



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 323 AUGUST 2007

## Volksbegehren<sup>3</sup>

### Gegen Privatisierung und Preissteigerungen

#### ■ Volksbegehren

Die Berliner MieterGemeinschaft unterstützt drei Volksbegehren

#### BETRIEBSKOSTEN:

##### ■ Abrechnung

Knackpunkte bei „kalten Betriebskosten“

#### MIETRECHT:

##### ■ Mieterhöhung

Der Kampf um jeden Cent kann sich lohnen

##### ■ Modernisierung

Durchsetzung des Mietrechts bei Sanierungen

#### WOHNUNGSMARKT:

##### ■ Stadttrendite

Leistungen der öffentlichen Wohnungsunternehmen

#### BERLIN:

##### ■ Kalkulatorische Kosten

Wie durch ein Rechenmodell bezirkseigene Gebäude teuer werden

##### ■ Fichtebunker

Anwohnerschaft in Kreuzberg wehrt sich gegen geplante Luxuswohnungen



#### ■ Infoschrift Wohnfläche

Tipps für Mieter/innen zur Berechnung ihrer Wohnfläche und zur Überprüfung der damit verbundenen Mietkosten

## 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:** Andrea Schletz (Titel und Grafik, S. 17, 19, 20, 21, 22),  
ME (S. 4, 6), Marion Streller (S. 7, 8), Hermann Werle (S. 10),  
Uwe Januszewski (S. 11), DEGEWO (S. 14)

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 27.07.2007

© 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"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung              | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung     |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel                 | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung          |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und<br>Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Mietvertrag           |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne<br>Voranmeldung | <input type="checkbox"/> Modernisierung        |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch<br>den Vermieter  | <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 \_\_\_\_\_

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

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

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

# INHALT

## MIETRECHT AKTUELL

- 4 **Betriebskostenabrechnung**  
Typische Knackpunkte bei der Abrechnung von „kalten Betriebskosten“  
*Klaus Poschmann*
- 5 **Betriebskostenspiegel**  
Berliner Betriebskostenübersicht über die Betriebskosten des Jahres 2005
- 6 **Kampf um jeden Cent**  
Das gründliche Prüfen einer Mieterhöhung kann Geld sparen  
*Hermann Werle*

## IN EIGENER SACHE

- 9 **Erklärung der MieterEcho-Redaktion zur Verhaftung von Andrej Holm**

## PRIVATISIERUNG

- 10 **Der privatisierte Staat**  
Wie kommunale Aufgaben ausgelagert werden  
*Hermann Werle*
- 11 **„Für einen funktionierenden öffentlichen Dienst“**  
Interview mit Uwe Januszewski
- 12 **Neue Ausgabe der „private“ begleitet Volksbegehren**
- 13 **Volksbegehren<sup>3</sup>**  
Unser Wasser. Unsere Sparkasse. Unsere Unis.

## WOHNUNGSMARKT

- 14 **Stadttrendite öffentlicher Wohnungsunternehmen**  
Betriebswirtschaftliche Argumente gegen die Privatisierung von Wohnungsbaugesellschaften  
*Andrej Holm*
- 15 **Der schwindende Rest**  
Sozialer Wohnungsbau in Berlin  
*Andrej Holm*
- 16 **Vor Wohnungsprivatisierung wird gewarnt**  
Bis zum Jahr 2020 wird sich die Zahl der Sozialwohnungen bundesweit noch einmal halbieren  
*Christian Linde*

## BERLIN

- 18 **Kalkulatorische Kosten**  
Der konstruierte Zwang zur Privatisierung öffentlichen Eigentums  
*Daniel Zöllinger*
- 19 **Shoppen in Moabit**  
Auf dem Grundstück der früheren Paechbrot-Bäckerei soll ein Einkaufszentrum entstehen  
*Benno Kirsch*
- 20 **Lasst den Bunker oben ohne**  
Investoren wollen auf den Fichtebunker ein Dutzend Lofts für Besserverdienende setzen  
*Christoph Villingner*

## REZENSION

- 22 **Kreuzberg Chamissoplatz**  
Eine Geschichte – viele Bilder  
*Andrej Holm*

## INFOSCHRIFT

- 23 **Wohnfläche**  
Tipps für Mieter/innen zur Berechnung ihrer Wohnfläche und zur Überprüfung der damit verbundenen Mietkosten

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Urteile zu Betriebskosten  
31 SERVICE  
32 RECHTSBERATUNG

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Preise steigen permanent. Zu fragen bleibt: Welche steigen am höchsten? Die Berliner Wasserpreise haben in den letzten Jahren alle Rekorde gebrochen und dies werden sie in Zukunft fortsetzen. Wirtschaftsminister Harald Wolff hat es geschafft. Die bei den hiesigen Wassertarifen seit dem 1. Juli 2007 geltende Aufspaltung in Arbeitspreis und Grundpreis liefert die Basis für die zukünftig stärkere Belastung der privaten Verbraucher zugunsten der gewerblichen Großabnehmer. Die Partei Die Linke hat sich dafür eine wunderschöne Begründung ausgedacht: „Sonst bauen die eigene Brunnen,“ so Uwe Döring, MdA, Die Linke. So kläglich kann Politik sein. Aber für das MieterEcho und seine Leser/innen ist das nichts Neues.

Beinahe neu hingegen sind die massiveren Proteste. Dazu gehören die Volksbegehren, die von dem Berliner Bündnis gegen Privatisierung initiiert wurden. Sie können zwar nicht die geforderte Rekommunalisierung der Wasserbetriebe durchsetzen, aber auf diesem Weg ein erster Schritt sein, wenn die geforderte Transparenz der Preiskalkulation und die Offenlegung der Geheimverträge für die 1999 erfolgte Teilprivatisierung durchgesetzt sind. Die Sparkasse, wenn auch vom Deutschen Giro- und Sparkassenverband gekauft, hat ebenfalls ihren kommunalen Bezug eingebüßt. Grund genug, im Sparkassengesetz wenigstens einige demokratische und soziale Netze einzuziehen. Ein „Konto für jedermann“ gehört dazu.

Das studentische „Bündnis für Solidarität und freie Bildung“ möchte den drohenden Studiengebühren, die Bildung wieder zum Monopol der Besserverdienenden machen würde, einen Riegel vorschieben und fordert den ungehinderten Zugang zum Masterstudiengang. Recht haben sie.

Die den Volksbegehren zugrunde liegenden Forderungen sind bescheiden. Es verwundert um so mehr, dass sie zwar von den politischen Parteien als gerechtfertigt bezeichnet werden, aber keine praktische politische Unterstützung finden.

Wir fordern deshalb alle Berliner/innen auf, die Sache selbst zu betreiben und wenden uns vor allem an die Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft mit der Bitte: „Unterstützt die Volksbegehren“. Es lohnt sich.

IHR MIETERECHO

## ERRATUM – FEHLERTEUFEL IM MIETERECHO NR. 322

Im Bestreben, Ihnen den Berliner Mietspiegel 2007 mit dem letzten MieterEcho Nr. 322 möglichst tagesaktuell zur Verfügung zu stellen, haben sich leider drei Fehler bei der Veröffentlichung der Sondermerkmale und der Orientierungshilfe eingeschlichen:

1. Beim Sondermerkmal „Moderne Einbauküche“ haben wir ausgelassen, dass die Ausstattungsmerkmale nicht älter als zehn Jahre sein dürfen.
2. Das Sondermerkmal muss „Bad mit WC ohne Fenster“ statt „Bad/WC ohne Fenster“ heißen.
3. In der Orientierungshilfe gehört der „Wohnungsbezogene Kaltwasserzähler“ als wohnwerterhöhendes Merkmal in die Merkmalgruppe „Wohnung“ und nicht in die Merkmalgruppe „Bad/WC“.

Wir bitten vielmals um Entschuldigung und möchten bei dieser Gelegenheit darauf hinweisen, dass der Berliner Mietspiegel 2007 als Beilage in den Tageszeitungen am 25. August 2007 veröffentlicht wird.

## Betriebskostenabrechnung

### Typische Knackpunkte bei der Abrechnung von „kalten Betriebskosten“

Klaus Poschmann

Die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen ist einer der Schwerpunkte in den Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft. Aufgrund der stetigen Kostensteigerungen bei gleichzeitig sinkenden Einkünften kommen in den letzten Jahren verstärkt auch Mitglieder in die Beratungsstellen, die ihre Betriebskostenabrechnung bisher nicht geprüft haben. Umso mehr gilt, genau zu überprüfen, ob alles, was der Vermieter so abrechnet, auch auf die Mieter/innen umgelegt werden darf. Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich mit einigen typischen Streit- und Grenzfällen, die in der letzten Zeit immer wieder Gegenstand der Beratung und oft auch gerichtlicher Prozesse waren.

Betriebskosten sind regelmäßig anfallende Ausgaben, die unmittelbar durch die Nutzung des Grundstücks und des Gebäudes entstehen. Diese Kosten hat gem. § 535 Abs. 1 BGB grundsätzlich der Vermieter zu tragen. Er kann sie jedoch gem. § 556 BGB vertraglich auf die Mieter/innen abwälzen, ist dabei aber verpflichtet, das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Eine Auflistung der umlagefähigen Betriebskosten enthält § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV). In der Praxis unterscheidet man zwischen sog. „warmen Betriebskosten“ (Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung) und den sog. „kalten Betriebskosten“. Die nachfolgenden Ausführungen beschäftigen sich mit Positionen, die zu den „kalten Betriebskosten“ gehören.

#### Aufzugskosten

Nach § 2 Nr. 7 BetrKV können die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs als Betriebskosten auf die Mieter/innen umgelegt werden. Dies gilt, sofern es ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart ist, auch für Mieter/innen einer Erdgeschosswohnung, und es gilt auch, wenn sich der Aufzug im Nachbarhaus einer Wirtschaftseinheit befindet (LG Berlin, -62 S 178/06-, siehe S. 30). Besonders problematisch ist bei den Aufzugskosten die Umlage der Kosten für Vollwahrungs- bzw. Vollunterhaltsverträge. Diese Verträge enthalten in der Regel auch Leistungen, die nicht als Betriebskosten umlagefähig sind wie z.B. Beseitigung von Störungen, Reparaturen, oder Austausch von Klein- und Ersatzteilen. Der nicht umlagefähige Anteil muss daher vom Vermieter bei einer Betriebskostenabrechnung

abgezogen werden. Geschieht dies nicht, so ist die Betriebskostenabrechnung um die gesamten Wartungskosten zu kürzen (LG Berlin, GE 2003, S. 257 f.).

#### Hauswart

Zu den umlagefähigen Hauswarkosten gehört gem. § 2 Nr. 14 BetrKV die Vergütung, welche der Hauswart für seine Tätigkeit vom Vermieter erhält, einschließlich der anfallenden Sozialbeiträge. Ausgenommen sind Tätigkeiten, die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen. Sofern der Verdacht besteht, dass der Hauswart auch diese



Bei Vollwahrungsverträgen von Aufzügen gehören die Instandhaltungsarbeiten nicht zu den Betriebskosten.

– nicht umlagefähigen – Tätigkeiten ausübt, empfiehlt es sich, im Rahmen der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung Einsicht in den Hauswarkostenvertrag zu nehmen, um den genauen Umfang der dort vereinbarten Leistungen zu ermitteln. Auch wenn sich solche Tätigkeiten nicht aus dem Dienstvertrag

Abkürzungen:  
AG = Amtsgericht  
LG = Landgericht  
GE = Das Grundeigentum (Zeitschrift)  
MM = MieterMagazin (Zeitschrift)

Klaus Poschmann ist Rechtsanwalt und berät in mehreren Beratungsstellen der Berliner MieterGemeinschaft.

ergeben, jedoch tatsächlich vom Hauswart durchgeführt werden, ist ein entsprechender Abzug bei einer Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Wird ein solcher Abzug nicht vorgenommen, ist die Abrechnung um die gesamten Hauswarkosten zu kürzen (LG Berlin, GE 2003, S. 257 f.).

#### Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Neben den Kosten für die Hausreinigung können gem. § 2 Nr. 9 BetrKV auch Kosten für Ungezieferbekämpfung als Betriebskosten umgelegt werden. Dies gilt jedoch nur, wenn es sich hierbei um regelmäßig wiederkehrende Kosten handelt. Regelmäßig bedeutet nicht zwingend jährlich, die zeitlichen Abstände dürfen auch kürzer oder länger als ein Jahr sein. Entscheidend ist, dass es sich um Kosten handelt, die in einigermaßen gleichförmigen Abständen anfallen. Auch ist hier zu beachten, dass Kosten für Ungezieferbekämpfung in einzelnen Wohnungen nicht auf alle Mieter/innen umgelegt werden können. Als Betriebskosten können nur Kosten umgelegt werden, die bei einer Ungezieferbekämpfung in den von allen Mieter/innen gemeinsam genutzten Gebäudeteilen, wie z.B. Treppenhäusern, Kellern, Bodenräumen usw. entstehen.

#### Straßenreinigung und Müllabfuhr

Bei den in § 2 Nr. 8 BetrKV genannten Kosten für die Müllabfuhr ist in der Praxis stets die Umlagefähigkeit von Kosten für die Abfuhr von Sperrmüll problematisch. Diese können nur auf alle Mieter/innen umgelegt werden, wenn sie regelmäßig anfallen (s.o.). Der Vermieter muss darüber hinaus zuvor alle ihm zumutbaren Maßnahmen getroffen haben, um die Notwendigkeit einer Sperrmüllabfuhr zu verhindern. Zu solchen Maßnahmen gehört z.B. der ernsthafte Versuch, die Verursacher zu ermitteln oder entsprechende Hinweise an alle Mieter/innen, die Ablagerung von Sperrmüll zu unterlassen.

#### Sonstige Betriebskosten

In § 2 Nr. 17 BetrKV wird diese Position als „Betriebskosten, die von den Nummern 1 – 16 nicht erfasst sind“ definiert. Sie ist besonders problematisch, da in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ob die darüber umgelegten Kosten den in Nr. 1 – 16 genannten Kosten ähnlich sind und

ob sie den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung entsprechen.

Insbesondere Kosten für Pförtner, Doorman oder Wachschatz waren in den letzten Jahren zunehmend Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Da derartige Kosten in der Aufzählung der Betriebskosten gem. § 2 BetrKV nicht enthalten sind, können sie, wenn überhaupt, nur im Rahmen der sonstigen Betriebskosten umgelegt werden. Die vorhandene Rechtsprechung zu diesem Thema ist uneinheitlich. So hat beispielsweise das LG Berlin in einer jüngeren Entscheidung festgestellt, dass Doormankosten auch formularmäßig abgewälzt werden können, wenn permanent die Gefahr besteht, dass sich unbefugte Personen Zutritt zu dem Gebäude verschaffen können und der Doorman auch für Entgegennahme von Postsendungen, die Wahrnehmung von Ableseterminen und Aufbewahrung von Schlüsseln zur Verfügung steht (LG Berlin, -67 S 287/06-, siehe S. 27).

Auch das AG Mitte hat jüngst entschieden, dass Doormankosten formularmäßig umgelegt werden können, wenn die Bewachung der Sicherheit der Mieter/innen dienen soll (AG Mitte, GE 2006, S. 1041 f.). Die 29. Kammer des LG Berlin hat in einer Entscheidung mit der Formulierung „die Kosten für eine Überwachungsfirma sind nicht Hauswartkosten, sondern allenfalls sonstige Betriebskosten, wenn sie ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt sind“ zumindest die Möglichkeit einer Umlagefähigkeit von Wachschatzkosten eröffnet (LG Berlin, GE 2005, S. 237 f.). Zwei Wochen später hat dagegen die 64. Kammer des LG Berlin entschieden, dass Wachschatzkosten nicht vom Betriebskostenkatalog der BetrKV erfasst sind (MM 2004, S. 76 f.). Zusammenfassend lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt festhalten, dass eine Umlage von Pförtner-, Wachschatz- und Doormankosten nur möglich ist, wenn derartige Dienste der Sicherheit der Mieter/innen dienen, hierzu auch erforderlich sind, und eine eindeutige ausdrückliche Regelung im Mietvertrag vorhanden ist.

**Weitere Urteile zu „Betriebskosten“ finden Sie auf den Seiten 27 bis 30 in diesem Heft. Allgemeine Hinweise zum Thema finden Sie in unserer Infoschrift Betriebskostenabrechnung. Diese erhalten Sie in der Geschäftsstelle, in den Beratungsstellen oder im Internet unter [www.bmgev.de/mietrecht/files/Betriebskostenabrechnung-2006.pdf](http://www.bmgev.de/mietrecht/files/Betriebskostenabrechnung-2006.pdf).**

# Betriebskostenspiegel

## Berliner Betriebskostenübersicht über die Betriebskosten des Jahres 2005

**Zusammen mit dem Berliner Mietspiegel 2007 wurde eine Übersicht über die Betriebskosten veröffentlicht. Sie ist kein Bestandteil des Berliner Mietspiegels 2007 und kann allenfalls als Orientierung dienen. Nachfolgend finden Sie die Veröffentlichung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:**

Mit dieser Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenarten Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenarten hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenarten üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2007 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von 2.000 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten

vor. Das beauftragte GEWOS-Institut hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2005 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenarten der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt.

10% der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10% der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das Jahr 2005 abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten. Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2005 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-) Entwicklung mit bedacht werden.

<b>Abrechnungsjahr 2005 Angaben in Euro/qm monatlich</b>			
<b>Betriebskostenarten</b>	<b>unterer Wert 4/5-Spanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>oberer Wert 4/5-Spanne</b>
Grundsteuer	0,15	0,21	0,24
Wasserversorgung und Entwässerung	0,33	0,52	0,74
davon			
Wasserversorgung	0,15	0,24	0,37
Entwässerung	0,17	0,24	0,31
Niederschlagswasser	0,01	0,04	0,06
Aufzug	0,08	0,13	0,21
Straßenreinigung	0,01	0,03	0,05
Müllbeseitigung	0,10	0,15	0,21
Hauswart und Gebäudereinigung (einschl. Ungezieferbekämpfung)	0,10	0,22	0,42
davon			
Hauswart	0,05	0,12	0,25
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,05	0,10	0,17
Schneebeseitigung	0,01	0,02	0,03
Gartenpflege	0,02	0,08	0,16
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,01	0,03	0,07
Schornsteinreinigung	0,01	0,05	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,03	0,09	0,13
Gemeinschafts-Antennenanlage/Breitbandkabelanschluss	0,03	0,07	0,14
Sonstige „kalte“ Betriebskosten	0,01	0,03	0,07
„warme“ Betriebskosten	0,42	0,87	1,49
davon			
Heizung	0,27	0,56	1,04
Warmwasser	0,10	0,24	0,34
sonstige warme Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,05	0,07	0,11

## Kampf um jeden Cent

### Das gründliche Prüfen einer Mieterhöhung kann Geld sparen

Hermann Werle

**Das Versenden von Mieterhöhungsverlangen gehört zum Geschäftsbetrieb von Vermietern. Für Mieter/innen sind sie höchst unerfreulich und verursachen unter Umständen schlaflose Nächte, da die finanzielle Mehrbelastungen irgendwo abgezwickelt werden müssen. Das ist für viele Haushalte schmerzhaft in Zeiten sinkender Löhne, prekärer Beschäftigung und hoher Arbeitslosigkeit. Sich gegen Mieterhöhungen zu wehren und um jeden Cent zu kämpfen, kann sich deshalb nur lohnen.**

Wie im letzten MieterEcho dargestellt wurde, stehen die Privatisierungen städtischer Wohnungsbaugesellschaften und die Entwicklungen des Berliner Mietspiegels in unmittelbarem Zusammenhang. Auf der einen Seite sind die privaten Investoren bemüht, Mieterhöhungspotenziale so weit wie möglich auszuschöpfen, auf der anderen Seite führt dieses Geschäftsgebaren dazu, dass die Mietspiegelwerte in vielen niedrigpreisigen Segmenten des Berliner Wohnungsmarkts überdurchschnittlich ansteigen. Es zeichnet sich eine Spirale ab, die darin besteht, dass von den Vermietern alle drei Jahre Mietpreissteigerungen um 20% durchgesetzt werden. Dies entspricht der Kappungsgrenze, also dem Rahmen, den das Bürgerliche Gesetzbuch zulässt. Durch die Entwicklung des Berliner Mietspiegels erhöht sich der Spielraum für Vermieter, Mieterhöhungen bis an die Kappungsgrenze durchzusetzen.

#### Weniger Service – optimierte Mieterträge

Wohnungsunternehmen wie die privatisierte GSW machen keinen Hehl daraus, dass das Ausschöpfen dieser Grenze Teil des profitablen Verwertungsgeschäfts ist. Dazu gehört die Abwicklung der letzten Service-Stellen der GSW, die durch eine kostensparende – permanent überlastete – Callcenter-Rufnummer ersetzt wurde. Und dazu gehört eine „neue Nähe zum Mieter“, die sich in regelmäßigen Mieterhöhungsverlangen ausdrückt.

Bei „asset one“, einer neu eingerichteten Abteilung der GSW, heißt es unter dem Motto „nah am Mieter“, dass ein Teil der Aufgaben „in der Durchführung der Mietverwaltung mit

dem Ziel der laufenden Optimierung der Mieterträge“ besteht.

Diese Art der „Optimierung“ ist der direkte Griff in die Geldbörse der Mieterschaft, weshalb jedes Mieterhöhungsverlangen sachkundig geprüft werden sollte. Die Berliner MieterGemeinschaft steht Ihnen hierbei mit direkter Beratung und Informationsblättern zur Seite. Auch wenn es scheinbar nur um einige Cent geht, lohnt sich die Ausein-



*Im Berliner Mietspiegel wird der Balkon in der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung unter der Merkmalgruppe 3 „Wohnung“ aufgeführt: „Kein nutzbarer Balkon“ gilt als wohnwertmindernd und ein „großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten“ gilt als wohnwerterhöhend. Der hier abgebildete Balkon wurde im Mieterhöhungsverlangen als wohnwerterhöhend eingestuft, obwohl er nur 60 cm breit ist.*

*Das Amtsgericht folgte der Argumentation der Mieter/innen: Es passt zwar ein Wäscheständer auf den Balkon, aber der lässt sich dann nicht mehr mit Wäsche behängen. Die Mieterhöhung fiel dadurch geringer aus.*

andersetzung. Denn 10 Cent/qm, können bei einer 70 qm großen Wohnung schon 84 Euro Ersparnis pro Jahr ausmachen.

#### Prüfung vor (Nicht-)Zustimmung

In der Regel gehört zur Durchsicht einer Mieterhöhung die Prüfung auf formale Mängel, der Einhaltung der Sperrfrist und der Kappungsgrenze sowie der Abgleich mit dem Mietspiegel. Ob die Mieter/innen dann zustimmen oder nicht, oder eventuell eine Teilstimmung aussprechen, hängt nicht zuletzt davon ab, ob die Wohnung mehr wohnwertmindernde oder mehr wohnwerterhöhende Merkmale aufweist. Diese sogenannte Spanneneinordnung ergibt sich aus den jeweiligen Mietspiegelfeldern, die neben dem Mittelwert, einen oberen und unteren Spannenwert angeben. Zu der Spanneneinordnung gehören die Merkmalgruppen, Bad/WC, Küche, Wohnung, Gebäude und das Wohnumfeld. Für die Überprüfung sollte man sich durchaus etwas Zeit nehmen und sich in Zusammenarbeit mit der Mieterberatung mit dem Mietspiegel und der eigenen Wohnung beschäftigen. Denn die Merkmale sind interpretationsfähig und klar ist, dass die Meinungen von Vermieter- und Mieterseite weit auseinander liegen können.

#### Schlappe für die GSW

Zum Beispiel sah die GSW in einem konkreten Fall einen Balkon mit 60 cm Breite als „nutzbar“ an, weil sich darauf ein Wäscheständer platzieren ließe. Die Mieter/innen sahen das anders und wurden schließlich vonseiten des Amtsgerichts bestätigt. Zwar fände ein handelsüblicher Wäscheständer mit 55 cm Breite durchaus Platz, könnte aber kaum noch mit Wäsche behangen werden. Die Klage der GSW auf Zustimmung zur Mieterhöhung wurde zurückgewiesen. Die Mieter/innen können sich über 10 Euro monatliche Ersparnis freuen, während die GSW eine Schlappe kassierte und die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hatte. Wie über die Nutzbarkeit eines Balkons kann auch über die Helligkeit einer Wohnung, das Vorhandensein von aufwendigem Stuck, den Zustand des Treppenhauses, das Wohnumfeld und viele andere im Mietspiegel aufgeführte Merkmale sehr kontrovers gestritten werden. Diesem Streit sollte nicht aus dem Weg gegangen werden, denn wer könnte die Wohnung, das Haus und das Wohnumfeld besser kennen und beurteilen als die Mieter/innen selbst.







## Erklärung der MieterEcho-Redaktion zur Verhaftung von Andrej Holm

**Nach Redaktionsschluss erfuhr die MieterEcho-Redaktion, dass am 01.08.2007 gegen Andrej Holm Haftbefehl erlassen wurde.**

Andrej Holm wird vorgeworfen, Mitglied der sog. „militanten gruppe“ (mg) zu sein. Bei dieser Gruppe – in der Presse als „bislang wenig bekannt“ beschrieben – soll es sich um „Feierabendterroristen“ mit verschwörungstheoretischer Argumentation handeln, die durch das Anzünden einiger Kraftfahrzeuge „die gegenwärtigen staatlichen und gesellschaftlichen Strukturen zugunsten einer kommunistischen Weltordnung zu beseitigen“ gedenke.

Andrej Holm, dem keine Brandstiftung vorgeworfen wird, habe, so die Bundesanwaltschaft, „umfassende konspirative Kontakte“ – konkret: zwei Begegnungen in diesem Jahr – mit einem der mutmaßlichen Brandstifter gehabt und verwende „Schlagwörter und Phrasen“, die auch in den Texten der mg zu finden seien.

Andrej Holm gehört seit vielen Jahren zur Redaktion des MieterEcho, der Zeitschrift der Berliner MieterGemeinschaft, in der er regelmäßig Beiträge veröffentlicht. Er bedient sich dabei der Sprache, die auch die internationale Gemeinschaft der Sozialwissenschaftler verwendet. Dieser Wissenschaftsgemeinschaft muss Dr. Andrej Holm u. a. als Mitglied von INURA, einem renommierten internationalen Verbund von Stadtsoziologen, zugerechnet werden. Seine Forschungsschwerpunkte waren Stadterneuerung in Ostberlin und die Auswirkungen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbaubetriebe. Seit einiger Zeit beschäftigt er sich mit Analysen des Berliner Wohnungsmarkts insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsverorgung für ALG-II-Beziehende. Für die Berliner MieterGemeinschaft erarbeitet er z. Zt. einen Überblick über die Struktur des europäischen Mietwohnungsbestands.

Andrej Holm ist einer der wenigen unabhängigen kritischen Wissenschaftler, die ihre wissenschaftliche Arbeit nicht von praktischem zivilgesellschaftlichem Engagement trennen.

Die Ergebnisse seiner Arbeit stellt er regelmäßig den Betroffenen zur Verfügung, so erst unlängst den gewerkschaftlichen Erwerbslosen-Gruppen in einer Veranstaltung im DGB-Haus, zu der der Erwerbslosenausschuss von ver.di eingeladen hatte.

Andrej Holm war in den 90er Jahren in der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Helmholtzplatz aktiv und ist immer noch Teil einer Bürgerschaft, die sich nach der Wende insbesondere im Prenzlauer Berg ein hochentwickeltes politisches Bewusstsein erworben hat. Diesem gesellschaftlichen Milieu entstammen viele Personen, die inzwischen über den engen bezirklichen Rahmen hinaus politische Verantwortung in dieser Stadt übertragen bekommen haben.

Die Verhaftung von Andrej Holm ist ein Angriff auf eine Wissenschaft, die sich der aktuellen Instrumentalisierung im Sinne neoliberaler Verwertungsprozesse entzieht und sie ist darüber hinaus ein Angriff auf eine kritische Zivilgesellschaft, zu der auch die Berliner MieterGemeinschaft gehört. Die Verhaftung von Andrej Holm lässt die Deformationen erkennen, die einer Gesellschaft durch eine radikale Politik drohen, wie sie der derzeitige Innenminister Schäuble durchsetzen möchte.

Joachim Oellerich, MieterEcho

**Weitere Informationen gibt es vorläufig unter:**  
<http://soli.blogspot.de> oder E-Mail: [kontaktschuld@so36.net](mailto:kontaktschuld@so36.net)

## WOHNUNGSMARKT AKTUELL

### Frustrierte Investoren

Im Immobilienbereich zieht GSW-Eigentümer Cerberus die Notbremse: Die Baubecan Wohnungsgesellschaft aus Hannover mit über 20.000 Wohnungen wurde im Juli an RREEF (Deutsche Bank) und Pirell RE verkauft. Erst vor zwei Jahren hatte Cerberus die früher gewerkschaftseigenen Wohnungen erworben. Auch die bis 1998 landeseigene Gehag mit rund 27.000 Wohnungen hat mit der „Deutsche Wohnen AG“ einen neuen Eigentümer gefunden. Damit gibt der Finanzinvestor Oaktree sein Berliner Immobiliengeschäft ab, beteiligt sich aber zu 25% an der „Deutsche Wohnen AG“. Als Gründe für den Rückzug der Fonds gelten steigende Zinsen sowie schwierige Verwertungsmöglichkeiten. „Investoren im deutschen Wohnungsmarkt“, so die Financial Times, „haben das Problem, dass Mieterhöhungen jenseits der großen Ballungsräume kaum durchzusetzen sind“ und außerdem der Verkauf von Wohnungen an die Mieter schlechter läuft als erhofft.

### Die „Heuschrecken“

Vor dem britischen Finanzausschuss mussten sich vier Topmanager der Private-Equity-Branche unangenehme Fragen zu ihren bisher so niedrigen Steuern gefallen lassen. Der Ausschussvorsitzende herrschte die Großverdienen an: „Stellen Sie sich nicht so an! Sie sind doch die Meister des Universums. Sie müssen doch wissen, wie viel Steuern Sie zahlen“, – so jedenfalls berichtet es ein mit dem schönen Titel „Heuschrecken“ überschriebener Beitrag in der Financial Times Deutschland. Angeregt durch die Debatten um eine stärkere Regulierung von Private-Equity-Fonds in Deutschland – hier wird gerade über eine Anhebung des Steuersatzes von 22,5% gestritten – wird nun auch in Großbritannien und den USA über eine Neuregelung diskutiert. Ob sich allein über höhere Steuern die Ausbreitung der Finanzinvestoren aufhalten lassen, darf indes bezweifelt werden. Nach wie vor ist der Finanzmarkt weltweit von massiven Kapitalzuflüssen gekennzeichnet.

### Private-Equity-Fonds in der Krise

Wo Risiken enden können, zeigt die amerikanische Immobilienmarktkrise. Viele Hausbesitzer konnten die steigenden Kreditkosten ihrer Häuser nicht mehr bezahlen und meldeten Konkurs an. Zugleich fielen die Immobilienpreise in einigen Teilmärkten deutlich. Auch die Investmentbank Bear Stearns geriet mit zwei Hedge-Fonds, die sich auf das Geschäft mit sog. Ramsch-Immobilien spezialisiert hatten, in den Strudel der Pleitewelle. Innerhalb weniger Wochen verloren die Fonds mehrere Milliarden Dollar und sorgten damit für erhebliche Unruhe an den Börsen. Auch die Immobilienkäufe in Deutschland sind von diesen Risiken betroffen. So bleiben die Gagfah-Aktien deutlich unter den vom Management erhofften Werten. Zur Stabilisierung der Werte und wohl auch um anderen Anlegern Vertrauen in das eigene Handeln zu suggerieren erwarben die Gagfah-Manager in den letzten Wochen Aktien ihres eigenen Unternehmens im Wert von fast 20 Millionen Euro.



## Der privatisierte Staat

### Wie kommunale Aufgaben ausgelagert werden

Hermann Werle

Privatisierungen kommunaler Unternehmen gehören zum bundesdeutschen Alltag. Dabei kommt Berlin die unrühmliche Rolle zu, als Vorbild für andere Städte zu dienen wie z.B. bei der Teilprivatisierung der Wasserbetriebe, der Totalprivatisierung von Wohnungsbaugesellschaften oder dem kürzlich beschlossenen Verkauf der Sparkasse. Mit einer ganz speziellen Privatisierung hat sich jedoch kürzlich die nordbayerische Stadt Würzburg in den Vordergrund geschoben. Hier wurde ein Teil der Stadtverwaltung an die Privatwirtschaft abgegeben. Nun sind die Verwaltungen nicht des Bürgers liebstes Kind, aber das sollte nicht von einer kritischen Bewertung dieser Privatisierung abhalten.

Am 16. Mai 2007 war es so weit: Feierlich unterzeichnete Pia Beckmann, die CDU-Oberbürgermeisterin der Stadt Würzburg einen Vertrag, der einen Teil der öffentlichen Verwaltung der „arvato government service“ übertrug. „Würzburg integriert“ heißt das bahnbrechende Projekt, mit dem arvato „nun auch in Deutschland in den Markt für Dienstleistungen im Bereich der öffentlichen Verwaltung eingestiegen“ ist, wie es Rolf Buch, Mitglied des arvato-Vorstands, zum Ausdruck brachte. Bereits 2005 war dem Unternehmen der Einstieg in den hoheitlichen Aufgabenbereich im britischen East Riding gelungen. Dort treibt arvato Steuern ein, verteilt Subventionen und betreibt die 14 Bürgerbüros für die 325.000 Einwohner der Gemeinde. Wie in East Riding kommt auch in Würzburg eine sogenannte „eGovernment-Plattform“ zum Einsatz, über die alle Verwaltungsleistungen – vom Einzug der Hunde-

steuer bis zur Auszahlung des Arbeitslosengelds – zentral erfasst und bearbeitet werden. Im neoliberal-betriebswirtschaftlichen Jargon nennt sich das „Fall- oder Kundenorientierung“. So werden aus Bürgern Dienstleistungskunden, die zudem per Mausclick zum völlig gläsernen Kunden werden. „Es ist das erste Projekt bundesweit in dieser Form“, bemerkte die Würzburger Oberbürgermeisterin ganz richtig. Zu befürchten ist allerdings, dass es nicht das letzte sein wird.

#### Strategische Räume

Mit großem Engagement setzt sich seit Jahren auch die Bertelsmann-Stiftung für den Umbau der Verwaltungen ein. Mit nationalen und internationalen Vergleichen, die Effizienzgewinne, sprich Sparpotenziale, sichtbar machen sollen, agiert die Stiftung mit Sitz im provinziellen Gütersloh in der politischen Sphäre – und das sowohl auf Ebene der EU, des Bundes,

der Länder und der Kommunen. Dabei wird das Personal der Stiftung von politischen Entscheidungsträgern jeglicher politischer Herkunft hofiert, um den „Reformmotor“ gemeinsam in Schwung zu halten. Umschrieben wird das von der Stiftung mit dem Wirken in „strategischen Räumen“, wie es im Jahresbericht der Stiftung von 2005 heißt: „In strategischen Räumen wollen wir die Kurzatmigkeit des politischen Tagesgeschäfts hinter uns lassen und gemeinsam mit Entscheidern tragfähige Lösungen erarbeiten, von denen wir alle profitieren.“

Doch wer profitiert tatsächlich von den Lösungen aus dem Hause Bertelsmann? Mit einem Anteil von 76,9% ist die Stiftung an der Bertelsmann AG beteiligt, einem der weltgrößten Medienkonzerne. Damit ist gewährleistet, dass Reformvorhaben auch von RTL, Vox und n-tv sowie diverse Tageszeitungen und Magazinen wohlwollend begleitet werden. Dass arvato eine 100%-ige Bertelsmann-Tochtergesellschaft ist, wird angesichts der ideologisch-wirtschaftlichen Machtfülle des „Bewusstseins-Riesen“ aus Gütersloh zur Randnotiz. Denn die „strategischen Räume“ sind keinesfalls nur auf die Geschäftsfelder des Bertelsmann-Konzerns beschränkt. Vielmehr bereitet die Stiftung das Feld für neoliberale Umstrukturierungen, die den grundsätzlichen Umbau des Staats vorsehen.

#### Verwaltungsumbau wird zur Machtfrage

Zentraler Bestandteil des Staatsumbaus und der damit einhergehenden Neudefinition seiner Kernfunktionen sind die vielfältigen Privatisierungen. Darunter fallen die Wohnungsbaugesellschaften wie auch die Krankenhäuser als Teile der kommunalen und sozialen Infrastruktur. Eine weitere Etappe der privat-

Kundgebung von ver.di am 11.07.2007.



wirtschaftlichen Expansion ist die Aushöhlung der solidarischen Versicherungssysteme, die zunehmend durch private Renten- oder Krankenversicherungen ersetzt werden. Um dieses Privatisierungsgeschehen im Interesse der Privatwirtschaft zu ermöglichen, ist es erforderlich, politische und gesellschaftliche Widerstände zu überwinden. Vor allem aber gilt es, die öffentlichen Verwaltungen auf Kurs zu bringen.

## „Entkolonisierung des Staates“

In der vielgescholtenen Bürokratie werden Teile des gesellschaftlichen Gefüges geplant und gestaltet. Aus der sozialstaatlichen Tradition des westdeutschen Staatswesens ergibt sich, dass ganze Teilbereiche des staatlichen Personals das Erreichen von „sozialer Gerechtigkeit“ und die „Wiederherstellung eines Gleichgewichts zugunsten der Schwachen“ immer noch als ihre originäre Aufgabe begreifen. „Sie fordern eine ‚Entkolonisierung‘ des Staates von den mächtigen Wirtschaftsinteressen“, wie Nicos Poulantzas Ende der 70er Jahre schrieb. Das genaue Gegenteil erleben wir heute in ausgeprägter Form in Würzburg. Die Kolonisierung des Staatswesens durch Deregulierung und Privatisierung steht und fällt mit der Verwaltungsmodernisierung. Dies bedeutet auch, „dass die interne Verwaltung besser arbeiten soll. Sie ist für uns auch als Voraussetzung für einen wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort unverzichtbar“, wie der frühere Ministerpräsident von Sachsen, Kurt Biedenkopf, in einer Rede 2001 betonte. Personalabbau und Lohnsenkungen im öffentlichen Dienst, wie sie Uwe Januszewski im folgenden Interview beschreibt, sind die ersten Schritte der „Modernisierung“. Schlussendlich ist die Wirtschaft aber auch „an einer Privatisierung von Teilbereichen der Verwaltung interessiert“, so Biedenkopf. Im Umkehrschluss wird der Erhalt und die bürgernahe Verbesserung der öffentlichen Verwaltungen zu einer zentralen Voraussetzung für die Verhinderung weiterer Privatisierungen und sogenannter Public-Private-Partnership-Projekte, wie sie auch in Berlin in Planung sind. Zuzustimmen ist Biedenkopf lediglich in einem Punkt: Wenn er im Gleichklang mit Bertelsmann, arvato und den generellen Interessen der Privatwirtschaft feststellt, dass wir es „bei der Begrenzung des Staats nicht nur mit einem Organisationsproblem“ zu tun haben, „sondern mit einer Machtfrage“, so sollte das ernst genommen werden.

## „Für einen funktionierenden öffentlichen Dienst“

### Interview mit Uwe Januszewski, Vorsitzender des Hauptpersonalrats des Landes Berlin

**MieterEcho (ME):** Im Mai unterzeichnete die Stadt Würzburg mit der Bertelsmann-Tochtergesellschaft arvato einen Vertrag, der einen Teil der städtischen Verwaltung in die Verantwortung des privaten Unternehmens übergibt. Ist solch eine „Public Private Partnership“ (PPP zu deutsch: „Öffentlich Private Partnerschaft“) auch in Berlin denkbar?

**Uwe Januszewski (UJ):** Auch in Berlin wird über die Zusammenarbeit mit Privaten nachgedacht. Hier geht es aber in erster Linie um Projekte, bei denen Schulen an private Firmen zur Verwaltung, Instandsetzung und Unterhaltung übertragen werden. Die Übertragung von originären Verwaltungsaufgaben steht noch nicht zur Diskussion.

**ME:** Wie stellt sich die Situation für die Beschäftigten bei solchen PPP-Projekten dar?

**UJ:** Die Firmen, die diese PPP-Verträge abschließen, sind nicht verpflichtet die Tarifverträge des öffentlichen Dienstes oder anderer Branchen einzuhalten. Für Beschäftigte, die mit zum privaten Vertragspartner wechseln, besteht nur für ein Jahr gemäß § 613a BGB die Garantie ihrer Arbeitsbedingungen. Über Subunternehmer werden im Reinigungs- und Handwerkerbereich häufig Menschen beschäftigt, deren Bezahlung unter dem Existenzminimum von Hartz IV liegt.

**ME:** Neben den negativen Folgen für die Beschäftigten, gibt es noch weitergehende Kritik an PPP-Projekten. Können sie diese kurz umreißen und gibt es eine sich artikulierende Gegenwehr?

**UJ:** Ja, es gibt Gegenwehr gegen geplante Projekte, denn es gibt Risiken, die die Bürger/innen wissen müssen. Dies sind insbesondere die Intransparenz bezüglich der Schuldenlast der Kommune und die langfristige Abhängigkeit vom privaten Partner. Bei PPP-Projekten werden die Erträge privatisiert, während mögliche Verluste durch die Kommune zu übernehmen sind. Auch politische Entschei-

Uwe Januszewski



dungen werden für die Zukunft beeinflusst, denn so erhalten bei Schulen die privaten Vertragspartner die Garantie, dass über einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren dieses Schulgebäude auch genutzt wird. Somit entscheiden bei PPP-Projekten die Politiker/innen von heute für „ihre“ Enkelgeneration.

Auch die Gewerkschaften GEW und ver.di wenden sich gegen diese Politik und versuchen vor Ort auf die Risiken hinzuweisen. Ihnen geht es natürlich auch um die Dienstleistungsqualität und gute Arbeits- und Einkommensbedingungen für die Beschäftigten.

**ME:** Der Druck auf die Verwaltungen zu Kosteneinsparungen und Strukturveränderungen ist angesichts knapper Haushaltskassen enorm. Hinzu kommt die Kritik, die Verwaltungen seien ineffizient und bürgerunfreundlich. Was ist von diesen Argumenten zu halten?

**UJ:** Die Kritik ist häufig berechtigt und müsste sich an die Politik in dieser Stadt richten. Die Beschäftigten, insbesondere in den bürgernahen Bereichen, unterliegen einem enormen Arbeitsdruck, der durch Stellenabbau, ständige Umorganisation, schlecht funktionierende Computerausstattung und nicht zuletzt immer kompliziertere Gesetze verursacht wird. Allein in den letzten zwei Jahren sind über 3000 Arbeitsplätze in der Berliner Verwaltung abgebaut worden und der Finanzsenator Dr. Sarrazin hat öffentlich angekündigt, in den Bezirksämtern von den vorhandenen 27.000 Stellen insgesamt 8000 Stellen abzubauen.

Dies kann nur zulasten der Angebote für die Bürger/innen gehen.

**ME:** Die Planungen des Finanzsenators sehen noch weitere Einsparungen vor. Was ist in Hinblick auf Privatisierungen und der Verschlan- kung der Verwaltungen künftig zu erwarten?

**UJ:** Trotz der Ankündigung des Senats rund 7300 Neueinstellungen, so im Schulbereich, bei Feuerwehr, Justiz, Polizei und Steuerver- waltung vorzunehmen, werden 10.970, das sind rund 10% der noch vorhandenen Stellen in den nächsten vier Jahren in den Bezirken, Senatsverwaltungen und Landesämtern gestrichen. Sicherheit und Ordnung stehen an erster Stelle für diesen Senat, jedoch nicht die Dienstleistungen für die Bürger/innen. Auch im Bildungsbereich werden wir Ende 2011 insgesamt 2140 Lehrer/innen weniger haben, als heute. Die Schließung von Bibliotheken, Gesundheitszentren, Jugendfreizeit- und auch Seniorenfreizeiteinrichtungen wird weiter voranschreiten und besonders für die sozialen Aufgaben der Bezirke werden die Gelder fehlen. E-Government ist für den Senat das Schlagwort für die Modernisierung der Verwaltung. Doch nicht jede Dienstleistung kann über das Internet angeboten bzw. in Anspruch genommen werden. Menschen, die keine Chance auf Nutzung der Informations- technik haben, werden somit weiter aus- gegrenzt und an den Rand der Gesellschaft gedrückt. Weitere Privatisierungen von Lei- stungen im Gesundheitswesen stehen genauso auf der Tagesordnung, wie im Servicebereich der Kitas oder bei der Pflege des städtischen Grüns.

**ME:** Was sind die Hauptargumente des Hauptpersonalrats gegen Privatisierungen im Allgemeinen und in den Verwaltungen spe- ziell?

**UJ:** Ist eine Aufgabe des Staats privatisiert worden, dann greift oft die Kontrolle durch Parlamente und Rechnungshöfe nicht in dem gleichen Maß wie bei der rein öffentlichen Aufgabenerledigung, weil private Partner in Verträgen oft festschreiben lassen, dass ihr Bereich nur dem privaten Gesellschaftsrecht unterliegt. Damit wird eine demokratische Kontrolle verhindert und der Gestaltungs- spielraum für den Senat, die Bezirke, aber auch für das Abgeordnetenhaus nimmt ab.

Wie beschrieben bedeutet die weitere Pri- vatisierung auch den Verlust von tarif- und

sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Der Verdrängungswettbewerb führt zu Lohn- dumping, zu mehr Hilfebedürftigen beim Arbeitslosengeld-II und letztlich zu der Frage: Wollen wir öffentliche Dienstleistung nur noch im Rahmen von „1-Euro-Jobs“? Dies ist sicherlich zugespielt formuliert. Wer sich jedoch Gedanken macht um die Zukunft dieser Stadt, der muss sich für einen funktionierenden öffentlichen Dienst und damit für qualitativ gute öffentliche Dienstleistungen ausspre- chen. Auch junge Menschen brauchen eine Zukunft, hier hat der Senat die Verpflichtung, Ausbildungsplätze anzubieten. Privatisierun- gen sind auch hierfür ein Hindernis.

**ME:** Welche Alternative setzen die Gewerk- schaften und Personalräte gegen PPP und Privatisierungen?

**UJ:** Der Tendenz zum Ausverkauf des Staats setzen wir ein Daseinsvorsorgekonzept ent- gegen, das den Gesellschaftszusammenhalt fördert. Die Alternativen zu PPP sind weiterhin: Eigenerstellung der Leistung. Hierzu muss eine Schwerpunktverlagerung in den Finanzhaus- halten hin zu mehr Investitionen erfolgen.

**ME:** Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Hermann Werle.

## Neue Ausgabe der „private“ begleitet Volksbegehren

Wie im letzten MieterEcho berichtet, starteten im Juni drei Volksbegehren, für die mittlerweile mehrere Tausend Unterschriften gesammelt wurden. Für jedes der drei Volksbegehren sind 20.000 Unterschriften nötig. Um nach den Sommerferien die Sammelaktivitäten gestärkt anzugehen, hat das Berliner Bündnis gegen Privatisierung die zweite Ausgabe der „private“ herausgegeben. Hier finden sich tiefergehende Informationen zu dem Instrumentarium „Volksbegehren“, welches genau genommen eine Gesetzesinitiative darstellt. Des Weiteren werden die Inhalte der Begehren detailliert erläutert, um interessierten Mitmenschen die Möglichkeit zu geben, sich intensiver mit den Themen zu beschäftigen.

### Soziale Infrastruktur für alle!

Langjährige Aktive sowie bekannte Kritiker/innen des Privatisierungsgeschehens kommen in der „private“ zu Wort und vermitteln die Brisanz der Begehren. Wenn Danuta Sacher von Brot für die Welt darstellt, dass „zum Menschenrecht auf Wasser“ auch das Recht der Betroffenen auf Beteiligung an Entscheidungsprozessen gehört, so ist ihr vollständig zuzustimmen. Dies gilt auch, wenn sie resümiert, dass das Volksbegehren „eine wichtige Funktion als Nachhilfe-Angebot zum Menschenrechts-Ansatz für die Lokalpolitiker“ übernimmt. Nachhilfe kann „unser“ rot-roter Senat in vielerlei Hinsicht gebrauchen, insbesondere braucht er aber den Druck der Berliner Bevölkerung, die dem neoliberalen Kurs nicht mehr tatenlos zuschauen will.

In diesem Sinne seien zwei Sätze von Mag Wompel, Chefredakteurin des LabourNet Germany, aus der „private“ zitiert:

„Jeder Schritt der Privatisierung ist ein Schritt zur weiteren Unterwerfung aller Lebensbereiche unter das Diktat des Kapitals. Jeder Schritt des Widerstands dagegen bringt uns näher an das, was die Menschen brauchen: bedingungslose, unentgeltliche soziale Infrastruktur für alle!“

**Die „private“ ist natürlich kostenlos und findet sich überall dort, wo Unterschriften für die Volksbegehren gesammelt werden, unter anderem in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92.**

**[lat.] = rauben**  
**private**  
Berliner Bündnis gegen Privatisierung | Zusatz zu den Volksbegehren 2007

**Privatisierung stoppen  
Volksbegehren jetzt!**

**Sparkasse**

**Die „private“ ist natürlich kostenlos und findet sich überall dort, wo Unterschriften für die Volksbegehren gesammelt werden, unter anderem in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92.**

## Volksbegehren<sup>3</sup>

### Unser Wasser. Unsere Sparkasse. Unsere Unis.



Volksbegehren haben zurzeit Konjunktur. Doch nicht alles, was so freundlich basisdemokratisch daherkommt, nutzt dem Volk. Ob der Flughafen Tempelhof erhalten werden soll oder nicht, mögen die Mieter/innen in Neukölln und Tempelhof anders beurteilen als die Journalisten der Springerpresse und einige Politiker, denen er einen äußerst bequemen Flug nach Brüssel ermöglicht. Durch fleißiges Sammeln von Unterschriften können sich auch Privatinteressen recht nachhaltig vertreten lassen, wird hier eindrucksvoll von der Interessengemeinschaft City Airport Tempelhof bewiesen. Keine Privatinteressen hingegen, sondern ganz im Gegenteil, die Interessen der Berliner Bevölkerung haben die Volksbegehren zum Gegenstand, die von der Berliner MieterGemeinschaft unterstützt werden.

Wenn auch die Veräußerung der Sparkasse selbst nicht zu verhindern war und der Verkauf an den Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) der drohenden Übernahme durch private Investoren zunächst einen Riegel vorzuschieben scheint, sind damit längst nicht die Möglichkeiten, die eine politische Einflussnahme des Berliner Senats gehabt hätte, erhalten geblieben.

#### Unsere Sparkasse

Es ist daher sinnvoll, die beschränkten Einflussrechte der Berliner/innen zu nutzen, um im Sparkassengesetz einen verbindlichen Rechtsanspruch auf ein „Konto für jedermann“ – kostenfrei für Arme – zu verankern, das Regionalprinzip zu bewahren, den Erhalt des Filialnetzes festzuschreiben und schließlich die Sparkasse zu einer Gemeinwohlorientierung zu verpflichten.

#### Unser Wasser

Gegen die Privatisierung der Wasserbetriebe hat die Berliner MieterGemeinschaft schon seit Jahren Stellung bezogen. Wie Recht sie damit hatte, beweisen die enormen Preissteigerungen. Jetzt drohen weitere Verteuerungen durch die Aufspaltung in Arbeits- und Grundpreis. Das Volksbegehren, das die Offenlegung der Geheimverträge zwischen dem seinerzeit durch die Unternehmensberaterin Fugmann-Heesing vertretenen Senat und den privaten Investoren fordert, könnte ein erster Einstieg für die

Rückführung der Wasserbetriebe in kommunales Eigentum sein. Das Ziel des Volksbegehrens ist eine gesunde, umweltfreundliche und preiswerte Wasserversorgung in Berlin.

#### Unsere Unis

„Jeder Mensch hat das Recht auf Bildung“, erklärt die Verfassung von Berlin. Doch die gesellschaftliche Entwicklung macht Bildung immer mehr zum Privileg der Besserverdienenden. Es wird in der Stadt über Studienkonten nachgedacht, die verdeckte Studiengebühren enthalten und es werden die demokratisch besetzten Hochschulgremien zur Disposition gestellt. Durch Zugangsbegrenzungen zum Masterstudiengang werden drastische Eingriffe in die Bildungsfreiheit geplant. Vor allem werden Studierende benachteiligt, deren familiärer Hintergrund weniger gute Bildungschancen bieten konnte. Gegen all das wehrt sich das „Bündnis für Solidarität und freie Bildung“ mit dem Volksbegehren „Für offene und demokratische Hochschulen“ und verdient Unterstützung.

**Wir bitten unsere Mitglieder um Unterstützung dieser drei Volksbegehren. Die Unterschriftsbögen sind in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft oder in einer der hier aufgelisteten Sammelstellen zu erhalten. Auf Wunsch senden wir sie auch gern zu.**

# unverkäuflich

gegen Privatisierung.



Die Unterschriftsbögen können im Internet unter [www.unverkaeuflich.org](http://www.unverkaeuflich.org) heruntergeladen werden. Nach dem Ausfüllen sind sie an die Grüne Liga Berlin zu schicken.  
Adresse: Grüne Liga Berlin e.V., Prenzlauer Allee 230, 10405 Berlin

Am einfachsten ist es aber, die Unterschrift an einem der Stände, die zu verschiedenen Anlässen (Straßenfeste etc.) in der Stadt vertreten sind, zu leisten.

#### Hier gibt es die Unterschriftsbögen:

Grüne Liga Berlin e.V.  
Prenzlauer Allee 230  
10405 Berlin

Berliner MieterGemeinschaft  
Möckernstr. 92  
10963 Berlin

kulturinventur  
Buchstr. 1  
13353 Berlin

Offene Uni OUBS, HU-Campus  
Nord (Haus 20)  
Philippstraße 13  
10115 Berlin

Stadtteilausschuss Kreuzberg  
Skalitzer Strasse 57  
10997 Berlin

DKP Berlin  
Franz-Mehring-Platz 1  
10243 Berlin

Zeitschriftenladen  
(8.00 bis 18.00 Uhr)  
Rigaer Str. 26  
10247 Berlin

Café Morgenrot  
Kastanienallee 85  
10435 Berlin

## Stadtrendite öffentlicher Wohnungsunternehmen

### Betriebswirtschaftliche Argumente gegen die Privatisierung von Wohnungsbaugesellschaften

Andrej Holm

Seit einiger Zeit geistert ein Begriff durch die Debatten um die Zukunft der kommunalen Wohnungswirtschaft: die sogenannte Stadtrendite. Als Argument gegen die Privatisierungsexzesse vieler Kommunen wird er von denen ins Feld geführt, die den besonderen Wert der kommunalen Wohnungsunternehmen für die Gesamtstadt betonen. Zunächst mag es befremdlich klingen, ausgerechnet mit Überlegungen einer betriebswirtschaftlichen Effizienz die sozialen und stadtentwicklungspolitischen Leistungen kommunaler Wohnungsunternehmen zu beschreiben. Doch die Debatte um die Stadrendite hat die Diskussion um die Notwendigkeit eines öffentlichen Wohnungsbaus neu entfacht.

Die Studie „Stadrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft“ wurde an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Universität unter Leitung von Professor Dr. Joachim Schwalbach erarbeitet. Ziel der Untersuchung sei es – so die Autor/innen – die Diskussion um die Bedeutung öffentlicher Wohnungsunternehmen zu objektivieren. Insbesondere durch eine Ausweitung des klassischen Renditebegriffs um Aspekte einer „spezifischen gesellschaftlichen Verantwortung“ soll mit den überwiegend negativen Einschätzungen der Wohnungsbaugesellschaften gebrochen werden. Aus Kreisen der Privatisierungslobby wurde in der Vergan-

genheit die stadtpolitische Bedeutung eines öffentlichen Wohnungssektors immer wieder infrage gestellt (siehe z. B. auch Beitrag „Mythologie der Privatisierung, Sarrazins Argumente zum Verkauf der Wohnungsbaugesellschaften“ im MieterEcho Nr. 321).

#### Wohnungsunternehmen erfüllen kommunale Aufgaben

Da sich die öffentlichen Debatten um die Wohnungsbaugesellschaften oftmals im Bereich von Annahmen und Vermutungen bewegten, versuchte die Forschungsgruppe um Joachim Schwalbach die stadtpolitischen Effekte betriebswirtschaftlich zu beziffern. Dazu wurde der Begriff der Stadrendite herangezogen. „Die Grundlage zur Berechnung der Stadrendite bildete die finanzwirtschaftliche Formel zur Berechnung der Rendite des eingesetzten Kapitals, die jedoch um Leistungen für langfristig begründbare gesellschaftliche Projekte und die dadurch entstehenden Erträge für die Stadt erweitert wurde“.

#### Stadrendite 1 und Stadrendite 2

Unter der Rubrik „Stadrendite 1“ wurden alle Maßnahmen zusammengefasst, die von den Wohnungsunternehmen durchgeführt werden, um langfristige Vorteile für das Unternehmensergebnis zu erzielen. Als stad-

politischer Effekt wurde hier vor allem die langfristige Kostenentlastung des öffentlichen Haushalts angesehen.

Als „Stadrendite 2“ wurden alle Maßnahmen der Wohnungsbauunternehmen zusammengefasst, die in dieser Form von der Stadt selbst nicht durchgeführt worden wären. Zentral wird dabei zwischen Einnahmen und Kostenvermeidungen unterschieden. Als Einnahmen für die Stadt gelten unter anderem Steuern durch die Arbeitsplätze bei den Wohnungsbaugesellschaften, die Qualifizierungsmaßnahmen der Beschäftigten sowie die Einnahmen aus Steuern und Gebühren, die aus der Wohnsitznahme in der Stadt resultieren. Als Kostenvermeidungen werden etwas nebulös Präventionskosten und Behebungskosten negativer Effekte aufgeführt.

#### Sozialpolitik in Zahlen gefasst

Im Ergebnis wurde eine Gesamtrendite der untersuchten DEGEWO von 12,6% errechnet – dieser Wert ist deutlich höher als die finanzwirtschaftliche Rendite des Unternehmens von 1,2% im selben Jahr. Dieser finanzwirtschaftliche Jahresüberschuss der DEGEWO betrug im Jahr 2006 etwa 4,1 Millionen Euro. Die Stadrendite, also alle über die Wohnungswirtschaft hinausgehenden Leistungen für die Stadt, wurde mit insgesamt 46,8



Millionen Euro berechnet. „Die Hypothese ist, dass die Stadrendite für kommunale Unternehmen höher ist als für private Unternehmen“, so Professor Dr. Schwalbach. Auch DEGEWO-Vorstand Frank Bielka freut sich: „Mit der neuen Berechnungsmethode können wir unsere zusätzlichen Leistungen für die Kommunen nunmehr auch in Geldgröße ausweisen“.

Doch wie nicht anders zu erwarten, formierten sich auch die Privatisierungsbefürworter und kritisierten die Ergebnisse der Studie. Vom neoliberalen Kreis der Berliner Wirtschaftsgespräche um Volkmar Strauch wurde zu einer Diskussion eingeladen. Beteiligt wurden neben den Autor/innen der Studie Finanzsenator Sarrazin sowie Christine Ostrowski, die in Dresden den Totalausverkauf der WOBA vorangetrieben hatte. Auch der unvermeid-

#### STADTRENDITE AM BEISPIEL DEGEWO

Bei der Ermittlung der Stadrendite wird von drei Verantwortungsbereichen ausgegangen: Ökonomie, Soziales/Gesellschaft und Ökologie. In der Studie zur Stadrendite wurde die Berliner Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO untersucht. Hier wurden insbesondere Aspekte der ökonomischen und sozialen Verantwortung betrachtet. Dazu wurden als gesellschaftspolitisch relevante Maßnahmen der Wohnungsbaugesellschaft Ausgaben in folgenden Bereichen erfasst:

- „Bürgerprojekte“ und Fördermaßnahmen in den Bereichen Arbeit, Bildung, Soziales, Kultur und Sport,
- finanzielle Entlastungen der Mieter,
- Aufwendungen für Belegungsrechte,
- Kosten für städtebauliche Aufgaben und
- sogenannte „Folge-Erträge“.



liche Ulrich Pfeiffer von empirica gehörte zur Runde. Als Entgegnung auf die Studie zur Stadttrendite wärmte Thilo Sarrazin die Behauptungen seiner Untersuchung zu den „Fakten und Legenden der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften“ auf: Der Markt reguliere sich gegenüber dem Bürger nicht nachteilig, sondern zeige im Gegenteil eine positivere Entwicklung. Aufgabe der Kommune sei es lediglich, mit geeigneten Maßnahmen für ein ausreichendes Angebot an Wohnungen zu sorgen, so der Finanzsenator. Auch die ehemalige wohnungspolitische Sprecherin der Bundestagsfraktion der PDS, Christine Ostrowski, stieß ins selbe Horn. Sie konnte vom Verkauf der Wohnungsbaugesellschaft WOBA in Dresden berichten, dass das privatisierte Unternehmen eine höhere Rendite einbringe und keine Leistungen gestrichen wurden, sondern im Gegenteil zusätzliche geschaffen werden konnten. Ganz grundsätzlich und überhaupt sei sie der Meinung, dass die Eigentumsform relativ unabhängig zum erbrachten Betrag eines Unternehmens ist und hält ideologische Argumentationen diesbezüglich für falsch.

## Stadtpolitischer Mehrwert

Auf die Erkenntnisse der Studie eingegangen sind die Vertreter der Politik nicht. Dies blieb Günter Toppmann (Vorstandsvorsitzender der Deutschen Kreditbank AG) als Vertreter der privaten Wohnungsunternehmen vorbehalten. Er erachtete das Modell der Humboldt-Universität als sinnvoll, glaubt aber, dass es keinen Unterschied zwischen privaten und öffentlichen Unternehmen gibt. Abgerundet wurde die Runde von Ulrich Pfeiffer, der noch einmal deutlich machte, dass der Wettbewerb grundsätzlich funktioniere und der Staat lediglich die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen hätte.

Der Verlauf dieser Debatte um die Stadttrendite zeigt, dass allein mit betriebswirtschaftlichen Kalkulationen der öffentliche Wohnungsbestand nicht zu retten sein wird. Vielmehr wird es darum gehen müssen, die Frage von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu politisieren und aus der Zahlenschieberei der Fiskalpolitik herauszulösen. Die Überlegungen aus der Arbeitsgruppe von Joachim Schwalbach können dazu einen ersten Anhaltspunkt geben, denn sie haben das Thema des stadtpolitischen Mehrwerts öffentlicher Unternehmen auf die Tagesordnung gebracht.

# Der schwindende Rest

## Sozialer Wohnungsbau in Berlin

Andrej Holm

**Der soziale, geförderte Wohnungsbau bestimmte lange Zeit das Baugeschehen (zumindest in der westlichen Hälfte) der Stadt. Nach der Wende zog die Anzahl neu gebauter Sozialwohnungen kurzzeitig noch einmal an, um dann Ende der 90er Jahre eingestellt zu werden. Insgesamt wurden in Berlin etwa 420.000 geförderte Wohnungen errichtet. Das entspricht etwa einem Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt. Doch längst nicht alle geförderten Wohnungen sind noch immer Sozialwohnungen. Fast die Hälfte ist bereits aus der Bindung entlassen und jedes Jahr werden es weniger.**

Die Geschichte des Sozialen Wohnungsbaus in Westberlin geht zurück auf den Beginn der 60er Jahre. Mitgerissen von der Euphorie des westdeutschen Wirtschaftswunders wurde auch in Westberlin mit dem Bau von modernen Großsiedlungen begonnen. Die Gropiusstadt (19.000 Wohnungen), das Märkische Viertel (17.000 Wohnungen) und das Falkenhagener Feld (11.500 Wohnungen) sind bis heute die städtebaulichen Zeugen dieser Phase. Ganz selbstverständlich wurden solche Projekte im Rahmen staatlicher Förderprogramme als Sozialer Wohnungsbau realisiert.

## Fast 90% des Neubaus gefördert

Seit den 70er Jahren verschoben sich die Neubauaktivitäten des Sozialen Wohnungsbaus stärker auf kleinere Einzelvorhaben. Dennoch blieb der Anteil des geförderten Wohnungsbaus ungebrochen hoch. Zwischen 1961 und 1990 wurden fast 90% aller neugebauten Wohnungen mit öffentlichen Fördergeldern als Sozialer Wohnungsbau errichtet. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum etwa 350.000 Sozialwohnungen gebaut. Nach der Wende wurden nochmals über 70.000 Wohnungen gefördert, sodass mit 420.000 Wohnungen etwa jede dritte Mietwohnung im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus entstanden ist. Die gesamten Fördermittel, die in einem Zeitraum von knapp 40 Jahren ausgegeben wurden, betragen 28 Milliarden Euro.

Doch wohnungspolitisch waren diese Fördergelder nur zum Teil gut angelegt, denn durch die auslaufenden Bindungen verringert sich die Zahl der Sozialwohnungen von Jahr zu Jahr. Nach Angaben des Wohnungsmarktberichts, der von der Senatsverwaltung für Stadtent-

wicklung herausgegeben wird, haben zurzeit nur etwa 215.000 Wohnungen den Status einer Sozialwohnung – das entspricht etwa 18% aller Mietwohnungen. Bis zum Jahr 2010 – so die Prognosen – wird sich die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen in Berlin auf unter 200.000 reduzieren.

Diese haushalts- und wohnungspolitisch katastrophale Verringerung von aufwendig geförderten Wohnungsbeständen ist auf die in Europa einzigartige Konzeption des Sozialen Wohnungsbaus als zeitlich begrenzte Lösung zurückzuführen. Statt mit Fördermitteln einen dauerhaften öffentlich-sozialen Wohnungsbestand aufzubauen, waren die Förderprogramme in der BRD immer nur auf eine zeitweilige Mietpreisbindung ausgelegt. Den Status einer Sozialwohnung gibt es im Sozialen Wohnungsbau nur so lange, bis die Förderkredite von den Eigentümern zurückgezahlt sind. Nach den verschiedenen Programmen und Ausführungsverträgen kann sich dies bis zu 40 Jahre hinziehen, üblich sind aber meist deutlich kürzere Laufzeiten. Sind die Förderkredite zurückbezahlt, entfallen auch die Mietpreisbindungen und die Eigentümer/innen können die dann ehemaligen Sozialwohnungen ohne jede Restriktion auf dem Wohnungsmarkt anbieten und vermieten.

## Altersstruktur des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin

Der derzeitige Bestand an Sozialwohnungen in der Stadt lässt sich in drei große Gruppen teilen, die unterschiedlichen Förderperioden entsprechen.

In den ersten Jahren der Förderung wurden Neubauten im Sozialen Wohnungsbau über-

wiegend mit direkten Baukostenzuschüssen subventioniert. Die Mieten wurden auf der Höhe einer sogenannten Sozialmiete festgelegt und konnten im Rahmen der Programme jährlich um einen kleinen Betrag erhöht werden. Die Eigentümer zahlten die Zuschüsse langfristig zurück. In dieser Förderung waren die geförderten Wohnungen langfristig gebunden. In Berlin wurden etwa 175.000 Wohnungen unter diesen Konditionen errichtet. Für etwa 78.000 Wohnungen (über 40%) galten 2005 immer noch die Bindungsgrenzen.

1972 ging Berlin bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu so genannten Aufwendungshilfen über. Gefördert wurden also nicht mehr die direkten Baukosten, sondern die Kreditkosten der Eigentümer. Die Förderung konzentrierte sich nun stärker auf zinsverbilligte Kredite. Dabei erhielten die Eigentümer Aufwendungshilfen in der Höhe ihrer jährlichen Einnahmelücke, berechnet aus der Differenz zwischen Kostenmiete und Sozialmiete. Bis 1976 bestand die Förderung vollständig aus Aufwendungsdarlehen. Nach 1976 wurden 2/3 der Aufwendungshilfe als Zuschuss und 1/3 als Darlehen gezahlt. Im Zeitraum von 1972 bis 1990 wurden 170.000 geförderte Wohnungen gebaut. Aus dieser Förderperiode waren im Jahr 2005 noch fast 90.000 im Status einer Sozialwohnung, das entspricht etwa 51%.

## Änderung der Förderung

Nach der Wende in den 90er Jahren wurde die Förderpraxis zu einer „Vereinbarten Förderung“ verändert. Die staatlichen Zuschüsse orientierten sich nun nicht mehr an den tatsächlichen Aufwendungen der Eigentümer, sondern an pauschalierten Grundstückskosten und Baukostenansätzen. Die Mietpreise orientierten sich jedoch auch in diesem Zeitraum noch an einer festgelegten Sozialmiete. Ab 1999 wurde bei der Mietfestlegung die Einkommenssituation der Mieter/innen stärker berücksichtigt (sogenannte Einkommens-

orientierte Förderung). Insgesamt wurden nach der Wende über 70.000 Wohnungen im Ersten und Zweiten Förderweg des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Der größte Teil dieser Wohnungen unterliegt bis heute den Mietpreis- und Belegungsbindungen des sozialen Wohnungsbaus.

## Mieten im Sozialen Wohnungsbau

Da die Mieten im Sozialen Wohnungsbau abhängig von den jeweils geltenden Einstiegs- mieten und der Dauer der Mietanpassung ist, lässt sich keine eindeutige Verteilung der Mietpreise feststellen. Während die ältesten Bestände oftmals sehr geringe Einstiegs- mieten von teilweise unter 4 DM/qm hatten und die Mieten dort erst über einen langen Zeitraum gesteigert werden konnten, wiesen spätere Förderhäuser von Beginn an höhere Mieten auf. Durch die geringeren Laufzeiten, sind jedoch die Mietsteigerungen in diesen Beständen geringer.

Nach Angaben der Senatsverwaltung haben sich aber die durchschnittlichen Nettokaltmieten in den geförderten Wohnungen von 1995 bis 2007 um etwa 1,30 Euro/qm auf inzwischen 5,05 Euro/qm erhöht. Bei den durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten betragen die Gesamtwohnkosten im Sozialen Wohnungsbau inzwischen etwa 7,55 Euro/qm. Für Bedarfsgemeinschaften, die ihre Miete im Rahmen der Sozialgesetzgebung auf „angemessene Wohnkosten“ reduzieren müssen, bedeutet dies gravierende Einschränkungen. Denn die mit ALG II bezahlbaren Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau liegen deutlich unter den Wohnungsgrößen, die im Rahmen von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) für die verschiedenen Haushaltsgrößen als angemessen gelten. Der Soziale Wohnungsbau – errichtet für „breite Schichten der Bevölkerung“ früherer Tage – ist für die ökonomisch benachteiligten Haushalte von heute nur eingeschränkt zugänglich.

### Maximale Wohnungsgrößen für Hartz-IV-Beziehende im Sozialen Wohnungsbau

Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Angemessene Wohnkosten (ALG II)	360 Euro	444 Euro	543 Euro	619 Euro
Maximale Wohnungsgröße (ALG II)*	48 qm	59 qm	72 qm	82 qm
Angemessenheit gemäß WBS	55 qm	73 qm	88 qm	105 qm

\* (ausgehend von Nettokaltmiete 5,05 Euro/qm und Betriebs- und Heizkosten von 2,50 Euro/qm)

## Vor Wohnungsprivatisierung wird gewarnt

### Bis zum Jahr 2020 wird sich die Zahl der Sozialwohnungen bundesweit noch einmal halbieren

Christian Linde

**Die Wohnraumversorgung wirtschaftlich und sozial benachteiligter Haushalte wird maßgeblich vom Angebot an preiswerten Wohnungen beeinflusst. Sozialwohnungen und Wohnungen öffentlicher Wohnungsunternehmen sind ein wesentlicher Teil dieses Angebots. Dieser Teilmarkt unterliegt seit Jahren starkem Druck.**

Einerseits fallen Sozialwohnungen aus der Bindung, was bedeutet, dass bei einem Mieterwechsel die Wohnungen an jedermann vermietet und die Miethöhe „frei“ vereinbart werden kann. Andererseits versuchen Kommunen und Länder, ihre Haushaltsdefizite durch die Veräußerung von Wohnungsunternehmen zu verringern. Zuletzt haben Berlin und Dresden anschauliche Beispiele dafür geliefert. Der „Forschungsverbund Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen“ hat die „Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnraumversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte“ am Beispiel verschiedener Städte untersucht.

### Vom Boom zum Stillstand

Zwischen 1950 und 2002 wurden etwa 8,7 Millionen Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Mehr als zwei Drittel entstanden zwischen 1950 und 1970.

Ihren Tiefpunkt erreichte die Förderung Ende der 80er Jahre, aber zu Beginn der 90er Jahre erlebte die Wohnungsbauförderung durch den Anstieg der Zuwanderung aus der ehemaligen DDR und Osteuropa eine Renaissance. Inzwischen ist der soziale Wohnungsbau nahezu zum Erliegen gekommen. 2004 befanden sich noch etwa 2,1 Millionen Wohnungen in der



Sozialbindung. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand entsprach dies einer Quote von 7%. Zum Vergleich: 1969 lag der Anteil noch bei fast 19%, 1987 immerhin noch bei 15%.

## Mieterstruktur und Mietbelastung

Der Sozialwohnungsbestand ist geprägt durch einen überdurchschnittlichen Anteil an einkommensschwächeren Haushalten. Zwar fiel die Mietbelastung in den bindungsfrei gewordenen Wohnungen im Vergleich zum Durchschnitt der westdeutschen Großstädte moderat aus. Jedoch zeichneten sich innerhalb der verschiedenen Einkommensgruppen erhebliche Belastungsunterschiede ab. Haushalte mit einem Nettoeinkommen von 20% unterhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus mussten 41% ihres verfügbaren Einkommens für die monatliche Miete aufbringen. Bei den einkommensstärkeren Gruppen mit einem Einkommen von 40% und mehr über der Berechtigungsgrenze waren es lediglich 18%. Haushalte, die nach dem Bindungswegfall eine Wohnung bezogen haben, waren bei angespanntem Wohnungsmarkt mit Mieterhöhungen konfrontiert. Doch obwohl die Mehrzahl der Wohnungseigentümer von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, schrittweise die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen, lag das Mietniveau unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen.

## Entmietung und Eigentumsbildung

Bei ihrer Zukunftsprognose verweisen die Wissenschaftler zunächst auf bereits vorliegende Studien. Ältere Untersuchungen, wie 1985 in Hannover, weisen aus, dass die Rückzahlung der öffentlichen Mittel häufig Eigentümerwechsel, Modernisierungen und Mietsteigerungen zur Folge hatten. Daraus ergab sich ein beschleunigter Auszug der Mieter. Auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen führte zur Beschleunigung des Mieterauszugs. Innerhalb von fünf Jahren war fast die Hälfte der Mieter/innen ausgezogen. Nach zehn Jahren war nur noch ein Drittel der ursprünglichen Mieterschaft verblieben.

In einer Untersuchung aus dem Jahr 1980 über die Bedingungen und Folgen der vorzeitigen Überführung älterer Sozialwohnungen in den „freien“ Wohnungsmarkt wurde festgestellt, dass bei anhaltend starker Nachfrage nach Sozialwohnungen und gleichzeitiger Reduzierung des Bestands die Umzugshäufigkeit und

damit die Zahl der frei werdenden Sozialwohnungen zurückgeht. Durch diese Entwicklung habe sich die Vergabemöglichkeit von Sozialwohnungen reduziert. Folglich sind einkommensschwache Haushalte aufgrund des verringerten Bestands darauf angewiesen, in unmodernisierte Altbauten zu ziehen.

In einem Gutachten aus Hamburg von 2001 über den „Versorgungsbeitrag der ehemaligen Sozialwohnungen“ wird festgestellt, dass inzwischen ein Großteil der Wohnungen modernisiert worden war. Für den überwiegenden



*Durch das Auslaufen der Bindung reduziert sich der Bestand an Sozialwohnungen immer weiter.*

Teil der Mieter/innen hat es erhebliche Mietsteigerungen gegeben. Rund die Hälfte der Vermieter haben hier die gesetzlichen Möglichkeiten für Mieterhöhungen voll ausgeschöpft.

## Agenda 2020

Nachdem sich seit 1987 der Bestand an Sozialwohnungen halbiert hat, prognostiziert die Studie des Forschungsverbunds, dass bis

zum Jahr 2020 weitere 850.000 Wohnungen ihre Sozialbindung verlieren werden. Dies bedeutet eine erneute Halbierung des derzeitigen Bestands. „Insgesamt hat die Untersuchung ergeben, dass der Bindungswegfall und die Privatisierung öffentlicher Wohnungsunternehmen bislang zu keiner spürbaren Verschlechterung der Wohnungsversorgung einkommensschwacher und auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte geführt hat“, stellen die Wissenschaftler fest. Sie warnen aber gleichzeitig: „Dieser Befund sollte nicht als „Ermunterung“ für die Privatisierung von kommunalen und staatlichen Wohnungsunternehmen missverstanden werden. Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass der Verkauf der untersuchten Wohnungsunternehmen fast durchweg an die Einhaltung zeitlich befristeter Auflagen zum Schutz der Mieter gebunden war.“ Hinzu käme, dass seit dem Zeitpunkt der Privatisierung erst wenige Jahre vergangen sind, sodass Veränderungen in der Unternehmensstrategie noch keine messbaren Wirkungen zeigten.

„Solange nicht gesicherte Erkenntnisse darüber vorliegen, welche Strategie die neuen Eigentümer langfristig verfolgen, sollten die Kommunen bei der Veräußerung zurückhaltend sein. Dies gilt umso mehr, als in den nächsten Jahren viele Sozialwohnungen ihre Belegungsbindung verlieren, die Wohnungsunternehmen aber wenig Bereitschaft erkennen lassen, Belegungsrechte gegen Entgelt an die Kommunen abzutreten.“ Vielmehr streben die meisten der befragten Unternehmen langfristig eine Veränderung der Bewohnerstruktur hin zu „finanziell und sozial besser gestellten Mietern“ an.

## IN PRIVATISIERTEN WOHNUNGEN WIRD ES DEUTLICH TEURER

**Wie im MieterEcho mehrfach berichtet, steigen die Mieten in den ehemals städtischen Wohnungsbeständen z.B. der GEHAG und der GSW rasant an.**

**Zu dieser Feststellung gelangt nun auch „Die Welt“, die der Privatisierung sonst aufgeschlossen gegenübersteht: „Das Leben in privatisierten Wohnungen wird deutlich teurer“, schreibt Sabine Flatau und beschreibt diese Entwicklung am Beispiel der BVG-Siedlung Spandau-Wilhelmstadt. Die über 5000 BVG-Wohnungen, die in der GHG Wohnen GmbH zusammengefasst sind, waren Ende 2005 an die Corpus-Immobilien Gruppe gegangen. Und nun schnellen die Mieten in die Höhe, wie Flatau feststellt: „Zum 1. Januar 2007 habe sie 60 Euro mehr Miete zahlen müssen als bisher, sagt Doris Schulz, die mit ihrem Mann seit 40 Jahren an der Wilhelmstraße wohnt. Damit werde die zulässige Obergrenze des Mietspiegels erreicht.“ Bei Neuvermietungen würden bereits bis zu 70% mehr verlangt und mit dem „kostenlosen Parken, das seit 40 Jahren üblich war, ist es vorbei. Noch Ende 2005 habe die Corpus Gruppe versprochen, dass es für die Mieter/innen keine nennenswerten Änderungen geben werde, sagt Doris Schulz. Für sie und ihren schwer behinderten Mann wiegt der Verlust des kostenlosen Parkplatzes besonders schwer.“**

**Berichte in Tageszeitungen, die die negativen Folgen der Wohnungsprivatisierung beschreiben, sind leider rar. Aber eine solche Berichterstattung könnte entgegen der Beschwichtigungen der verantwortlichen Politiker/innen die Realität beschreiben.**

# Kalkulatorische Kosten

## Der konstruierte Zwang zur Privatisierung öffentlichen Eigentums

Daniel Zöllinger

**Weil der Berliner Senat die Bezirke zu einer falschen Bewertung ihrer Gebäude zwingt, ist für diese das Anmieten privater Flächen billiger als die Nutzung ihrer eigenen. Die Folge ist ein massiver und konstruierter Privatisierungszwang von öffentlichen Gebäuden. Hiervon sind Schulen, Jugendeinrichtungen, Verwaltungsgebäude betroffen – die komplette öffentliche, soziale Infrastruktur. Der Berliner Senat hat von dem Vorgang angeblich keine Kenntnis.**

Seit 2006 müssen die Bezirke für ihre Gebäude eine fiktive Kapitalverzinsung, die sogenannten kalkulatorischen Kosten, an den Senat überweisen. Diese soll nichts anderes darstellen als die von jeder Mietabrechnung allseits bekannte Kaltmiete. Die Idee dahinter ist genauso einfach wie richtig: Der Senat wollte den Bezirken die Entscheidung überlassen, ob sie eine Einrichtung in einem eigenen Gebäude unterbringen oder sich einmieten. Doch leider ist dem Berliner Senat hier ein geradezu fataler Fehler unterlaufen. Während alle privatwirtschaftlichen Immobilienbetriebe sich bei der Berechnung der Kaltmiete immer auf den Marktwert beziehen, kramte der Senat tief in seinen historischen Unterlagen und legte fest, dass die Gebäude nach ihrem historischen Bauwert bewertet werden.

Das hat zur Folge, dass etwa das 1905 fertiggestellte Rathaus Charlottenburg, das damals 4.147.000 Goldmark kostete auch mit diesem

Wert in der Anlagenbuchhaltung geführt wird. Hochgerechnet sind das stolze 145 Millionen Euro – und genau auf diesen Wert bezahlt nun Charlottenburg seine fiktiven Kapitalzinsen. Nur zum Vergleich: das Debis-Gebäude am Potsdamer Platz hatte Baukosten in Höhe von 148 Millionen Euro. Für Charlottenburg bedeutet diese Absurdität, dass für eine Nutzung des Rathauses eine monatliche „Kaltmiete“ von 20 Euro/qm bezahlt werden muss.

### Senat angeblich ahnungslos

Nach Kenntnis der Senatsverwaltung für Finanzen, so der Staatssekretär Klaus Teichert (SPD), gibt es „keine auffälligen Gebäude, die zu einer besonders hohen Belastung durch kalkulatorische Kosten führen. (...) Der Effekt kann durch entsprechend intensive Nutzung nivelliert werden.“ (Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 16/10 456). Die Antwort, wie bei einem Quadratmeterpreis von 20 Euro noch

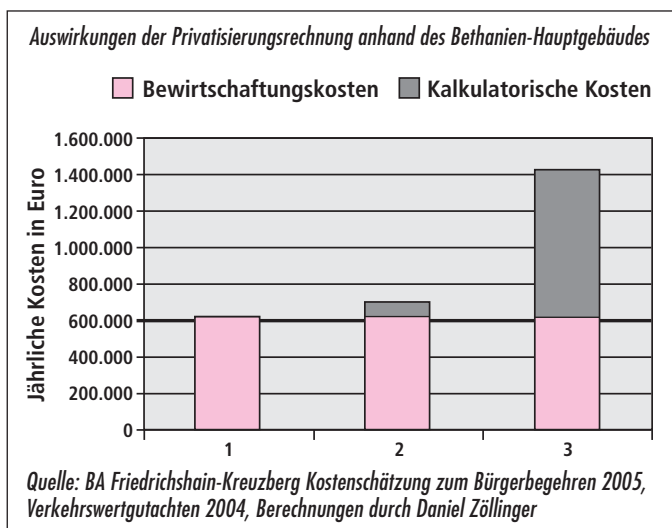
„nivelliert“ werden soll, bleibt jedoch Teicherts Geheimnis. Schließlich ist er ja auch vom Fach und war Projektleiter des Liegenschaftsmanagements der Bundeswehr sowie Geschäftsführer der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM).

Das Ausmaß der absurden Rechenlogik wurde von der Initiative Zukunft Bethanien (IZB) im Zusammenhang mit dem erfolgreichen Bürgerbegehren gegen die geplante Privatisierung des Bethaniens ausführlich thematisiert. Im Fall des Bethanien-Hauptgebäudes wird der Verkehrswert, also der Preis der sich vermutlich durch einen Verkauf des Gebäudes realisieren lässt auf einen Betrag von 2,6 Millionen Euro bemessen. Der historische Bauwert – oder Wiederbeschaffungswert – hingegen beläuft sich auf 32 Millionen Euro.

### Falsch gerechnet oder warum die Bezirke ihre Schulen verkaufen

Die Berliner Bezirke hingegen sind sehr wohl informiert über die vom Berliner Senat getroffene Regelung. So bekommen die Bezirke z.B. für ihre Schulen pro Schulplatz einen bestimmten Betrag zugewiesen, der aus dem Durchschnittswert (Median) der Kosten aller Bezirke ermittelt wird. Die Kosten enthalten dabei einerseits reale Ausgaben wie z.B. Personal- oder Betriebskosten als auch andererseits die kalkulatorischen Kosten. Die Kosten werden, so könnte man sagen, „künstlich“ aufgebläht, wandert hier doch ein fiktives Millionenvermögen der Bezirke mit ein, wie z.B. die Carl-von-Ossietzky-Schule in Kreuzberg (55 Millionen Euro), die Fritz-Reuter-Schule in Lichtenberg (45 Millionen Euro) oder die Sophie-Charlotte-Schule in Charlottenburg (30 Millionen Euro). So kommt es, dass von der „falschen“ Gebäudebewertung sogar einige Bezirke profitieren, weil dadurch auch der Zuweisungssatz an die Bezirke künstlich anwächst. Dadurch machen genau die Bezirke einen Gewinn, die über wenig öffentliches Eigentum verfügen. Die jeweiligen kalkulatorischen Kapitalkosten eines Bezirks behält der Senat gleich ein. Die Zeche bezahlen demnach Bezirke, die ihre Gebäude behalten und nicht privatisieren. Das hat beträchtliche Auswirkungen: Allein wegen ihrer Schulgebäude (ohne Gymnasien) müssen die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg beträchtliche Einsparungen leisten. Andere Bezirke wie Treptow-Köpenick oder Spandau profitieren. Zufälligerweise sind

*Während der Bezirk bisher tatsächlich ca. 600.000 Euro jährlich an Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten für das Gebäude bezahlte (1), würden bei einem privatwirtschaftlichen Betreiber (2), der auch eine Kapitalverzinsung für seine Investition berechnet, zusätzlich ca. 100.000 Euro jährlich auf den Mietpreis umgeschlagen. Der Bezirk (3) hingegen muss seit 2006 815.000 Euro an kalkulatorischen Kosten an den Senat überweisen.*



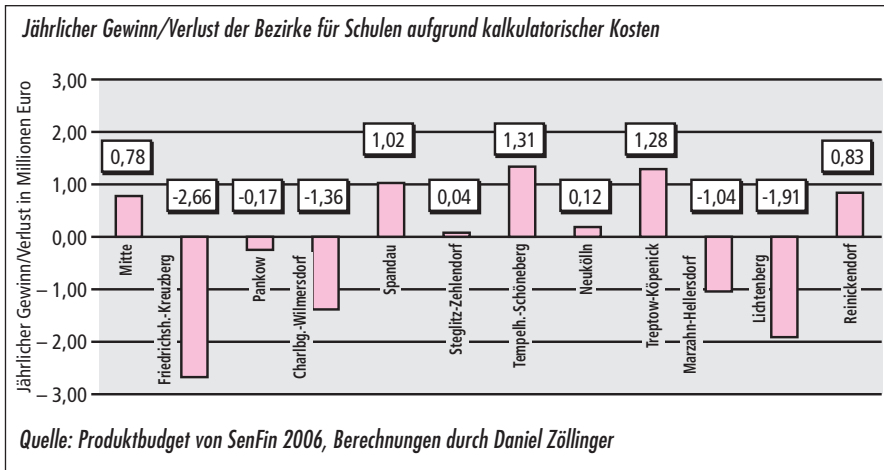
## Shoppern in Moabit

### Auf dem Grundstück der früheren Paechbrot-Bäckerei soll ein Einkaufszentrum entstehen

Benno Kirsch

2002 war es mit dem Dornröschenschlaf für die verlassene Paechbrot-Bäckerei in Moabit vorbei: Ein Dutzend junger Leute enterte das Gelände und erklärte es für besetzt. Doch die Freude über den neuen Freiraum währte nicht lang: Binnen kürzester Zeit beendete die Polizei die Aktion. Der Bezirk war wenig erbaut und fand das vorgelegte Nutzungskonzept dürftig, während „die Szene“ monierte, dass die Besetzer/innen im Vorfeld zu wenig diskutiert und um Unterstützung geworben hätten. Bald darauf wurden alle Gebäude abgerissen und das Gelände eingeebnet.

Nun soll es zu neuem Leben erweckt werden. Die Investoren – fünf Einzelpersonen aus dem Umfeld der Wendeln-Familie – wollen ein Einkaufszentrum mit 6000 qm Verkaufsfläche errichten. Eigentlich hätten die Investoren bereits das Handtuch werfen wollen, berichtet Projektentwickler Alexander Wiedemann, weil seitens des Bezirks auch nach vielen Jahren des Stillstands noch keine Klarheit geherrscht hätte. Doch dann habe der Sozialreport enthüllt, dass der Stephankiez mit Ärzten unterversorgt sei. Deshalb habe man nun auch ein Ärztezentrum eingeplant. Die Baugenehmigung hatte sich immer wieder verzögert, weil die Behörden bestehende Einkaufszentren – wie die Moabiter Turmstraße – schützen wollten. Man beabsichtigte beim Paechbrot-Gelände zuerst nur Geschäfte dulden, die nicht Waren des täglichen Bedarfs anbieten wie Möbel oder Gartenbedarf. In Verhandlungen einigte man sich schließlich darauf, dass auf 2000 qm kleinflächig Güter der Grundversorgung wie Lebensmittel angeboten werden dürfen. Die Anwohner/innen unterstützen die Pläne, wie Markus Barow vom „Bürgerverein für den Stephankiez“ erklärt. Auf ihre Wünsche bezüglich der Fassaden- und Platzgestaltung sei eingegangen und auch das Problem der Lärm-



das genau die Bezirke, die sich derzeit auch mit der Teilprivatisierung von Schulen einen Namen machen. Sie haben wohl gelernt, wie das neue System funktioniert. Anlässlich des Bürgerentscheids gegen die Schließung des Coppi-Gymnasiums ließ die Lichtenberger Bürgermeisterin Emmrich (Linke.PDS) verlautbaren: „Man werde eben ein anderes Gymnasium schließen.“ Dies ist bei solchen Zahlen durchaus verständlich. Sie hat ihre Ankündigung ja dann auch umgesetzt und einfach das Forster-Gymnasium geschlossen. Ob das von den über 100.000 Lichtenbergern, die sich am Bürgerentscheid gegen die Schließung der Coppi-Schule beteiligten, so gewollt war, sei mal dahingestellt.

### Der Ausverkauf Berlins hat begonnen

Wer derzeit eine ehemalige Schule kaufen möchte, findet sicherlich ein günstiges Angebot beim Liegenschaftsfonds Berlin, der die öffentlichen Gebäude derzeit dem Kapitalmarkt zur Verfügung stellt. Exakt 637 Objekte verkaufte dieser 2006 für den Preis von 201 Millionen Euro. Nach der falschen Rechnung des Berliner Senats wäre das ein Immobilienpaket von exakt zwei Gebäuden – das Rathaus in Charlottenburg (145 Millionen Euro) und die Carl-von-Ossietzky-Schule in Kreuzberg (55 Millionen Euro). Schade eigentlich, dass diese Preise nur in der Fantasiewelt eines Staatssekretärs Teichert existieren. Das Berliner Haushaltsloch ließe sich jedenfalls schnell schließen. Bei den Kreuzberger Eltern, denen aufgrund der Fantasiepreise und den dadurch entstandenen Haushaltslöchern demnächst wahrscheinlich das Elternzentrum geschlossen wird, hat sich die Fantasiewelt allerdings schnell in ihrem Alltag verankert. Kein Wunder auch, dass die Berliner Bezirke von der falschen Gebäudebewertung im Unterschied zum Se-

nat sehr wohl wissen: Da der Senat die kalkulatorischen Kosten absurderweise auf Basis der Wiederbeschaffungswerte der historischen Gebäude berechnet, führt dies „zu einem überproportionalen Abzug bei der Berechnung des Bezirksbudgets. Weil die Bezirke aber ihre Gebäude (insbesondere Schulen) erhalten müssen, sind (...) Einsparungen im Bereich der Personal und Sachkosten (...) die zwangsläufige Folge“, wie in der Drucksache der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf zu lesen war. Die Schlussfolgerung der Charlottenburger, einfach weniger Geld in den Gebäudeunterhalt zu stecken, stimmt allerdings nicht ganz. Man kann sie ja auch einfach privatisieren. Das scheint wohl der „Masterplan Bildung“ der Genoss/innen von SPD und Linke.PDS zu sein.



Die Carl-von-Ossietzky-Schule in Kreuzberg wird nach der neuen Berechnungsmethode mit 55 Millionen Euro bewertet. Die aus dieser Bewertung resultierenden kalkulatorischen Kosten belasten den Bezirkshaushalt.

und Verkehrsbelästigung sei zufriedenstellend gelöst. Darüber hinaus solle ein Bürgertreffpunkt errichtet werden, der vom Verein betrieben werden könne. Diese Kooperationsbereitschaft sei nicht selbstverständlich, betont Barow.

Über die Frage, ob durch das neue Center Konkurrenz für die Geschäfte in der Turmstraße droht, besteht in der Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden „Wir für die Turmstraße“ keine Einigkeit. Vor allem alteingesessene kleine Läden machen sich Sorgen, bestätigt der Vorsitzende, Herbert Rabe. Insgesamt aber kann er der Idee, das Paechbrot-Gelände zu entwickeln, etwas Positives abgewinnen. „Im Großen und Ganzen kann es zu einer Belebung der Turmstraße führen“, der es nach Jahren der Stagnation und des Niedergangs aber ohnehin wieder besser gehe. Konkurrenz belebe das Geschäft, und einen richtigen Fleischer oder ein Fischgeschäft in der Nähe zu haben, bedeute einen Zugewinn.

Dieser Einschätzung will Barow nicht widersprechen. Kaufkraft sei in Moabit vorhanden, sie wandere aber ab, weil es kein entsprechendes Warenangebot vor Ort gebe. Er schätzt, dass lediglich 20% des Geldes im Stadtteil selbst ausgegeben wird.

Was ebenfalls zu der Verzögerung beigetragen hat, ist der Umstand, dass es in Moabit insgesamt drei Örtlichkeiten gibt, bei denen Entwicklungspotenzial gesehen wird: Neben dem Paechbrot-Gelände geht es um Hertie, das sehr verkehrsgünstig am U-Bahnhof Turmstraße liegt. Hinter dem in den 60er Jahren errichteten Gebäude befindet sich ein Gelände, das zur Zeit als Parkplatz genutzt wird. Und ganz in der Nähe liegt das Schultheiss-Areal, das die Firma Remtec zu einem Shopping-Center mit einer Bruttogeschossfläche von 85.000 qm ausbauen möchte – allerdings sperrt sich der Denkmalschutz. Ob, wann und in welcher Form sich auf diesen beiden Flächen etwas tut, ist noch völlig unklar. Remtec hat auf seiner Homepage den Baubeginn für 2008 annonciert. Was Hertie-Eigentümer Dawnay Day plant, wenn die Schutzbestimmungen für die Mitarbeiter auslaufen, darüber kursieren bislang nur Spekulationen.

Allein die Errichtung des Centers auf dem Paechbrot-Gelände scheint gewiss: Zwar haben sich die Vorbereitungen erneut verzögert, aber die Trägerbeteiligung wird gerade beendet. Im Frühjahr 2008, versichert Wiedemann, soll mit dem Bau begonnen werden.

## Lasst den Bunker oben ohne

### Investoren wollen auf den Fichtebunker ein Dutzend Lofts für Besserverdienende setzen – viele Anwohner/innen im Kiez wehren sich

*Christoph Villingner*

**Seit Monaten ist der Kreuzberger Kiez im Dreieck zwischen Hasenheide, Körte- und Fichtestraße in Aufruhr. Denn im Dezember wurde bekannt, dass der Berliner Liegenschaftsfonds (LiFo) den im Innenhof des Straßendreiecks gelegenen Gasometer zusammen mit rund 8000 qm Grundstück als Bauland an einen Investor verkauft hat. Dieser plant, auf den im Zweiten Weltkrieg zum Bunker umgebauten ehemaligen Gasspeicher ein gutes Dutzend Loft-Wohnungen zu setzen und als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Jetzt hängen in der Fichtestraße an jedem zweiten Balkon der gutbürgerlichen Gründerhäuser Transparente mit „Stop“ und „Hände weg“. Andere fordern „Lasst den Bunker oben ohne“ und „Rettet das Denkmal“.**

Retten möchte Martin Hoffmann vor allem das soziale Milieu rund um den Südstern. Der 50-jährige Architekt lebt seit Jahren im Kiez, arbeitet als Schadstoffgutachter und „wird immer gerufen, wenn es stinkt“. Gemeinsam mit anderen gründete er die Initiative Fichtebunker. Und so treffen sich seit Monaten jeden Dienstagabend rund fünfzig eher ältere und bürgerliche Leute im Café Grundgehalt. Weil er seit Jahren auch bei „attac“ aktiv ist, wählten sie Hoffmann zu einem ihrer beiden Sprecher. Gekonnt weicht er den voyeuristischen Fragen der Presse nach seiner Person aus. „Warum hat der LiFo das innerstädtische Baugrundstück für nur 150 Euro/qm verkauft? Das sollte sich die Presse fragen“, betont er.

#### Exklusive Lofts geplant

Durch die einzige Baulücke in der Fichtestraße zeigt er auf den ehemaligen Gasometer mit seinen runden Backsteinwänden und zubetonierten Fenstern. Noch ist das Gelände offen und für alle betretbar. Neben den Luxuslofts will die Speicherwerk GmbH noch Townhouses auf dem Gelände und eine Tiefgarage mit 34 Parkplätzen bauen. Als „exklusive Maisonette mit Panoramablick, Fußbodenheizung in allen Räumen und Luxusbädern“ preist die Maklerfirma „selectberlin“ eines der geplanten Lofts an. Kosten 744.933 Euro für 253 Quadratmeter. „Braucht Kreuzberg solche Wohnun-

gen?“, fragt sich nicht nur Hoffmann. Natürlich weiß auch er, dass es nicht um einzelne Luxuslofts geht, sondern „um die Richtung, in die das Ganze dann rutscht“. Da komme eine „neue Klasse, die Wachsutz, Wachzäune und Kameras mitbringt, die andere Läden braucht, und mittelfristig entsteht ein anderer Stadtteil“. Und so sind auch viele der Familien, die Eigentumswohnungen besitzen, gegen diese Entwicklung, „rein kapitalistisch gesehen würde der Wert ihrer Wohnungen sogar steigen, trotzdem sind sie dagegen“, sagt Hoffmann.

Als Beispiel für das gewachsene Milieu am Südstern, um das er fürchtet, zeigt Hoffmann auf den ebenfalls im Innenhof des Straßendreiecks gelegenen Fußballplatz. „Eine sehr





Trotzdem bleibt Hoffmann, Sprecher der Initiative Fichtebunker, misstrauisch. „Schulz hat da nicht die Handbremse drin, sondern der schiebt“, meint er. Wenn man die Besserverdienenden hier haben wolle, dann solle man das auch so sagen, und dann könne man sich darüber offen streiten, so Hoffmann. Doch schon auf der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Ende Februar sah auch Bezirksbürgermeister Schulz nicht mehr, „wie es zu einem konfliktfreien Miteinander von Sport und Wohnen kommt“. Und deutete damit die Rückzugslinie an, mit der die geplante Bebauung zumindest zurechtgestutzt werden kann.

waghalsige Mischung“, aber „dort am Sportplatz treffen sich die türkischen mit den deutschen Kids, da ist was gewachsen“. Überfahren fühlt sich Hoffmann daher nicht von dem einen oder anderen Jugendlichen, der mit Papas Auto nach bestandener Führerscheinprüfung mit 80 km/h über das Kopfsteinpflaster der Fichtestraße donnert, sondern von den Politikern. „Wir müssen ihnen alles aus der Nase ziehen“, klagt er, „nachdem zuvor Tatsachen geschaffen wurden“.

### Sorge um den Erhalt des Milieus

„Bei jeder Haussanierung wurden wir gefragt“, erinnert sich Hoffmann. Er verweist auf die Milieuschutzverordnung, „die übrigens den gleichen Politikern noch bis vor wenigen Jahren heilig war“. Hoffmann fragt sich außerdem, warum vor Jahren der Besitzer der Fichtestraße 2 nicht zwei weitere Stockwerke auf sein Haus draufsetzen durfte, aber beim Fichtebunker der Fichtestraße 12 im Frühjahr 2006 vom Bezirksamt eine Bauvoranfrage positiv beschieden wird. Und dabei handelt es sich bei dem Bunker um ein Baudenkmal.

„Für viele in der Bürgerinitiative ist der Umgang mit dem Denkmal die entscheidendere Motivation“, sagt Hoffmann. Sie wollen, dass „der Anblick des Gasometers nicht verbaut, technische Einrichtungen im Innern nicht zerstört werden und der Zugang allen gewährt sein muss“. Hoffmann kann sich nicht vorstellen, wie das filigrane Metallgestänge der Kuppel bei einer Aufstockung erhalten werden soll.

Inzwischen sind diese Fragen auch in der Kreuzberger Politik zum Thema geworden. Mit Lust und viel Polemik schießen sich die politischen Konkurrenten auf die neuen Machthaber im Stadtteil, die Grünen und

insbesondere auf den ebenfalls grünen Bezirksbürgermeister Franz Schulz ein. Vorneweg die Kreuzberger SPD, deren farbkopierte Flugblätter in fast jedem Hauseingang hängen. Helmut Borchardt, sportpolitischer Sprecher der SPD und ebenfalls in der Fichtestraße wohnend, bedrängt mit einer Großen Anfrage in der Bezirksverordnetenversammlung den Bezirksbürgermeister.

Sichtlich angespannt kann Schulz – zumindest nach der Verwaltungslogik – die Verantwortung ein wenig von sich wegschieben. Das Gelände ging schon 2003 an den LiFo zum Verkauf, zuständig hierfür ist der Berliner Finanzsenator Thilo Sarrazin, bekanntlich SPD-Mitglied. Und für die Verkaufsverhandlungen im Sommer 2006 war Lorenz Postler zuständig, damals Wirtschaftsstadtrat des Bezirks und ebenfalls SPD-Mitglied. Seit Jahren existiere ein Bebauungsplan, so Schulz, der eben die Aufstockung des Bunkers und den Lückenschluss in der Fichtestraße erlaube. Da muss kein Investor mit dem Bürgermeister kungeln.

### Baubeginn im Herbst geplant

Inzwischen erteilte Baustadträtin Jutta Kalepky die Baugenehmigung für die Lofts auf dem Bunker, da dies nach dem gültigen Bebauungsplan zulässig sei. Allerdings verweigerte sie ihre Zustimmung für die geplanten Townhouses direkt neben dem Sportplatz. Und statt 19 sollen jetzt nur 16 Bäume gefällt werden. Als Baubeginn fasst der Architekt Paul Ingenbleek nun den Herbst ins Auge. Doch vorher müssen die Lofts verkauft sein. Und da haben sie, wie informell bekannt wurde, gerade mal Optionen für die Hälfte der Lofts in der Tasche. „Zumindest verbal zeigen sie sich noch entschlossen zu bauen“, kommentiert Hoffmann vorsichtig die Entwicklung, „aber ich bin gespannt, was sie wirklich tun werden“.

Weitere Informationen unter:  
[www.fichtebunker.com](http://www.fichtebunker.com)

*Der Fichtebunker, hier vom Sportplatz aus gesehen, ist ein ehemaliger Gasometer.*



# Kreuzberg Chamissoplatz

## Eine Geschichte – viele Bilder

Andrej Holm

Die 166 Fotos von den am Chamissoplatz lebenden Fotografen Wolfgang Krolow und Soenke Tollkühn und aus privaten Sammlungen zahlreicher Anwohner/innen in dem sorgfältig gestalteten Band sind allein schon den Preis von 18 Euro wert. „Kreuzberg Chamissoplatz – Geschichte eines Berliner Sanierungsgebietes“ ist das Buch zur Ausstellung „Über den Berg“, die seit 2003 am Chamissoplatz gezeigt wird. Das Buch ist als Bilderlesebuch konzipiert und nimmt die Leser/innen mit auf eine Zeitreise in die 1970er und 1980er Jahre. „Kreuzberg Chamissoplatz“ dokumentiert am Beispiel des Sanierungsgebiets Chamissoplatz die Entstehung einer behutsamen Stadterneuerung.

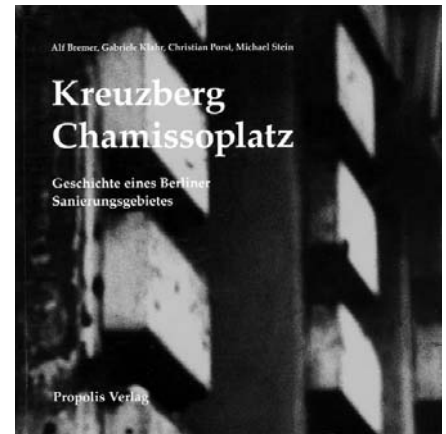
Nach einem kurzen Überfliegen der bauhistorischen Geschichte des Gebiets landen wir in den 70er Jahren. Der Berliner Senat setzt wohnungspolitisch auf den Abriss der Mietskasernen und den Neubau moderner Wohnungen. Auch das Gebiet um den Chamissoplatz ist für diese Entwicklung vorgesehen. Doch vielen Mieter/innen in den Altbaugebieten sind die Mieten in den Neubauvierteln zu teuer – die Flächensanierung gerät ins Stocken und die Politik unternimmt erste Bemühungen, um die Abrissquoten zu reduzieren. Der Chamissoplatz wird wie 26 andere Gebiete in West-Berlin zum „Sanierungsverdachtsgebiet“. Die „Vorbereitende Untersuchung“ und die „Sozialstudie“ für die Sanierung zeigen 1976 deutlich, was die Bewohner/innen wollen: im Gebiet bleiben, ohne dass die Mieten steigen.

Das erste vom Senat vorgelegte Neuordnungskonzept sieht jedoch eine weitgehende Entkernung vor: Abriss der Quergebäude und

Seitenflügel. Die Bewohner/innen sind empört und sehen darin eine Fortführung der Kahlschlagpolitik. Dennoch beginnen Ende der 70er Jahre die ersten Bauarbeiten. Nicht nur die Hofbebauung fällt der Sanierung zum Opfer. Auch Deckenstuck, Holzfußböden, alte Fenster und Türen verschwinden im Zuge der Sanierung. Was wie Sozialer Wohnungsbau gefördert wird, soll auch wie Sozialer Wohnungsbau aussehen. Vom Ambiente des gründerzeitlichen Altbauviertels bleibt nur wenig.

Die Bewohner/innen sehen sich getäuscht, hatte man ihnen doch Instandsetzungen und eine angepasste Modernisierung versprochen. Der 1978 gegründete „Mierrrat Chamissoplatz“ übernimmt fortan die Interessenvertretung der Nachbarschaft und organisiert den Widerstand gegen die Abrissanierung. Im Mittelpunkt der Kritik steht weniger der ästhetische Unmut als vielmehr die Befürchtung von Mietsteigerungen – denn die Mieten im Sozialen Wohnungsbau sind deutlich teurer als in den Altbauvierteln.

Doch viele Häuser wurden in Erwartung einer baldigen Sanierung bereits freigezogen. Die Sanierung steht in den Startlöchern. Mit den Hausbesetzungen von 1980/81 – auch am Chamissoplatz werden 17 Häuser besetzt – endet diese Option erst einmal. Der Senat rudert zurück und beschließt die „Zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung“. Von nun an darf nur noch in Ausnahmefällen und in Absprache mit den Bewohner/innen abgerissen werden. Die Sanierungsarbeiten erfolgen zunächst im Rahmen des sogenannten „Kombi-Programms“. Gefördert werden Instandsetzungsarbeiten und



Alf Bremer, Gabriele Klar, Christian Porst, Michael Stein: Kreuzberg Chamissoplatz. Geschichte eines Berliner Sanierungsgebietes.

Berlin 2007: Propolis Verlag, 144 Seiten, 102 Schwarz-Weiß- und 64 Farbfotos, 19 Illustrationen, 18 Pläne sowie Umschlagklappe mit großem Übersichtsplan, ISBN 978-3-9810108-0-0, Preis: 18 Euro

Zu bestellen: [info@gesoplan.de](mailto:info@gesoplan.de)

reduzierte Modernisierungsmaßnahmen. Die Mieten ändern sich zunächst nicht, denn durch die Förderung ist eine Modernisierungsumlage ausgeschlossen und preiswerter Wohnraum bleibt erhalten. Spätere Förderprogramme im Rahmen der „Behutsamen Stadterneuerung“ ermöglichen jedoch höhere Ausstattungsstandards und in begrenztem Umfang auch Mieterhöhungen. Die so erreichte Mischung von gründerzeitlichem Flair und verbesserten Wohnverhältnissen entspricht den ursprünglichen Forderungen der Bewohner/innen – doch zugleich bilden sie eine geeignete Kulisse für die spätere Aufwertung des Gebiets. Seit der Aufhebung der Sanierungssatzung 2003 werden rund um den Chamissoplatz vermehrt Luxusmodernisierungen und Umwandlungen in Eigentumswohnungen durchgeführt.

Das Buch „Kreuzberg Chamissoplatz“ ist konsequent aus der Perspektive der Bewohnerschaft geschrieben. Es zeigt in seinem Ritt durch die Geschichte aber auch, wie sich langfristig der Verzicht auf eine mietenpolitisch eindeutige Position auswirken kann. Der Kampf um die Mieten, der am Beginn der Auseinandersetzungen stand, hat sich im Lauf der Jahre in eine Beteiligung an der Gestaltung der Häuser, Höfe und Straßen gewandelt. Auch aus dieser Perspektive ist „Kreuzberg Chamissoplatz“ eine lesenswerte Lektüre. Ganz abgesehen von der Fülle an eindrucksvollen Fotos.

Im früheren Sanierungsgebiet Chamissoplatz in Kreuzberg sind viele Stuckalibauten erhalten.



# Wohnfläche

## Tipps für Mieter/innen zur Berechnung ihrer Wohnfläche und zur Überprüfung der damit verbundenen Mietkosten

Das Mietrecht für preisfreien Wohnraum ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Doch eine Definition von Wohnung oder Wohnfläche werden Mieter/innen dort vergeblich suchen, denn das BGB behandelt immer nur die „Mietsache“ oder den „Wohnraum“. Viele Mieter/innen sind unsicher, was sich genau hinter diesen Begriffen verbirgt, ob bestimmte Räume überhaupt zu ihrer Wohnung zählen und wie die Wohnfläche berechnet wird. In dieser Infoschrift wollen wir Ihnen die wichtigsten Informationen geben, die mit der Wohnung und der Wohnfläche zusammenhängen. Auch werden Sie mithilfe dieser Infoschrift Ihre Wohnfläche überprüfen können.

### Was ist eine Wohnung?

„Eine Wohnung ist die Summe aller Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Ausguss und Abort.“ Dies klingt heute angestaubt, aber so wurde bundesweit durch die DIN 283 eine Wohnung definiert. Zwar trat die DIN 283 im Jahr 1983 ersatzlos außer Kraft, jedoch wird mangels Alternativen diese Definition im Mietrecht immer noch analog angewandt.

### Räume innerhalb der Wohnung

Unter Wohnräumen versteht man Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Zu den Räumen einer Wohnung gehören: Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume (Flure, Dielen, Bäder, Toiletten, Galerien, Speisekammern, Abstellkammern, Loggien und Balkone). All diese Räume gehören zur Wohnfläche. Oft werden diese im Mietvertrag aufgezählt, z.B. „2 Zimmer, Bad, Küche, Flur“.

### Räume außerhalb der Wohnung

Zur Mietsache, d.h. zum Gegenstand des Mietvertrags, können außerdem noch Räume außerhalb der Wohnung gehören, z.B.: Keller, Dachboden, Garage. Außerdem wird in Mietverträgen die Mitbenutzung von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen geregelt, z.B.: Fahrradkeller, Trockenböden, Gärten, Waschräume und Dachterrassen. Diese Räume außerhalb der Wohnung und die Gemeinschaftsflächen gehören nicht zur Wohnfläche.

### Was ist die Wohnfläche?

#### Bedeutung der Wohnfläche

Das Mietrecht für preisfreien Wohnraum enthält nur einen Bezug zur Wohnfläche: Nach § 556a BGB sind die Betriebskosten in der Regel nach Wohnfläche umzulegen (bei preisgebundenen sozialen Wohnungsbau gilt analog § 20 NMV).

Die Bedeutung der Wohnfläche geht jedoch darüber hinaus. Wenn die Wohnung **mehr als 10% kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben, liegt ein Mangel** vor: „Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.“ (BGH, Urteil vom 24.03.2004 – VIII ZR 295/03 –)

Dies gilt auch, wenn im Mietvertrag die Wohnfläche mit der Einschränkung „ca.“

angegeben ist: „Auch wenn es im Mietvertrag heißt ‚Wohnfläche ca. 96 qm‘ stellt die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche um mehr als 10% einen Mangel dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt.“ (BGH, Urteil vom 24.03.2004 – VIII ZR 133/03 –)

Falls Ihre Wohnung um 10% kleiner ist, als Mietvertrag vereinbart, sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen. Dort kann individuell geklärt werden, wie Sie am besten vorgehen. (Weiteres siehe Infoschrift „Mängelbeseitigung“.)

Die Miete wird anhand der **ortsüblichen Vergleichsmiete** ermittelt, die in Berlin durch den Mietspiegel dargestellt wird. Der Berliner Mietspiegel weist die ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokal) in Euro/qm Wohnfläche aus. Die Wohnfläche wird hier nach der Wohnflächenverordnung (siehe unten) bemessen.

**Mieterhöhungen** sind nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe oben) zulässig. Maßgebend für die Mieterhöhung ist die Wohnfläche. Der BGH hat hierzu entschieden, dass es dabei auf die vertraglich vereinbarte und nicht auf die tatsächliche Wohnungsgröße ankommt, zumindest solange die Flächenabweichung nicht mehr als 10% beträgt (BGH, Urteil vom 23.05.2007 – VIII ZR 138/06 –).

Wenn die vertraglich vereinbarte Wohnfläche die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10% übersteigt, sind Mieter/innen sogar berechtigt, die nach der exakten Abmessung zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen (BGH, Urteil vom 07.07.2004 – VIII ZR 192/03 –).

Auch in diesem Fall empfehlen wir unseren Mitgliedern dringend, eine Beratungsstelle aufzusuchen, um den Sachverhalt anwaltlich überprüfen zu lassen und das weitere Vorgehen abzustimmen. (Weiteres siehe Infoschrift „Mieterhöhung“.)

Die Umlage der **Betriebskosten** wird gemäß § 556a BGB ganz oder zu einem wesentlichen Teil nach der Wohnfläche vorgenommen: „Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem

### GEWERBLICHE NUTZUNG EINER TEILFLÄCHE DER WOHNUMG

**Was gilt, wenn Sie Ihre Wohnung durch einen „Wohnraummietvertrag“ gemietet haben, dort auch drin wohnen, aber einen Teil der Fläche gewerblich nutzen? Grundsätzlich gilt hier, dass es sich solange um ein Wohnraummietverhältnis handelt, solange die Wohnnutzung flächenmäßig überwiegt und Sie nicht aus Ihrer Wohnung heraus Ihren gesamten Lebensunterhalt bestreiten. Bei einer teilgewerblichen Nutzung der Wohnung sind aber sehr viele Dinge zu beachten und Mieter/innen können leicht Fehler machen, die zu Kündigungen, Teilgewerbebeschlüssen, Mieterhöhungen usw. führen. Lassen Sie sich in einem solchen Fall unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten.**



Anteil der Wohnfläche umzulegen.“ Ausgenommen davon sind verbrauchsabhängige Betriebskosten. (Weiteres siehe **Infoschrift „Betriebskostenabrechnung“**.)

Die Verteilung der Heizkosten hat gemäß der **Heizkostenverordnung** zwingend nach der Wohnfläche oder nach der Fläche der beheizten Räume zu erfolgen. Bei Letzterer fließen Räume ohne Heizkörper nicht in die Berechnung ein. Die Heizkosten müssen mindestens zu 30, höchstens zu 50% flächenabhängig abgerechnet werden. Mindestens 50, höchstens 70% der Heizkosten müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden. (Weiteres siehe **Infoschrift „Heizkostenabrechnung“**.)

**Achtung:** Wird während des Mietverhältnisses eine Neuvermessung der Wohnung durchgeführt und ergibt sich eine größere Fläche als vereinbart, ist der Vermieter befugt, die tatsächliche Fläche bei den nächsten Abrechnungen zugrunde zu legen. Bei einer geringeren Fläche ist er verpflichtet, die **tatsächliche Fläche bei den nächsten Abrechnungen** zugrunde zu legen.

Die Wohnungsgröße spielt selbstverständlich auch bei der **Wohnungssuche** eine große Rolle. Hier ist wichtig zu wissen, wie die angegebene Quadratmeterzahl zustande kommt.

## Formen der Flächenberechnung

Für die Wohnflächenberechnung gibt es mehrere Verfahren, die in der Praxis jahrelang nebeneinander angewandt wurden. Gesetzlich definiert ist die Wohnfläche nur für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau. Bis zum 31. Dezember 2003 war die Wohnflächenberechnung in den §§ 43 und 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)

geregelt. Ab dem 1. Januar 2004 wurde dieser Teil der II. BV durch die Wohnflächenverordnung (WofIV) ersetzt (siehe Tabelle S. 26). Aus dieser Änderung ist aber keine Verpflichtung entstanden, die Wohnfläche neu zu berechnen, weder bei freifinanzierten noch bei preisgebundenen Wohnungen.

Auch ohne gesetzliche Verpflichtung wurde die II. BV im freifinanzierten Wohnraum häufig ange-

wandt. Eine Flächenberechnung ist auch nach der DIN 277 oder der anfangs erwähnten DIN 283 möglich, jedoch wurden diese selten verwandt. Falls diese Berechnungsgrundlage im Mietvertrag vereinbart wurde, ist dies gültig.

Falls keine Berechnungsgrundlage vereinbart wurde, ist bei Mietverträgen, die **bis zum 31.12.2003** geschlossen wurden, die **II. BV** anzuwenden. Bei Mietverträgen, die **nach dem 01.01.2004** geschlossen wurden, gilt grundsätzlich die **Wohnflächenverordnung** (BGH, Urteil vom 23.05.2007 – VIII ZR 231/06 –).

## Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

§ 2 Abs. 2 WofIV definiert: „Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.“ D.h. gemeinschaftlich genutzte Flächen gehören nicht zur Wohnfläche. Außerdem gehören zur Wohnfläche die Flächen von „Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen.“

§ 3 WofIV nennt die Räume, die nicht zur Wohnfläche gehören: Kellerräume, Abstell-

räume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

## Falle: Vertraglich vereinbarte Wohnfläche

**Achtung:** Der Begriff Wohnfläche kann im Mietvertrag, auch **formularvertraglich, definiert** werden. Im Mietvertrag kann also beschrieben werden, was zur Wohnung gehört und wie sich die Flächen zusammensetzen. Dies gilt dann als rechtsverbindliche Beschaffenheit der Wohnung. Falls Mieter und Vermieter eine solche genaue Beschaffenheit der Wohnfläche vereinbaren, ist die Wohnfläche nicht nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen, sondern es gilt für die Fläche die Beschreibung im Mietvertrag (LG Berlin, Urteil vom 19.01.2007 – 63 S 241/06). Dies führt auch dazu, dass die vertraglich vereinbarte Wohnfläche für die Betriebskostenabrechnung verbindlich ist und Mieter/innen auch keinen Mietmangel geltend machen können (LG Berlin, Urteile vom 16.01.2007 – 63 S 267/05).

## Wie wird richtig gemessen?

### Grundsätzliches zur Grundfläche

In der Wohnflächenverordnung wird von Grundflächen geredet. Es heißt in § 3 Abs. 1: „Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen.“ Sie messen also den **Raum zwischen den Wänden**. Wenn keine Wand vorhanden ist, wie z.B. bei einer Balkonbrüstung, dann gilt das Brüstungsgeländer als Begrenzung. Mit „Bekleidung der Bauteile“ ist der fertig gebaute Zustand der Wohnung gemeint, d.h. die „Bekleidung“ gilt als Bestandteil der Wand. Falls die Wand mit Holzpaneelen oder Fliesen „bekleidet“ ist, dann messen Sie bis zu den Holzpaneelen oder Fliesen.

## RECHTSPRECHUNG DES BGH

Die bisher erfolgte Rechtsprechung des BGH wendet grundsätzlich eine 10%-Grenze an. Erst bei einer Abweichung von mehr als 10% liegt ein Mangel vor, kann zu viel gezahlte Miete zurückgefordert werden und muss sich ein Mieterhöhungsverlangen auf die tatsächliche Wohnfläche beziehen. Eine Abweichung von mehr als 10% kommt zwar relativ selten vor, jedoch macht das bei einer Wohnfläche von 80 qm und einer Bruttowarmmiete von 7 Euro bereits 672 Euro jährlich aus, die Mieter/innen für eine Fläche zahlen müssen, die nur im Mietvertrag steht, aber tatsächlich nicht vorhanden ist. Es kann sich also lohnen, die Wohnfläche – am besten vor Abschluss des Mietvertrags – zu prüfen und den Vermieter zu einer Änderung zu bewegen.



Grundfläche bedeutet, dass grundsätzlich die **Fläche des Fußbodens** gemeint ist. Aber „Fuß-, Sockel- und Schrammleisten“ sind nach § 3 Abs. 2 in die Fläche einzubeziehen. Falls also Scheuerleisten vorhanden sind (aus Holz oder Fliesen usw.), messen Sie einfach oberhalb dieser. Bei geraden und senkrecht stehenden Wänden können Sie selbstverständlich in einer beliebigen Höhe messen. Zur Genauigkeit gibt es keine Angaben, jedoch sollte immer mit Quadratzentimetern gerechnet werden. Dies ergibt sich inhaltlich aus der Wohnflächenverordnung bei der Aufzählung der Abzugsflächen, die kleiner als 1 qm sind. Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau muss die Wohnfläche in Quadratmetern mit zwei Nachkommastellen (z.B. 62,75 qm) angegeben werden.

## Was gehört noch zur Grundfläche?

Zur Wohnfläche gehören außerdem die Grundflächen von „fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen“. Solche bereits **installierten Wohnungsausstattungen wie Kochherde oder Badewannen** werden in die Wohnfläche einbezogen. Sie messen also bis zur Wand hinter dem Einrichtungsgegenstand. Das Gleiche gilt für Einbaumöbel. Falls Sie also einen Wandschrank haben, gehört dessen Stellfläche zur Wohnfläche.

## Was gehört nicht zur Grundfläche?

Viele Mieter/innen wissen, dass die Fläche des Fußbodens nicht mit der Wohnfläche identisch ist und bestimmte Flächen abgezogen werden müssen. Eine Ausnahme wurde bereits oben genannt: Die Grundflächen der Bade- und Duschwannen gehören zur Wohnfläche. Wichtig ist zu wissen, was alles nicht als Wohnfläche gilt, um die tatsächliche Wohnungsgröße zu ermitteln. Diese **Flächen, die bei „der Ermittlung der Grundflächen außer Betracht“ bleiben**, sind in der Wohnflächenverordnung unter § 3 Abs. 3 aufgeführt:

### 1. Türnischen

Die Fläche der Türöffnung gehört nicht zur Wohnfläche. Vorspringende Türbekleidungen und -umrahmungen werden nicht abgezogen.

### 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze

Wenn sich in der Wohnung eine Treppe, bestehend aus mindestens drei Stufen, befindet, zählt die Grundfläche dieser Treppe nicht zur Wohnfläche, da dieser Raum nicht

nutzbar ist. Wenn aber z.B. eine Stufe zum Balkon oder zur Dachterrasse existiert, dann wird diese nicht herausgerechnet, sondern es wird gemessen, als wäre diese Stufe nicht vorhanden. Geringe Höhenunterschiede (z.B. bei Altbauten zwischen Dielenboden und gefliestem Badfußboden) spielen ebenfalls keine Rolle.

**Achtung:** Falls sich in der Wohnung eine geschossübergreifende Treppe befindet (z.B. bei einer Maisonette), dann zählt der Raum unter der Treppe zur Wohnfläche, entsprechend seiner Höhe (siehe unten). Ein Treppenabsatz ist eine erweiterte Stufe, auch Treppenpodest genannt.

### 3. Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind

Falls der Fußboden nicht in eine Nische hineinreicht, gehört die Grundfläche der Nische nicht zur Wohnfläche. Nischen, in denen sich z.B. Gaszähler (im Altbau) befinden, können ignoriert werden. Bei den Nischen, die bis zum Fußboden gehen, gilt: Erst wenn sie tiefer als 13 cm sind, müssen sie zur Wohnfläche hinzugerechnet werden. Aber auch hier ist die Höhe zu beachten (siehe unten). Vorspringende Fensterbekleidungen und -umrahmungen werden nicht abgezogen.

### 4. Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt

Hier ist eine der Abweichungen zur früher gültigen II. BV zu finden, da dort die Höhenbegrenzung nicht genannt wurde. Dies wird damit begründet, dass heutzutage vermehrt z. B. sanitäre Installationen verkleidet werden und es hier zu „Unsicherheiten über die Behandlung derartiger Verkleidungen bei der Grundflächenermittlung“ kam. Dies betrifft vor allem Bäder. Bei modernen Baderäumen befinden sich oft oberhalb von Waschbecken oder Toiletten Ablageflächen über den sogenannten Vorwandinstallationen. Darunter verbergen sich technische Installationen, z. B. der WC-Spülkasten. Diese Ablageflächen zählen mit zur Wohnfläche, sofern sie maximal 1,50 m hoch sind. Häufig sind die Ablageflächen niedriger, oft nur 1,20 m, aber diese müssen individuell gemessen werden.

Diese Einschränkung durch die Grundflächenbegrenzung von 0,1 qm bestand bereits in der II. BV. Von allen Bauteilen in der Wohnung, die höher als 1,50 m sind, müssen also die Grundflächen ermittelt werden.

**Beispiel:** Grundflächen von Ablageflächen im Bad über 1,50 m Höhe oder von Schornsteinen mit mehr als 15 x 73 cm, 10 x 100 cm oder

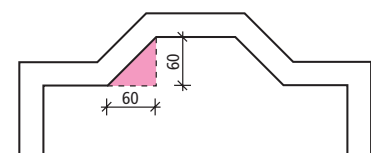
## TIPPS ZUM AUFMAß DER WOHNFLÄCHE

Für das Messen der Wohnfläche ist neben Notizzettel, Stift und Taschenrechner oder dergleichen mindestens ein Zollstock (Gliedermaßstab) nötig.

Falls die Wohnung über Dachschrägen verfügt, ist außerdem ein Lot sehr sinnvoll. Ein Lot können Sie sich aus einem reißfesten Faden (Länge mind. 2,10 m) und einer Schere selbst basteln, indem Sie den Faden an die Grifflöcher kneten. Auf dem Faden sollten Sie dann in hängendem Zustand die Höhen von 1 und von 2 m markieren, z.B. mit Klebeband. Wenn ein Lot nicht verfügbar ist, leistet ein zweiter Zollstock, der auf volle Länge ausgeklappt genau 2 m misst, gute Dienste. Sehr bequem kann mit Laserentfernungsmesser gearbeitet werden, die es zu mieten gibt. Die Bedienung dieser Geräte ist recht einfach, jedoch reicht bei den meisten Wohnungen ein Zollstock völlig aus, sodass sich der Aufwand und die Mietgebühren nicht lohnen. Anstelle eines Zollstocks kann natürlich auch ein Maßband verwendet werden.

Falls eine Grundrisszeichnung der Wohnung vorliegt, ist es hilfreich, diese zu benutzen. Manchmal sind Maße eingetragen, die konkret

überprüft werden können. Auch bieten die in eine Zeichnung eingetragenen Maße eine bessere Übersicht als eine reine Aneinanderreihung von Zahlen, vor allem bei verwinkelten Wohnungen. Falls Sie keine Zeichnung haben, müssen Sie entweder selbst eine anfertigen oder eine Liste der jeweiligen Räume, ggf. mit ihren Teilflächen, erstellen. Falls die Wohnung über schräge, d.h. nicht in einem rechten Winkel zueinander stehende, Wände verfügt, können Sie solche dreieckigen Teilflächen sehr einfach auf folgende Weise ermitteln: Sie messen erst die eine, dann die andere Länge, multiplizieren diese und teilen dann das Ergebnis durch zwei.



Das Beispiel zeigt einen Erker. Die dreieckige Teilfläche wird wie folgt ermittelt:  $0,6 \text{ m} \times 0,6 \text{ m} = 0,36 \text{ qm}$ .  $0,36 \text{ qm} : 2 = 0,18 \text{ qm}$ . Falls Sie zu dem Ergebnis kommen, dass Ihre Wohnung mehr als 10% kleiner ist als im Mietvertrag angegeben, sollten Sie eine Beratungsstelle aufsuchen.

13 x 77 cm Außenmaßen müssen von der Wohnfläche abgezogen werden.

Gerade in Altbauten befinden sich in Raumecken oft Schornsteine, die häufig sogar die Möblierung erschweren, aber so klein sind, dass ihre Grundfläche zur Wohnfläche hinzugezogen werden muss.

Auch in nachträglich ausgebauten Dachgeschossen wirkt sich diese Regel nachteilig aus. Im Raum stehen die Stützen, die jedoch aufgrund ihrer geringen Grundfläche nicht von der Wohnfläche abgezogen werden.

## Was gehört nur teilweise zur Grundfläche?

Unverändert aus der II. BV übernommen ist die in § 4 WofIV genannte Regel:

„Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte“

auf die Wohnfläche anzurechnen.

Dies betrifft vor allem **Dachgeschosswohnungen**, aber auch **Maisonetten** mit Treppe (siehe oben). Alle Flächen, die nicht 1 m hoch sind, zählen nicht als Wohnfläche. Alle Flächen zwischen 1 und 2 m lichter Raumhöhe zählen zur Hälfte zur Wohnfläche. Um dies zu messen, ist ein Lot sinnvoll.

Eine Veränderung zur früheren Regel betrifft **Balkone, Loggien, Dachterrassen und Terrassen**:

**Bis 2003** bestand nach der II. BV **Wahlfreiheit**, ob Balkone und dergleichen **zur Hälfte oder zu einem Viertel** zur Wohnfläche zählen. Die Wahlfreiheit ergab sich durch die ehemaligen Förderbedingungen des sozialen Wohnungsbaus.

**Seit 2004**, also seit dem Inkrafttreten der WofIV, gilt: Die Grundflächen „von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind **in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte**“ auf die Wohnfläche anzurechnen. Dies soll für Rechtssicherheit sorgen. In der Begründung des Gesetzgebers heißt es: „Eine Abweichung von der Regelanrechnung zu einem Viertel ist nur dann zulässig, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies rechtfertigen. Die Anrechnung

von mehr als einem Viertel bis zur Hälfte kommt insbesondere bei besonders guten Lagen oder aufwendigen Balkon- oder Terrassengestaltungen in Betracht, die zu einem höheren Wohnwert des Balkons oder der Terrasse führen als im Normalfall gegeben. Auch Abweichungen nach unten sind in Ausnahmefällen denkbar, etwa wenn ein Balkon aufgrund seiner Lage nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar ist (z.B. Erdgeschoss- bzw. Hochparterrelage an stark befahrener Straßenkreuzung).“ **Es ist gesetzlich jedoch nicht vorgesehen, bei bestehenden Mietverträgen die Wohnfläche zu ändern, weil der Balkon nun nicht mehr zu 50%, sondern nur noch zu 25% zur Wohnfläche zählt.**

**Achtung:** Wenn bei Mietvertragsabschluss für Terrassen oder Balkone eine Fläche vereinbart wird, die der tatsächlichen Grundfläche entspricht, können Mieter/innen im Nachhinein nicht geltend machen, dass die Wohnflächenverordnung nur eine Anrechnung zu einem Viertel vorsieht (BGH, Urteil vom 22.02.2006 – VIII ZR 219/04 –).

## Problemfall: Dachgeschosswohnung

Eine Wohnflächenberechnung von Dachgeschosswohnungen ist im Vergleich zu Etagenwohnungen relativ aufwendig. Hier treffen oft Dachschrägen, Wandverkleidungen (Ablagen in Bädern), Pfeiler und Stützen, womöglich noch eine Dachterrasse mit Stufe(n) und eine Innentreppe aufeinander. Auch vergrößert sich die Fläche mit einer Raumhöhe von 2 m unter Dachgauben und Dachflächenfenstern. Deshalb gibt es bei Dachgeschosswohnungen die größten Abweichungen von Realität und mietvertraglich vereinbarter Wohnfläche. Mieter/innen sollten hier im Zweifelsfall auf ein professionelles Aufmaß z.B. durch Architekt/innen zurückgreifen.

**Bitte beachten Sie:** Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtsprechung bei Drucklegung einbeziehen. Die Rechtsprechung unterliegt jedoch ständigen Veränderungen. Wir empfehlen deswegen allen unseren Mitgliedern dringend, eine Beratungsstelle aufzusuchen. In der Beratungsstelle werden Ihre Unterlagen (Mietvertrag etc.) von mietrechtlich spezialisierten Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälten überprüft und das weitere Vorgehen kann gemeinsam abgestimmt werden.

## Wohnflächenverordnung und II. BV: Die wichtigsten Unterschiede

WofIV (gültig ab 01.01.2004)	§§ 42 bis 44 II. BV (gültig bis 31.12.2003)*
Wohnfläche = Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören	Wohnfläche = Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören
Ermittlung der Grundflächen: Lichte Maße zwischen den Bauteilen von der Vorderkante der Wandbekleidung	Ermittlung der Grundflächen: a) Fertigmaße: Lichte Maße zwischen den Bauteilen ohne Wandbekleidung oder b) Rohbaumaße abzüglich 3% (=Putzabzug)
<b>Zur Wohnfläche gehören:</b>	
Einbaumöbel und Erker (ohne Größenbeschränkung) Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist zu 100%, soweit die lichte Höhe zwischen 1 und 2 m beträgt zu 50%	Wandschränke und Erker, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben, Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 m ist
<b>Zur Wohnfläche gehören anteilig:</b>	
Anrechnung zu 25%, höchstens zu 50%: Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen	Anrechnung zu 50%: Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze
Anrechnung zu 50%: unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume	keine Angaben zu Wintergärten, Schwimmbädern u. Ä., die Anrechnung erfolgt analog zu Balkonen zu 50%
<b>Nicht zur Wohnfläche gehören:</b>	
Zubehörräume, Geschäftsräume und Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts (hier: Landesbauordnung Berlin) an ihre Nutzung entsprechen	Zubehörräume, Geschäftsräume, Wirtschaftsräume und Räume, die nicht den Anforderungen des Bauordnungsrechts (hier: Landesbauordnung Berlin) an ihre Nutzung entsprechen
Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 qm Grundfläche und mehr als 1,50 m Höhe	Schornsteine, Mauervorlagen, freistehende Pfeiler und Säulen mit mehr als 0,10 qm Grundfläche und raumhoch

*\*) Bei bestehenden Mietverhältnissen muss die Wohnfläche nicht auf Grundlage der Wohnflächenverordnung neu berechnet und angepasst werden. Die Wohnflächenverordnung ist auf Mietverhältnisse, die nach dem 1. Januar 2004 abgeschlossen wurden, anzuwenden.*



## Modernisierung und Umstellung auf Wärmecontracting

**Die Vereinbarung einer Mieterhöhung nach Modernisierung der Wohnungsbeheizung durch Einbau einer Heizungs- und Warmwasseraufbereitung statt der vorhandenen Ofenheizung hat auch dann Bestand, wenn der Vermieter die Zentralheizung später an einen Contractor verpachtet.**

**Bei einer Umstellung auf Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis ohne Zustimmung des Mieters darf der Vermieter Heizkosten nur gemäß § 7 Absatz 2 Heizkostenverordnung abrechnen.**

**BGH, Urteil vom 01.06.2005  
– VIII ZR 84/04 –**

Die 1990 vom Mieter bezogene Wohnung war mit einer Ofenheizung ausgestattet. 1998 vereinbarten die Mietvertragsparteien den Einbau einer zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage und zugleich eine ab Februar 1999 zu zahlende neue Gesamtmiete (Modernisierungsumlage, Betriebs- und Heizkostenvorschüsse).

Bis April 1999 betrieb der Vermieter die Heizungsanlage selbst. Ab 1. April 1999 hatte der Vermieter die gesamte Heizungs- und Warmwasseranlage an einen Wärmedienstleister verpachtet, der nicht nur für die Belieferung mit Heizenergie, sondern auch die Instandhaltung der Heizungsanlage übernommen hatte (Wärmecontracting).

Ab April 2002 kürzten die Mieter die Miete um zwei Drittel des Modernisierungszuschlags, weil sie der Auffassung waren, der Vermieter habe mit der Verpachtung der Anlage und der damit einhergehenden Erhöhung der Wärmelieferungskosten das Wirtschaftlichkeitsgebot verletzt. Der Vermieter verlangte die Zahlung der reduzierten Miete sowie eine Nachzahlung aus der Heizkostenabrechnung.

Das Amtsgericht gab der Klage des Vermieters überwiegend statt, das Landgericht jedoch hielt die Mietkürzung für gerechtfertigt.

Der BGH teilte die Auffassung des Landgerichts nicht. Er gab dem Anspruch des Vermieters auf Zahlung der gekürzten Miete statt, denn die erhöhte Miete nach Modernisierung war in zulässiger Weise vereinbart worden. Der Umstand, dass der Gegenstand der Modernisierung (nämlich die Heizungsanlage) anschließend an ein Drittunternehmen verpachtet worden sei, habe keine Auswirkung auf die Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Miete. Der Vermieter sei jedoch nicht berechtigt, die gesamten Wärmelieferungskosten zu

verlangen. Die Zustimmung des Mieters zur Umstellung der bisherigen Ofenheizung auf eine von dem Vermieter betriebene zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage erfasse lediglich die Umlage der in § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung genannten Kosten (nämlich die Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage). Ein Fremdbezug von Energieleistungen werde von dieser Modernisierungsvereinbarung nicht erfasst, so dass eine Nachzahlung, die auf den vom Contractor in Rechnung gestellten Wärmepreis gestützt ist, nicht verlangt werden dürfe.

*Abgedruckt in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2005, S. 456-457*

**Bei einer ohne Zustimmung des Mieters vorgenommenen Umstellung auf Wärmecontracting dürfen weiterhin nur die Heizkosten auf den Mieter umgelegt werden, die auch bislang aufgrund des Mietvertrags umlagefähig waren. Der Vermieter muss die nicht umlagefähigen Kosten (zum Beispiel Investitionskosten) gesondert ausweisen und aus der Heizkostenabrechnung herausnehmen.**

**Kann der Vermieter die genaue Zusammensetzung des Grundpreises seines Wärmecontractors nicht aufschlüsseln, stehen ihm Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung nicht zu.**

**Eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter die Umstellung der Sammelheizung auf Fernheizung zu dulden habe, ist etwas anderes als die Umstellung auf Wärmecontracting.**

**LG Berlin, Urteil vom 21.12.2006  
– 62 S 256/06 –**

*Abgedruckt in  
Das Grundeigentum 2007, S. 595-596*

**Hat der Vermieter während des Mietverhältnisses ohne Zustimmung des Mieters die Wärmeversorgung von der von ihm betriebenen Ölzentralheizung auf Wärmecontracting mit Gasversorgung umgestellt, sind bei der Abrechnung zusätzliche Kosten des Wärmecontractors herauszurechnen.**

**KG, Beschluss vom 13.02.2007  
– 8 U 195/06 –**

*Abgedruckt in  
Das Grundeigentum 2007, S. 444*

## Kosten für einen Concierge-Dienst

**Ob die Kosten für einen Concierge-Dienst bzw. Pförtnerdienst in Wohngebäuden als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig sind, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.**

**BGH, Beschluss vom 05.04.2005  
– VIII ZR 78/04**

Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, wenn der Tatrichter die Erstattungsfähigkeit der Kosten für einen Concierge-Dienst verneint, weil er die Einführung eines solchen Dienstes aufgrund der konkreten Verhältnisse vor Ort für nicht geboten hielt. Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin angeführt, dass aufgrund der Größe des Wohnhauses mit 239 Einheiten sowie dem gesteigerten Bedürfnis der vorwiegend älteren Mieter nach erhöhter Sicherheit ein sogenannter Concierge-Dienst erforderlich sei. Das Landgericht Berlin hatte den Vortrag der Vermieterin zu einer entsprechenden Gefährdungslage und der daraus resultierenden Notwendigkeit eines Concierge-Dienstes für nicht ausreichend erachtet. Diese Würdigung des Landgerichts war nach Ansicht des Bundesgerichtshofs rechtsfehlerfrei.

*Abgedruckt in  
Wohnungswirtschaft und  
Mietrecht 2005, S. 336*

**Doormankosten können auch formularmäßig als sonstige Betriebskosten auf den Mieter abgewälzt werden, wenn permanent die Gefahr besteht, dass sich unbefugte Personen Zutritt zu dem Gebäude verschaffen können und der Doorman für die Entgegennahme von Postsendungen und Paketen, für die Wahrnehmung von Ableseterminen und die Aufbewahrung von Schlüsseln zur Verfügung steht. Kann der Vermieter für die entsprechende Vereinbarung vernünftige und nachvollziehbare Gründe anführen, steht ihm ein gewisser Entscheidungsspielraum zu.**

**LG Berlin, Urteil vom 04.01.2007  
– 67 S 287/06 –**

*Abgedruckt in  
Das Grundeigentum 2007, S. 656-659*

**Durch die mietvertragliche Betriebskostenvereinbarung der Position „Pförtner“ wird keine Vereinbarung über die Umlagefähigkeit von Wachsutzkosten getroffen.**

**AG Charlottenburg, Urteil vom 30.01.2007  
– 224 C 276/06 –**

*Abgedruckt in  
MieterMagazin 2007, S. 147*

## Formelle Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung und inhaltliche Berichtigung nach Ablauf der Abrechnungsfrist

Die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an.

Weicht der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel ab, liegt ein inhaltlicher Fehler und kein formeller Fehler der Abrechnung vor.

Eine Korrektur des Fehlers zulasten des Mieters ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten.

*BGH, Urteil vom 19.01.2005  
– VIII ZR 116/04 –*

Der Vermieter einer Eigentumswohnung hatte innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist von einem Jahr über die Betriebskosten abgerechnet. Bei der Verteilung der auf den Mieter entfallenden Kosten hatte er – abweichend zu den Vereinbarungen im Mietvertrag – nicht die Wohnfläche, sondern die Miteigentumsanteile zugrunde gelegt. Nachdem der Mieter hiergegen Widerspruch eingelegt hatte, rechnete der Vermieter erneut ab, wobei die erneute Abrechnung dem Mieter erst im darauf folgenden Jahr – und damit nach Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist von zwölf Monaten – zuzuging.

Das Amtsgericht und das Landgericht haben die Klage des Vermieters auf Zahlung des sich aus der berichtigten Abrechnung ergebenden Betrags abgelehnt.

Der Bundesgerichtshof hob das Urteil auf und verurteilte den Mieter zur Nachzahlung, da die Betriebskostenabrechnung innerhalb der Frist ordnungsgemäß erteilt war.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs gehöre zu einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben, die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils der Mieter und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters. Wenn und soweit ein Vermieter einen fehlerhaften Verteilerschlüssel verwen-

de, mache dies die Betriebskostenabrechnung zwar inhaltlich unrichtig, gleichwohl liege eine formell ordnungsgemäße Abrechnung im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB vor. Eine solche Auslegung ergebe sich vor allem aus dem Zweck des § 556 Absatz 3, der es dem Mieter ermöglichen solle, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums Gewissheit über ein eventuelles Guthaben oder eine eventuelle Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung zu erhalten.

Der Bundesgerichtshof führte weiter aus, die formellen Voraussetzungen einer Nebenkostenabrechnung sollten dazu dienen, den Mieter in die Lage zu versetzen, die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Für einen durchschnittlich gebildeten Mieter sei bei einer derartigen Kontrolle klar erkennbar, dass die Betriebskostenabrechnung im Hinblick auf den verwendeten Umlageschlüssel fehlerhaft und somit korrekturbedürftig sei. Auch wenn der Mieter möglicherweise nicht in der Lage sei, eine inhaltliche ordnungsgemäße Berechnung anhand des richtigen Umlageschlüssels selbst durchzuführen, bleibe ihm doch die Möglichkeit, vom Vermieter gezielt eine neue Berechnung auf der Grundlage des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels zu verlangen.

Entgegen der Ansicht des Landgerichts sei der Vermieter nicht deshalb mit einer Nachforderung aus der (innerhalb der Frist erteilten) formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen, weil er einen fehlerhaften Umlageschlüssel verwendet habe. Um die Frist des § 556 Absatz 3 Satz 1 zu wahren genüge es, wenn die Abrechnung über die Nebenkosten formell ordnungsgemäß erfolgt sei. Inhaltliche Fehler der Abrechnung könnten auch nach Fristablauf noch korrigiert werden.

Eine sich ergebende höhere Nachzahlung zwischen der ersten und der, nach Ablauf der Frist erteilten, berichtigten Abrechnung sei vom Mieter jedoch nicht zu zahlen. Der Vermieter kann nach Grund und Höhe nur die Nachzahlung geltend machen, die sich aus der innerhalb der Abrechnungsfrist erteilten Abrechnung ergibt. Eine Ausnahme zulasten des Mieters könne nur gelten, wenn der Vermieter die nach Ablauf der Abrechnungsfrist erfolgte Korrektur der Abrechnung nicht zu vertreten hat.

## Neu eingeführte Nebenkosten nach Modernisierung und Umlage auf die Mieter

Der Mieter ist im Anschluss an die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (im Beispiel den Einbau eines Aufzugs) nicht automatisch verpflichtet, die hierbei entstehenden zusätzlichen Betriebskosten zu tragen, wenn dies nicht vereinbart ist.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kann es nach Treu und Glauben nur in eng begrenzten Fällen, wie zum Beispiel bei der Umstellung von Ofenheizung auf Zentralheizung geben.

*LG Berlin, Urteil vom 07.11.2006  
– 65 S 169/06 –*

Der Vermieter hatte im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen einen Aufzug eingebaut. Er rechnete nach Ablauf eines Jahres über die Kosten des Betriebs des Aufzugs ab und verlangte vom Mieter eine entsprechende Nachzahlung.

Das Landgericht Berlin hat die Klage abgewiesen. Es vertrat die (in der Rechtsprechung und Literatur umstrittene) Auffassung, dass eine Verpflichtung des Mieters zur Tragung von Nebenkosten nur entstehen könne, wenn und soweit dies zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart war. Ein anderes Ergebnis könne grundsätzlich auch nicht aus Treu und Glauben abgeleitet werden. Da der Gesetzgeber die Vorschriften über die Modernisierung sowohl hinsichtlich der Voraussetzungen als auch hinsichtlich der Rechtsfolge eingehend geregelt habe und eine Vorschrift zur Abwälzung von Nebenkosten nicht enthalten sei, könne diese gesetzgeberische Wertung nicht unter Berufung auf die Grundsätze von Treu und Glauben ausgehebelt werden.

Abgedruckt in  
*Das Grundeigentum 2005, S. 360-361*



Lediglich in ganz besonderen Ausnahmefällen – wie beispielsweise bei der Umstellung einer vom Mieter zu betreibenden Ofenheizung auf eine vom Vermieter zu betreibenden Zentralheizung könne sich unter dem Gesichtspunkt, dass der Mieter auf diese Weise eigene Heizkosten einspare, etwas anderes ergeben.

Dem Vermieter verbleibt nach Ansicht des Landgerichts die Möglichkeit, die durch den Betrieb des Aufzugs anfallenden Betriebskosten im Rahmen einer ordnungsgemäßen Mieterhöhung nach Maßgabe des § 558 BGB (zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) unter der Voraussetzung geltend zu machen, dass sich die Miete noch innerhalb der Spanne des Mietspiegels bewegt.

Denn durch die Modernisierung werde der Aufzug Bestandteil des Mietvertrags, sodass die darauf anfallenden (anteiligen) Betriebskosten nunmehr als Bestandteil in der Miete enthalten seien. Die vergleichbare (um die Betriebskosten bereinigte) Miete reduziere sich somit um diesen Betrag und ermögliche dem Vermieter (innerhalb der Spanne des Mietspiegels) eine entsprechende Anpassung der Miete.

*Abgedruckt in*

*Das Grundeigentum 2007, S. 597-598*

## Nebenkosten ohne Vorauszahlungen

**Ist im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter neben der Miete die im Vertrag genannten Nebenkosten zu zahlen hat, steht der Pflicht des Mieters zur Zahlung der Nebenkosten nicht entgegen, dass der Vermieter keine Kostenvorschüsse erhoben hat.**

**Die Verwirkung einer Forderung setzt voraus, dass zum Ablauf einer gewissen Zeit (Zeitmoment) besondere, auf dem Verhalten des Berechtigten beruhende Umstände hinzutreten (Umstandsmoment), die das Vertrauen des Verpflichteten rechtfertigen, der Berechtigte werde seinen Anspruch nicht mehr geltend machen.**

**Hinsichtlich der zeitlichen Voraussetzungen gilt allgemein der Grundsatz, dass umso seltener Raum für eine Verwirkung sein wird, je kürzer die Verjährungsfrist ist. Bei kürzer verjährenden Forderungen (hier: Forderung aus Betriebskostenabrechnung für Gewerbetriebsstätte) kann eine Verwirkung vor**

**Ablauf der Verjährungsfrist nur aus ganz besonderen Gründen angenommen werden; die bloße Untätigkeit des Vermieters reicht insoweit nicht.**

**Kammergericht, Urteil vom 27.11.2006 – 12 U 182/04 –**

*Abgedruckt in*

*Das Grundeigentum 2007, S. 591-592*

## Wirtschaftlichkeit der Betriebskosten bei verbundenen Unternehmen

**Beauftragt der Vermieter für die Gebäudereinigung ein Unternehmen, dessen alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer er selbst ist, bedarf es einer besonders genauen Darlegung zur Wirtschaftlichkeit der beauftragten Arbeiten, wenn der Vermieter die Kosten anschließend auf die Mieter umlegen will.**

**AG Köln, Urteil vom 12.02.2007 – 206 C 164/06 –**

Der Vermieter war zugleich alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer einer Gebäudereinigungsfirma. In seiner Eigenschaft als Vermieter beauftragte er die ihm gehörende Firma mit der Durchführung von Reinigungsarbeiten in dem von ihm vermieteten Gebäude. Die hierdurch entstandenen Kosten rechnete er gegenüber den Mietern ab.

Die Kosten für die von der eigenen Gebäudereinigungsfirma geltend gemachten Reinigungsarbeiten waren – gegenüber den Kosten für die Beauftragung einer Fremdfirma in den Vorjahren – um das Doppelte gestiegen.

Das Amtsgericht begründete die teilweise Abweisung der Klage damit, dass der Vermieter nicht ausreichend vorgetragen habe, warum die entstandenen Kosten für die Reinigungsarbeiten angemessen gewesen sein sollen. Zwar habe der Vermieter im Verlauf des Rechtsstreits auch Alternativangebote anderer Reinigungsfirmen vorgelegt, aus diesen Angeboten ließe sich jedoch nicht ableiten, ob der Inhalt der angebotenen Leistungen mit den vertraglich vereinbarten Leistungen des dem Vermieter gehörenden Gebäudereinigungsunternehmens übereinstimmen.

Das Amtsgericht vertrat in seiner Entscheidung die Ansicht, dass in den Fällen, in denen der Vermieter selbst als Auftragnehmer von Leistungen aufträte, die als Betriebskosten auf

die Mieter umgelegt werden könnten, in besonderem Maß die Wirtschaftlichkeit der angesetzten Kosten darzulegen und ggf. zu beweisen sei. Um diesen Anforderungen zu genügen, habe ein Vermieter bereits im Vorfeld (d. h. vor Beauftragung) Alternativangebote von Fremdfirmen einzuholen. Die Angabe eines Pauschalpreises ohne genaue Darlegung der zu erbringenden Leistungen genüge nicht. Das Amtsgericht hat aus den o. g. Gründen die Position „Gebäudereinigung“ komplett aus den umlagefähigen Betriebskosten herausgerechnet.

*Abgedruckt in*

*Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2007, S. 264*

## Zusammenfassung von mehreren Wohngebäuden bei der Abrechnung

**Der Vermieter ist berechtigt, mehrere Wohngebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen und gemeinsam abzurechnen. Dies gilt auch dann, wenn im Mietvertrag nur ein bestimmtes Wohngebäude genau bezeichnet wird und eine gesonderte Abrechnung der einzelnen Wohnhäuser wegen der gemeinschaftlichen Versorgung der gesamten Wohnanlage durch eine Heizungsanlage nicht möglich ist.**

**BGH, Urteil vom 20.07.2005 – VIII ZR 371/04 –**

Der Bundesgerichtshof stellte noch einmal klar, dass der Vermieter bei preisfreiem Wohnraum nach billigem Ermessen mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts – und Abrechnungseinheit zusammenfassen dürfe, soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt sei.

Auf die Frage, ob in der Bezeichnung des Mietobjekts (mit Straße und Hausnummer) bereits eine derartige anderweitige Bestimmung der Verwaltungseinheit zu sehen sein könne, kam es nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nicht an. Auch in derartigen Fällen dürfe ein Vermieter mehrere Wohngebäude als sogenannte Wirtschaftseinheit gemeinsam abrechnen, wenn und soweit eine hausbezogene Abrechnung bereits zu Beginn des Mietverhältnisses nicht möglich gewesen sei. In dem zu entscheidenden Fall war für mehrere Wohnhäuser eine gemeinsame Heizungsanlage vorgesehen gewesen.

*Abgedruckt in*

*Das Grundeigentum 2005, S. 1118-1120*

## Unterbliebene Abrechnung über die geleisteten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten bei beendetem Mietverhältnis

Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraums ab, so kann der Mieter, wenn das Mietverhältnis beendet ist, sogleich die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen; er ist nicht gehalten, zuerst auf Erteilung der Abrechnung zu klagen.

**BGH, Urteil vom 09.03.2005**  
– VIII ZR 57/04 –

Der Mieter ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs bei beendetem Mietverhältnis nicht verpflichtet, zunächst auf Erteilung der Abrechnung zu klagen und kann unverzüglich nach Ablauf der Abrechnungsfrist auf Rückzahlung der Vorauszahlungen klagen. Der in Rechtsprechung und Literatur vertretenen gegenteiligen Ansicht, die es für unbillig hält, wenn der Vermieter sämtliche Vorauszahlungen erstatten müsse, obwohl feststehe, dass Nebenkosten in einer gewissen Höhe entstanden sind, schloss sich der Bundesgerichtshof nicht an. Zum einen könne es dem Mieter nicht zugemutet werden, die Mindesthöhe der tatsächlich entstandenen Nebenkosten zu schätzen und auf der Grundlage dieser Schätzung näherungsweise vorzutragen, zum anderen könne einer Verschleppung der Abrechnung durch den Vermieter im Fall eines beendeteten Mietverhältnisses nur dadurch angemessen Rechnung getragen werden, dass der Mieter berechtigt sei, die Rückzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen zu verlangen.

Der Bundesgerichtshof wies im Übrigen ergänzend darauf hin, dass der Vermieter seine Ansprüche in diesen Fällen nicht endgültig verliere. Es sei ihm vielmehr auch nach Stattgabe eines Urteils (über die Erstattung der Vorauszahlung) weiter möglich, nachträglich abzurechnen. Die Vorschrift des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB schließe lediglich die Geltendmachung von Nachforderungen aus, nicht jedoch die (erneute) Forderung der vom Mieter geleisteten und im Anschluss erfolgreich zurückgeklagten Nebenkostenvorauszahlungen. Eine unbillige Härte zulasten des Vermieters werde daher vermieden.

Abgedruckt in  
Das Grundeigentum 2005, S. 543-546

## Umlagefähigkeit von Aufzugskosten bei fehlendem Gebrauchsvorteil

Eine formularvertragliche Vereinbarung, in der ein Mieter verpflichtet wird, die anteiligen Kosten des Betriebs eines Aufzugs zu tragen, ist auch dann nicht unangemessen, wenn der Mieter von dem Vorhandensein des Aufzugs keinen objektiven Gebrauchsvorteil hat.

**LG Berlin, Urteil vom 30.10.2006**  
– 62 S 178/06 –

Mieter und Vermieter hatten in einem Formularmietvertrag vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten des Aufzugs zu tragen habe. Der Mieter forderte nach einiger Zeit die Rückzahlung der von ihm anteilig gezahlten Aufzugskosten mit dem Argument, dass der Aufzug sich nicht in seinem Wohngebäude, sondern in einem Nachbarhaus befinde. Seine Beteiligung an den Aufzugskosten sei daher unangemessen.

Nachdem das Amtsgericht der Klage des Mieters stattgegeben hatte, hob das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage ab. Es gelangte zu dem Ergebnis, dass die (anteiligen) Zahlungen des Mieters nicht rechtsgrundlos erfolgt sind. Rechtsgrundlage sei vielmehr die Formularmietvertragsklausel, nach welcher der Mieter die anteiligen Kosten für den Betrieb des Aufzugs zu tragen habe. Eine solche Vereinbarung ist nach Ansicht des Landgerichts auch dann wirksam und benachteilige den Mieter nicht unbillig, wenn er aus dem Aufzug keinen objektiven Gebrauchsvorteil ziehen könne.

Entsprechendes gelte bereits, wenn ein Mieter im Erdgeschoss wohne und deshalb keinen Bedarf an der Nutzung eines Aufzugs bestehe. Auch auf Fälle wie den vorliegenden, in denen der Mieter den Aufzug in einem Nachbargebäude nicht sinnvoll nutzen könne, sei dieser Grundsatz anzuwenden. Voraussetzung sei lediglich, dass sich der Aufzug in einem Nachbargebäude der gemeinsam abgerechneten Wirtschaftseinheit befinde und die Abrechnung vereinbart sei. Darüber hinaus stellte das Landgericht fest, dass der Mieter im konkreten Fall die Möglichkeit habe, den Aufzug zum Aufsuchen der allen Mietern zugänglichen Dachterrasse mit Grillplätzen sinnvoll zu nutzen. Der Mieter werde daher durch die Vereinbarung nicht unbillig belastet.

Abgedruckt in  
Das Grundeigentum 2007, S. 54-55

## Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung und Eröffnung des Insolvenzverfahrens des Vermieters nach Ablauf der Abrechnungszeiträume

Der Mieter ist auch dann zur Aufrechnung mit einem Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung berechtigt, wenn über das Vermögen des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde und die maßgeblichen Abrechnungszeiträume vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens abgeschlossen waren.

**BGH, Urteil vom 21.12.2006**  
– IX ZR 7/06 –

## Kosten einer „Terrorversicherung“

Die Kosten einer sogenannten „Terrorversicherung“ können auf den Mieter umgelegt werden, sofern im Mietvertrag die Kosten von Sachversicherungen als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind. Eine besondere Gefährdung des vermieteten Wohnhauses ist nicht erforderlich.

**OLG Stuttgart, Urteil vom 15.02.2007**  
– 13 U 145/06 –

Das OLG Stuttgart vertrat die Ansicht, dass auch eine sogenannte „Terrorversicherung“ zu den umlagefähigen Kosten einer Sachversicherung gehören. Dies solle auch dann gelten, wenn die Versicherung erst nachträglich im Anschluss an die Begründung des Mietvertrags geschlossen wird.

Eine sogenannte Terrorversicherung falle unter den Begriff der Sachversicherung, weil durch sie in erster Linie die Gebäudesubstanz versichert werde. Auf die Frage der konkreten Gefährdung des Objekts komme es dabei nicht entscheidend an, weil sich eine geringere Gefährdung des Gebäudes im Allgemeinen in der Höhe der Prämie ausdrücken werde.

(Anmerkung: Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.)

Abgedruckt in  
Das Grundeigentum 2007, S. 444-445

## 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.)

## HAUSVERSAMLUNGEN

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](http://www.bmgev.de/verein/arbeitsgruppen.html)

### Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen unter Tel. 21 00 25 84

oder E-Mail [bm-g-ag@ipn.de](mailto: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](http://www.mieter-gegen-scientology.de)

## WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

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

# Unsere Beratungsstellen

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

## Charlottenburg

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

## Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

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

## Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 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** 17 bis 19 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO ☎ Schönevide weiter mit ☎ 63 oder 67

- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr **jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**  
Fürstenwalder Damm 474  
Seniorenfreizeitstätte „Vital“ ☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61

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

## Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V. ☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm

- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm  
Yorkstraße, ☎ Yorkstraße, ☎ M 19 **tercüman bulunmaktadır**

- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr  
Mehringdamm 114  
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock ☎ Platz der Luftbrücke

- **Freitag** 18 bis 19 Uhr  
Adalbertstraße 95 A  
Gartenhaus bei KOTTI e.V. ☎ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140 **Türk avukatımızda danışabilirsiniz**

## Lichtenberg

- **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.“, ☎ ☎ Springpfeil, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

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

## Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr **jeden 2. und 4. Montag im Monat**  
Fritz-Reuter-Allee 46  
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut  
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee ☎ M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz  
im Nachbarschaftsladen „elele“ ☎ Hermannplatz ☎ M 29, M 41, 171, 194

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

## Pankow

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

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr  
Templiner Straße 17, im Laden der  
Betroffenenvertretung „BV Teute“ ☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz ☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr  
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine ☎ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12
- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr  
Käthe-Niederkirchner-Straße 12  
Kiezladen der Betroffenenvertretung  
Bötzow-Viertel, ☎ ☎ M 4, M 10, ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Wichertstraße 20  
im Kieztreff der Volkssolidarität ☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

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

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

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

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

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

## Spandau

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

## Steglitz

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

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr  
Holsteische 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 Kirchengemeinde 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  
**Am 23. und 30.08.2007 erst ab 18.30 Uhr. Ab September bitte in der Geschäftsstelle nachfragen.**  
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32  
Eingang Tageszentrum ☎ Seestraße, Leopoldplatz, Nauener Platz ☎ M 13, 50

## Weißensee

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

## Wilmersdorf

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

## Zehlendorf

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

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

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

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