Galeristen betriebene als auch von Künstlergruppen selbst organisierte Räume.

Bunte Mischung in der Brunnenstraße

„Ich mag an dem Gebiet, dass es noch nicht gentrifiziert wurde“, meint Helena Papadopoulou, die früher eine Galerie in ihrem Wohnzimmer hatte. Die neuen Räume hat sie selbst renoviert, an der Fassade hat sie jedoch nichts verändert. „Ich wollte den Brunnenstraßencharakter erhalten.“ Doch Gentrifizierung

GENTRIFIZIERUNG

Der Begriff Gentrifizierung bzw. „Gentrification“ – von engl. gentry = Oberschicht, (niederer) Adel – beschreibt den Prozess der ökonomischen und sozialen Aufwertung von städtischen, armen und häufig zuvor dem Verfall preisgegebenen Wohnquartieren. Die Aufwertung erfolgt durch Modernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und dem damit verbundenen Zuzug Besserverdienender. Es werden so veränderte ökonomische und sozio-kulturelle Bedingungen geschaffen, die zur Abwanderung der alteingesessenen niedrigverdienenden Bewohnerschaft führen.

rung und glatte Fassaden sind allem Anschein nach nur noch eine Frage der Zeit. Die südlich angrenzende Spandauer Vorstadt, in der sich die Auguststraße als Galeriemeile festigte, könnte als Vorbild dienen. Ebenso wie die Spandauer Vorstadt ist die Rosenthaler Vorstadt Sanierungsgebiet. Die Modernisierungsquote von Wohnungen liegt dabei in beiden Teilen gleichermaßen bei etwa 70%. Trotzdem ist das Stadtbild in dem nördlichen Quartier noch weniger glatt und in den Erdgeschossen findet man Lebensmittelläden, Imbisse und Ramsch-Läden neben den neuen Galerien. Außerdem gibt es noch einige Wohn- und Kulturprojekte, die Reste einer Alternativkultur, welche sich in den 90er Jahren leer stehende Häuser aneignete. Wohnprojekte entstanden damals ebenso wie inoffizielle Bars und Clubs, die oft nur an einem Tag in der Woche geöffnet hatten. Viele Projekte verschwanden im Zuge der Sanierung, andere kommerzialisierten sich. Einige wenige Hausprojekte schafften es aber auch, relativ günstige Mietverträge zu erkämpfen und ihre Form des Zusammenlebens zu erhalten. In unmittelbarer Nähe des Rosenthaler Platzes sind das zum Beispiel die inzwischen sanierte Brunnenstraße 7 – in der neben dem Hausprojekt auch einige davon unabhängige Galerien als Einzelmietler ansässig sind – und die Brunnenstraße 183 mit dem Projekt Umsonstladen. Doch die Brunnenstraße 183 ist akut gefährdet. Die Mieter/innen versuchten im Januar, ihr Haus bei einer Zwangsversteigerung selbst zu kaufen (MieterEcho Nr. 314 berichtete, die Red.). Daraus wurde nichts. Die Gläubigerbank, die EuroHypo AG, hatte das Haus kurz zuvor dem Privatinvestor Manfred Kronawitter zugesprochen. Dieser weigert sich seitdem, die bestehenden Mietverhältnisse anzuerkennen und zu Gesprächen mit den Bewohner/innen erklärte er sich von Anfang an nicht bereit. Er forderte kürzlich alle Mie-

ter/innen dazu auf, bis zum 27.10. ihre Räume zu verlassen. Diese gehen nun davon aus, dass er Räumungsklagen einreichen wird. Alle politischen Bemühungen liefen bisher ins Leere. Weder der Beschluss der BVV, sich für den Erhalt des Projekts einzusetzen, noch ein Solidaritätsbesuch Klaus Wowereits im Umsonstladen beeindruckten den Eigentümer. Stattdessen rief er die politische Konkurrenz auf den Plan und lässt sich nun von der Anwaltskanzlei Schmitt und Häntsch – Ingo Schmitt ist Landesvorsitzender der Berliner CDU – vertreten.

Wohn- und Kulturprojekte gefährdet

Eine Straße weiter, in der Ackerstraße, feierte der Schoko-Laden kürzlich seinen 16. Geburtstag. Als Veranstaltungsort und Künstlerhaus ist er stadtbekannt, außerdem hat dort die Stadtzeitung „scheinschlag“ ihre Büroräume. Ende 2005 wurden dem Schoko-Laden e.V. alle Gewerbemietverträge gekündigt. Zwar wird derzeit über eine Zwischenlösung bis zum Sanierungsbeginn verhandelt, eine langfristige Perspektive für das Kulturprojekt ergibt sich dadurch aber nicht.

Doch auch in Gebieten, die längst fertig gentrifiziert erscheinen, finden Privatinvestoren noch Schnäppchen. So wurde 2004 die Kastanienallee 86 an eine GbR verkauft. Das Haus wurde, wie die meisten Hausprojekte im ehemaligen Ostteil, 1990 besetzt und erhielt von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft WiP Mietverträge. Aufwendige Modernisierungen hatten die Mieter/innen stets abgelehnt, u.a. um günstigen Wohnraum zu erhalten. Die neuen Eigentümer planten zunächst eine Modernisierung sowie den Ausbau der Dachgeschosse. Inzwischen zeichnet sich allerdings ab, dass es zu einer Einigung kommen könnte. Demnach würde nur ein Teil des Dachgeschosses ausgebaut und die Modernisierung geringer ausfallen. Grundsätzlich zeigt sich aber, dass Investoren immer wieder von einem Tag auf den anderen den Bestand auch langjähriger Projekte gefährden können. In der Kastanienallee gibt es daher auch Überlegungen, den jetzigen Eigentümern das Haus abzukaufen, doch der Schritt zum Eigentum ist in der Hausgemeinschaft umstritten.

Weniger kommerziell als New York

Während die Gewinninteressen von Hauseigentümern die einen in ihrer Existenz gefährden, finden andere für ihre Verhältnisse noch traumhaft günstige Mieten. Für das Geld, für das sich in New York nur eine einzige



Die Fertigstellung des „Gallery- and Lofthouse“, Brunnenstraße 19-21, ist für Herbst 2007 geplant. Das denkmalgeschützte Kaufhaus ließ Kaufmann Adolf Jandorf im Jahr 1904 errichten. Zu DDR-Zeiten befand sich in dem Gebäude ein Modeinstitut, nach der Wende fanden Ausstellungen statt.

Galerie mieten lässt, gibt es in Berlin großzügigen Galerieraum inklusive Umbau und zwei Wohnungen. So jedenfalls im Fall der im September eröffneten Galerie Goff + Rosenthal. Und die Galeristen betonen: „Die Atmosphäre steht im starken Gegensatz zum eher kommerziellen und stets geschäftigen New York.“ Gentrifizierung also nur eine Frage der Relation?

GEFÄHRDETE PROJEKTE

Internetseiten der genannten Hausprojekte:

Brunnenstraße 7

www.subversiv.squat.net

Brunnenstraße 183/ Umsonstladen

www.umsonstladen.info

Ackerstraße 169/ Schoko-Laden

www.schokoladen-mitte.de

Kastanienallee 86

www.ka86.de



Kündigung durch den Vermieter

Tipps für Mieter/innen, denen der Rauswurf droht

Passieren kann es jedem von uns. Eines schönen Tages kommt ein Brief, in dem kurz und knapp steht: „Hiermit kündige ich Ihnen fristlos. Ich fordere Sie auf, die Wohnung binnen einer Woche geräumt herauszugeben.“ Wer so etwas präsentiert bekommt, gerät schnell in Panik. Tatsache ist jedoch: Eine solche Kündigung ist unwirksam, denn es fehlt ein gesetzlicher Kündigungsgrund!

Mieter/innen einer Wohnung genießen Kündigungsschutz. Lediglich in gesetzlich klar umrissenen Fällen ist eine Kündigung durch den Vermieter möglich; eine Räumung der Wohnung gegen den Willen der Mieter/innen ist zudem nur dann durchsetzbar, wenn die Kündigung des Vermieters von einem Gericht geprüft und als wirksam bestätigt wurde.

Wir informieren in dieser Infoschrift über die Möglichkeiten, sich gegen Kündigungen zur Wehr zu setzen. Außerdem empfehlen wir, bei Unklarheiten oder Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen.

Die Kündigungsmöglichkeiten für Mieter/innen und die neu geltenden Fristen finden Sie in unserer Infoschrift „Mietvertrag“.

Form und Zugang einer Kündigung

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen (§ 568 BGB). Sie muss von allen Vermietern eigenhändig unterschrieben sein oder es muss bei Kündigung durch einen Bevollmächtigten eine Originalvollmacht aller Vermieter beiliegen – eine Fotokopie reicht nicht. Bei fehlender Vollmacht sollten Sie die Kündigung unverzüglich zurückweisen!

Die Kündigung muss an alle Hauptmieter/innen der Wohnung gerichtet sein.

Mündliche Kündigungsdrohungen können Sie ignorieren – solange diese nicht belästigend oder beleidigend werden. Ernst nehmen

müssen Sie jedoch eine mündliche oder schriftliche Abmahnung, d.h. die Aufforderung des Vermieters, dass Sie bestimmte, angeblich vertragswidrige Handlungen unterlassen sollen – z. B. unerlaubte Untervermietung. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

Achtung: Eine Kündigung gilt auch als zugegangen, wenn Sie einen Benachrichtigungsschein von der Post erhalten haben – selbst dann, wenn Sie den Brief nicht abholen.

Kündigungsarten

Bei Kündigungen wird zwischen ordentlicher Kündigung mit gesetzlicher Frist und außerordentlicher Kündigung – fristlos oder mit Frist – unterschieden. Unser Beispiel am Anfang bezog sich auf eine außerordentliche fristlose Kündigung. Die Besonderheiten dieser Kündigungsart werden wir zum Schluss behandeln.

Im Folgenden geht es um die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist.

Ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Die Kündigungsgründe

Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an seiner Beendigung hat. Das Gesetz schließt eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung aus, erkennt aber ein berechtigtes Interesse „insbesondere“ in folgenden Fällen an (§ 573 BGB):

- 1) schuldhafte, erhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten (z. B. ständige Belästigung von Mitmieter/innen, Beleidigung des Vermieters, erheblicher Mietrückstand bzw. ständig unpünktliche Mietzahlung oder vertragswidriger Gebrauch der Wohnung);
- 2) Eigenbedarf des Vermieters für sich, seine Familienangehörigen oder weitere Angehörige seines Haushalts;
- 3) Hinderung des Vermieters an angemessener wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks.

Das Kündigungsschreiben des Vermieters muss die genauen Kündigungsgründe enthalten. Sie sollen anhand des Kündigungsschreibens Ihre Rechtsposition – also Ihre Widerspruchsmöglichkeiten – erkennen können, um in der Lage zu sein, sich gegen die Kündigung zur Wehr zu setzen.

Zu beachten ist: Die unter 1) angeführten Verstöße gegen Vertragspflichten können auch, wenn sie besonders schwerwiegend sind, zur außerordentlichen fristlosen Kündigung führen (Näheres dazu siehe weiter unten).

Kündigung wegen Eigenbedarf

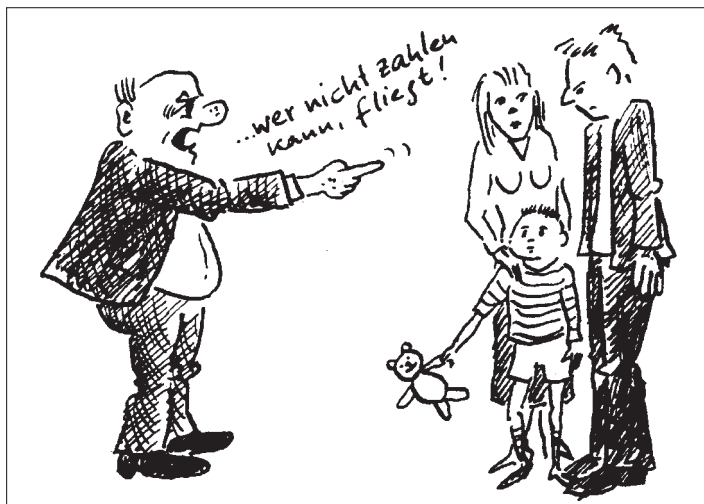
Eine Kündigung wegen Eigenbedarf des Vermieters muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe enthalten.

Die einfache Feststellung „Ich kündige Ihnen hiermit wegen Eigenbedarf“ reicht nicht aus. In der Kündigung muss angegeben werden, für wen Ihr Vermieter den Eigenbedarf anmeldet.

Auch hier gilt: Nicht Bange machen lassen! Wir helfen Ihnen, die angegebenen Gründe auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen und Ihre Schutzrechte voll auszuschöpfen.

Kündigungsfristen

Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche, fristgemäße Kündigung durch den Vermieter beträgt grundsätzlich drei Monate.



Die Kündigung muss bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zugehen und gilt dann zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573c BGB). Geht sie später zu, so verschiebt sich die Frist um einen Monat. Die vom Vermieter einzuhaltende Kündigungsfrist verlängert sich nach fünf Jahren Mietdauer auf sechs Monate und nach acht Jahren Mietdauer auf neun Monate.

Diese gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht zum Nachteil der Mieter/innen verkürzt werden – wohl aber können im Mietvertrag längere Kündigungsfristen vereinbart werden.

Längerer Kündigungsschutz nach Umwandlung

Wurde die von Ihnen gemietete Wohnung, während Sie bereits in ihr wohnt, in eine Eigentumswohnung umgewandelt, genießen Sie einen besonderen Kündigungsschutz. Der neue Eigentümer darf frühestens drei Jahre nach der Umwandlung (bzw. bei Sozialwohnungen frühestens nach regulärem Ablauf der öffentlichen Förderung) wegen Eigenbedarf kündigen. Allerdings können die Landesregierungen diesen Kündigungsschutz auf bis zu zehn Jahre ausdehnen (§ 577 a BGB).

In Berlin gilt in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow eine **Kündigungssperrfrist** von sieben Jahren, da dort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Vorschrift gilt bis zum 31.08.2011.

Widerspruch gegen die Kündigung

Sie haben als Mieterin oder Mieter grundsätzlich das Recht, gegen eine ordentliche, fristgerechte Kündigung Widerspruch einzulegen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die Kündigung für Sie, Ihre Familie oder andere Angehörige Ihres Haushalts eine nicht zu rechtfertigende **Härte** bedeutet. Der Widerspruch muss dem Vermieter schriftlich bis zwei Monate vor der geforderten Beendigung des Mietverhältnisses zugehen.

Widersprechen Sie, bleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit, eine Räumungsklage vor Gericht anzustrengen (siehe unter „Räumungsklage und Sozialklausel“).

Hat der Vermieter weder in seinem Kündigungsschreiben noch rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist den Hinweis auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie dessen

Form und Frist hingewiesen, so können Sie der Kündigung noch im ersten Verhandlungstermin des Räumungsstreits widersprechen.

Deshalb: Lassen Sie sich nicht durch eine Kündigung einschüchtern! Suchen Sie vielmehr eine Beratungsstelle auf. Dort wird der Rechtsanwalt/die Rechtsanwältin mit Ihnen klären, ob, wann und in welcher Form Sie Widerspruch einlegen müssen und welche sonstigen Gegenmaßnahmen nötig und möglich sind.

Räumungsklage und Sozialklausel

Will der Vermieter seine Kündigung gegen Ihren Willen durchsetzen, muss er Räumungsklage erheben. Verfallen Sie nicht in Panik, wenn es zu einer Räumungsklage kommt. Treffen Sie vor allem keine vorschnellen Entscheidungen, sondern lassen Sie sich unbedingt beraten! Denn selbst wenn die Kündigungsgründe zutreffend sein sollten, kann der Richter durch Urteil das Mietverhältnis auf unbestimmte oder für eine bestimmte Zeit verlängern, wenn die Räumung für Sie, Ihre Familie, Ihre/n Lebenspartner/in oder andere Haushaltsangehörige eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Insbesondere bei hohem Alter, Krankheit, Schwangerschaft, bevorstehendem Examen u.ä. können Sie sich erfolgreich auf die Sozialklausel (§ 574 BGB) berufen. Die Sozialklausel gilt auch, wenn es Ihnen unmöglich ist, eine Ersatzwohnung zu finden. Letzterem Einwand ist aber angesichts der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt vor Gericht wenig Erfolg beschieden.

Die Sozialklausel gilt nicht, wenn Sie eine fristlose Kündigung erhalten haben, die das Gericht für berechtigt hält (siehe unter „Außerordentliche fristlose Kündigung“). Achtung! Ein Räumungsurteil kann auch gefällt werden, wenn Sie trotz Ladung nicht vor Gericht erscheinen. Es ergeht dann ein Versäumnisurteil.

Eigentümerwechsel und Kündigung

Grundsätzlich gilt: Kauf bricht nicht Miete! Beim Verkauf eines Hauses bleibt also für alle Wohnungsmieter/innen der volle gesetzliche Kündigungsschutz bestehen. Tritt ein Eigentümerwechsel aufgrund der **Zwangsversteigerung** eines Mietshauses ein, verkürzen sich die gesetzlichen Fristen für Kündigungen durch den Erwerber auf drei Monate, bezogen auf den nächstzulässigen Termin.

Beispiel: Wird ein Haus im März zwangsversteigert, kann der Erwerber ein Mietverhältnis zum 30. Juni kündigen, wenn er die Kündigung bis zum 3. April zustellt.

Achtung: Auch hier bedarf jede Kündigung eines gesetzlich zulässigen Kündigungsgrundes nach § 573 BGB.

Teilkündigung

Der Vermieter kann auch Teilkündigungen (§ 573 b BGB) aussprechen, wenn er nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will,

- a) Wohnraum zur Vermietung zu schaffen oder
- b) den neu zu schaffenden Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten.

Voraussetzung einer solchen Teilkündigung ist, dass sie auf **nicht bewohnte Nebenräume** oder Teile des Grundstücks beschränkt ist (vgl. § 573 b BGB). Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Sie können eine angemessene Herabsetzung der Miete fordern. Verzögert sich der Baubeginn, können Sie die Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

Fälle eingeschränkter Kündigungsschutzes

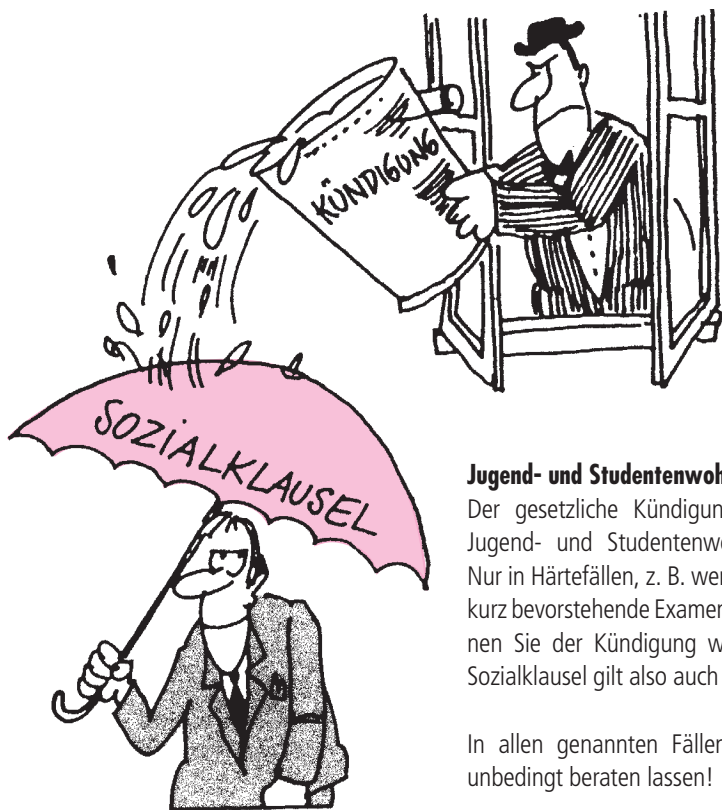
Das BGB nennt in den § 549 Abs. 2 und 3 und § 573 a die Fälle, in denen der Vermieter Ihnen ohne Angabe von Gründen kündigen kann. Wir benennen hier nur die wichtigsten Einschränkungen.

Einliegerwohnungen

Wohnen Sie in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, kann der Vermieter sich auf ein erleichtertes Kündigungsrecht berufen (§ 573 a BGB) und das Mietverhältnis ohne gesetzlich anerkannten Grund kündigen.

Einer Einliegerwohnung gleichgestellt ist Wohnraum (nicht möblierte Räume!) innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung.

Will der Vermieter das erleichterte Kündigungsrecht nutzen, muss er sich in der Kündigung auch darauf beziehen. In diesem Fall verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist um drei Monate und beträgt dann je nach Wohndauer zwischen sechs und zwölf Monaten.



Jugend- und Studentenwohnheime

Der gesetzliche Kündigungsschutz gilt bei Jugend- und Studentenwohnheimen nicht. Nur in Härtefällen, z. B. wenn Sie sich auf das kurz bevorstehende Examen vorbereiten, können Sie der Kündigung widersprechen. Die Sozialklausel gilt also auch hier.

In allen genannten Fällen sollten Sie sich unbedingt beraten lassen!

Außerordentliche fristlose Kündigung

In Ausnahmefällen kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist, also fristlos, kündigen. Den Kündigungsgrund muss der Vermieter im Kündigungsschreiben angeben.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung kann der Vermieter „aus wichtigem Grund“ aussprechen, d. h. wenn Sie derart schwerwiegende Vertragsverletzungen begangen haben, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Einer außerordentlichen fristlosen Kündigung brauchen Sie nicht zu widersprechen.

Voraussetzung einer außerordentlichen Kündigung wegen schwerer Pflichtverletzungen ist in der Regel, dass Sie eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung erhalten und das vom Vermieter abgemahnte pflichtwidrige Verhalten trotzdem fortgesetzt haben (§ 543 Abs. 3 BGB).

Ein wichtiger Grund im Sinne des Gesetzes liegt insbesondere vor bei:

- grober Beleidigung des Vermieters,
- ständiger Belästigung der übrigen Hausbewohner/innen,
- andauernder Lärmbelästigung,
- unerlaubter Untervermietung,
- ständig unpünktlicher Mietzahlung oder
- erheblicher Gefährdung der Mietsache.

Lassen Sie sich nicht einschüchtern: Sie können sich auch bei einer erleichterten Kündigung auf die Sozialklausel berufen.

Möblierte Räume in der Wohnung des Vermieters

Bei Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder teilweise mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, gilt:

Bewohnen Sie möblierte Räume in der Wohnung des Vermieters mit Ihrer Familie oder in einem gemeinsamen Haushalt mit anderen Personen, hat der Vermieter ein erleichtertes Kündigungsrecht wie bei Einliegerwohnungen.

Bewohnen Sie als Einzelperson möblierte Räume in der Vermieterwohnung, haben Sie keinen Kündigungsschutz. Es gilt eine kürzere Kündigungsfrist (spätestens am 15. eines Monats zum Monatsende), und Sie können sich nicht auf die Sozialklausel berufen (§ 573 c Abs.3 BGB).

Beachten Sie: Der eingeschränkte Kündigungsschutz gilt nur bei möblierten Räumen in der Vermieterwohnung; ansonsten macht es keinen Unterschied, ob der Vermieter eine Wohnung möbliert oder unmöbliert vermietet.

Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstands

Erheblicher Mietrückstand (Zahlungsverzug) ist ein zulässiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in Verbindung mit § 569 Abs.3 Nr. 1 BGB. In diesem Fall muss der Vermieter nicht erst eine Abmahnung aussprechen, sondern kann gleich fristlos kündigen.

Zahlungsverzug im Sinne des Gesetzes ist gegeben, wenn der Mieter/die Mieterin

- a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (mindestens eine Monatsmiete) im Verzug ist oder
- b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand ist, die zwei Monatsmieten erreicht.

Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs können Sie abwenden, wenn Sie selbst oder das Sozialamt/ Jobcenter die rückständige Miete vor Zugang der Kündigung zahlen.

Eine solche Kündigung wegen Mietrückstands wird unwirksam, wenn Sie sich von Ihrer Schuld durch Aufrechnung befreien konnten und dies sofort nach der Kündigung erklären. Sie wird auch unwirksam, wenn Sie binnen zweier Monate nach Zustellung der Räumungsklage den Rückstand voll bezahlen.

Ausnahme: Wenn Sie innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstands erhalten hatten und diese erst durch Nachzahlung unwirksam geworden war, greift diese Regelung nicht mehr.

Wenn Sie das Geld für die Bezahlung der Mietrückstände nicht selbst aufbringen können, sollten Sie sich an das Sozialamt Ihres Bezirks, Abteilung Soziale Wohnhilfe, wenden. Wichtig ist, dass Sie schnell handeln und nicht unnötig Zeit verstreichen lassen.

Räumungsklage nach außerordentlicher fristloser Kündigung

Ziehen Sie trotz der außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht aus, kann der Vermieter Sie nicht einfach auf die Straße setzen. Er muss beim zuständigen Amtsgericht auf Räumung klagen. Das Gericht prüft dann, ob die au-



Berordentliche fristlose Kündigung zulässig und begründet war.

Auch wenn der Vermieter schon Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs vor Gericht erhoben hat, ist Rettung möglich: Die der Räumungsklage vorausgegangene Kündigung wird unwirksam, wenn Sie innerhalb von zwei Monaten nach Klagezustellung den Rückstand voll bezahlen (§ 569 Abs. 3 Nr. 2). Sie müssen dann die Prozesskosten tragen.

Ausnahme: Wenn Ihnen innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine fristlose Kündigung wegen Mietrückstands ausgesprochen und diese durch Nachzahlung unwirksam geworden ist, greift diese Regelung nicht mehr.

Zwangsräumung

Wenn ein gerichtliches Räumungsurteil ergangen und rechtskräftig geworden ist (und auch eine eventuell gesetzte Räumungsfrist abgelaufen ist), kann der Eigentümer nicht eigenmächtig gegen Sie vorgehen, wenn Sie die Wohnung noch nicht freiwillig geräumt haben: Er muss in diesem Fall einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung beauftragen. Nur dieser darf die Zwangsräumung vornehmen und Ihnen den weiteren Zutritt verwehren, indem er die Wohnung versiegelt.

Auch hier werden Ihnen die Kosten auferlegt. Damit es so weit jedoch niemals kommen kann: Schützen und wehren Sie sich rechtzeitig! Lassen Sie sich beraten!

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Ergänzend seien hier noch die Fälle angeführt, in denen der Vermieter außerordentlich, aber mit gesetzlicher Frist kündigen kann, und das sowohl bei unbefristeten wie bei befristeten Mietverträgen:

- nach dem Tod eines Mieters/einer Mieterin gegenüber Eintrittsberechtigten „bei wichtigem Grund in der Person des Eintretenden“ bzw. gegenüber den Erben (§§ 564 und 580),
- in den Fällen eingeschränkten Kündigungsschutzes (erleichterte Kündigung nach § 573 a) oder
- bei Teilkündigung (§ 573 b).

Auch hier gilt: Lassen Sie sich in solchen Fällen beraten!

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.

■ Zeitmietvertrag

§§ 564 Abs. 1, 564 c BGB in der bis zum 31.08.2001 geltenden Fassung sind auf alle Zeitmietverträge weiterhin anzuwenden, die vor dem 01.09.2001 geschlossen worden sind, auch wenn die vereinbarte Mietzeit erst danach begonnen hat.

BGH, Beschluss vom 19.09.2006
– VIII ZR 336/04 –

■ Betriebskosten

Die Umlage von Betriebskosten durch schriftliche Erklärung des Vermieters gemäß § 14 Abs. 1 MHG setzt voraus, dass aus dem Schriftstück für den Mieter klar erkennbar ist, welche Art von Betriebskosten der Vermieter im Einzelnen umlegen will.

BGH, Urteil vom 20.09.2006
– VIII ZR 279/05 –

Die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten benachteiligt diesen nicht unangemessen.

BGH, Urteil vom 20.09.2006
– VIII ZR 103/06 –

Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, können anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

BGH, Urteil vom 27.09.2006
– VIII ZR 80/06 –

■ Eigentümerwechsel

Die Erbengemeinschaft ist weder rechtsfähig noch parteifähig. Die Grundsätze zur Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind nicht auf die Erbengemeinschaft zu übertragen.

BGH, Beschluss vom 17.10.2006
– VIII ZB 94/05 –

■ Schönheitsreparaturen

Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit „starrer“ Abgeltungsquote), ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

BGH, Urteil vom 18.10.2006
– VIII ZR 52/06 –



Anforderungen an eine Mieterhöhung wegen Modernisierung

Eine Mieterhöhungserklärung wegen Modernisierung ist nur wirksam, wenn in ihr die tatsächlich entstandenen Kosten berechnet und entsprechend erläutert werden. Die fehlerhafte Darstellung der für die Kostenberechnung wesentlichen Angaben führt zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung.

AG Mitte, Teilurteil vom 11.07.2006
– 9 C 698/05 –

Die Vermieterin hatte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Modernisierung erklärte sie eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf § 559 BGB. Die Mieter zahlten die verlangte höhere Miete nicht. Die Vermieterin forderte die Mieter auf, den Betrag zu zahlen. Die Mieter kamen den Zahlungsaufforderungen nicht nach. Daraufhin klagte die Vermieterin vor dem Amtsgericht Mitte auf Zahlung der nach ihrer Meinung bestehenden Mietdifferenz.

Das Amtsgericht hat die Zahlungsklage der Vermieterin abgewiesen. Ein Anspruch der Vermieterin auf die erhöhte Miete hätte nur im Anschluss an eine wirksame Mieterhöhung nach Maßgabe des § 559 b BGB bestanden. Nach dem Inhalt dieser Vorschrift schuldet der Mieter mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhungserklärung die erhöhte Miete, wenn und soweit in der Erklärung die tatsächlich durch die Modernisierung entstandenen Kosten berechnet und entsprechend erläutert sind. Sind die Angaben im Mieterhöhungsverlangen in wesentlichen Punkten unrichtig, führt dies nach Ansicht des Amtsgerichts zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung insgesamt.

Im vorliegenden Fall wurden zum einen die Baunebenkosten pauschal mit 15% dargestellt, während sie tatsächlich nur in Höhe von 13,46% entstanden waren. Zum anderen wick die im Mieterhöhungsverlangen angegebene Gesamtwohnfläche erheblich und ohne jegliche Erläuterung von der Gesamtflächenangabe in der Modernisierungskündigung ab. Diese Abweichung hätte sich rechnerisch zulasten der Mieter ausgewirkt.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Peter Werchan

Kündigungsfristen bei Altmietverträgen

Haben die Mietvertragsparteien in einem vor dem 01.09.2001 geschlossenen Mietvertrag die gesetzlichen Kündigungsfristen wiedergegeben und vereinbart, dass die gesetzlichen Kündigungsfristen gelten sollen, sind die jeweils aktuell geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen und nicht die konkret wiedergegebenen Kündigungsfristen einzuhalten.

LG Berlin, Urteil vom 07.07.2006
– 65 S 84/06 –

Die Mietvertragsparteien hatten im Jahr 1996 einen Mietvertrag über Wohnraum geschlossen. In dem Mietverhältnis war eine Staffelmiete bis zum 31.08.2006 vereinbart. In § 5 des Mietvertrags heißt es:

„1) Soweit in diesem Vertrag nichts abweichendes vereinbart ist, gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.
2) Die Kündigungsfristen betragen:
3 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre vergangen sind,
6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 5 Jahre vergangen sind,
9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 8 Jahre vergangen sind,
12 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 10 Jahre vergangen sind.
Beträgt die Staffelmietzeit mehr als vier Jahre, ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag erstmals zum Ablauf des vierten Mietjahres unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Für die Zeit danach gelten für den Mieter die gesetzlichen Kündigungsfristen.“

Die Mieter hatten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 21.02.2005 zum 31.05.2005 gekündigt. Die Vermieter vertraten die Ansicht, eine Kündigung sei wegen der Vereinbarung im Mietvertrag nur mit einer Frist von acht Monaten und somit frühestens zum 31.10.2005 möglich. Mit ihrer Klage verlangten sie die nach ihrer Ansicht vom 01.06.2005 bis zum 31.10.2005 zu zahlende Miete.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und ausgeführt, dass (bezogen auf die Dauer des Mietverhältnisses) durch die im Mietvertrag genannten Kündigungsfristen wirksam

eine vertragliche Kündigungsfrist von acht Monaten vereinbart worden sei. Auch wenn diese Kündigungsfrist den zum damaligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen entsprochen hätte, ändere dies nichts daran, dass sie eine eigenständige Vereinbarung und nicht nur eine dynamische Verweisung auf die gesetzliche Regelung darstellen würden.

Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Klage des Vermieters abgewiesen. Es vertrat die Auffassung, dass entgegen der Ansicht des Amtsgerichts die Parteien keine anderen als die jeweils gesetzlich geltenden Kündigungsfristen vereinbart hätten.

Zwar spreche die genaue Wiederholung der damals geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen im Mietvertrag zunächst für eine eigenständige Vereinbarung. Dieser Teil der Vereinbarung wäre für sich allein folgerichtig dahingehend auszulegen, dass die gesetzlichen Kündigungsfristen auch aufgrund vertraglicher Vereinbarung gelten sollten. Die zusätzlichen Vereinbarungen führen nach Ansicht des Landgerichts jedoch zu einer anderen Auslegung. Insbesondere durch den Satz „für die Zeit danach gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen“ werde deutlich, dass es sich bei der Wiedergabe der Kündigungsfristen nicht lediglich um eine Vereinbarung, sondern um einen deklaratorischen Hinweis auf die jeweilige Gesetzeslage handele.

Andernfalls hätte es Ansicht des Landgerichts lauten müssen: „Für die Zeit danach gelten die vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen“.

Diese Auslegung werde darüber hinaus durch die Vereinbarung im ersten Absatz gestützt, nach der die gesetzlichen Regelungen gelten sollen, soweit keine abweichende Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien getroffen sei. Die Wiedergabe der gesetzlichen Kündigungsfristen stelle gerade keine von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarung dar. Nach Auffassung des Landgerichts ergaben sich somit keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Mietvertragsparteien unabhängig von der jeweiligen Gesetzeslage eine eigenständige Vereinbarung hinsichtlich der Kündigungsfristen treffen wollten.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Peter Werchan

Mieterhöhung bei Einbau einer Gasetagenheizung durch den Mieter

Hat der Mieter mit Zustimmung des Vermieters aus eigenen Mitteln (sowie gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Fördermitteln des Landes Berlin) eine Gasetagenheizung selbst eingebaut, dann kann diese Leistung nicht dem Vermieter zugerechnet werden.

Bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel ist daher das Mietspiegelfeld „ohne Sammelheizung“ einschlägig.

Das Gleiche gilt auch, wenn der Vermieter später eine Zentralheizung eingebaut und hierbei die Zentralheizung an die mieterseits bereits vorhandenen Heizkörper angeschlossen hat.

Auch in diesem Fall kann die Wohnung nicht als „vermieterseits mit einer Heizung versehen“ eingeordnet werden.

Eine Mieterhöhung, die sich aus diesem Grund auf ein fehlerhaftes Mietspiegelfeld stützt, ist nicht ordnungsgemäß und damit unwirksam.

AG Schöneberg, Urteil vom 04.08.2006 – 19 C 483/05 –

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Begrenzung der Kosten in einer mietvertraglichen Kleinreparaturklausel

Eine zwischen Mieter und Vermieter vereinbarte Kleinreparaturklausel ist unwirksam, wenn sich aus ihr nicht eindeutig ergibt, dass der Mieter nur dann zur Zahlung verpflichtet ist, wenn der Gesamtbetrag der Kosten für die einzelne Kleinreparatur die vereinbarte betragsmäßige Begrenzung nicht übersteigt.

Im Jahr 1999 war eine betragsmäßige Begrenzung auf 200 DM für den Einzelfall unangemessen und führte zur Unwirksamkeit der Kleinreparaturklausel. Das Gleiche gilt für eine jährliche Begrenzung auf 10% der Jahresmiete.

AG Lichtenberg, Urteil vom 27.09.2006 – 3 C 273/06 –

Mieterin und Vermieterin stritten sich um die Erstattungsfähigkeit für diverse Reparaturarbeiten, die die Vermieterin in der Mietwohnung durchgeführt hatte. In dem im März 1999 geschlossenen Mietvertrag heißt es:

„Die Kosten für kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten trägt der Mieter gemäß § 6, Ziffer 6 der AVB. Die Kostentragungspflicht des Mieters ist im Einzelfall auf DM 200,00 begrenzt und beträgt jährlich maximal 10 Prozent der Nettokaltmiete.“

Die Vermieterin ließ Reparatur- und Reinigungsarbeiten in der Wohnung ausführen und verlangte von der Mieterin die Erstattung der Kosten in Höhe von 328,34 Euro. Die Mieterin zahlte nicht.

Die Vermieterin klagte daraufhin wegen der Kostenerstattung. Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen.

Hierbei kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht darauf an, ob auch das Reinigen der Heizkörper unter Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten fallen könnte. In jedem Fall sei die Vereinbarung im Mietvertrag unwirksam. Dies habe zur Folge, dass sämtliche Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausschließlich von der Vermieterin zu tragen seien.

Das Amtsgericht wies darauf hin, dass in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte Klauseln nur wirksam sind, wenn sie den Vertragspartner nicht unangemessen benachteiligen. Mit der Überbürdung der Kosten für kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werde dem Mieter ein Teil der Hauptpflichten des Vermieters auferlegt, sodass diese sogenannte Kleinreparaturklausel nur unter bestimmten Einschränkungen und Voraussetzungen zulässig sei.

Hierzu gehöre insbesondere auch, dass der Mieter nur für solche Reparaturen zahlen müsse, die betragsmäßig unter festgelegten Kosten blieben. Eine Verpflichtung des Mieters, für jede Reparatur anteilig bis zum festgelegten Betrag zu zahlen, stelle eine unzumutbare Belastung dar und ist unwirksam. Die im Mietvertrag vereinbarte Klausel sei mehrdeutig, weil nach ihrem Inhalt die Inanspruchnahme des Mieters auch bei Reparaturen mit einem Kostenaufwand von mehr als 200 DM nicht ausgeschlossen sei. Diese

Mehrdeutigkeit müsse zulasten der Vermieterin ausgelegt werden, sodass die Klausel insgesamt unwirksam sei.

Im Übrigen hielt das Amtsgericht die Klausel auch deshalb für unwirksam, weil zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Jahr 1999 die vereinbarte Begrenzung der Kostentragungspflicht für die Einzelreparatur auf 200 DM und auf 10% der Jahreskaltmiete eine unzumutbare Benachteiligung des Mieters darstellte.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Laufzeit der einzelnen Mietstaffeln bei einer Staffelmietvereinbarung

Eine Staffelmietvereinbarung ist unwirksam, wenn zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und dem Beginn der ersten Staffel weniger als zwölf Monate liegen. Der Mieter kann die zu Unrecht gezahlten Teilbeträge vom Vermieter zurückverlangen.

Der Umstand, dass der Vermieter für diesen Zeitraum auf jegliche Mieterhöhung verzichtet hat, führt nicht dazu, dass der Rückzahlungsanspruch des Mieters gegen Treu und Glauben verstößt.

AG Lichtenberg, Urteil vom 27.09.2006 – 3 C 273/06 –

Die Vermieterin hatte die Mieterin auf Erstattung von Kosten für verschiedene Reparatur- und Reinigungsarbeiten verklagt. Diese Klage war wegen Unwirksamkeit der Kleinreparaturklausel abgewiesen worden (siehe voriges Urteil).



RECHT UND RECHTSPRECHUNG

In dem am 29.03.1999 geschlossenen Mietvertrag war zur Miethöhe vereinbart:

„Monatlich zu zahlende Miete unter Berücksichtigung des Fördervertrages gemäß ModInstRL 90 (§ 3 des Mietvertrages) Nettokaltmiete monatlich DM 517,02.

Die Nettokaltmiete ist für den nachstehend bezeichneten Zeitraum wie folgt festgelegt:

1. Vom 01.08.1996 bis 31.07.1997 DM 5,50 x 86,17 m² 473,94 DM
2. Vom 01.08.1997 bis 31.07.1998 DM 5,75 x 86,17 m² 495,48 DM
3. Vom 01.08.1998 bis 31.07.1999 DM 6,00 x 86,17 m² 517,02 DM
4. Vom 01.08.1999 bis 31.07.2000 DM 6,25 x 86,17 m² 538,56 DM
5. Vom 01.08.2000 bis 31.07.2001 DM 6,50 x 86,17 m² 560,11 DM
6. Vom 01.08.2001 bis 31.07.2002 DM 6,75 x 86,17 m² 581,65 DM
7. Vom 01.08.2002 bis 31.07.2003 DM 7,00 x 86,17 m² 603,19 DM
8. Vom 01.08.2003 bis 31.07.2004 DM 7,25 x 86,17 m² 624,73 DM
9. Vom 01.08.2004 bis 31.07.2005 DM 7,50 x 86,17 m² 646,28 DM
10. Vom 01.08.2005 bis 31.07.2006 DM 7,75 x 86,17 m² 667,82 DM

Die erhöhte Nettokaltmiete ist jeweils zum aufgeführten Termin fällig, ohne dass es eines Mieterhöhungsschreibens bedarf.“

Die Mieterin hatte bis zur Klageerhebung durch die Vermieterin wegen der Kostenersatzung für Kleinreparaturen die vereinbarte Nettokaltmiete einschließlich der vereinbarten Staffelmieträge pünktlich bezahlt.

Nach der Prüfung des Mietvertrags im Zusammenhang mit der Forderung auf Kostenersatzung für durchgeführte Reparaturen und Reinigungsarbeiten hat der Rechtsanwalt der Mieterin auch die Staffelmietvereinbarung auf ihre Wirksamkeit geprüft und war zu der Auffassung gelangt, dass diese unwirksam sei. Im Ergebnis hat er die Vermieterin zunächst außergerichtlich aufgefordert, die im Verlauf des Mietverhältnisses überzahlte Miete zurückzuzahlen. Die Vermieterin weigerte sich.

Der Rechtsanwalt der Mieterin erhob deshalb Widerklage und verlangte den überzahlten Anteil zurück.

Das Amtsgericht hat der Widerklage der Mieterin stattgegeben und die Vermieterin verurteilt, die überzahlten Beträge zurückzuzahlen. Die Mieterin habe in dieser Höhe über die im Mietvertrag vereinbarte Anfangsmiete hinaus ohne Rechtsgrund Zahlungen an die Vermieterin geleistet. Die Vermieterin durfte die geleisteten Zahlungen insbesondere nicht wegen der Staffelmietvereinbarung im Mietvertrag behalten.

Der Inhalt der Staffelmietvereinbarung verstieß nach Ansicht des Amtsgerichts gegen die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags zwingende Regelung des § 10 Abs. 2 MHG. Denn diese Vorschrift ließ eine Vereinbarung über künftige Mieten ausnahmsweise nur dann zu, wenn zwischen den jeweiligen Veränderungen des Mietzinses ein Zeitraum von mindestens zwölf Monaten liegt. Im vorliegenden Fall wurde der Mietvertrag (und damit die Ausgangsmiete) am 29.03.1999 vereinbart, sodass die erste Staffel bereits nach Ablauf von vier Monaten im August 1999 zu zahlen gewesen wäre. Der Verstoß auch nur einer Staffel gegen den Zeitraum von zwölf Monaten führe daher zur Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung. Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 MHG stelle insoweit eine eng auszulegende Ausnahmeregelung dar, mit der Folge, dass darüber hinausgehende abweichende Vereinbarungen unwirksam seien.

Ohne Erfolg berief sich die Vermieterin darauf, dass die Mieterin durch jahrelanges vorbehaltloses Zahlen der Miete den jeweiligen Änderungen der Miethöhe konkludent zugestimmt habe. Zwar könne auch die Bestätigung eines Vertrags für sich genommen ein eigenes Rechtsgeschäft darstellen, dies erfordere jedoch einen entsprechenden Erklärungswillen des Mieters. Rein tatsächliche Handlungen – wie etwa die bloße Zahlung der Miete – würden für sich genommen nicht ausreichen. Das Amtsgericht gelangte zu der Feststellung, dass die Mieterin von einer wirksam vereinbarten Staffelmiete ausgegangen war und ihre Zahlungen daher in Erfüllung einer vermeintlich bindenden Vertragsvereinbarung erfolgten. Ohne Kenntnis von der Unwirksamkeit der Staffelmietvereinbarung könne die Mieterin zwangsläufig auch kein Erklärungsbewusstsein im Hinblick auf die Abänderung der Miethöhe gehabt haben.

Die Zahlungen der Mieterin konnten nach Ansicht des Amtsgerichts auch aus der Sicht eines möglichen Erklärungsempfängers als

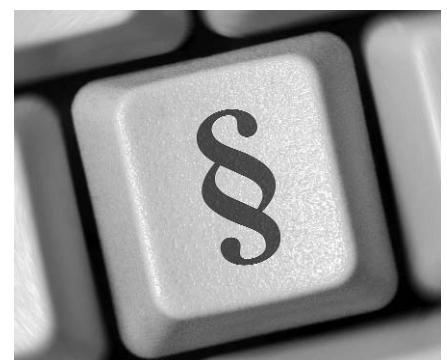
rechtsgeschäftliches Handeln (mit der Folge der Abänderung des Mietvertrags) ausgelegt werden. Da auch die Vermieterin als mögliche Empfängerin der Bestätigung von der Wirksamkeit der Staffelmietvereinbarung ausgegangen war, hatte sie keine Veranlassung, in dem Zahlungsverhalten der Mieterin etwas anderes als die Erfüllung einer vermeintlichen Verbindlichkeit zu sehen.

Die Vermieterin wurde auch nicht mit der Einwendung gehört, die Rückforderung der bereits gezahlten Mieten verstoße gegen die Grundsätze von Treu und Glauben. Das Amtsgericht wies insoweit darauf hin, dass die Voraussetzungen für die Verwirkung des Rückforderungsanspruchs von der Vermieterin nicht dargelegt wurden. Ein Anspruch können nur dann gemäß § 242 BGB als verwirkt angesehen werden, wenn sich der Schuldner (in diesem Fall die Vermieterin) wegen der Untätigkeit seines Gläubigers (in diesem Fall der Mieterin) über einen gewissen Zeitraum hin darauf einrichten durfte und eingerichtet hat, dass er nicht mehr in Anspruch genommen werde.

Einen solchen Vertrauenstatbestand hatte die Mieterin nach Ansicht des Amtsgerichts jedoch nicht geschaffen. Der bloße Zeitablauf (die Mieterin hatte ihre Ansprüche erst sieben Jahre nach Zahlung der ersten Staffel geltend gemacht) genüge insoweit nicht.

Der Umstand, dass die Vermieterin für den gesamten Zeitraum auf etwaige mögliche Mieterhöhungen gemäß § 2 MHG bzw. § 558 BGB verzichtet habe, sei nicht auf das (Zahlungs-) Verhalten der Mieterin zurückzuführen, sondern darauf, dass die Vermieterin, auf deren Veranlassung die Staffelmietvereinbarung in den Mietvertrag aufgenommen wurde, selbst von der Wirksamkeit der Staffelmietvereinbarung ausgegangen war.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf



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.

Zwischen Weihnachten und Silvester bleiben die Beratungsstellen grundsätzlich geschlossen. Für nicht aufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend, ☎ 309, 145

Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13 bei der Arbeiterwohlfahrt,
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
**Geänderte Beratungszeit ab Januar 2007:
17 bis 19 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
☐ Möckemücke, Mehringdamm
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır

- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☐ Platz der Luftbrücke
**Wegen Bauarbeiten vorübergehend keine
Beratung. Bitte ab Januar 2007 in der
Geschäftsstelle nachfragen.**

- * ■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus bei KOTTI e.V.
☐ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140
Türk avukatımızada danı şabilirsiniz

Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**
Hönower Straße 30a, im Seniorenklub
☎ Karlshorst, ☐ Tierpark, ☎ M 17, 27

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149, 1. Stock
in der Bibliothek
☐ und ☎ Frankfurter Allee

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

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

Marzahn

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

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
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.“, &
☎ Springfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

Mitte

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

Neukölln

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

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

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

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

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

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

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

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

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☐ Nollendorferplatz

- * ■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☐ Nollendorferplatz

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
bei der Arbeiterwohlfahrt
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Lüdeckestr. 5, im Nachbarschaftstreff
☎ Lankwitz oder ☎ Marienfelde
weiter mit ☎ 283 oder ☎ X 83, 181

- * ■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
im Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☐ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, in der Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Büchertube
☐ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 284

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
☐ Blissestraße, ☎ 101, 104, 249

Zehlendorf

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

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

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

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