



# MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) NR. 326 FEBRUAR 2008

■ **Stadterneuerungsbericht**  
Stadterneuerung vor allem für Investoren lohnend

■ **Ausgleichsbetrag**  
Vorzeitige Entlassung von Gebäuden aus den Sanierungsgebieten

■ **Lichtenberg**  
Modernisieren kurz vor der Aufhebung der Sanierungssatzung

■ **Mitte**  
Ohne Dach und Schornstein während der Sanierung

■ **Prenzlauer Berg**  
Mieter/innen wehren sich gegen Umwandlung und Modernisierung

■ **Neukölln**  
Karl-Marx-Straße soll Sanierungsgebiet werden

#### PRIVATISIERUNG:

■ **Schulen**  
Bildungswesen auch in Berlin zunehmend von Privatisierung bedroht

■ **Gas, Wasser, Strom**  
Preise steigen, Rufe nach Enteignung werden lauter

#### RATGEBER WOHNEN:

■ **Wasserschaden**  
Welche Schäden werden von welcher Versicherung übernommen?

■ **Steuern**  
Abzugsfähigkeit von Handwerker- und Betriebskosten

## STADT ERNEUERUNG

Wie weiter  
nach Aufhebung  
der Sanierungs-  
gebiete?

## 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:** ME (4, 6, 7, 8, 13 u.), privat (10, 11), Jutta Blume (12, 13 o.), Andrea Schletz (14), Hermann Werle (16, 17), Nico Wehnemann/Attac (18), Ingo Bader (21), S. Hofschlaeger/PIXELIO (22), Hanspeter Bolliger/PIXELIO (23), Susan Hauke/PIXELIO (24), DIGITALstock (Titel, 25, 30)

**Layout und Satz:** Connye Wolff

**Belichtung und Druck:** Union Druckerei Berlin

**Redaktionsschluss:** 22.01.2008

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

## GESCHÄFTSSTELLE

**Berliner MieterGemeinschaft e.V.**  
**Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin**  
**Telefon: 216 80 01, Telefax: 216 85 15**  
**www.bmgev.de**

Öffnungszeiten:

**Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr**

**Mi 10 – 13 Uhr** (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

Fahrverbindungen:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße, 🚊 M 19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

**Achtung!** In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet **während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung** statt.

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.  
Möckernstraße 92  
10963 Berlin

NAME \_\_\_\_\_

VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

ORT \_\_\_\_\_

## BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME \_\_\_\_\_

STRASSE, NR. \_\_\_\_\_

PLZ \_\_\_\_\_

BERLIN \_\_\_\_\_

TELEFON \_\_\_\_\_

GEB. AM \_\_\_\_\_

HAUSEIGENTÜMER/IN \_\_\_\_\_

HAUSVERWALTUNG \_\_\_\_\_

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

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

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 5 € auf unser Konto:  
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109  
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 5 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge.  
Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

### EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT \_\_\_\_\_

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

BLZ \_\_\_\_\_

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

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

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

# INHALT

## TITEL

- 4 **Stadterneuerung lohnt sich vor allem für Investoren**  
Erkenntnisse aus dem 25. Berliner Stadterneuerungsbericht  
*Andrej Holm*
- 6 **Erst zahlen, dann umso mehr verdienen**  
Wie Gebäude aus den Sanierungsgebieten vorzeitig entlassen werden  
*Andrej Holm*
- 7 **„Mehr als gewohnt“**  
Sanierungsoffensive der HOWOGE in Lichtenberger Sanierungsgebieten  
*Andrej Holm*
- 9 **Profi Partner – (k)ein Partner für eine behutsame Sanierung?**  
Mieter/innen wehren sich gegen drohende Verdrängung  
*Andrej Holm*
- 11 **Wenn juristische Mittel versagen**  
Wie Mieter/innen ohne Dach und Schornsteine leben müssen  
*Peter Nowak*
- 12 **Neukölln sucht Kauflustige**  
Die Karl-Marx-Straße soll zum Sanierungsgebiet werden  
*Jutta Blume*

## PRIVATISIERUNG

- 14 **Die scheinselbstständige Schule**  
„Privatisierungszwang“ macht vor dem Bildungswesen nicht Halt  
*Hermann Werle*
- 16 **Strom teurer – Gas teurer – Wasser teurer**  
Forderung nach Enteignung wird lauter  
*Hermann Werle*

## SOZIALES

- 19 **Schuldenkarussell kommt in Schwung**  
Zahl der verschuldeten Haushalte hat zugenommen  
*Christian Linde*
- 21 **Armut nicht mehr neu**  
Neukölln weist bundesweit die meisten überschuldeten Haushalte auf  
*Christian Linde*

## RATGEBER WOHNEN

- 22 **Genossenschaften – wirklich jedermanns Liebling?**
- 22 **FDP will Klima retten – zulasten der Mieter/innen**
- 23 **Wasserschaden – wer muss zahlen?**  
Oft ist fraglich, welche Versicherung für den Schaden aufkommen muss  
*Frank Fitzner*
- 24 **Handwerker-, Betriebskosten und Einkommensteuer**  
Viele Ausgaben sind für Mieter/innen nun steuerabzugsfähig

## RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 BGH-Urteile aktuell
- 27 Entscheidungen zum Berliner Mietspiegel kurz berichtet
- 27 Anspruch auf Untermieterlaubnis und Schadensersatz
- 28 Mieterhöhung und Abweichung der Wohnfläche
- 29 Mietminderung bei Baulärm in der Innenstadt mit Altbaubestand
- 30 Mieterhöhung bei geförderter Modernisierung und WBS
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

# LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Zeiten, als in Westberlin großzügige Sanierungsprogramme als Reaktion auf die Instandbesetzerbewegung aufgelegt wurden, sind längst Geschichte. In der Nachwendeperiode der 90er Jahre, als zwar der Sanierungsbedarf in Ostberlin noch höher, aber die Mittel wesentlich geringer waren, verschob sich die Zielstellung der Senatspolitik deutlich. Private Mittel wurden gebraucht, und um die zu bekommen, mussten den Eigentümern immer mehr Zugeständnisse gemacht werden. Die Moderatoren des Ausgleichs zwischen Mieter/innen und Vermietern, die sogenannten „eigentümerunabhängigen“ Mieterberatungen, hatten ein un-mittelbares Interesse am Abschluss eines Sozialplans, denn nur wenn ihnen dieser Abschluss gelang, konnten sie ihre vollen und – nebenbei gesagt – gar nicht so geringen Honorarforderungen geltend machen. Also übten sie Druck auf die Mieter/innen aus. „Eigentümerunabhängig“ blieben sie noch immer, aber da die Eigentümer den Gang des Verfahrens bestimmten, vertraten sie – ganz unabhängig, versteht sich – deren Interessen. Inzwischen sind auch diese Zeiten vorbei. Den Mieterberatungen trauert zwar niemand nach, mit Recht, denn die Bilanz zeigt, wie profitabel sie das Geschäft mit der Sanierung für die Eigentümer auszugestalten halfen. Aber dennoch, bei all ihrer Schäbigkeit, verglichen mit manchen, die jetzt die Sanierung in den Krallen haben, waren sie das entschieden kleinere Übel.

Zur Zeit bewegen wir uns zurück in die Vergangenheit und dieser Weg ist gepflastert mit Privatisierungen. Das Bildungswesen ist schon seit Längerem Objekt der Begierde und leider mit nicht geringem Erfolg. Ob sich die Entwicklung noch stoppen oder sogar umkehren lässt, soll auf einer Konferenz erörtert werden, die das Bündnis gegen Privatisierung (an dem die Berliner Mietergemeinschaft mit großem Engagement beteiligt ist) und die Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft (GEW) veranstalten. Diese Konferenz findet am 16. Februar 2008 statt (siehe unten). Wir legen all unseren Leser/innen ganz dringend eine Teilnahme nahe. Das Motto der Konferenz ist: Öffentliche Aufgaben gehören in die öffentliche Hand – Bildung ist keine Ware. Dem schließt sich die MieterEcho-Redaktion mit Überzeugung an.

IHR MIETERECHO

## EINLADUNG ZUR KONFERENZ

**Öffentliche Aufgaben gehören in die öffentliche Hand!  
Bildung ist keine Ware!**

**Samstag, 16. Februar 2008, von 13 bis 18 Uhr,  
im Oberstufenzentrum (OSZ) Verkehr,  
Wohnungswirtschaft und Steuern,  
Dudenstraße 35-37, 10965 Berlin,  
Nähe U-Bahnhof „Platz der Luftbrücke“**

Weitere Infos auf Seite 15 und unter [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN FRIEDRICHSHAIN

**Termin: Dienstag, den 26. Februar 2008 um 18.30 Uhr  
Ort: UBI Mieterladen, Kreuzzigerstraße 23, 10247 Berlin**

**Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands,  
Delegiertenwahl**

**Thema: Explodierende Betriebskosten. Warum ist das  
Wasser in Berlin so teuer?**

**Antworten gibt der Film „Wasser unterm Hammer“**

# Stadterneuerung lohnt sich vor allem für Investoren

## Erkenntnisse aus dem 25. Berliner Stadterneuerungsbericht

Andrej Holm

**Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht alle zwei Jahre ihren sogenannten Stadterneuerungsbericht. In diesen Berichten legt die Senatsverwaltung Rechenschaft über die Verwendung öffentlicher Mittel im Bereich der Stadterneuerung ab und gibt Auskunft über den Durchführungsstand in den Sanierungsgebieten. Der kürzlich publizierte 25. Stadterneuerungsbericht dient dem MieterEcho als willkommener Anlass für eine Zwischenbilanz in Sachen Stadterneuerung.**

An zentraler Stelle der Stadterneuerung stehen die Sanierungsgebiete. Seit Anfang der 90er Jahre wurden 22 Areale mit insgesamt fast 80.000 Wohnungen als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Dort gibt ein besonderes Städtebaurecht den bezirklichen Bauverwaltungen weitreichende Handhabe bei der Genehmigung und Steuerung von Modernisierungsmaßnahmen. Den Eigentümern gewährt der Status eines Sanierungsgebiets Steuererleichterungen und den Zugang zu Fördermitteln. Auch wenn die Sanierungssatzungen lange Zeit von sozialen Sanierungszielen geprägt waren, ist die vorrangige Aufgabe der Sanierungsgebiete die bauliche Erneuerung

des Wohnungsbestands, die Aufwertung des Wohnumfelds sowie die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur. Für Ende 2005 weist der aktuelle Stadterneuerungsbericht einen Erneuerungsstand von 50.000 sanierten Wohnungen aus – das entspricht knapp zwei Dritteln der ursprünglichen Planung. Trotz des noch erheblichen Erneuerungsbedarfs in den Sanierungsgebieten hält die Senatsverwaltung an ihren Plänen zur Aufhebung der Sanierungsgebiete fest. So liefen Ende 2007 die Sanierungssatzungen in den Sanierungsgebieten Spandauer Vorstadt (Mitte), Samariterviertel (Friedrichshain) und Kaselstraße (Lichtenberg) aus. Ende 2008 wer-

*Die Sanierungssatzung des Sanierungsgebiets Kollwitzplatz wird 2008 aufgehoben. 65% des Altbaubestands wurden zwischenzeitlich modernisiert und instandgesetzt. Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgte zu etwa 40% mit öffentlichen und zu 60% mit privaten Mitteln.*



den auch die Sanierungssatzungen für den Kollwitzplatz (Prenzlauer Berg), die Rosenthaler Vorstadt (Mitte), Weitlingstraße (Lichtenberg) und Niederschöneweide (Tropow) aufgehoben. Die Aufhebung der anderen Sanierungsgebiete soll spätestens in den Jahren 2009/2010 folgen.

### Aufhebung der Sanierungssatzungen beschlossen

Die Aufhebung der Sanierungssatzungen ist insofern konsequent, als dass mit der Aussetzung der Förderprogramme und der juristischen Aufhebung der Mietobergrenzen schon jetzt nur noch wenige Steuerungspotenziale zur sozialen Gestaltung der Erneuerung zur Verfügung stehen. Bereits 2005 vollzog die Senatsverwaltung auch auf programmatischer Ebene eine Wende in der Sanierungspolitik und formulierte neue Leitsätze der Stadterneuerung. Dort heißt es unter anderem: „Die erforderliche Erneuerung der Altbausubstanz kann nur durchgeführt werden, wenn Eigentümerinvestitionen aktiviert und die Maßnahmen verstärkt durch privates Kapital finanziert werden.“ Konkret bedeutet dies, dass „die Finanzierung der Baumaßnahmen (...) allein Sache der privaten Investoren“ ist. Die Aufgabe der Stadterneuerung besteht demnach darin, Modernisierungsinvestitionen zu unterstützen, die Eigentümer zu beraten und „ein positives Investitionsklima“ zu fördern. Entsprechend weich werden die sozialen Sanierungsziele bestimmt. Zwar soll die Stadterneuerung auch weiterhin gewährleisten, dass „die angestammte Wohnbevölkerung (...) im Gebiet ansässig bleiben kann“, doch wie dies durchzusetzen sei, wird bewusst offen gehalten. Mehr noch: Die Stadterneuerung zieht sich aus der Verantwortung für das soziale Sanierungsziel zurück und beschränkt sich auf die moderierende Begleitung durch Sozialplanverfahren. Die sozialen Ziele, so die neuen Leitsätze, „sind allein durch die Anwendung öffentlich-rechtlicher Genehmigungsvorbehalte (§§ 144, 145 BauGB) nicht lösbar“.

### Millionengeschäft Sanierung

Dass sich private Investitionen in Sanierungsgebieten auch ohne Sonderabschreibungsbedingungen lohnen, zeigt ein Blick auf die besondere steuerliche Förderung in Sanierungsgebieten. Nach § 7 h Einkommensteuer-

gesetzt können in den ersten acht Jahren 9% und in den folgenden vier Jahren bis zu 7% der Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgesetzt werden. Die dafür von den Bezirken ausgestellten Bescheinigungen nach § 7 h des Einkommensteuergesetz geben Einblick in den finanziellen Aufwand der Sanierungsarbeiten. Allein im Zeitraum 2000 bis 2003 wurden solche § 7 h-Bescheinigungen für 10.683 Wohnungen und einen Gesamtaufwand von über 850 Millionen Euro beantragt. Aktuellere Zahlen liegen noch nicht vor, jedoch zeigen die angemeldeten Herstellungskosten, dass knapp 80.000 Euro je Wohnung für Modernisierung und Instandsetzung ausgegeben werden. Dieser Betrag kann von den Investoren als Steuerabschreibung in das Finanzierungskonzept der Erneuerungsmaßnahmen einberechnet werden. Auch ohne Fördermittel – die Modernisierung in Sanierungsgebieten bleibt ein lohnendes Geschäft.

### Ein Blick zurück ...

Angesichts der bevorstehenden Aufhebung der Sanierungsgebiete erscheint es sinnvoll, mit den Stadterneuerungsberichten auf das Sanierungsgeschehen der letzten Jahren zurückzublicken. Im Durchschnitt wurden in den Sanierungsgebieten jährlich knapp 4000 Wohnungen erneuert. Das entspricht etwa 5% des Wohnungsbestands in den Gebieten. Doch ein Blick auf die Chronologie der Sanierung zeigt, dass gerade in den 90ern das Sanierungstempo höher war. Von Fördergeldern und Sonderabschreibungsbedingungen angefeuert, wurden jährliche Modernisierungsraten von 7% erreicht – die Vergleichswerte für die Zeit seit 2002 liegen bei lediglich 3% des Gesamtbestands.

Doch nicht nur bei der zeitlichen, sondern auch bei der räumlichen Verteilung der Sanierungen zeichnen sich Schwerpunkte ab. So konzentrierte sich die Stadterneuerung zu Beginn der 90er Jahre auf die Sanierungsgebiete in Mitte. Dort wurde in nur fünf Jahren (1993 – 97) ein Erneuerungsstand von fast 40% erreicht. In der Spandauer Vorstadt, dem Gebiet am Hackeschen Markt, betrug der Durchführungsstand nach nur fünf Jahren Sanierungsgebiet sogar schon über 50%. Die Vergleichswerte für die großen Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg und Friedrichshain lagen zu diesem Zeitpunkt überwiegend zwischen 20 und 30%.

Um die Jahrtausendwende konzentrierte sich das Sanierungsgeschehen vor allem auf die

### SANIERUNGSGEBIET

**Ein Sanierungsgebiet ist ein abgegrenztes Gebiet, in welchem durch die Gemeinde städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Rechtsgrundlage hierfür ist das Baugesetzbuch (BauGB). § 136 Abs. 2 BauGB definiert: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn**

- 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder**
- 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“**

**Das Sanierungsrecht gilt als das schärfste Schwert des Baugesetzbuchs, da es zu erheblichen Eingriffen in das Grundeigentum führt. In die Grundbücher aller Gebäude innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets wird ein Sanierungsvermerk eingetragen. Die Genehmigungspflicht für bauliche und auch rechtliche Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken wird stark ausgeweitet. Auch können Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote (auf Kosten des Hauseigentümers) verhängt werden.**

Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg und Friedrichshain sowie die kleineren Erneuerungsgebiete in Treptow und Köpenick. Mit Erneuerungsdaten von 10% des Wohnungsbestands wurde dort ein hohes Sanierungstempo angeschlagen. Das höchste Sanierungstempo in den letzten Jahren – bei einer insgesamt festzustellenden Verlangsamung der Sanierungsprozesse – verzeichnete das Sanierungsgebiet Wollankstraße in Pankow.

### ... und ein Blick in die Zukunft

In den nächsten Jahren werden sich die Erneuerungsmaßnahmen auf die Nachzügler der bisherigen Sanierungsdynamik konzentrieren. Vor allem in den Sanierungsgebieten Beusselstraße und Stephankiez in Tiergarten und im Komponistenviertel in Weißensee besteht noch ein erheblicher und umfassender Erneuerungsbedarf von knapp 25% des Wohnungsbestands. Der durchschnittliche Erneuerungsbedarf für umfassende Maßnahmen liegt für alle Sanierungsgebiete bei unter 15% – das entspricht knapp 12.000 Wohnungen. Darüber hinaus weist der Stadterneuerungsbericht fast 17.000 Wohnungen mit einem geringen und mittleren Sanierungsbedarf aus. Die größte Anzahl noch unsanierter Wohnungen findet sich in den Sanierungsgebieten in Prenzlauer Berg,

Friedrichshain und Lichtenberg. Auch knapp 15 Jahre nach Festlegung und kurz vor der geplanten Aufhebung der Sanierungsgebiete gibt es ein enormes Modernisierungspotenzial in diesen Gebieten. Insbesondere in den attraktiven Lagen droht nun eine weitgehend ungeschützte Sanierung. Allein in den innerstädtischen Sanierungsgebieten von Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain betrifft dies etwa 20.000 Wohnungen oder ein Drittel des Bestands. Wo sich bereits in den letzten Jahren die Aufwertung durchgesetzt hat, wird auch nach Aufhebung der Sanierungsgebieten ein erheblicher Veränderungsdruck von Modernisierungsarbeiten ausgehen. Ob die von den Bezirken angekündigte Fortsetzung der Mieterberatungstätigkeit – über die Fristen der Sanierungssatzungen hinaus – ausreichenden Schutz vor Verdrängung bieten wird, darf bezweifelt werden. Schon jetzt gewinnen die Auseinandersetzungen zwischen modernisierungswilligen Investoren und Mieter/innen an Schärfe. Die Praktiken der Profi Partner AG in Prenzlauer Berg (siehe Seite 9) sind hierfür nur ein Beispiel.

### Stadterneuerungsberichte im Internet:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/de/berichte.shtml>

	1993 – 97	1998 – 99	2000 – 01	2002 – 03	2004 – 05	gesamt
Anzahl der Wohnungssanierungen im jeweiligen Zeitraum*	20.617	11.063	9.232	4.636	4.672	50.375
Modernisierungsrate pro Jahr (gerundet)	5%	7%	6%	3%	3%	5%
Quelle: 25. Stadterneuerungsbericht						

# Erst zahlen, dann umso mehr verdienen

## Wie Gebäude aus den Sanierungsgebieten vorzeitig entlassen werden

Andrej Holm

**Bei der Aufhebung von Sanierungsgebieten stellt die Gemeinde den Hauseigentümern einen sogenannten Ausgleichsbetrag für die durch die Sanierung entstandene Bodenwertsteigerung in Rechnung. In der Regel werden diese Beträge nur widerwillig und nicht ohne Verzögerung gezahlt. Eigentümer in Vorzugslagen jedoch sind bei einer vorzeitigen Entlassung aus dem Sanierungsgebiet gerne bereit, die Ausgleichsbeträge zu zahlen. Denn ohne die Auflagen der Sanierungssatzung kann eine zweite Phase der Verwertung eingeläutet werden.**

Für Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht nach § 154 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Ausgleichsbeitragspflicht. Die Ausgleichsbeträge dienen der Finanzierung der öffentlichen Ausgaben für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten.

In der „Ausführungsvorschrift zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen“ aus dem Jahr 2002 sind die Anwendungsbereiche, die Berechnung und die

Umsetzung der Ausgleichserhebung in Berlin festgelegt. Nach Angaben der Bezirke ergeben sich bei der ermittelten durchschnittlichen Bodenwerterhöhung von 33 Euro/qm für alle betroffenen Grundstücke aus Ausgleichsbeträgen Gesamteinnahmen in Höhe von ca. 180 Millionen Euro. Dieser Betrag ist deutlich höher als die tatsächlich erzielten Ausgleichsbeträge früherer Sanierungsgebiete in Westberlin.

### Vorgezogene Ausgleichsbeträge ermöglichen frühere Entlassung

Außerdem ist in der Ausführungsvorschrift festgelegt, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen bereits im Verlauf der Sanierungsmaßnahmen durch vorgezogene Ausgleichsbeträge in Form von einvernehmlichen Ablösungen möglich sind. Damit verbunden ist in der Regel eine vorzeitige Entlassung des betreffenden Grundstücks aus dem Sanierungsgebiet. Voraussetzung ist eine abgeschlossene Sanierungsmaßnahme, sodass die baulichen und funktionalen Sanierungsziele als erfüllt gelten.

Der Vorteil für den Bezirk ist der schrittweise Abschluss des Sanierungsverfahrens und die unmittelbare Vereinnahmung der gezahlten Beträge in den bezirklichen Sanierungshaushalt. Aus dem aktuellen Stadterneuerungsbericht geht hervor, dass bis Ende 2005 von den Bezirken bereits neun Millionen Euro Ausgleichsbeträge eingenommen werden konnten. Diese Beträge wurden überwiegend in den

innerstädtischen Gebieten vereinnahmt und zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen und Planungsleistungen in den Gebieten eingesetzt. Insbesondere die mieterbezogenen Ordnungsmaßnahmen – also Umzugskosten, Entschädigungen für mietereigene Einbauten und Sozialplanverfahren – sollen mit vorfristig erhobenen Ausgleichsbeträgen bezahlt werden. Weitere 17,5 Millionen Euro sollen im Zeitraum 2006 bis 2010 über vorzeitige Entlassungen aus den Sanierungsgebieten eingenommen werden. Aus der Perspektive der Bezirke bietet die vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet einen finanziellen Anreiz. Zudem liegt es im Bezirksinteresse, dass die vorfristigen Ausgleichsbeträge in Verhandlungen mit den Eigentümern vereinbart werden. So hängt die Zahlung der Ausgleichsbeträge nicht von späteren formalen Abrechnungen ab, die möglicherweise gerichtlich angefochten werden.

### Zweite Aufwertungswelle?

Doch auch für die Eigentümer bietet ein solches Verfahren Vorteile, denn mit einer vorzeitigen Entlassung ist eine Befreiung von den Genehmigungsvorbehalten durch die Sanierungsverwaltung verbunden. Insbesondere betrifft dies auch die Kaufpreiskontrolle bei Grundstücksverkäufen. Um spekulativen Bodenhandel und einen wachsenden Aufwertungsdruck zu vermeiden, darf in Sanierungsgebieten der Verkaufspreis nicht den Verkehrswert überschreiten. Angesichts der steigenden Bodenpreise in Berlin lassen sich vor allem in Vorzugslagen nach der Entlassung mit dem Verkauf von sanierten Häusern nun Gewinne realisieren, die weit über die dadurch fälligen Ausgleichsbeträge hinausgehen.

### Grundstückspreise steigen

Schon jetzt ist in den Sanierungsgebieten ein zunehmender Handel mit sanierten Häusern zu beobachten. Ein Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin verweist auf deutlich steigende Verkaufszahlen bebauter Grundstücke in den Ostberliner Innenstadtbzirken. Zwar weist der Bericht den Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit 467 Verkäufen im Jahr 2006 noch immer als Spitzenreiter aus, doch die größten Steigerungsraten wurden in Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Mitte verzeichnet. In diesen drei von Sanierungsgebieten geprägten Innenstadtbzirken wurden allein für 2006 insgesamt über 1.000

*Wenn die baulichen und funktionalen Sanierungsziele nicht erfüllt sind, ist eine vorzeitige Entlassung eines Grundstücks aus einem Sanierungsgebiet nicht möglich.*



**AUSGLEICHSBETRAG**

Durch Investitionen in Sanierungsgebieten kommt es zu einer Bodenwertsteigerung. Nach § 154 Abs. 1 BauGB soll diese der Gemeinde zugutekommen: „Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.“

Zum Ausgleich und als Investitionsanreiz gibt es Steuererleichterungen für Gebäude in einem Sanierungsgebiet. Nach § 7 h Einkommensteuergesetz können in den ersten acht Jahren 9% und in den folgenden vier Jahren bis zu 7% der Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abgesetzt werden. Die sonst mögliche Abschreibung bei Altbauten beträgt 2 bis 2,5%.

Verkäufe von Wohnhäusern festgestellt – noch 2005 lag dieser Wert bei etwa 700 verkauften Häusern. Ein Großteil des Immobilienbooms geht auch auf den Verkauf von bereits sanierten Wohnhäusern zurück – insbesondere der stärker als die Verkaufszahlen gewachsene Geldumsatz verweist auf deutlich steigende Preise.

Verschiedene Immobilienportale bieten – so das Ergebnis einer kurzen Internetrecherche – aktuell etwa ein Dutzend sanierte Wohnhäuser in den Sanierungsgebieten von Mitte und Prenzlauer Berg zum Kauf an. Die Kaufpreise liegen in Prenzlauer Berg bei etwa 1.500 Euro/qm Wohn- und Nutzfläche, in Mitte sind sie noch höher. Diese Kaufpreise entsprechen im Durchschnitt aller Angebote dem 16-fachen der angegebenen Jahresnettokaltmiete, die zurzeit realisiert wird. Die durchschnittliche Miethöhe in den zum Verkauf angebotenen Häusern liegt mit 7,50 Euro/qm (nettokalt) deutlich über den Mietspiegelwerten für die jeweilige Baualtersklasse. Die annoncierten Verkaufspreise deuten jedoch an, dass es dabei nicht bleiben wird und weitere Mietsteigerungen angestrebt werden. Auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen dürften nach der Entlassung aus dem Sanierungsgebiet einfacher zu realisieren sein, denn ohne Sanierungsatzung gibt es auch für den Verkauf von Eigentumswohnungen keine Kaufpreisprüfungen oder sonstige Auflagen. Die vorzeitigen Entlassungen deuten es an: Das Ende der Sanierungsgebiete ist nicht das Ende der Aufwertung und Wertschöpfung.

# „Mehr als gewohnt“

## Sanierungsoffensive der HOWOGE in Lichtenberger Sanierungsgebieten

Andrej Holm

Die Lichtenberger Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE hat in den vergangenen Monaten den Mieter/innen von noch 19 unsanierten Wohnhäusern in den Sanierungsgebieten Kaskelstraße und Weitlingstraße Modernisierungsankündigungen für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zugesandt. Auch wenn die Bauarbeiten teilweise erst nach der Aufhebung der Sanierungsatzungen beendet sein werden, gilt für die geplanten Maßnahmen das Sanierungsrecht. Ob die drastischen Mietsteigerungen, die mit den Modernisierungsankündigungen angekündigt werden, verhindert und gedämpft werden können, ist offen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Kaskelstraße wurde Ende 2007 aufgehoben. Die HOWOGE – eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft mit großen Beständen im Gebiet – plant dort für 2008 im Rahmen ihres Bauprogramms Modernisierungsmaßnahmen in elf Wohnhäusern. Betroffen davon sind etwa 90 Haushalte. Die Hoffnung der Wohnungsbaugesellschaft, mit dem Baubeginn in 2008 um die sanierungsrechtlichen Auflagen herumzukommen, scheiterte jedoch an der Beharrlichkeit der Bauverwaltung. Da die Bauanträge und auch die Modernisierungsankündigungen bereits im September 2007 erfolgten, gilt das Sanierungsrecht. Damit ist für die Mieter/innen

zumindest das Sozialplanverfahren gesichert, das mögliche Umsetzungen und die Zahlung von Entschädigungen für mieter-eigene Einbauten vorsieht.

### Kaum noch günstige Wohnungen im Gebiet zu bekommen

Eine nachhaltige Mietpreiskappung ist seit dem Urteil gegen die Mietobergrenzen auch in Lichtenberg nicht mehr möglich. Versuche der Lichtenberger Bauverwaltung, mit der HOWOGE den Erhalt eines Kontingents von unsanierten Niedrigpreis-Wohnungen auszuhandeln, sind mit der Modernisierungsankündigung der HOWOGE gescheitert. Nach

*Die Bänschstraße im Sanierungsgebiet Samariterviertel (Friedrichshain). Die Sanierungsatzung wurde hier Ende 2007 aufgehoben. Dies gilt ebenso für die Sanierungsgebiete Spandauer Vorstadt (Mitte) und Kaskelstraße (Lichtenberg).*





Das Sanierungsgebiet Kaskelstraße/Viktoriastadt befindet sich in der Nähe vom Ostkreuz nördlich der Rummelsburger Bucht. Karte und weitere Infos: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

den Erneuerungsmaßnahmen – im Sanierungsgebiet Weitlingstraße modernisiert die HOWOGE neun weitere Häuser – ist auch deren größter Wohnungsbestand in Sanierungsgebieten saniert. Die HOWOGE orientiert sich bei der Mietgestaltung in ihren Erneuerungsobjekten an der Obergrenze des jeweiligen Mietspiegelfelds. Vor allem in den großzügig geschnittenen Altbauwohnungen werden die Mieten nach der Modernisierung die Hartz-IV-Bemessungsgrenzen deutlich überschreiten. Nur noch einige unsanierte Wohnungen werden dann die Möglichkeit bieten, zu günstigen Mieten im Gebiet zu verbleiben.

### Drastische Mietsteigerungen nach Modernisierung

Das Beispiel eines Hauses im Sanierungsgebiet Kaskelstraße zeigt, wie sich die Modernisierungspläne auf die Miete auswirken. Bei einer Ausgangsmiete von 3,35 Euro/qm nettokalt mussten für eine etwa 72 qm große Wohnung bisher knapp 240 Euro für die Kaltmiete aufgebracht werden. Nach der Sanierung werden es fast 430 Euro sein – das entspricht einer Steigerung um 190 Euro. Die neue Nettokaltmiete wird dann bei 5,95 Euro/qm liegen und damit im oberen Bereich des entsprechenden Mietspiegelfelds. Aus der Perspektive der Mieter/innen entspricht dies einer Mietsteigerung um fast 80%. Aus Sicht der HOWOGE entspricht diese drastische Mietsteigerung dem Unternehmensziel, „nach der Abrechnung der Baumaßnahme keine unangemessen hohen Entgelte“ zu verlangen. Zu diesem Zweck – so geht es aus der Modernisierungsankündigung hervor – wird auf einen großen Teil der mietrechtlich möglichen Umlage verzichtet.

Denn die vorgeschlagenen Maßnahmen im Haus würden – auf die einzelne Wohnung umgerechnet – zu umlagefähigen Kosten von insgesamt über 35.500 Euro führen, die eine Mietsteigerung um etwa 350 Euro pro Monat nach sich gezogen hätte.

Die angekündigten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wirken sich dabei unterschiedlich auf die Modernisierungsumlage aus. So wird für die Sanierung der Balkongittertür und den Neubau der Balkone mit einer 1,6 x 3,6 Meter großen Fläche eine monatliche Umlage von fast 45 Euro veranschlagt. Auch die Erneuerung der Sanitäranlage soll sich in monatlichen Zusatzkosten von über 45 Euro in der Modernisierungsumlage niederschlagen. Die Modernisierung der Heizungsanlage und die Umstellung auf eine zentrale Gasheizungs- und Warmwasserbereitungsanlage sollen mit etwa



Sanierungsbetroffene Mieter/innen ziehen zum Teil von Lichtenberg nach Friedrichshain, aber auch hier sinkt durch Modernisierungen die Anzahl der günstigen Wohnungen.

40 Euro in die künftige Miethöhe eingehen. Für Fliesenarbeiten und den notwendigen Trockenbau werden etwa 35 Euro veranschlagt und für die Sanierung der Elektroinstallation etwa 15 Euro. Für den Einbau von einbruchshemmenden Türen und für den Einbau neuer Sanitärobjekte (WC, Waschtisch und Badewanne) wird eine monatliche Umlage von jeweils weiteren 10 Euro berechnet.

Diese wohnungsbezogenen Maßnahmen machen etwa 200 Euro monatliche Modernisierungsumlage aus. Den größten Einzel-

posten der Modernisierungskosten jedoch stellen die geplanten Dämmmaßnahmen für die Fassade und die Fenster dar. Die Umlage auf die hier beschriebene Beispielwohnung für die energetisch sinnvolle Modernisierung des Hauses beläuft sich auf fast 150 Euro im Monat.

Die in der Modernisierungsankündigung aufgelisteten Kosten zeigen, dass eine Wohnungsmodernisierung nicht nur zu einer Wohnwertverbesserung, sondern vor allem zu einem enormen Mietsprung führt. „Mehr als gewohnt“ lautet der Werbespruch der HOWOGE und die von der Wohnungsbaugesellschaft veranschlagte Modernisierungsumlage scheint dies unfreiwillig zu bestätigen. Die volle Umlage der angekündigten Maßnahmen würde eine Mietsteigerung auf über 8 Euro/qm (150%) bedeuten. Aus Gründen der Unternehmensstrategie und der weiteren Vermietungsfähigkeit der Wohnungen verzichtet die HOWOGE auf einen Teil der Modernisierungsumlage und legt die künftige Miete auf einem Niveau von 5,95 Euro/qm fest. Das entspricht in etwa dem Oberwert des Mietspiegelfelds für diese Wohnung.

### Verdrängung nach Friedrichshain

Den Mieter/innen fällt es durch diese Kappung der Umlage schwerer, die Mietwirksamkeit einzelner Maßnahmen zu bewerten. So erschwert das Verfahren beispielsweise eine Teilzustimmung zur Modernisierung, um langfristig günstige Mieten mit einem verbesserten Wohnstandard zu verbinden. Auch die Anerkennung mieterseitig durchgeführter Modernisierungsarbeiten führt zu keiner nennenswerten Verringerung der tatsächlich zu zahlenden Modernisierungsumlage. Schon jetzt sind die Verbleibsquoten in Sanierungshäusern mit 25 bis 30% der Mieter/innen sehr niedrig. Doch ein Großteil der betroffenen Mieter/innen konnte bisher auf die unsanierten Häuser und auf Wohnungen mit noch gültigen Mietobergrenzen ausweichen. Für solche Umsetzungslösungen innerhalb der Sanierungsgebiete wird es künftig immer weniger Spielräume geben. Bezahlbare Wohnungen werden auch in den Lichtenberger Sanierungsgebieten knapp. Eine wachsende Zahl von sanierungsbetroffenen Mieter/innen zieht für eine Umsetzwohnung nach Friedrichshain um. Dieser Umstand zeigt, dass der Aufwertungs- und Verdrängungsdruck nicht am S-Bahnring aufhört, sondern auch Teile von Lichtenberg längst erreicht hat.



# Profi Partner – (k)ein Partner für eine behutsame Sanierung?

## Mieter/innen in Prenzlauer Berg wehren sich gegen drohende Verdrängung

Andrej Holm

**Die Profi Partner AG ist in der Stadterneuerung von Prenzlauer Berg eine feste Größe. Neben spektakulären Sanierungsprojekten in ehemaligen Industriebauten gehört zum Kerngeschäft der Profi Partner AG der Vertrieb von modernisierten und umgewandelten Eigentumswohnungen. Die Mieter/innen im Eckhaus Göhrener Straße 1/Senefelderstraße 30-30a jedoch wehren sich gemeinsam gegen eine Modernisierung und Umwandlung ihres Hauses.**

Im Spätsommer 2007 verkaufte der Alteigentümer Karl Rüster sein Objekt Göhrener Straße 1/Senefelderstraße 30-30a, ein denkmalgeschütztes Eckhaus im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz in Prenzlauer Berg. Als neuer Eigentümer firmiert die Profi Partner AG um Vorstand Dirk Germandi. Kein ungewöhnlicher Vorgang für Prenzlauer Berg, denn die Profi Partner AG erwirbt und modernisiert seit Jahren in den Sanierungsgebieten des Bezirks, in der Regel unter Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen.

Doch für die Bewohner/innen des Eckhauses ändert sich mit diesem Verkauf die Wohnsituation erheblich, weicht doch die jüngere Geschichte des Hauses von den typischen Entwicklungen in den Ostberliner Aufwertungsgebieten ab. Der Alteigentümer, der sein Haus erst Ende der 90er Jahre zurückerhielt, verzichtete auf einen schnellen Weiterverkauf des Restitutionsobjekts. Die engen Bindungen an das Haus, das sich früher im Familienbesitz befand, waren zunächst größer als die Anreize des schnellen Gelds.

Zu den typischen Problemen für die Alteigentümer gehörte auch im Fall der Göhrener Straße 1/Senefelderstraße 30-30a der Mangel an Hausverwaltungserfahrung und an Investitionsmitteln. Rüster entschloss sich daher zu einer ungewöhnlichen Lösung und stellte einen vermietbaren Zustand der freien Wohnungen mit praktischer und finanzieller Hilfe der künftigen Mieter/innen her. Mit so-

genannten Mieterdarlehen – die später mit der Miete verrechnet werden konnten – wurden Gasetagenheizungen und moderne Bäder eingebaut, die meisten anderen Arbeiten aber von den Mieter/innen selbst ausgeführt. Für die Mieter/innen brachte dieses Verfahren den Vorteil, nach erhöhten Anfangsinvestitionen in einer voll ausgestatteten Wohnung zu günstigen Mietpreisen zu wohnen. Die Nettokaltmieten in den Ausbauwohnungen betragen zurzeit etwa 3,50 Euro/qm.

### Kaufen, modernisieren und umwandeln

Doch die Zeit der günstigen Mieten neigt sich wohl dem Ende zu – jedenfalls, wenn es nach Germandi und seiner Profi Partner AG geht. Ende August 2007 wurde ein Kaufvertrag unterschrieben, und bereits am 3. September beehrten von Profi Partner beauftragte Firmen Einlass in die Wohnungen – ohne dass man die Mieter/innen überhaupt vom Verkauf informiert hatte. Im Oktober 2007 lud man die Mieter/innen dann zu einer Versammlung ins MachMit!-Museum. Und um das Mitmachen und Zustimmung sollte es an dem Abend tatsächlich gehen, denn die neuen Eigentümer wollten die Mieter/innen von ihren Modernisierungskonzepten überzeugen. Doch die Resonanz auf diese Offerte war nur gering. Lediglich eine Handvoll der etwa 40 Mietparteien folgte der Einladung.

Den anwesenden Mieter/innen vermittelte die Profi Partner AG in Person von Dirk Germandi und eines Herrn Martin Rasch ihre Pläne in einem Mix aus freundlicher Ansprache und handfesten Drohungen. Zum einen betonten die beiden Eigentümervertreter sehr deutlich, dass sie keineswegs irgendjemanden verdrängen wollten: „Unser Ziel ist auch, dass Sie als Mieter dort im Haus wohnen bleiben“ (Rasch). Auf der anderen Seite wurden die geplanten Baumaßnahmen mit markigen Sprüchen angekündigt: „Das Haus wird komplett entkernt“, es müsse „alles Alte raus“ (Germandi). Und in der Tat klingen die Modernisierungspläne sehr ambitioniert: Eine Tiefgarage soll entstehen, das Dachgeschoss ausgebaut und Aufzüge installiert werden. Die komplett sanierten Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen verkauft werden. Dieser Prozess soll bereits im Frühjahr 2008 beginnen. Obwohl die neuen Eigentümer immer wieder betonten, dass alle Mieter/innen eine Rückzugsoption haben, wurde von Beginn an auf die enormen Einschränkungen während der Bauarbeiten hingewiesen. Mit dem pauschalen Verweis auf vermutete Schäden an den Holzbalken wurden umfassende Sanierungsarbeiten in allen Wohnungen begründet. Ein Umzug während der Bauzeit sei gar nicht zu vermeiden, so die Argumentation der Profi Partner AG, „da muss man einfach raus“ (Rasch). Hinsichtlich der Miethöhen versuchten die neuen Eigentümer die Mieter/innen damit zu beruhigen, dass es eine rechtlich vorgeschriebene Mietobergrenze von gegenwärtig 4,86 Euro/qm gebe, die nicht überschritten werden dürfe. Tatsächlich sind solche Grenzen bekanntlich längst gerichtlich aufgehoben, weshalb die Behauptungen der Profi Partner AG an Irreführung grenzen dürften. Es darf zumindest stark bezweifelt werden, dass sich die Mieten nach der Sanierung an den früheren Mietobergrenzen orientieren werden. Denn Mieter/innen berichteten, dass einem der ganz wenigen umsetzwilligen Mieter die Profi Partner AG eine Wohnung mit einer Warmmiete von knapp neun Euro/qm angeboten habe.

Auch ein Blick auf die sonstigen Pläne mit dem neuerworbenen Haus lässt nicht auf einen besonders behutsamen Umgang mit den Mieter/innen hoffen. So sollen eine als Treffpunkt der Hausgemeinschaft genutzte Focacceria sowie eine Konzertflügelwerkstatt, in der auch musikalische Veranstaltungen abgehalten werden, erklärtermaßen bald für immer dichtmachen.

## Eigentümer droht Mieter/innen mit der bezirklichen Bauverwaltung

Ungewöhnlich heftig für eine erste – und noch dazu kaum besuchte – Mieterversammlung fühlen sich die Mieter/innen vom neuen Eigentümer unter Druck gesetzt, den noch nicht einmal verschickten Modernisierungsankündigungen zuzustimmen. Dass dabei der Bezirk und die Sanierungsverwaltung nicht als Regulationskraft für eine sozialverträgliche Sanierung, sondern als Druckmittel gegen aufmüpfige Mieter/innen dargestellt werden, dürfte nicht nur die Bewohner/innen der Göhrener 1/Senefelder 30-30a erstaunen. Originalton Germandi: „Sie sind eine Mietergemeinschaft und da müssen auch alle mitmachen. Und im Zweifelsfall wird der Bezirk den einen oder anderen dazu zwingen, dass der mitmacht. Wir haben Objekte, da haben sich Mieter drei Jahre verweigert, da hat der Bezirk am Ende das Mietverhältnis aufgehoben und er hat gesagt: „Jetzt ist Schluss.““

Doch die Orientierung an den bezirklichen Sanierungsreglements gilt offensichtlich nur, wenn dadurch die eigenen Interessen nicht gefährdet sind. So war bei dieser ersten Mieterversammlung von der Sanierungsverwaltungsstelle oder Mieterberatungsgesellschaft niemand anwesend. Dies war für die Profi Partner AG nicht ungünstig, denn je mehr Mieter/innen bereits vor einem Sanierungsantrag zum Auszug gedrängt werden, desto einfacher wird die spätere Zusammenarbeit mit dem Bezirk. Zwar verweist die Profi Partner AG gern darauf, dass in ihre Häuser angeblich ein großer Teil der Mieter/innen nach der Sanierung zurückkehre – doch bereits vor der

eigentlichen Modernisierungsankündigung ziehen oft viele Bewohner/innen aus. Noch einmal Originalton Germandi auf der Mieterversammlung: „Sie müssen nicht warten, bis der letzte erledigt ist.“ So schienen die Mieter/innen eines Hauses in der Hiddenseer Straße, das ebenfalls von der Profi Partner AG modernisiert wird, vor der Einreichung der sanierungsrechtlichen Anträge bereits weitgehend ausgezogen zu sein.

## Auftakt mit aufgebrochenen Türen

Auch in der Senefelderstraße wurden bald härtere Saiten aufgezogen. Am 30. November 2007 drang ein Team der neuen Hausverwaltung ProImmobilien mit dem Brecheisen in mehrere Wohnungen ein. Sie beschädigten guterhaltene alte Wohnungstüren (siehe Foto) und bauten neue Schlösser ein, obwohl sie nach Meinung der Mieter/innen keine Grundlage für dieses Vorgehen hatten. Die Mieter/innen reagierten jedoch auf die einzig vernünftige Weise: Sie riefen die Polizei, stellten Strafanzeigen wegen Hausfriedens-

bruchs und erwirkten in einem Fall sogar die sofortige Aushändigung des neuen Wohnungsschlüssels. Dies schreckte die Hausverwaltung jedoch nicht davon ab, bereits am 4. Dezember erneut zu versuchen, in eine der bereits zuvor aufgebrochenen Wohnungen einzudringen – nur um eine zweite Anzeige und eine Unterlassungsverfügung zu kassieren. Ein furioser Auftakt jedenfalls für den Aufbau der sonst von der Profi Partner AG gern beschworenen vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den Mietern. Doch die Bewohner/innen der Göhrener Straße 1/ Senefelderstraße 30-30a haben sich nicht einschüchtern lassen. Eigene Versammlungen, Beratungsgespräche mit einer Anwältin der Berliner Mietergemeinschaft und eine eigene Webseite stehen für ein Mieterkollektiv, das entschlossen scheint, die eigenen Interessen auch gegen die Methoden der Profi Partner AG durchzusetzen. Das MieterEcho wird den Konflikt in den nächsten Monaten begleiten und darüber berichten.

Aufgebrochene Wohnungstür in der Senefelderstraße 30-30a.



## Hilfe gesucht!

### Sanierungsbedrohte Mieter/innen suchen Information zur Firma Profi Partner und anderen

Wir möchten uns mit Mieter/innen austauschen, die mit der Immobilienvertriebsfirma **Profi Partner AG** oder den Firmen **GrundStein** bzw. **REV** zu tun haben oder hatten. Insbesondere sind die Erfahrungen vor, während und nach Modernisierung/Sanierung/Umwandlung in Eigentumswohnungen und Vertrieb für uns wichtig.

Wir interessieren uns auch für die Qualität der Modernisierungsarbeiten durch die Firmen **BauMan** und **Maruhn** und die Erfahrung mit der Hausverwaltungsfirma **ProImmobilien**. Ihre Informationen könnten uns helfen, aber auch anderen Mieter/innen, die in Zukunft mit diesen Firmen zu tun haben. Danke an diejenigen, die sich schon im Dezember bei uns meldeten!

Wir interessieren uns insbesondere für die Vorgänge in folgenden Häusern:

#### Prenzlauer Berg:

Bötzowstraße 9, 17  
Choriner Straße 33, 63, 66  
Dunckerstraße 8/8a, 83  
Fehrbellinerstraße 39  
Gaudystraße 24, 25  
Gleimstraße 24, 61  
Greifenhagener Straße 14, 60  
Hiddenseerstraße 3  
Hosemannstraße 8  
Hufelandstraße 12  
Immanuelkirchstraße 36/37  
Isländische Straße 2, 3  
Kanzowstraße 5/5a, 6  
Kastanienallee 10  
Körsörstraße 5, 6  
Lychener Straße 50  
Malmörstraße 13

Metzerstraße 15  
Mühsamstraße 13  
Naugarderstraße 39  
Oderbergerstraße 36, 39, 45  
Pasteurstraße 13, 15  
Prenzlauer Allee 34  
Raumerstraße 15  
Schliemannstraße 1, 32  
Stargarder Straße 58  
Senefelderstraße 7  
Torstraße 66  
Wichertstraße 39, 39a, 40  
Ystaderstraße 16

Strelitzer Straße 23, 24, 25, 54, 55, 56

#### Friedrichshain:

Bänschstraße 52/54  
Dolziger Straße 8  
Finowstraße 24, 25  
Friedrichsbergerstraße 13  
Geusenstraße 14  
Scharnweberstraße 48  
Warschauerstraße 61  
Weidenweg 25

#### Pankow:

Florastraße 61

#### Treptow:

Puderstraße 2

#### Mitte:

Chauseestraße 9  
Fehrbellinerstraße 52  
Krausnickstraße 24

Wir sind für jeden Hinweis und jede Hilfe dankbar. Bitte geben Sie Ihre Informationen zur Weiterleitung an die MieterEcho-Redaktion, Tel. 030-21002584 oder me@bmgev.de

# Wenn juristische Mittel versagen

## Wie Mieter/innen Recht bekommen und doch ohne Dach und Schornsteine leben müssen

Peter Nowak

**Nobel sieht die Fassade des Vorderhauses Almstadtstraße 24 im Scheunenviertel in Berlin-Mitte aus. Doch wenn man den Innenhof betritt, trifft man auf eine Baustelle. Nur ein schmaler Weg führt an den Gerüsten und Planen vorbei zur Haustür. Es brennt Licht und Fahrräder stehen im Flur. Denn das Haus ist bewohnt.**

Anne-Marie und Yuliya gehören zu den Mieter/innen, die nicht nur seit Jahren auf einer Baustelle, sondern seit November in einem undichten Zelt leben. Der Vergleich ist nicht übertrieben. Die Mieter/innen berichteten, dass am 14. November 2007 vom Hausbesitzer Hans-Jürgen Thiedig beauftragte Bauarbeiter mit dem Abtragen des Dachs und einiger Schornsteine über dem bewohnten Quergebäude begannen. Ein Notdach, das bei Reparaturen zumindest vor den größten Unbilden der Witterung schützt, wurde nicht errichtet. Ein Bauarbeiter habe gesagt, das sei zwar normalerweise üblich, aber sie hätten hier den Auftrag, es nicht aufzubauen, erzählt eine Mieterin.

Seitdem verfolgen die Mieter/innen den Wetterbericht besonders genau. Wenn Regen angekündigt ist, organisiert man Nachtschichten zum Wechseln der Eimer und Wannen. Die wurden in den Räumen der Mieter/innen aufgestellt, und damit das Regenwasser in die Behälter fließt, werden unter der Decke Plastikplanen gespannt, die an den Ecken mit Flaschen beschwert sind. Die Möbel und Computer der Bewohner sind notdürftig mit Planen geschützt. Decken und Teile der Wände sind feucht. In den Räumen riecht es nach Nässe und Schimmel. Hinzu kommt, dass die Zimmer

wegen der abgebauten Schornsteine nicht beheizt werden können. Dabei hatten die Mieter/innen, wie jedes Jahr im Herbst, mehrere Tonnen Kohle für den Winter besorgt.

### Einstweilige Verfügung ignoriert

Vom Bezirksschornsteinfeger, der von den Mieter/innen alarmiert worden war, wurde der Abbau der Schornsteine scharf kritisiert. Diese Maßnahme sei erfolgt, obwohl während des Abbaus erkennbar beheizte Öfen an den Schornsteinen angeschlossen waren. Doch den Hausbesitzer Thiedig scheint diese Kritik ebenso wenig zu kümmern wie mehrere einstweilige Verfügungen, die auf Betreiben der Mieter/innen erlassen worden waren und dem Hausbesitzer den Abriss von Dach und Schornsteinen untersagten. So wurde in einer dem MieterEcho vorliegenden einstweiligen Verfügung vom 26. November 2007 dem Hausbesitzer verboten, „die auf dem 1. Quergebäude des Hauses Almstadtstraße 24 befindlichen Schornsteine abzutragen und zu verschließen“. Ferner wurde verboten, „Dachziegel von dem 1. Quergebäude (...) zu entfernen oder entfernen zu lassen“. Stattdessen sollte der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden.

Obwohl dem Hausbesitzer mittlerweile Ordnungsgelder wegen der Missachtung der einstweiligen Verfügungen auferlegt wurden, ging der Abbau von Dach und Schornsteinen weiter. „In diesem Fall versagen juristische Mittel“, meint die Rechtsanwältin Vera Hacke, die die Mieter/innen vertritt, gegenüber dem MieterEcho. Die erlassenen Ordnungsgelder in Höhe von 5000 Euro scheint der Hausbesitzer, der Inhaber eines gutgehenden mittelständischen Unternehmens ist, zu verschmerzen. Ob dies

noch der Fall gewesen wäre, wenn das Gericht den Sanktionsrahmen der einstweiligen Verfügung ausgeschöpft hätte, muss bezweifelt werden. Danach wären Geldstrafen in Millionenhöhe oder bis zu drei Monaten Ordnungshaft möglich.

### Kritik an der Bauaufsicht

Kritik übten Mieter/innen und die Rechtsanwältin auch an der Bauaufsicht in Berlin-Mitte. Die war seit Mitte November von den Vorgängen in der Almstadtstraße 24 unterrichtet, blieb aber untätig. Gegenüber Rechtsanwältin Hacke erklärte man, sich auf keine Seite stellen zu wollen. Deswegen wurde auch eine Begehung des Hauses mit der juristischen Vertreterin der Mieter/innen abgelehnt. Dafür war aller-



*Die Mieter/innen müssen gegen die Nässe in den Wohnräumen Folien und Planen spannen.*

dings der Rechtsanwalt des Hausbesitzers vor Ort, als Beamte der Bauaufsicht sich ein Bild über die Lage machen wollten. „Müsste es nicht Aufgabe der Behörde sein, den Interessen von uns Mietern zur Durchsetzung zu verhelfen, da diese schließlich durch die gewonnenen einstweiligen Verfügungen noch bekräftigt worden sind?“, fragen sich die Bewohner/innen. Vor Gericht sprach Thiedigs Anwalt Gerhard Wilms von den Bewohner/innen als einem „Biotop“, das sein Mandant als Eigentümer nicht dulden könne. Gegenüber der Tageszeitung beklagte Thiedig: „Sämtliche notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen (...) werden gezielt seit 1995 mithilfe der Gerichte verhindert.“

Dass ein Hausbesitzer die Welt nicht mehr versteht, wenn Mieter/innen ihr Recht wahrnehmen, sich gegen Baumaßnahmen wehren und dann auch noch vor Gericht gewinnen, mag öfter vorkommen. Aber dass die Bauaufsicht untätig bleibt, ist wenig verständlich. Oder ist man dort auch der Meinung, dass im teuer sanierten ehemaligen Scheunenviertel kein Platz für dieses „Biotop“ von Mieter/innen ist. Auf eine diesbezügliche schriftliche Anfrage bei der Behörde gab es keine Antwort.

*Abgerissenes Dach des Gebäudes Almstadtstraße 24.*



# Neukölln sucht Kauflustige

## Die Karl-Marx-Straße soll zum Sanierungsgebiet werden

Jutta Blume

**Die Karl-Marx-Straße in Neukölln hat schon bessere Zeiten gesehen. Bei mangelnder Kaufkraft im Bezirk und harter Konkurrenz überleben fast nur noch Schnäppchenmärkte. Senat und Bezirk würden die Karl-Marx-Straße gern wieder zu einem bedeutenden Einkaufszentrum machen. Daher wird gerade untersucht, ob sie zwischen Herrmannplatz und S-Bahn-Ring zu einen Sanierungsgebiet erklärt werden soll.**

Schnäppchenmärkte, Backshops, Handyläden und Schuhgeschäfte machen derzeit die typische Mischung aus. Das Kaufhaus Hertie schloss Ende 2005 die Türen. Das Gebäude fungiert als Restpostenmarkt weiter. Zeitgleich gab auch die Bekleidungskette Sinn-Leffers auf. Der Berliner Senat hat den Bedeutungsverlust der Karl-Marx-Straße erkannt und beschloss im Mai eine vorbereitende Untersuchung im Rahmen der integrierten Stadtteilerneuerung. Sollte das Gebiet jeweils einen Block tief von der Straße im Frühjahr 2008 zum

Sanierungsgebiet erklärt werden, würde es dabei diesmal nicht um die Modernisierung von Wohnungen gehen. Die vorgeschlagenen Sanierungsziele beziehen sich auf die Stärkung von Handel und Dienstleistungen, die Aufenthaltsqualität der Straße sowie auf die Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Auch wenn sich die Planungen hauptsächlich auf die „Funktionschwäche“ der Karl-Marx-Straße, also ihren Bedeutungsverlust als Stadtteilzentrum beziehen, so spielen aber auch die Wohnlagen eine Rolle für die zukünftige Entwicklung. So sieht es zumindest Susanne Jahn vom Stadtplanungsbüro Jahn, Mack und Partner, das mit der vorbereitenden Untersuchung beauftragt ist. Fördergelder würden in die Gebäudesanierung jedoch nicht fließen. Ob es ein Sozialplanverfahren für die von der Sanierung betroffenen Mieter/innen geben wird, darüber ließe sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nichts sagen. Schon jetzt scheint festzustehen, dass am Ende von den Eigentümer/innen kein Betrag für die Aufwertung ihrer Grundstücke abgeschöpft werden wird. Bislang ist eine Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ vorgesehen, was bedeutet, dass keine Ausgleichszahlungen (s. S. 7) erhoben werden können.

Auf einer ersten Bürgerversammlung zur Zukunft des Gebiets sollten insbesondere Händler/innen und Eigentümer/innen angesprochen werden. „Was wird denn nun konkret passieren?“, war die Frage, die viele von ihnen stellten. Doch darauf gab es keine Antwort, vielmehr hatten die Veranstalter auf die Vorschläge der Anlieger gehofft. „Es gibt die Idee, ein Geschäftsstraßenmanagement einzurichten“, erklärt Susanne Jahn. Es müsse

unter anderem überlegt werden, wie die Eigentümer zur Finanzierung mit herangezogen werden können. „Eine hundertprozentige Förderung durch das Land Berlin wird es nicht geben“, so Jahn. Einmütig meinen Eigentümer, dass die Karl-Marx-Straße ein Image-Problem hat. Und das muss, nach dem Willen aller Beteiligten, bekämpft werden, damit die Straße wieder Einkaufswütlige aus der ganzen Stadt anzieht. Denn die im Bezirk haben nicht genug Geld, das sie auf 2,3 Kilometern Geschäftsstraße mit mehreren Einkaufszentren verteilen könnten.

### Hoffnungsträger Großflughafen

„Wäre Neukölln eine eigenständige Stadt, wäre es die ärmste Stadt Deutschlands“, erklärt Bezirksbürgermeister Heinz Busch-

*Nahversorgung an der Karl-Marx-Straße, Ecke Flughafenstraße: Einkaufszentrum Neukölln Arcaden.*



kowsky. Zudem machen die Gropiuspassagen – das größte Einkaufszentrum Berlins – mit 85.000 qm Ladenfläche erhebliche Konkurrenz. Buschkowsky hofft nun auf die Nutzer des neuen Großflughafens. Zwar werden diese in nicht allzu großer Entfernung landen, wie diese aber direkt auf die Karl-Marx-Straße gelockt werden sollen, ist unklar. Die U-Bahn soll jedenfalls nicht bis nach Schönefeld verlängert werden.

Sieht man sich die Senatspläne zur Einzelhandelsentwicklung Berlins an, spielt Neukölln nur eine untergeordnete Rolle. In der neuen Ausführungsvorschrift Einzelhandel ist festgeschrieben, wie viel großflächiger Einzelhandel in welchem Gebiet neu genehmigt werden darf. In Neukölln ist das mit 40.000 qm gegenüber 200.000 qm in Mitte ver-



*Ein-Euro-Shops, Internetcafés, Telefonläden, Wettbüros und Imbisse prägen die Karl-Marx-Straße.*



gleichsweise wenig. Die Flächen sind in Neukölln allerdings an die Karl-Marx-Straße gebunden, große Zentren an der Sonnenallee oder eine Erweiterung der Gropiuspassagen wären damit unzulässig.

### Neue Einkaufspassage und eine ehemalige Brauerei

Im Frühjahr 2009 soll zunächst das ehemalige Hertie-Kaufhaus als Einkaufspassage neu eröffnet werden. Der Düsseldorfer Projektentwickler Centrum GmbH hat das Gebäude im Sommer erworben und will 2008 mit dem Umbau beginnen, wobei auch das Parkhaus in der Rollbergstraße erweitert werden soll.

Einen weiteren Entwicklungsschub erhofft sich der Bezirk von der Umgestaltung der ehemaligen Kindl-Brauerei, die in das geplante Sanierungsgebiet einbezogen wird. Das bisher recht hermetisch abgeschlossene Gelände an der Werbellinstraße soll nach dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs geöffnet und mit den umliegenden Quartieren verbunden werden. Der Bezirk wünscht sich die Ansiedlung einer internationalen Privatuniversität, befindet sich hier aber noch auf der Suche nach Interessierten. Ansonsten ist eine Mischnutzung aus Erlebnisgastronomie, Ateliers, Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen. Bei den Verkaufsflächen will man sich aber angesichts der Konkurrenz zurückhalten; maximal werden hier 5000 qm genehmigt. Bei der Wohnnutzung haben die Preisträger an Flächen für Baugemeinschaften gedacht, womit wohl besser situierte Bewohner/innen in den Kiez geholt werden sollen. Im Juli wurde der städtebauliche Wettbewerb entschieden, derzeit wird ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt. „Der Baubeginn des ersten Abschnitts könnte ungefähr in einem Jahr sein“, so Roland Sartor vom Fachbereich Stadtplanung Neukölln. In einigen Monaten werde es noch eine Bürgerbeteiligung geben.

Wenn sich neue Geschäfte und Veranstaltungsorte um das Rathaus Neukölln konzentrieren sollen, ist allerdings auch ein neues Verkehrskonzept gefragt. Schon jetzt sind die Bürgersteige viel zu schmal, und auch der Autoverkehr quält sich auf zwei Spuren durchs Bezirkszentrum. Obwohl bislang niemand von einer Verkehrsberuhigung spricht und auch noch kein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben wurde, drängt sich der Gedanke geradezu auf. Nur hätte man dann wahrscheinlich an der nördlich gelegenen Sonnenallee das Nachsehen.

### Standortfaktor Multikulti

Zuletzt setzen alle auf den Standortfaktor Kultur. In der Neuköllner Oper und einigen Hinterhöfen am Richardplatz herrscht tatsächlich ein komplett anderes Flair, das aber bislang nicht auf die Hauptverkehrsstraße überschwappt. Nach einer Wallenstein-Inszenierung in der Kindl-Brauerei hoffte der Bezirk, die Staatsoper auf das Gelände zu holen, dieser Plan gilt inzwischen aber als geplatzt. Bleibt nun die Hoffnung auf die üblichen Pioniere: Nach dem Vorbild des Reuterkiezes könnten Künstler/innen als Zwischennutzer die Läden beleben, Studierende und junge Familien könnten folgen. Aber auch „Multikulti“ wird in diesem Zusammenhang in positives Licht gerückt. Ein multikultureller Basar könnte beispielsweise für das besondere



Wie auch an der benachbarten Sonnenallee stehen an der Karl-Marx-Straße viele Wohnungen leer.



Die ehemalige Kindl-Brauerei in Neukölln soll umgestaltet werden.

Einkaufserlebnis sorgen. Alteingesessene Neuköllner/innen zeigten sich auf der Bürgerversammlung hingegen wenig aufgeschlossen, immer wieder war von einem zu hohen Ausländeranteil die Rede.

### Bürgerbeteiligung erwünscht

Bei der Voruntersuchung bleiben bislang viele Fragen offen und Interessierte haben weiter die Möglichkeit, sich in das Verfahren einzubringen. Allerdings gibt es bislang keine weiteren Terminankündigungen. Susanne Jahn würde gern weitere Informationen auf die Internetseiten des Bezirksamts stellen lassen. Nach Ostern wird es ein formelles Bürgerbeteiligungsverfahren geben und danach wird letztendlich entschieden, ob, in welchen Grenzen und mit welchen Zielen die Karl-Marx-Straße Sanierungsgebiet wird.

## Verkauf von Eigentumswohnungen stagniert

**Der Markt für Eigentumswohnungen dümpelt vor sich hin, denn Berlin ist eine Mieterstadt, und das ist auch gut so. 2006 wurde für nur 5011 Wohnungen Eigentum begründet. Im Jahre zuvor waren es noch 5838, also 14% mehr.**

Der Anteil der neuerrichteten Eigentumswohnungen an den gesamten Verkaufsfällen war 2006 mit 15% besonders gering. Das gegenüber dem Vorjahr von 13.497 auf 13.055 bereits reduzierte Wohnungsangebot traf auf eine rückläufige Nachfrage und daher verwundert nicht, dass der Gutachterausschuss kein steigendes Preisniveau für Eigentumswohnungen feststellen konnte. Die Zeiten, als die Preise dauerhaft zu steigen oder wenigstens stabil zu bleiben schienen wie in den frühen 90er Jahren, gehören der Vergangenheit an. Wer damals gekauft hatte, brauchte lange, um die Verluste auszugleichen. Und nicht wenige Eigentümer/innen, die in den folgenden Jahren in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerieten und zum Verkauf gezwungen wurden, mussten feststellen, dass sie durch ihre jahrelangen Zahlungen lediglich die Kosten für Zinsen und Gebühren verringert hatten. Den Wert des in der Wohnung verbliebenen Restkapitals konnten sie aber immer noch nicht auf dem Markt realisieren.

Die Berliner Mietergemeinschaft hält das Wohnen zur Miete nicht nur für risikoärmer und preiswerter, sie weist auch stets darauf hin, dass es, eingebettet in ein entsprechendes Mietrecht, sowohl die sozialere als auch die emanzipiertere Wohnform ist. (Joe)

## Die scheinselfbstständige Schule

### Der „Zwang“ zur Privatisierung macht vor dem Bildungswesen nicht Halt

Hermann Werle

**Wie öffentliche Dienstleistungen zunehmend privatisiert und Bürger/innen zu Kunden degradiert werden, war Thema im MieterEcho Nr. 323 (Der privatisierte Staat). Nicht nur kommunale Unternehmungen, sondern gleich die gesamten Verwaltungen stehen unter dem Druck betriebswirtschaftlicher Ausrichtung und drohen privatisiert zu werden wie in Würzburg. Privatisierungstendenzen zeichnen sich auch im Bildungswesen immer deutlicher ab und werden durch entsprechende Gesetze flankiert.**

Mit dem Hinweis auf leere Haushaltskassen hat der öffentliche Dienst in Berlin nunmehr über zehn „Reform- und Kürzungsjahre“ hinter sich. Seit 2001 wurden über 31.000 Stellen abgebaut und bis 2011 sollen jährlich 2750 weitere folgen. Auch an den Berliner Schulen ist diese Entwicklung nicht spurlos vorbeigegangen. Vielerorts herrscht der Bildungsnotstand, verursacht durch jahrelangen Sanierungsstau, Finanzmittelknappheit und vor allem durch akuten Personalmangel.

Mit dem Berliner Schulgesetz von 2004 wurde die Verantwortung für diese Misere auf die Schulen übertragen. Das Leitbild, unter dem dieser Verantwortungstransfer stattfindet, ist die „eigenverantwortliche“ oder auch die „selbstständige“ Schule, wie sie im Schulgesetz festgeschrieben wurde. Zunächst konnte mit diesem Leitbild das positive Ziel von mehr Freiheit im Sinne pädagogischer Entwicklungsmöglichkeiten assoziiert werden. Die Erfahrungen, die viele Lehrer/innen in den

letzten Jahren machen mussten, spiegeln aber ein ganz anderes Bild wider. Die Eigenverantwortung wird zur Verwaltung des Mangels und die Selbstständigkeit entpuppt sich als Scheinselbstständigkeit.

Dass das Schulgesetz kaum zukunftsfähig ist, prognostizierte Thomas Isensee in der Berliner Lehrerzeitung 2/2004. Unter dem Titel „Geisterfahrt ins Jahr 2020“ ist zu lesen: „Die SPD setzt mit der PDS ein Schulgesetz fast unverändert durch, das für die Große Koalition mit der CDU und vor den Erkenntnissen der PISA-Studie konzipiert war. Die pädagogische Lyrik der ersten Paragraphen lässt das Herz gestandener Reformpädagog/innen in freudiger Erwartung schneller schlagen. Dann kommt aber das Kleingedruckte, die schulische Alltagsprosa: In den nachfolgenden Paragraphen wird alles gleich wieder ausgehebelt.“

#### Sicherheit statt Pädagogik

Bereits zwei Jahre bevor die Rütli-Schule für Schlagzeilen sorgte, schrieb Isensee, dass den Kolleg/innen nur noch bliebe, Wetten darauf abzuschließen, „wann die harten sozialen Realitäten im Land Berlin die erste Novellierung des Schulgesetzes erzwingen werden“. Auf eine Wette möchte man jedoch nur ungern eingehen angesichts der völligen Ignoranz des Berliner Senats gegenüber den

#### KERNELEMENTE DER „BERTELSMANNISIERUNG“ IM SCHULBEREICH

Auszüge aus einem Thesenpapier von Eberhard Pfeleiderer, Lehrer, GEW Bremerhaven:

- „Bertelsmannisierung soll der Oberbegriff für die Rationalisierungs- und Ökonomisierungsoffensive im Schulbereich sein, die seit ca. 15 bis 20 Jahren wesentlich durch die Bertelsmann-Stiftung vorangetrieben wird. Es geht um eine völlig revidierte Arbeitsorganisation auf verschiedenen Ebenen der Schulorganisation durch teilautonome Finanzverwaltung mittels Datensystemen und Kennziffern, Public-Private-Partnership, ZielLeistungsvereinbarungen zwischen den Schulen und der Behörde sowie Qualitätsmanagement, alles auf der Grundlage von Sozialtechniken aus der Großindustrie. Bertelsmannisierung bedeutet, die neoliberale Verwaltungsreform auf das Schulwesen anzuwenden.
- Pisa ist nicht der Grund für die Bertelsmannisierung, sondern die Legitimationsformel für einschneidende Maßnahmen in der Öffentlichkeit.

- Die Bildungshaushalte werden zunächst wie alle anderen heruntergefahren, um einen Rationalisierungsdruck zu erzeugen. Jedoch ohne den Druck der Unterfinanzierung wäre es nicht möglich, zunehmend private Finanzierung ins Spiel zu bringen und privaten Geldgebern einen Einfluss zu ermöglichen. Wie auch im Gesundheitswesen und in der Rentenfinanzierung wird auf eine Sockelfinanzierung hingearbeitet. Diese soll das Unternehmen Schule zwingen, die Finanzierungslücke mit Unterstützung von außerstaatlichen Geldgebern zu schließen. (...)
- Qualitätsmanagement ist das Steuerungselement, über das Mehrarbeit eingefordert und die Motivationen des Schulpersonals gesteigert werden soll. Das Bertelsmannsche Evaluationstool SEIS oder andere wurden den Schulen aufgezwungen, um die Selbststratifikation durchzuführen. (...)
- Die Evaluationen haben eine weitere Steuerungsfunktion. Mit ihrer Hilfe werden Schulen in Rankings gegeneinander

vergleichbar. Schulen, die bei den Tests gut abschneiden, werden verstärkt nachgefragt und können sich ihre Schülerinnen und Schüler aussuchen. Durch die Selektion werden bereits im Kindesalter die gesellschaftlichen Rollen festgeschrieben. Der Blick nach England zeigt, welche verheerenden sozialen Auswirkungen Rankings haben: Die englische Umgangssprache unterscheidet bereits zwischen „star schools“ und „sink schools“ (Ausguss-Schulen).

- Employability ist der neue Bildungsbegriff, der die Befähigung für das Funktionieren auf dem Arbeitsmarkt in den Mittelpunkt stellt. Schüler/innen werden nicht mehr gebildet, sondern qualifiziert. Dazu dient neben anderen Maßnahmen die Standardisierung von Abschlüssen. (...)
- Für die betroffenen Lehrer/innen bedeuten die zahlreichen Maßnahmen eine Steigerung von Arbeitsumfang und Arbeitsintensität. Der Lohn wird im Verhältnis zum erwarteten Einsatz der Mitarbeiter enorm gesenkt.“

wachsenden Problemen in den Schulen. Anstatt über Ursachen nachzudenken, wird an den Symptomen herumgedoktert, und anstelle von Ursachenbekämpfung und pädagogischen Konzepten setzt die Politik auf Repression. Als Krönung der politischen Inkompetenz bewacht seit Dezember der private Sicherheitsdienst „Germania“ renitente Schüler/innen in Neukölln.

Die Probleme einiger Schulen Neuköllns, einem der ärmsten Bezirke der Stadt, sind allerdings nur die Spitze des Eisbergs der Krise in den Berliner Bildungseinrichtungen. In einer Pressemitteilung vom Dezember 2007 schrieb der Gesamtpersonalrat der Lehrer/innen und Erzieher/innen: „Es ist geradezu unglaublich, in welcher Parallelwelt Bildungssenator Zöllner lebt, wenn es um die aktuelle Personalausstattung der Berliner Schulen geht. Das Herunterfahren der Schulen auf eine Ausstattungsgröße von 100% führt dazu, dass jede Abwesenheit einer Lehrkraft sich sofort auf den Unterricht auswirkt.“ In einem Brandbrief der Robert-Blum-Oberschule in Tempelhof-Schöneberg an den Bildungssenator heißt es dementsprechend: „Unsere Schule gleicht einem Verschiebebahnhof für Lehrkräfte. (...) Gewachsenes Vertrauen in die Kontinuität von Lehren und Lernen? Fehlanzeige – Hauptsache, die Zahlen stimmen!“

## Schulen als Unternehmen und Werbeträger

Das Berliner Schulgesetz von 2004 beinhaltet jedoch nicht nur die personelle und finanzielle Mittelbegrenzung. Im Kern seiner Ausrichtung führt es zur Umwandlung der Schulen in betriebswirtschaftlich ausgerichtete Unternehmen. Die geforderten Qualitäten der durch das Schulgesetz gestärkten Schulleitungen liegen somit nicht mehr im Bereich des Pädagogischen, gefragt ist vielmehr modernes Unternehmensmanagement. Im Tagesspiegel brachte Hinrich Lühmann, Schulleiter des Humboldt-Gymnasiums in Tegel, die Sache auf den Punkt: „Die Sarrazine dieser Republik wollen die Zahl der Lehrer nicht vermehren, nur wenige Sozialarbeiter, keine Schulpsychologen und Krankenschwestern einstellen, keine Bibliothekare, keine technischen Helfer (...). Deutschlands Schule soll finnische Resultate ohne finnische Ressourcen erbringen. Wie das gelingen kann? Unternehmensberater lieferten den entscheidenden Tipp: Ökonomisiert die Schule, leitet sie wie ein Unternehmen.“

Zur Unternehmensführung gehören sowohl Programme zur Kosteneinsparung als auch Qualitätskontrollen. Auf Letzteres spezialisiert ist die Bertelsmann-Stiftung, die sich gerne als

unabhängige Beratungsinstanz zur Verfügung stellt (siehe Kasten zur „Bertelsmannisierung“). Vom früheren Bildungssenator Böger (SPD) wurde das Angebot der Stiftung angenommen und in einem Kooperationsvertrag die Einführung des Evaluierungsinstrumentariums SEIS (Selbstevaluierung in Schulen) für Berliner Schulen festgelegt. Seither wird an Berliner Schulen evaluiert, was das Zeug hält. Bei den Evaluierungen unerwähnt bleiben jedoch die finanziellen und sozialen Bedingungen, mit denen die Schulen konfrontiert sind. Damit wird ausgeschlossen, dass sich die Ergebnisse der Evaluierungen gegen die politischen Entscheidungsträger wenden. Im Gegenteil, der Druck lastet nun verstärkt auf den Kollegien, die im Zweifelsfall immer die Schuldigen sind, und auf den Schulleitungen. Diese sind angehalten, sich private Sponsoren und Bildungsträger zu suchen, um die bestehenden Finanz- und Bildungsdefizite zu kompensieren. Die Öffnungen zur privaten Wirtschaft und damit zur Kommerzialisierung der Bildung ergeben sich also zwangsläufig. Bezahlen müssen die Eltern und die Beschäftigten, Leidtragende sind die Schüler/innen, die etwas besseres verdient haben als kaputtgesparte Schulen, die zunehmend zu Werbeträgern verkommen.

## Einladung zur Konferenz

### Öffentliche Aufgaben gehören in die öffentliche Hand! Bildung ist keine Ware!

am Samstag, 16. Februar 2008, von 13 bis 18 Uhr,  
im Oberstufenzentrum (OSZ) Verkehr, Wohnungswirtschaft und Steuern,  
Dudenstraße 35-37, 10965 Berlin – Nähe U-Bahnhof "Platz der Luftbrücke"

Am Samstag, den 16. Februar 2008, veranstaltet das Berliner Bündnis gegen Privatisierung in Zusammenarbeit mit der GEW Berlin eine Konferenz, die sich mit den Hintergründen der Privatisierungstendenzen in den öffentlichen Diensten beschäftigt. Zur Begrüßung wird die stellvertretende Vorsitzende des DGB-Berlin-Brandenburg, Doro Zinke, einen „europäischen Blick“ auf die Thematik werfen.

Eingeladen ist zudem der Wissenschaftler Alex Demirovic von der Technischen Universität Berlin, der theoretische Hintergründe zu der sich verändernden Funktion des Staates, den Privatisierungstendenzen in den öffentlichen Diensten und der Rolle der Bertelsmann-Stiftung referieren wird.

Vom konkreten Privatisierungsgeschehen in Berlin und im Bildungsbereich werden unter anderem die Anti-Privatisierungs-Aktivistin Gerlinde Schermer und der Bundesvorsitzende der GEW, Ulrich Thöne, berichten.

Außerdem werden Lehrer/innen aus verschiedenen Berliner Schulen zu Wort kommen und aus dem krisenhaften Alltag an ihren Schulen berichten.

In einer abschließenden Gesprächsrunde werden Perspektiven zur Diskussion stehen, wie der fahrende Privatisierungszug gestoppt werden kann.

Für Stärkungsmöglichkeiten wird während der Pause gesorgt sein. Der Eintritt ist frei.

Programm und Flyer unter: [www.bmgew.de](http://www.bmgew.de)

## Strom teurer – Gas teurer – Wasser teurer

### Forderung nach Enteignung wird lauter

Hermann Werle

**Nachdem Vattenfall bereits Mitte letzten Jahres die Strompreise in Berlin um 6,5% angehoben hat, folgten zum Jahresbeginn erneute Preissteigerungen beim Berliner Wasser und Erdgas. Berliner Haushalte müssen bei den Kosten für Energie und Wasser im Vergleich mit anderen Großstädten wesentlich tiefer in die Tasche greifen. Inzwischen fordert sogar die Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) die Zerschlagung der Energie-Monopole.**

Während die Berliner Wasserbetriebe die Tarife beim Trinkwasser zum 1. Januar minimalst absenkten, erhöhten sie das Schmutzwasserentgelt umso kräftiger, sodass mit einem Aufschlag von fast 2% als Resultat die fünfte Preiserhöhung seit 2003 herauskam. Die nächste Betriebskostenabrechnung könnte aber auch noch eine andere Überraschung bereithalten.

#### Aufspaltung des Wasserpreises in Mengen- und Grundpreis

Denn nach der Aufspaltung der Tarifikalkulation in Mengen- und Grundpreise im Juli 2007 (MieterEcho berichtete) werden letztere erstmals in den kommenden Abrechnungen zu Buche schlagen. Da sich der Grundpreis aus dem Wasserverbrauch und der Zählergröße ergibt, wird die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung und das Erkennen der Preiserhöhungen entsprechend schwieriger. Um die Wasserabrechnung dennoch einer kritischen Betrachtung unterziehen zu können, müssen Mieter/innen einen Blick auf die Wasseruhr in ihrer Wohnung oder im Keller

werfen. Auf dem Zifferblatt entdecken Sie die Einheit Qn und eine Zahlenangabe, z.B. 2,5 oder 6, die den maximalen Durchfluss von Kubikmetern pro Stunde (m<sup>3</sup>/h) angibt. Mit Hilfe der aktuellen Tarifstabellen der Wasserbetriebe, die den Qn-Wert ausweisen, können Sie sich



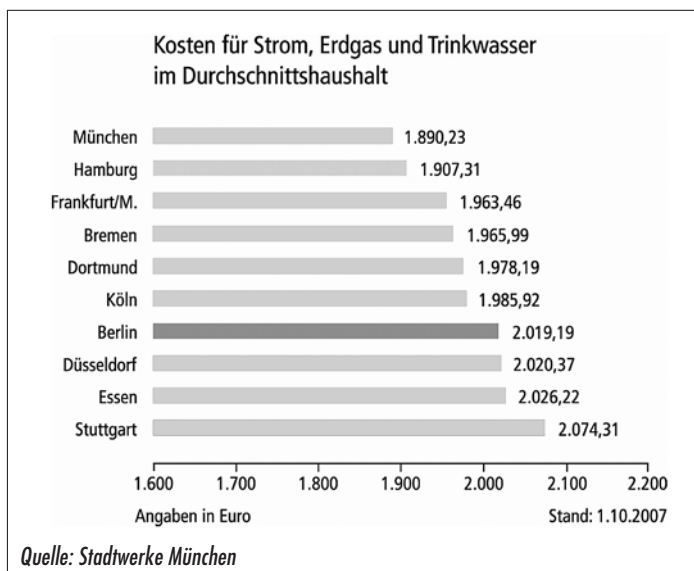
nun an die Prüfung der Abrechnung machen. Bedacht werden sollte zudem, ob der Zähler möglicherweise zu groß ausgelegt ist, da sich in diesem Fall der Grundpreis kräftig erhöhen kann.

Ähnlich wie beim Wasser steigen in schöner Regelmäßigkeit auch die Preise für Gas. Ange-

lehnt an die Ölpreise bescheren sie den Verbrauchern saftige Rechnungen und den Konzernen kräftige Gewinne. Nach Berechnungen des Bunds der Energieverbraucher sind die Gewinne der Gaswirtschaft bei den Haushaltskunden allein in 2007 um drei Milliarden Euro gestiegen. Um die Quelle üppiger Gewinne für die Zukunft abzusichern, hat die GASAG, deren Anteile die Konzerne Vattenfall (31,575%), Gaz de France (31,575%) und Thüga (36,85%) halten, die Preise um durchschnittlich 7,5% angehoben. Begründet wurde das Drehen an der Preisschraube mit steigenden Bezugskosten für das Erdgas. Dies ist wenig glaubhaft, wie der Bund der Energieverbraucher bemerkt, schließlich seien gegenüber 2006 die Importpreise gesunken. Zudem versichern Gaskonzerne wie E.ON-Ruhrgas immer wieder, dass ihre langfristigen Lieferverträge mit Förderunternehmen wie Gazprom eine gewisse Preisstabilität gewährleisten würden.

#### Scheinwettbewerb

Private Haushalte haben, trotz der versprochenen Vorzüge des liberalisierten Markts und Wettbewerbs, kaum Möglichkeiten, auf preisgünstigere Angebote zurückzugreifen. Als Mitte 2006 mit Klickgas der erste Wettbewerber in Berlin gegen die GASAG antrat, schien sich an der Monopolsituation etwas zu ändern. Dies war jedoch ein Trugschluss, da sich hinter dem Anbieter Klickgas die Deutsche Erdgashandels GmbH verbirgt. Diese ist jedoch eine Tochtergesellschaft der Thüga, die ihrerseits den größten Anteil an der GASAG hält. Da die Thüga eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von E.ON-Ruhrgas ist, wird der Berliner Gasmarkt weitestgehend von Europas



Wasserzähler mit dem Durchflusswert Qn 2,5 m<sup>3</sup>/h. Der Durchflusswert gibt die Zählergröße an, die ab dem 1. Januar 2008 Bemessungsgrundlage für den Grundpreis des Wassers bei den Berliner Wasserbetrieben ist.



## DIE EU-KOMMISSION ZWISCHEN WETTBEWERB UND GLOBAL PLAYERN

Eine Betrachtung der EU-Energiepolitik offenbart einen fundamentalen Widerspruch. Denn die EU-Politik fördert das Entstehen transnationaler europäischer Großkonzerne, damit sich diese auf dem Weltmarkt durchsetzen können. Der frühere EU-Kommissar für Industrie und Unternehmen, Günter Verheugen (SPD), sprach in dieser Funktion davon, dass Europa „supranationale Weltmarktführer“ brauche, da Europa „nicht um den Aufstieg in die zweite Bundesliga“ spiele, sondern um die Weltmeisterschaft. Die Macht der „großen Vier“ ist also ein Resultat der europäischen Großmachtbestrebungen.

Da Deutschland inzwischen Europameister bei den Energiepreisen ist, betrachtet die EU-Kommission insbesondere den deutschen Energiemarkt mittlerweile mit großer Skepsis und will die Macht der Konzerne brechen. Es sei an der Zeit, „dass Privathaushalte und Unternehmen endlich in den Genuss der Vorteile eines wettbewerbsorientierten Energiemarkts mit freier Auswahl des Versorgers und faireren Preise kommen“, so die EU-Wettbewerbskommissarin Kroes. Die Europäische Kommission schlägt deshalb die Trennung der Erzeugung und Versorgung vor. „Das Eigentum und der Betrieb der Netze sollten ‚entflochten‘ werden. Hier geht es um die Trennung des Betriebs der Strom- und Gasnetze von den Versorgungs- und Erzeugungstätigkeiten. Wie aus den Vorschlägen klar hervorgeht, favorisiert die Kommission die Option der eigentumsrechtlichen Entflechtung, bei der ein Unternehmen nicht mehr gleichzeitig sowohl Eigentümer der Übertragungsnetze als auch Energieerzeuger oder Energieversorger sein darf.“

Die zur Expansion auf den Weltmärkten geförderte Macht der Monopole zeitigt überdeutlich ihre negativen Folgen – und das vor der eigenen Haustür. Diese Macht soll nun wieder beschnitten werden, und die neoliberalen Generalstäbe der EU zieren sich nicht, hierfür sogar das heilige Sakrileg des Eigentums in Frage zu stellen.

größtem Energiekonzern beherrscht. Bei dem propagierten Wettbewerb handelt es sich schlicht um einen Scheinwettbewerb.

Auf dem Strommarkt findet sich nahezu die gleiche Situation: Vier Großkonzerne (E.ON, RWE, EnBW, Vattenfall) beherrschen den Markt und bestimmen die Preise. So haben zum 1. Dezember 2007 bundesweit mehr als 300 Versorger unter Verweis auf steigende Bezugskosten und die Entwicklung an der Leipziger Strombörse ihre Tarife erhöht. Dass diese Begründungen nicht plausibel seien, kritisiert unter anderem der Präsident des Bundeskartellamts Bernhard Heitzer. Zum einen würden die Beschaffungskosten allenfalls ein Drittel der Verbraucherpreise ausmachen, zum anderen seien die Notierungen an der Strombörse von den Versorgern selbst beeinflusst, weil diese dort gleichzeitig als Käufer und Verkäufer auftreten würden.

## IHK und Bundeskartellamt fordern Enteignung

Daneben gebe es Hinweise auf Preisabsprachen, wie Bernhard Heitzer im November 2007 in einem Interview gegenüber der Westdeutschen Allgemeinen Zeitung bemerkte: „Wir haben im Rahmen einer Durchsuchung mit der EU-Kommission im Mai 2006 Belege für Absprachen zwischen insbesondere E.ON und RWE gefunden. Diese haben wir für das Fusionsverfahren E.ON/Eschwege vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf verwendet. Es konnte klar belegt werden, dass E.ON und

RWE ein marktbeherrschendes Duopol innehaben.“ In Einklang mit Vorschlägen der EU-Kommission (s.o.), drohte Heitzer gegenüber der Frankfurter Allgemeine Zeitung die Möglichkeit an, die Energiekonzerne zu zwingen, ihre milliardenschweren Beteiligungen an den Stadtwerken zu verringern. „Wir brauchen eine Obergrenze für den zulässigen Verflechtungsgrad. Der hohe Beteiligungsbesitz der Energiekonzerne ist eines der größten Hindernisse für mehr Wettbewerb auf den Endkundenmärkten.“

Von der durch die „großen Vier“ dominierten Struktur des Energiemarkts ist auch das Handwerk und die lokale Industrie betroffen. Die Lobbyverbände haben sich aus diesem

Grund ungewöhnlich klar gegen die Konzernmacht in positioniert. In einer gemeinsam herausgegebenen Studie fordern die Berliner Industrie- und Handelskammer (IHK) und die Handwerkskammer „Eingriff in das Eigentum der Oligopolisten“, wie ihn Artikel 14 des Grundgesetzes (s. u.) vorsieht. Der Berliner Senat wird deshalb aufgefordert, „sich auf Bundesebene für einen Zwangsverkauf von Kraftwerkskapazitäten und einen Baustopp für die ‚großen Vier‘ einzusetzen. Mit diesen Maßnahmen sollten nach Ansicht der IHK private Investoren in die Lage versetzt werden, sich gegen die übermächtige Konkurrenz zu behaupten.“

## Kommunale statt private Lösung

Vor dem gleichen Hintergrund kommen die Stadtwerke München allerdings zu einem ganz anderen Ergebnis. Entgegen der Vorstellung des Kartellamts und der Industrie argumentieren die Stadtwerke, dass nicht die private Wirtschaft das Problem steigender Preise beiseitigen könne, sondern nur die kommunalen Unternehmen. Denn es sei interessant, in welchen Städten die Verbraucher am tiefsten in die Tasche greifen müssten. In einer Vergleichsstudie zu den Preisen für Strom, Gas und Wasser in Großstädten stellen die Münchener Stadtwerke fest, dass der Durchschnittshaushalt in Düsseldorf wie auch in Berlin rund 130 Euro pro Jahr mehr zu zahlen hat als in München. In Essen sind es rund 136 Euro und in Stuttgart sogar 184 Euro mehr. Zu den teuersten Städten gehören laut der Studie

*Das Heizkraftwerk Mitte an der Spree. Mit dem Verkauf der Bewag ging auch dieses Heizkraftwerk an den schwedischen Konzern Vattenfall.*



## ATTAC-KAMPAGNE GEGEN DIE „GROSSEN VIER“

Im Januar startete Attac eine bundesweite Kampagne gegen die vier großen Energiekonzerne. Ziel der Kampagne ist „die Enteignung, Zerlegung und Überführung in kleinere Einheiten unter demokratischer Kontrolle“, wie es in einer Presseerklärung heißt. Mit den vier Energieriesen sei weder wirksamer Klimaschutz noch eine sozialen Kriterien entsprechende Stromversorgung möglich. So würden jährlich 800.000 Haushalten Strom und Gas abgestellt, weil die hohen Energiekosten nicht mehr zu bezahlen seien.

Im Rahmen der Kampagne sollen die Möglichkeiten der Enteignung bzw. der Vergesellschaftung, wie es Artikel 14 und 15 des Grundgesetzes (siehe Kasten) vorsehen, geprüft werden. Eine andere Welt und auch Enteignungen sind nämlich durchaus möglich.

Eine an die Konzerne zu zahlende Entschädigung sei dabei kein unlösbares Problem, wie der Rechtsanwalt und Attac-Aktivist Roman Denter bei einer Informationsveranstaltung im Januar erläuterte. Eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 bietet dem Gesetzgeber die Möglichkeit, die Wertermittlungsmethode frei zu wählen, sodass die Entschädigung nicht an den Verkehrswert gebunden ist. Schlussendlich komme es aber vor allem auf den politischen Willen an und diesem soll mit der Kampagne nachgeholfen werden.

Informationen zur Kampagne unter: [www.attac.de/energiekonzerne/cms](http://www.attac.de/energiekonzerne/cms)



Auftaktaktion zur Attac-Kampagne gegen die vier großen Stromkonzerne (RWE, E.ON, Vattenfall, EnBW) am 2. Januar 2008 in Berlin. Attac fordert die Demokratisierung der Energiewirtschaft.



eben jene, wo die Stadtwerke vor einigen Jahren an große Energiekonzerne verkauft wurden. Der Großstadtvergleich beweist also: „Der kommunale Einfluss sichert eine preisgünstige und sichere Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser. Die Zeche für den Verkauf von kommunalen Unternehmen zahlen die Bürger in Form von wesentlich höheren Preisen.“ Die Berliner/innen können ein Lied davon singen.

## GRUNDGESETZ

### Artikel 14

**(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.**

### Artikel 15

**Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.**

## Verteilung öffentlicher Wohnungsbestände in den Bezirken

**Wie unsozial, gesellschafts- und stadtentwicklungspolitisch kurzsichtig die Politik der Wohnungsverkäufe des letzten Senats und seiner Vorgänger sowie der des Bundes war, enthüllt ein Blick in das „Gesamtkonzept für die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin“. Wenn die „soziale Durchmischung“ jemals wirklich mehr als nur substanzlose politische Floskel gewesen ist, der städtische Einfluss auf ihre Verwirklichung wurde jedenfalls längst aufgegeben.**

Die Verteilung der nach den Verkäufen übrig gebliebenen Reste des öffentlichen Wohnungsbestands über die Bezirke bildet ein Muster, das die quasinatürliche Segregation der sich weiter sozial polarisierenden Berliner Bevölkerung bereits vorgezeichnet hat. Zwar soll ein durchschnittlicher Anteil von 15% städtischer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand erhalten bleiben, doch finden sich davon höchst unterschiedliche Quoten in den einzelnen Bezirken. Hohenschönhausen-Lichtenberg ist mit 48.225 vor Hellersdorf-Marzahn mit 35.459 und Köpenick-Treptow mit 26.129 Wohnungen am besten versorgt. Reinickendorf (überwiegend Märkisches Viertel) liegt mit 16,8% öffentlicher Wohnungen am Gesamtbestand des Bezirks nahe dem Mittelfeld, desgleichen Pankow mit 25,7% und Friedrichshain-Kreuzberg mit 15%. Am unteren Ende der Skala finden sich die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf mit 7,31% und Steglitz-Zehlendorf mit 2,25%. Diese Anteile werden jetzt vom Senat als „untergewichtig“ und „deutlich zu gering“ bezeichnet. Das musste nicht so sein. In Zehlendorf hätte die Hüttenwegsiedlung mit 1096 Wohnungen – anstatt an den Finanzinvestor apellas verkauft zu werden – im öffentlichen Bestand verbleiben können, und niemand hatte die munter kooperierenden Senatoren Kleemann, CDU (späterer Geschäftsführer der GEHAG) und Dr. Fugmann-Heesing, SPD (Unternehmensberaterin) zum Verkauf der GEHAG mit ihren ausgedehnten Beständen in Wilmersdorf, Steglitz und Zehlendorf gezwungen. (joe)

# Schuldenkarussell kommt in Schwung

**Die Zahl der verschuldeten Haushalte hat in den vergangenen Jahren um fast eine Million Haushalte bundesweit zugenommen – ein Ende des Anstiegs ist nicht abzusehen**

Christian Linde

„Der Aufschwung ist auch unten angekommen“, behauptet Bundeskanzlerin Angela Merkel gegenüber den Befürworter/innen des Mindestlohns. Die CDU-Politikerin verweist auf die rückläufigen Arbeitslosenzahlen und die positive konjunkturelle Entwicklung. Staatliche Interventionen in die Autonomie der Tarifpartner seien deshalb allenfalls in einzelnen Branchen überlegenswert.

Dass die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt längst von der Lohntüte der Arbeitnehmer abgekoppelt ist, belegt die steigende Zahl der sogenannten Aufstocker – also diejenigen, die aufgrund ihres geringen Erwerbseinkommens Anspruch auf Arbeitslosengeld II haben. Die Rechnung, wer einen Erwerbsarbeitsplatz hat, lebt sorgen- und schuldenfrei, geht längst nicht mehr auf. Das bestätigen auch die Ergebnisse des Schuldneratlas 2007. „Die Analyse belegt einen bedenklichen Trend: Trotz des konjunkturellen Aufschwungs gibt es keine Entspannung der Verbraucherüberschul-

dungsproblematik. Zwar mildert die zurückgehende Arbeitslosigkeit den Anstieg der Schuldnerquoten. Allerdings müssen Jahr für Jahr mehr Bürger Privatinsolvenz anmelden, und die Zahl der überschuldeten Personen steigt weiter“, so die Creditreform, die den jährlichen Schuldneratlas vorlegt.

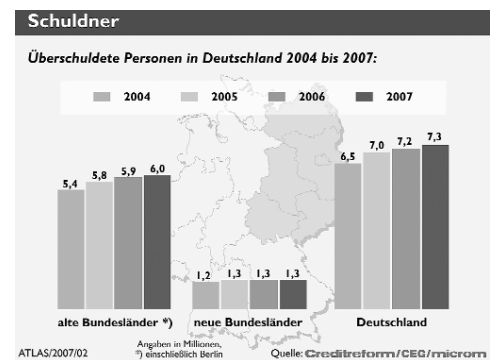
## Mehr als jeder Zehnte betroffen

Danach hat die Überschuldung von Privatpersonen in Deutschland seit 2004 um über 800.000 Haushalte zugenommen. Allein im vergangenen Jahr waren es 150.000. Zum Stichtag 1. Oktober 2007 hat die Creditreform eine Schuldnerquote von 10,9% ermittelt. Das heißt, rund 7,3 Millionen Menschen (mehr als jeder zehnte Erwachsene) können ihre Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen. Zum Vergleich: Im Jahr zuvor waren es noch 10,7% oder 150.000 Menschen weniger. Dabei liegt die Quote der Überschuldeten in den neuen Bundesländern mit 11,5% (ohne Berlin) höher als in den alten Bundesländern (10,7%). In der ehemaligen Bundesrepublik sind 6 Millionen Haushalte überschuldet und in Ostdeutschland rund 1,3 Millionen. Den höchsten Anstieg verzeichnen Bremen, Hamburg und das Saarland. Berlin rangiert auf dem achten Platz. Im Gegenzug ist die Zahl der beantragten Verbraucherinsolvenzverfahren seit 1999 bis zum 1. Quartal 2007 vergleichsweise gering. Gerade einmal 343.000 private Haushalte, also rund 5% der Schuldner, haben von der Möglichkeit des Restschuldenlasses Ge-

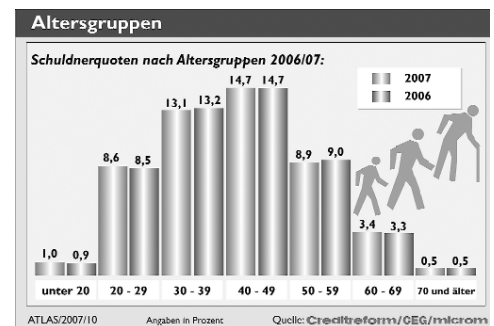
brauch gemacht. Das Schuldenvolumen beziffert die Creditreform auf mindestens 208 Milliarden Euro. Im Jahr 2004 waren es noch 186 Milliarden Euro. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wies ein einzelner Haushalt einen mittleren Schuldenbetrag von rund 36.800 Euro auf.

## Armer Norden – reicher Süden

Dass sich regionale Unterschiede auf die Einkommen- und Schulden-situation privater Haushalte auswirken, belegt die Wohnort-Rangliste bei der Verschuldung. Die Spitzenplätze nehmen, wie auch im zurückliegenden Jahr, Bremen mit 15,5% (2006: 15,3%) und



Weiterer Anstieg der Überschuldeten.



Anzahl der jüngeren Überschuldeten nimmt zu.

Berlin mit 15,3% ein (2006: 15,2%). Die wenigsten verschuldeten Haushalte leben mit 7,8% (2006: 7,7%) in Bayern und mit 8,1% (2006: 8,1%) in Baden-Württemberg (siehe Tabelle). Die Spannweite der Überschuldung reicht nach Auswertung von 439 Kreisen und kreisfreien Städten von der niedrigsten gemessenen Quote im bayerischen Landkreis Eichstätt (0,2%) bis zur höchsten gemessenen Schuldnerquote in der Stadt Offenbach (20,9%). Brennpunkte der klammen Kassen privater Haushalte bleiben die Großstädte. Aus einem Ranking der Städte mit über 400.000 Einwohnern ist Duisburg mit einer Schuldnerquote von 16,8% (2006: 16,3%) als Spit-

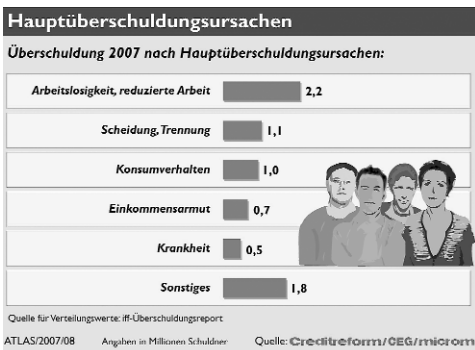
Verschuldete Haushalte nach Bundesländern	
Bundesland	Schuldnerquote
Bremen	15,50%
Berlin	15,25%
Sachsen-Anhalt	13,73%
Hamburg	12,88%
Saarland	12,67%
Nordrhein-Westfalen	12,22%
Mecklenburg-Vorpommern	12,18%
Schleswig-Holstein	12,06%
Brandenburg	11,91%
Niedersachsen	11,39%
Rheinland-Pfalz	10,96%
Hessen	10,91%
Thüringen	10,90%
Sachsen	10,01%
Baden-Württemberg	8,14%
Bayern	7,79%

Quelle: Schuldneratlas. Creditreform (Hrsg.), 2007.

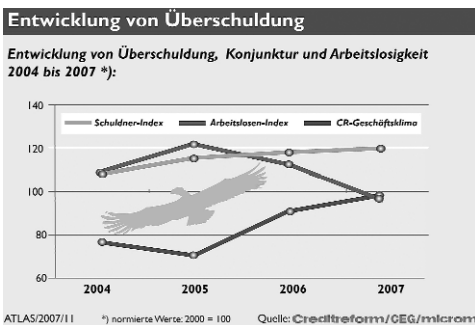
zenreiter hervorgegangen, gefolgt von Berlin und Düsseldorf.

## Ursache von Ver- und Überschuldung

Dass Menschen in finanzielle Schwierigkeiten bis hin zur Überschuldung geraten, liegt – anders als häufig dargestellt – nur nachrangig an einem unangemessenen Konsumverhalten. Mehr als jede zweite Überschuldung, nämlich 52%, ist zurückzuführen auf Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Scheidung. Eine sogenannte unwirtschaftliche Haushaltsführung ist nur in 16% der Fälle Ursache für die Verschuldung. In 9,4% der Fälle hat die Untersuchung Einkommensarmut und in 4,6% Drogenkonsum als Ursache für die Ver- oder Überschuldung festgestellt. Summarisch könne davon ausgegangen werden, dass etwa 2,2 Millionen



**Arbeitslosigkeit ist Überschuldungsauslöser Nr. 1.**



**Schuldner-Index steigt trotz sinkender Arbeitslosigkeit.**

Überschuldungsfälle auf Arbeitslosigkeit zurückzuführen sind. Rund eine Million Schuldner gerieten durch einen übermäßigen Konsum in die Schuldenfalle.

## Polarisierungstendenzen und Verfestigung von Armut

Mit steigender Tendenz erfasst das Überschuldungsproblem auch die Mittelschicht. So treibt beispielsweise das meist durch Arbeitslosigkeit verursachte Scheitern einer Immobilien- bzw. Baufinanzierung – oft in Zusammenhang mit einer Trennung oder Scheidung – zunehmend auch Bessergestellte in den finanziellen Ruin.

## Schuldnerquoten in Deutschland 2004 bis 2007

	Einwohner	über 18 Jahre	Schuldner	Schuldnerquote
2004	82,50 Mio.	67,13 Mio.	6,54 Mio.	9,74%
2005	82,44 Mio.	67,30 Mio.	7,02 Mio.	10,43%
2006	82,31 Mio.	67,29 Mio.	7,19 Mio.	10,68%
2007	82,19 Mio.	67,63 Mio.	7,34 Mio.	10,85%

Quelle: Schuldneratlas. Creditreform (Hrsg.), 2007.

Nachwirkungen der Börsenkrise aus dem Jahr 2000 und die darauf folgende wirtschaftliche Stagnation haben insbesondere Mittelschichtsangehörige in eine private Schuldenkrise katapultiert.

Innerhalb der Betroffenengruppen zeichnet sich laut Creditreform ein weiterer „besorgniserregender Trend“ ab: Während bei den Verschuldeten in der Altersgruppe der 40- bis 49-Jährigen ein leichter Rückgang zu verzeichnen ist, nimmt die Zahl unter den Jüngeren drastisch zu. So ist mittlerweile mehr als 1% der unter 20-Jährigen überschuldet. Bei den 20- bis 29-Jährigen nähert sich die Schuldnerquote mit 8,6% dem zweistelligen Bereich.

„Junge Erwachsene sind von einer anhaltenden Zahlungsunfähigkeit im sozialen Umfeld stark betroffen. Diese negativen Erfahrungen, verbunden mit einer mangelnden Teilhabe an Bildungsangeboten, werden generationsübergreifend weitergegeben“, warnen die Autoren der Studie. Nach Auswertung aller Daten und Informationen kommt der Schuldneratlas zu dem Befund: Durch die Konzentration und Verfestigung von sozialen Problemen – wie Arbeitslosigkeit, Ausbildungsplatzmangel, Einkommens- und Bildungsarmut, Überschuldung als Sozialisationserfahrung bis hin zur Ausgrenzung als Bevölkerungsgruppe – vollziehe sich eine „partielle Verschuldungsverdichtung“ bis hin zu „Schulden-Ghettos“. Den Ergebnissen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Rahmen der Armutsforschung zufolge vollziehe sich die „Spaltung der Gesellschaft“ als ungleiches Verhältnis der Aneignungschancen von Einkommen und Bildung auch in Form der beobachtbaren Überschuldungsverdichtung.

## Blick in die Zukunft

Für die kommenden Jahre zeichnen die Ersteller des Schuldneratlas ein düsteres Bild. Selbst bei einem langfristigen konjunkturellen Aufschwung mit einem nachhaltigen Abbau der Arbeitslosigkeit, insbesondere der Dauerarbeitslosigkeit, sei keine Verminderung der Überschuldeten zu erwarten. „Vielmehr ist von einer dauerhaft-nachhaltigen Zahlungsunfähigkeit großer Teile der der Schuldnergruppe zuzurechnenden Personen auszugehen, da Überschuldungsprozesse meist im Rahmen von sich selbst verstärkenden, negativen Wirkungsketten ablaufen und damit den Bestand sowie auch die ‚Neurekrutierung‘ von überschuldeten Personen perpetuieren.“ Überschuldung präge Lebensstil und Verhaltensmuster der betroffenen Personen und übertrage negative Lebenserfahrung auf die Kinder und das soziale Umfeld. „Zudem bestätigt sich eine Hypothese des Vorjahresberichts, dass Überschuldung und politische Partizipation, zumindest mittelbar, korrelieren.“

higkeit großer Teile der der Schuldnergruppe zuzurechnenden Personen auszugehen, da Überschuldungsprozesse meist im Rahmen von sich selbst verstärkenden, negativen Wirkungsketten ablaufen und damit den Bestand sowie auch die ‚Neurekrutierung‘ von überschuldeten Personen perpetuieren.“ Überschuldung präge Lebensstil und Verhaltensmuster der betroffenen Personen und übertrage negative Lebenserfahrung auf die Kinder und das soziale Umfeld. „Zudem bestätigt sich eine Hypothese des Vorjahresberichts, dass Überschuldung und politische Partizipation, zumindest mittelbar, korrelieren.“

## Wissensvermittlung und Armutsprävention

Zur Entschärfung der Situation fordern die Schulden-Analysten Handlungsansätze von allen gesellschaftlichen Akteuren: der Politik, der Wirtschaft und den Verbrauchern. Hierzu gehört der Abbau von Arbeitslosigkeit bzw. die Schaffung neuer und sicherer Arbeitsplätze, „die zudem den Lebensunterhalt der Arbeitnehmer gewährleisten“. Darüber hinaus seien höhere Bildungsinvestitionen erforderlich, die auch den Bereich der Förderung der Finanzkompetenz umfassen. Eine Stärkung und ein Ausbau der Schuldner- und Insolvenzberatung sowie Veränderungen bei der Kreditvergabe von Finanzdienstleistern seien ebenso notwendig wie eine qualifizierte Informationsoffensive zur Überschuldungsproblematik und zu ihren Folgewirkungen. An die Adresse der Politik gerichtet fordert die Creditreform, dass die Schuldnerforschung stärker in die Armut- und Bildungsdebatte eingebunden werden soll. Ziel müsse es sein, „dem Stellenwert von Überschuldungsprozessen als Armutsauslöser und -verstärker gerecht zu werden und die vorhandenen Informationen im Sinne einer kleinräumigen Sozialplanung nutzbar zu machen“.

**Schuldneratlas 2007 im Internet:**  
[www.creditreform.de](http://www.creditreform.de)

# Armut nicht mehr neu

## Neukölln weist bundesweit die meisten überschuldeten Haushalte auf

Christian Linde

**Ob raufende Kinder auf dem Schulhof oder parkende Autos in zweiter Spur: Selbst wenn eine Nachricht kaum der Rede wert zu sein scheint, im Zusammenhang mit Neukölln wird ein Stichwort schnell zur Schlagzeile. Im von der Wirtschaftsauskunftsdatei Creditreform erstellten Schuldneratlas 2007, der 439 Kreise und kreisfreie Städte erfasst, ist der Schuldensituation in Neukölln sogar eine eigene Auswertung gewidmet. Denn, geht es ums Geld, sind die Meldungen aus diesem Stadtteil dramatisch. Das Beispiel Neukölln zeige, so die Creditreform, „dass selbst nachhaltigste Hilfestellungen die Überschuldungssituation aufgrund mangelnder ökonomischer und sozialer Ressourcen, insbesondere aufgrund fehlender Ausbildungs- und Arbeitsplätze, offensichtlich nicht alleine und nicht sofort verbessern können“.**

So weist Neukölln viele Probleme auf, die miteinander verknüpft Überschuldungsprozesse auslösen oder zumindest begünstigen. Neukölln, mit rund 300.000 Einwohner/innen, liegt seit Jahren mit einer Arbeitslosenquote von mehr als 25% weit über dem Berliner Durchschnitt.

Die Gruppe der von Überschuldung am meisten Bedrohten, die Alleinerziehenden, sind in Neukölln mit einem Bevölkerungsanteil von 46% vertreten. Nach Angaben des iff-Überschuldungsreports von 2007 ist das Überschuldungsrisiko Alleinerziehender fast zwölfmal so hoch wie das kinderloser Paare. Gleichzeitig verfügen Familien in Berlin über ein deutlich niedrigeres Einkommen als Familien in Städten wie Hamburg oder Bremen. Das verfügbare Einkommen eines Berliner Privathaushalts erreicht nur 64% des Niveaus an der Alster. Auf die Verschuldungssituation bis hin zur Überschuldung, also Zahlungsunfähigkeit, hat dies dramatische Auswirkungen.

### Über 20% der Bevölkerung verschuldet

Die Schuldnerquote in Neukölln liegt aktuell bei 21,4%. Damit ist der Anteil in den zurückliegenden Jahren weiter angestiegen. 2006 waren es noch 21,1% und im Jahr zuvor 19,1% (Bundesdurchschnitt aktuell 10,9%). „Damit würde der Bezirk Neukölln als eigenständige Stadt betrachtet, den letzten Rang im Kreis- und Stadt-Ranking einnehmen“, so das Ergebnis der Untersuchung. Insgesamt sind rund 52.000 Personen im Alter über 18 Jahren

nicht nur verschuldet, sondern bereits überschuldet und weisen „nachhaltige Zahlungstörungen auf“.

### Problem postindustrieller Entwicklungen

Zwar gehören insbesondere die Großstädte zu den Bühnen individuellen Statuskonsums. Die finanzielle Situation der Neuköllner Bevölkerung ist allerdings nicht allein darauf zurückzuführen, dass die Menschen über ihre Verhältnisse leben. Überhöhte Handykosten und Ratenvereinbarungen, die nicht eingehalten werden können, sind die eine Seite. Gleichzeitig gilt jedoch auch in Berlin, was Creditreform für das gesamte Bundesgebiet in immerhin der Hälfte aller Fälle als Ursache für die Schuldenkarriere festgestellt hat: Arbeitslosigkeit, Krankheit und Trennung vom Partner. Vor allem mit dem Verlust des Arbeitsplatzes waren in den zurückliegenden anderthalb Jahrzehnten viele Menschen in dem Bezirk

konfrontiert. Vor der Wende 1989 war Neukölln neben Spandau der wichtigste Industriestandort in der bis dato geteilten Stadt. Der Bezirk hat den Wechsel zum Dienstleistungsstandort nach dem Niedergang zahlreicher Produktionsbetriebe seit Mitte der 90er Jahre nicht vollzogen. Die damit einhergehende Entlassungswelle hat zu einem strukturellen Kaufkraftverlust geführt, der bis in die Gegenwart nachwirkt. Die Schließung alteingessener Fachgeschäfte und die Ansiedlung zahlreicher Billigläden sind der sichtbare Ausdruck dieser Entwicklung.

### Schuldnerberatungsstellen besorgt

Darüber hinaus beobachten die Mitarbeiter der Schuldnerberatungsstelle „Neue Armut“, die seit über 20 Jahren ihre Hilfe anbietet, einen weiteren Trend mit Sorge. In den Wartezimmern in der Richardstraße sitzen nicht ausschließlich in der dritten Generation verschuldete Familien. Auch „Besserverdienende“, die sich mit Immobilienkäufen verkalculiert haben, gehören immer häufiger zu den Ratsuchenden. Angesichts dieser Problemlage sei selbst die effizienteste, auf Hilfestellung ausgerichtete Schuldnerberatung machtlos. Daher fordert die Landesarbeitsgemeinschaft der Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V. „einen weiteren Ausbau der präventiven Angebote, insbesondere für Jugendliche und Heranwachsende, um frühzeitig über die Gefahren und langfristigen Folgewirkungen von Überschuldung zu sensibilisieren“.

Gänzlich scheint dem Senat die Entwicklung an der Schuldenfront privater Haushalte nicht entgangen zu sein, denn im Zuge der Nachbesserungen für die Bezirke im Rahmen der Haushaltsberatungen haben die Berliner Schuldnerberatungsstellen immerhin ein paar Euro oben drauf bekommen.



Wohnungsbau am Sasarsteig in Neukölln.

## Genossenschaften – wirklich jedermanns Liebling?

**Genossenschaften werden von der Politik als Alternative zu herkömmlichen Vermietern gehandelt. Doch zunehmend ist zu beobachten, dass Genossenschaften gewöhnlichen Wohnungsunternehmen gleichen. Dies betrifft nicht nur die Miethöhe, sondern häufig auch den Ton, der gegenüber Genossenschaftsmitgliedern angeschlagen wird. Jüngstes Beispiel hierfür: Der Umgang mit dem Urteil des Bundesgerichtshofs zu Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen. Auch wird der Genossenschaftsgedanke allenfalls durch die Freizeitgestaltung in den Mitglieder-Treffs definiert. Echte Mitbestimmung findet nicht statt.**

Die Vorstände der Genossenschaften organisieren sich in Vereinen und Verbänden, die für die Mitglieder nicht zugänglich sind. Dort scheint ein Meinungs austausch stattzufinden, der einzig und allein die betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkte berücksichtigt. Die Interessen der Mitglieder bleiben dabei nicht selten auf der Strecke. Es kommt nicht von ungefähr, dass die Vorstände von Genossenschaften keinen intensiven Kontakt zu Mieterverbänden aufgebaut haben, sondern häufig mit privaten Wohnungsunternehmen in einem Verband organisiert sind.

Es ist an der Zeit, den Organisationen der Vorstände eine Interessenvertretung der Genossenschaftsmitglieder an die Seite zu stellen. Deshalb wollen wir einen Kreis aufbauen, in dem Mitglieder von allen Genossenschaften die Möglichkeit haben, Kontakte zu knüpfen, sich über genossenschaftsrelevante Themen auszutauschen und sich in einer Gruppe für die gute Sache zu engagieren. Wir selbst wohnen mitunter viele Jahre in einer Genossenschaft, sind z. T. auch Vertreter und wollen nicht länger mitansehen, wie die Vorzüge von Genossenschaften systematisch reduziert werden.

**Wir laden deshalb ein zum Treffen von Genossenschaftsmitgliedern (auch wenn Sie nicht Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft sind):**

**28. Februar 2008, um 19:30 Uhr**

**Restaurant Stammhaus**

**Rohrdamm 24B (Ecke Nonnendammallee)**

**13629 Berlin**

**U-Bahn-Linie 7, Bhf. Rohrdamm oder Autobahn A100, Ausfahrt Siemensdamm**

Besonders erfreulich ist, dass wir im Bedarfsfall auf die Unterstützung und Hilfe der Berliner MieterGemeinschaft bauen können. Herzlichen Dank hierfür.

E-Mail: kontakt.vertreter@web.de

## FDP will Klima retten – zulasten der Mieter/innen

**Da es in Zeiten von internationalen Klimakonferenzen und dazugehöriger Medienberichterstattung sehr zeitgemäß ist, über das Wetter oder noch besser über das Klima zu reden, hat es auch die FDP nicht versäumt, sich dem Thema zu widmen. Gemeinsam mit der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund stellt sich die FDP an die Spitze der Umweltschutzbewegung und versucht – das populäre Thema Klimaschutz nutzend – das Mietrecht zu torpedieren.**

Bereits im Juli 2007 hatte der Präsident der Eigentümerschutzgemeinschaft, Rolf Kornemann, erklärt, dass das Mietrecht den Klimaschutzbremse. „Nach unseren Schätzungen“, so Kornemann, „verzichtet ein Drittel der vermietenden Wohnungseigentümer“ auf klimafreundliche Modernisierungen, da sie fürchten, auf den Kosten sitzen zu bleiben. Fünf Monate später verkündete der Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, Patrick Döring, in einer Presseerklärung: „Mietrecht verhindert umweltfreundliche Gebäudesanierung.“ In der Erklärung heißt es unter anderem, dass die FDP einen Antrag vorgelegt hätte, „um durch eine vorsichtige Änderung des Mietrechts die umwelt- und klimafreundliche Sanierung zu erleichtern“. Der Maßstab der FDP mag die Vorsicht des Elefanten im Porzellanladen für ihr Anliegen gewesen sein. Denn der Antrag zielt auf Kernelemente des Mietrechts bei Modernisierungsmaßnahmen. Grundsätzlich soll das Mietrecht wesentlich vereinfacht werden. Unter anderem soll die

individuelle Zustimmung zu Modernisierungsmaßnahmen zugunsten einer Mehrheitsentscheidung der Mieter/innen eines Gebäudes entfallen. Die Nicht-Duldung einer Klimaschutz-Modernisierung soll ausgeschlossen werden wie auch Mietminderungen durch Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen. Insgesamt handelt es sich also um ein Paket von Vorschlägen, die völlig außer Acht lassen, dass Mieterhöhungen durch Modernisierungen ein lukratives Geschäft für Hausbesitzer darstellen und für Mieter häufig mit Ängsten vor Wohnungsverlust verbunden sind. Guido Westerwelle und Fraktion orientieren sich messerscharf an den Grundsätzen der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund, die lauten: „Wir kämpfen für die uneingeschränkte Freiheit der Nutzung des privaten Haus- und Grundeigentums. Unser Ziel: Die Freude am Eigentum muss in jeder Hinsicht erhalten bleiben.“ Fehlt lediglich der Hinweis, dass die Freude am Geldverdienen möglichst wenig getrübt sein soll. (hw)

*Mehrheitsentscheidungen gibt es im Mietrecht bislang nicht. Die FDP will, dass die individuelle Zustimmung zu einer Modernisierung durch eine Mehrheitsentscheidung aller Mieter/innen eines Gebäudes ersetzt wird.*



# Wasserschaden – wer muss zahlen?

**Bei einem Wasserschaden, z. B. durch eine ausgelaufene Waschmaschine, ist oft fraglich, wer oder welche Versicherung für den Schaden aufkommen muss**

Frank Fitzner

**Ein Mitglied der MieterGemeinschaft schilderte uns kürzlich folgenden Sachverhalt: „Durch einen Defekt an meiner Waschmaschine ist Wasser in den Holzdielenbereich meiner Küche gelaufen. Dadurch ist an der Holzdecke der darunter liegenden Wohnung ein Wasserschaden entstanden. Jetzt sollen der Boden und das Mauerwerk mit einer Maschine getrocknet werden. Meine Hausratversicherung meint, dass sie für den Schaden nicht aufkommen müsse, da dies ein Fall für die Gebäudehaftpflichtversicherung meines Vermieters sei. Meine Hausverwaltung hingegen will mir die Kosten der Trocknung in Rechnung stellen. Ich könne dann Ersatz von meiner privaten Haftpflichtversicherung verlangen; eine solche habe ich jedoch nicht. Wer muss den Schaden ersetzen?“**

Zunächst muss geklärt werden, ob der Mieter für den Schaden überhaupt verantwortlich ist. Mieter/innen müssen beim Betrieb von Wasch- oder Spülmaschinen bestimmte Sorgfalts- und Obhutspflichten beachten. Das heißt zum Beispiel, dass diese Geräte nicht unbeaufsichtigt laufen dürfen. Vielmehr müssen sie so kontrolliert werden, dass bei einem Defekt der Wasserzulauf gesperrt werden kann, um ein weiteres Austreten von Wasser zu verhindern. Auch nach Beenden des Waschvorgangs soll der Zulaufhahn geschlossen werden. Wenn Mieter/innen diese Pflichten verletzen, müssen sie den hierdurch entstandenen Schaden ersetzen.

Benutzer/innen eines elektromagnetischen Absperrventils („Aqua-Stop“), das bislang einwandfrei funktioniert hat, müssen allerdings nicht damit rechnen, dass dieses versagt.

Wenn eine Sorgfaltspflichtverletzung des Mieters vorliegt, ist die nächste Frage, ob eine Versicherung für den Schaden eintreten muss. Grundsätzlich muss beachtet werden, dass die Versicherungsbedingungen verschiedener Anbieter voneinander abweichen. Deshalb sollte

beim Abschluss einer Versicherung darauf geachtet werden, alle potenziellen Risiken abzusichern.

## **Hausratversicherung versichert Einrichtung der Mieter/innen**

Die Hausratversicherung des Mieters deckt Schäden an seinen eigenen Sachen ab, die etwa durch Hagel, Sturm, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser oder Einbruchsdiebstahl entstehen können. Es gilt die Faustregel, wonach die Gegenstände versichert sind, die einem selbst gehören. Die Hausratversicherung ist in dem oben geschilderten Fall also der falsche Ansprechpartner. Hier könnte allenfalls die Hausratversicherung des Bewohners der unten liegenden Wohnung zuständig sein, insoweit auch dessen Hausrat beschädigt wurde.

## **Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters**

Auch die Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters ist hier nicht eintrittspflichtig. Diese



*Schäden durch eine ausgelaufene Waschmaschine können teuer werden. Oft sind neben dem Gebäude selbst auch die Einrichtungsgegenstände in der darunter liegenden Wohnung durchnässt.*

deckt Schäden ab, die durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers entstehen. Klassische Fälle sind herabfallende Dachziegel oder Mauerteile, die Passanten verletzen.

## **Gebäudeversicherung für Schäden an Gebäude**

Demgegenüber ist eine Gebäudeversicherung für Schäden wie den oben geschilderten grundsätzlich zuständig. Sie deckt Schäden an Gebäuden und deren Zubehör ab. Letzteres sind fest eingebaute Teile wie sanitäre Einrichtungen, Bodenbeläge oder auch die in unserem Fall beschädigte Holzdecke. Ähnlich wie die Hausratversicherung umfasst sie Schäden durch Hagel, Sturm, Blitz, Explosion, Brand, Rohrbruch und Leitungswasser. Problematisch ist, dass Versicherungsnehmer nicht der Mieter, sondern der Vermieter ist. Sofern die Prämien der Gebäudeversicherung offen oder verdeckt auf die Miete umgelegt werden (z.B. bei den Betriebskosten), hat der BGH folgende Lösung entwickelt:

### **FAHRLÄSSIGKEIT**

**Fahrlässigkeit ist im § 276 Abs. 2 BGB definiert: „Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt.“ Oft wird rechtlich zwischen leichter und grober Fahrlässigkeit unterschieden. Bei leichter Fahrlässigkeit wurde nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gehandelt. Dabei wird nicht von einer üblichen, sondern von einer erforderlichen (also für die jeweilige Handlung nötigen) Sorgfalt ausgegangen.**

**Um grobe Fahrlässigkeit handelt es sich, wenn eigentlich jede/r die Verletzung der Sorgfaltspflicht hätte erkennen können, d. h., wenn also die übliche Sorgfalt besonders stark außer Acht gelassen wurde.**

## Haftung bei Fahrlässigkeit

Die Gebäudeversicherung ist ersatzpflichtig und darf Mieter/innen nicht in Regress nehmen, wenn der Schaden auf einfacher Fahrlässigkeit beruht. Die Beweislast dafür, dass die Mieter/innen möglicherweise grob fahrlässig gehandelt haben, trägt der Versicherer. Auch der Vermieter darf Mieter/innen bei einfacher Fahrlässigkeit nicht in Anspruch nehmen. Die Abgrenzung zwischen einfacher und grober Fahrlässigkeit ist eine Frage des Einzelfalls. Im Ergebnis führt diese Rechtsprechung dazu, dass die Gebäudeversicherung einen Großteil der von Mieter/innen verursachten Schäden an Wohngebäuden ersetzen muss. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter/innen eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben. In diesem Fall hat die Gebäudeversicherung einen anteiligen Ausgleichsanspruch, der direkt zwischen den Versicherungen abgewickelt wird.

## Private Haftpflichtversicherung des Mieters

Eine private Haftpflichtversicherung umfasst Personen- und Sachschäden, für die der Versicherungsnehmer aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen haften muss. Die Haftung kann beispielsweise dadurch begründet werden, dass durch Unachtsamkeit Eigentum anderer beschädigt wird oder beim Fahrradfahren fahrlässig ein Unfall im Straßenverkehr verursacht wird. Also auch, wenn durch die unzureichende Beaufsichtigung



*Auch Haustiere können Schäden verursachen. Eine private Haftpflichtversicherung ist für diese Schäden zuständig, falls die Haustiere zum Versicherungsumfang gehören.*

einer Waschmaschine bei einer anderen Person ein Schaden entsteht. Wenn der Vermieter keine Gebäudeversicherung abgeschlossen hat, muss die Haftpflichtversicherung den Schaden allein ausgleichen.

## Klausel im Mietvertrag zum Abschluss einer Hausrat- oder Haftpflichtversicherung ist unwirksam

Vermieter versuchen häufig, Mieter/innen zum Abschluss einer Hausrat- oder Haftpflichtversicherung zu verpflichten. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag ist unwirksam. Wie der vorliegende Fall zeigt, ist eine private Haftpflichtversicherung jedoch durchaus empfehlenswert, während eine Hausratversicherung oft entbehrlich ist. Beim Vertragsabschluss sollte darauf geachtet werden, dass kein Haftungsausschluss hinsichtlich gemieteter Sachen besteht, sondern diese über die „Miet-sachschadenklausel“ mitversichert sind.

## GEBÄUDEVERSICHERUNGEN

Unter § 2 Nr. 13 der Betriebskostenverordnung werden „die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung“ genannt, die auf die Mieter/innen umgelegt werden können, „hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug“.

- Die Gebäudeversicherung gehört zu den Sachversicherungen. Es gibt mehrere Möglichkeiten, wie Miethäuser versichert werden. Bei manchen Gebäuden werden mehrere Versicherungen abgeschlossen, die sich gegenseitig ergänzen, und zwar Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschadenversicherung. Diese drei Versicherungen werden oft im Paket als sogenannte verbundene Wohngebäudeversicherung abgeschlossen.
- Die Haftpflichtversicherung meint die Haftpflicht des Eigentümers, falls Dritte geschädigt werden.
- Elementarschäden sind Überschwemmungen, Erdbeben, Lawinen etc. Eine Elementarschadenversicherung kann aufgrund des Wirtschaftlichkeitsgebots nur eingeschränkt umgelegt werden. So können z.B. Kosten einer Erdbebenversicherung nur umgelegt werden, wenn das Mietobjekt in einem erdbebengefährdeten Gebiet liegt. In Berlin kann eine Erdbebenversicherung nicht umgelegt werden, da die Stadt nicht in einem erdbebengefährdeten Gebiet liegt.
- Eine Versicherung eines Öltanks, die sogenannte Gewässerschadenhaftpflichtversicherung, haftet für Verunreinigungen des Grundwassers durch auslaufendes Heizöl. Bei einer Gaszentralheizung ist diese Versicherung nicht nötig und damit wegen des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auch nicht auf die Mieter/innen umlegbar.

## Handwerker-, Betriebskosten und Einkommensteuer

### Ausgaben für Handwerker und haushaltsnahe Dienstleistungen können von Mieter/innen steuerlich geltend gemacht werden

Mit dem Ziel der Bekämpfung von Schwarzarbeit wurde Steuerpflichtigen durch § 35 a EStG ermöglicht, 20% der Arbeitskosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerker von der Steuer abzuziehen. Das Bundesfinanzministerium (BMF) stellte Ende 2006 klar, dass diese Möglichkeit auch für Mieter gilt. Zuvor musste der Steuerpflichtige selbst Auftraggeber sein.

Für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen ermäßigt sich die Einkommensteuer auf Antrag um 20% der dafür aufgewandten Kosten, höchstens aber um 600 Euro. Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen wie Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann eine Steuerermäßigung ebenfalls in dieser Höhe beantragt werden. Das Anwendungsschreiben des BMF vom 26. Oktober 2007 hat nun definiert, für welche haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse und welche Handwerkerleistungen eine Steuerermäßigung beansprucht werden kann. Bis zur Klarstellung durch das BMF mit Anwendungsschreiben vom 3. November 2006 (ersetzt durch das Anwendungsschreiben des BMF vom 26. Oktober 2007) wurden Steuerermäßigungen nur gewährt, wenn der Steuerpflichtige selbst Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung bzw. der Handwerkerleistung war. Jetzt gilt: Auch Mieter/innen können Aufwendungen für Maßnahmen der Mietermodernisierung und die Kosten für Schönheitsreparaturen von der Steuer absetzen. Mieter/innen kommen (auf Antrag im





Rahmen der Einkommensteuererklärung) in den Genuss der Steuerermäßigung, wenn sie die Arbeiten durch einen Handwerker ausführen lassen, eine Rechnung des Handwerkers vorlegen können (in der Arbeitsleistungen und Fahrtkosten gesondert neben den nicht berücksichtigungsfähigen Materialkosten ausgewiesen sind) und die Zahlung durch Überweisung auf das Konto nachweisen können.

## Haushaltsnahe Dienstleistungen

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen im Sinne des § 35 a Abs. 2 Satz 1 EStG gehören nur Tätigkeiten, die nicht zu den handwerklichen Leistungen gehören, gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden und für die eine Dienstleistungsagentur oder ein selbstständiger Dienstleister in Anspruch genommen wird.

**Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen gehören u. a.:**

- **Reinigung der Wohnung (z. B. durch Angestellte einer Dienstleistungsagentur oder einen selbstständigen Fensterputzer),**
- **Pflege von Angehörigen (z. B. durch Inanspruchnahme eines Pflegedienstes),**
- **Gartenpflegearbeiten (z. B. Rasenmähen, Heckenschneiden),**
- **Umzugsdienstleistungen für Privatpersonen.**

Bei Dienstleistungen, die sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf Privatgelände durchgeführt werden (z. B. Straßen- und Gehwegreinigung, Winterdienst) sind nur die Aufwendungen für Dienstleistungen auf dem Privatgelände begünstigt.

## Handwerkerleistungen

§ 35 a Abs. 2 Satz 2 EStG gilt für alle handwerklichen Tätigkeiten für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, unabhängig davon, ob es sich um regelmäßig vorzunehmende Renovierungsarbeiten oder kleine Ausbesserungsarbeiten handelt, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt werden, oder um Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die im Regelfall nur von Fachkräften durchgeführt werden.

**Zu den Handwerkerleistungen zählen u. a.:**

- **Arbeiten an Innen- und Außenwänden,**
- **Arbeiten am Dach, an der Fassade, an Garagen o. ä.,**
- **Reparatur und Austausch von Fenstern und Türen,**

- **Streichen/Lackieren von Türen, Fenstern (innen und außen), Wandschränken, Heizkörpern und -rohren,**
- **Reparatur, Wartung und Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen,**
- **Modernisierung oder Austausch der Einbauküche,**
- **Modernisierung des Badezimmers,**
- **Reparatur und Wartung von Gegenständen im Haushalt des Steuerpflichtigen (z. B. Waschmaschine, Geschirrspüler, Herd, Fernseher, PC und andere Gegenstände, die in der Hausversicherung mitversichert werden können),**
- **Maßnahmen der Gartengestaltung,**
- **Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück.**

Auch Aufwendungen zur Überprüfung von Anlagen (z. B. Gebühr für den Schornsteinfeger oder für die Kontrolle von Blitzschutzanlagen) sind begünstigt. Das Gleiche gilt für handwerkliche Leistungen für Hausanschlüsse (z. B. Kabel für Strom oder Fernseher).

Die Kosten für die Müllabfuhr und Entwässerung sind nicht steuerbegünstigt, sie zählen laut Anwendungsschreiben des BMF nicht zu den haushaltsnahen Leistungen („Aufwendungen, bei denen die Entsorgung im Vordergrund steht, sind nicht begünstigt.“).

## Betriebskostenanrechnung des Vermieters als Nachweis

Mit dem Anwendungsschreiben vom 3. November 2006 wurde klargestellt, dass auch Mieter/innen einer Wohnung die Steuerermäßigung nach § 35 a EStG beanspruchen können, wenn die von ihnen zu zahlenden Nebenkosten Beträge umfassen, die für haushaltsnahe Dienstleistungen oder für hand-

werkliche Tätigkeiten geschuldet werden und der Anteil an den vom Vermieter unbar gezahlten Aufwendungen entweder aus der Jahresabrechnung hervorgeht oder durch eine Bescheinigung des Vermieters nachgewiesen wird.

Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (wie z. B. Reinigung des Treppenhauses, Gartenpflege, Hausmeister) werden grundsätzlich anhand der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Vorauszahlung berücksichtigt, einmalige Aufwendungen (wie z. B. Handwerkerrechnungen) dagegen erst im Jahr der Abrechnung. Es ist aber auch möglich, die gesamten (auf die Wohnung entfallenden anteiligen) Aufwendungen erst in dem Jahr geltend zu machen, in dem die Betriebskostenabrechnung erteilt wird. Mieter/innen haben somit keinerlei Nachteile zu befürchten, wenn der Vermieter die Jahresfrist für die Abrechnung ausschöpft. Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht ab, sollten Mieter/innen ihren Anspruch auf Abrechnung unter Hinweis auf mögliche Schadensersatzansprüche geltend machen.

Für Kalenderjahre bis einschließlich 2006 können Mieter/innen den Anteil der steuerbegünstigten Arbeitskosten schätzen. Ab 2007 ist der Anteil der Arbeitskosten getrennt auszuweisen.

Es ist bislang nicht geklärt, ob der Vermieter auf Anforderung der Mieter/innen eine Bescheinigung gem. § 35 a EStG über die Kosten ausstellen muss. Gegenwärtig wird auch darüber gestritten, ob die Forderung einiger Vermieter auf Zahlung einer Bearbeitungsgebühr für die Ausstellung einer Bescheinigung berechtigt ist. Überwiegend wird der Anspruch verneint, denn der Vermieter hat es selbst in der Hand, mit einer Betriebskostenabrechnung, die den Anforderungen der Steuerabzugsfähigkeit genügt, dem Verlangen auf Ausstellung einer gesonderten Bescheinigung zu begegnen.

Im Anwendungsschreiben sind nur Nebenkosten als steuerbegünstigt für Mieter genannt. Bezüglich der Kosten für die Modernisierung besteht Klärungsbedarf, denn auch in Modernisierungskosten für die Wohnung sind Handwerkerkosten enthalten, die der Mieter über die Modernisierungsumlage mit der Miete zahlt. Bei Wohnungseigentümern führen diese Kosten zu einer Steuerermäßigung – bei Mieter/innen ist dies nicht vorgesehen. Es erfolgt eine Ungleichbehandlung, die eigentlich mit dem Anwendungsschreiben gerade ausgeschlossen werden sollte.



## BGH-Urteile kurz gefasst

### Aktuelle mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

**Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) haben rechtsprägende Wirkung auf die unteren Instanzen. Deswegen werden die wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten kurz dargestellt. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.**

#### ■ Parabolantenne

Verlangt der Vermieter von einem ausländischen Mieter (hier: türkischer Staatsbürger alevitischen Glaubens) einer mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestatteten Wohnung die Entfernung einer auf dem Balkon der Wohnung aufgestellten Parabolantenne, ist auch dann eine fallbezogene Abwägung des Eigentumsrechts des Vermieters (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) mit den grundrechtlich geschützten Interessen des Mieters erforderlich, wenn dieser sich nicht nur auf sein Informationsrecht aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 GG, sondern auch auf das Grundrecht der Glaubens- und Religionsfreiheit (Art. 4 GG) beruft, weil die im Breitbandkabelnetz angebotenen türkischsprachigen Programme nicht über Inhalte des alevitischen Glaubens berichten.

**BGH, Urteil vom 10.10.2007**  
– VIII ZR 260/06 –

#### ■ Heizkostenabrechnung

Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach § 7 Abs. 1 oder § 9a Heizkostenverordnung objektiv nicht (mehr) möglich, können die Kosten allein nach der Wohnfläche – unter Abzug von 15% des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils – abgerechnet werden.

**BGH, Urteil vom 31.10.2007**  
– VIII ZR 261/06 –

#### ■ Wohnfläche

Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10% beträgt (Fortführung der Urteile VIII ZR 295/03 und VIII ZR 138/06).

**BGH, Urteil vom 31.10.2007**  
– VIII ZR 261/06 –

#### ■ Wirtschaftlichkeitsgebot

Aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit lässt sich eine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung einer vorhandenen alten, die Wärmeversorgung der Wohnung jedoch sicherstellenden Heizungsanlage nicht herleiten.

**BGH, Urteil vom 31.10.2007**  
– VIII ZR 261/06 –

#### ■ Tierhaltung

Die Klausel in einem formularmäßigen Wohnungsmietvertrag „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters“ hält der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht stand.

Die Beantwortung der Frage, ob die Haltung von Haustieren in dem Fall, dass eine wirksame mietvertragliche Regelung fehlt, zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört, erfordert, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet.

**BGH, Urteil vom 14.11.2007**  
– VIII ZR 340/06 –

#### ■ Mieterhöhung

Bei Erhöhung einer Teilinklusive miete nach § 558 BGB braucht der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen zur Höhe der in der Miete enthaltenen Betriebskosten keine Angaben zu machen, wenn auch die von ihm beanspruchte erhöhte Teilinklusive miete die ortsübliche Nettomiete nicht übersteigt.

Mieterhöhungen nach §§ 558, 559 BGB werden Bestandteil der Grundmiete und sind deshalb bei späteren Mieterhöhungen nach § 558 BGB in die Ausgangsmiete einzurechnen. Eine gegenteilige Parteivereinbarung gäbe dem Vermieter die Möglichkeit zur Mieterhöhung über den in § 558 BGB vorgesehenen Rahmen hinaus und ist deshalb gemäß § 558 Abs. 6, § 557 Abs. 4 BGB wegen Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Gibt der Vermieter in einem Mieterhöhungsbegehren nach § 558a BGB eine unzutreffende Ausgangsmiete an, weil er die gebotene Einrechnung einer früheren Mieterhöhung in die Ausgangsmiete unterlässt, führt das nicht zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsbegehrens und zur Unzulässigkeit einer vom Vermieter daraufhin erhobenen Zustimmungsklage; das Mieterhöhungsbegehren ist jedoch unbegründet, soweit die begehrte Miete unter Hinzurechnung der früheren Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt (im Anschluss an Urteil VIII ZR 52/03).

**BGH, Urteil vom 10.10.2007**  
– VIII ZR 331/06 –

#### ■ Betriebskosten

Aufgrund einer nach Ablauf der Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) erteilten Abrechnung kann der Vermieter Betriebskosten bis zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen des Mieters auch dann verlangen, wenn der Mieter diese Vorauszahlungen nicht erbracht hat, denn es handelt sich nicht um Nachforderungen im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB (Fortführung des Urteils VIII ZR 57/04).

**BGH, Urteil vom 31.10.2007**  
– VIII ZR 261/06 –

Zu den Einwendungen gegen eine Abrechnung des Vermieters über Vorauszahlungen für Betriebskosten, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen muss, gehört auch der Einwand, dass es für einzelne, nach § 556 Abs. 1 BGB grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten an einer vertraglichen Vereinbarung über deren Umlage fehlt.

**BGH, Urteil vom 10.10.2007**  
– VIII ZR 279/06 –

**Alle Urteile können Sie in voller Länge unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de) lesen.**

## Entscheidungen zum Berliner Mietspiegel kurz berichtet:

### Gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche

Eine abschließbare Müllstandsfläche ist nicht als wohnwerterhöhend anzusehen, wenn sie nicht zusätzlich (etwa durch Begrünung) gestaltet ist.

*AG Lichtenberg, Urteil vom 22.05.2007 – 13 C 15/07 –*

Das Amtsgericht wies in seiner Entscheidung über eine Zustimmungsklage zu einer Mieterhöhung darauf hin, dass eine Müllstandsfläche erst dann das Merkmal „gestaltete und abschließbare Müllstandsfläche“ erfüllt, wenn sie besondere Gestaltungselemente enthalte. Bei Auslegung des Merkmals nach dem allgemeinen Sprachgebrauch setze dies voraus, dass gewisse ästhetische Mindestanforderungen erfüllt sein müssten, die über die bloße Abschließbarkeit und Funktionalität einer Müllstandsfläche hinausgehen. Im zu entscheidenden Fall war um die Müllstandsfläche lediglich ein abschließbarer Metallkäfig montiert, der keinerlei weitere gestalterische Elemente aufwies. Der Vermieter wurde nicht mit dem Argument gehört, eine Begrünung würde die Gefahr von unzulässigen Müllablagerungen (neben der Müllstandsfläche) erhöhen.

### Geräumiger Balkon Unzureichende Elektroinstallation

Ein Balkon mit einer Breite von 1,40 m ist nicht „groß und geräumig“ im Sinne der Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels.

Das wohnwertmindernde Merkmal „unzureichende Elektroinstallation“ ist erfüllt, wenn im Badezimmer keine Steckdosen vorhanden sind.

*AG Neukölln, Urteil vom 04.04.2007 – 9 C 34/06 –*

### Unzureichende Elektroinstallation Heizungsanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad Villenartiges Mehrfamilienhaus

Das wohnwertmindernde Merkmal „unzureichende Elektroinstallation“ ist auch dann erfüllt, wenn in jedem Zimmer lediglich eine Steckdose vorhanden ist.

Das wohnwertmindernde Merkmal „Heizungsanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad“ ist erfüllt, wenn eine Zentralheizung als sogenanntes Einrohrsystem ausgestattet ist, bei dem das Wasser nacheinander durch sämtliche Heizkörper der Wohnräume fließt. Eine solche Heizungsanlage sei bekanntermaßen ineffektiv und habe einen ungünstigen Wirkungsgrad.

Das wohnwerterhöhende Merkmal „villenartiges Mehrfamilienhaus“ erfordert einen alleinstehenden Baukörper, der den Eindruck einer Villa oder einen sonstigen erhabenen Eindruck vermittelt.

*AG Wedding, Urteil vom  
11.04.2007  
– 18 C 439/06 –*

Veröffentlicht in  
*MieterMagazin 2007, 262 f.*



## Anspruch auf Untermieterlaubnis und Schadensersatz bei nicht rechtzeitiger Erlaubniserteilung

Der Mieter hat gegen den Vermieter Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen Teil der Wohnung, wenn sich seine wirtschaftliche Situation nach Abschluss des Mietvertrags verschlechtert.

**Kommt der Vermieter der Pflicht zur Erteilung der Untermieterlaubnis nicht in angemessener Zeit nach, ist er zum Ersatz der entgangenen Untermiete verpflichtet. Die durchschnittliche Überlegungsfrist ist mit vier bis sechs Wochen anzusetzen.**

*AG Mitte, Urteil vom 05.09.2007  
– 17 C 149/07 –*

Der Mieter bat Mitte Februar 2007 die Vermieter wegen einer Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse nach Abschluss des Mietvertrags um die Erteilung einer Untermieterlaubnis. Die Vermieter übermittelten eine Untermieterlaubnis erst zum 14. Juni 2007. Mit der Klage verlangt der Mieter den Ersatz der entgangenen Untermiete für die Zeit von März 2007 bis 14. Juni 2007.

Das Amtsgericht stellte in seinem Urteil fest, dass dem Mieter aufgrund der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation ein Anspruch auf Untervermietung eines Teils der Wohnung zustand. Die Vermieter hatten keine erheblichen Einwendungen gegen die Person des namentlich benannten Untermieters vorgebracht.

Da die Vermieter diese Untermieterlaubnis nicht rechtzeitig erteilt hatten, stand dem Mieter ein Anspruch auf Ersatz des hierdurch entstandenen Schadens (entgangene Untermiete) zu. Der Mieter hatte Schadensersatz für die Monate März, April, Mai und für Juni bis zum 14. Juni 2007, dem Zugang der schriftlichen Untermieterlaubnis, geltend gemacht.

Das Amtsgericht wies darauf hin, dass den Vermietern für die Erteilung und Prüfung eine angemessene Frist zuzubilligen sei. Doch auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattgefunden habe, seien die Vermieter verpflichtet gewesen, auf die Mitte Februar 2007 übermittelte Anfrage bis spätestens Ende März 2007 zu reagieren.

Die Vermieter hätten – ohne ausreichenden Grund – die gewünschte Erlaubnis erst zum 14. Juni 2007 erteilt. Das Amtsgericht hat die Vermieter zur Zahlung von Schadensersatz für die entgangene Untermiete an den Mieter für den Zeitraum April 2007 bis einschließlich 15. Juni 2007 verurteilt und die Klage wegen der Untermiete für März 2007 abgewiesen.

Der Vermieter berief sich auf eine mündlich erteilte Erlaubnis anlässlich einer Mieterversammlung, dies wurde vom Gericht jedoch nicht als ausreichend betrachtet. Ausweislich der Vereinbarungen zum Mietvertrag war die Erteilung einer schriftlichen Untermieterlaubnis vorgesehen, sodass der Mieter nicht nur eine mündliche, sondern eine schriftliche Untermieterlaubnis verlangen konnte. Da die Vermieter auf die Anfrage des Mieters nicht reagiert hatten, hatten sie Anlass zur Klage gegeben und auch die Kosten des Verfahrens zu tragen.

*Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann*

## **Mieterhöhung und Abweichung der mietvertraglich vereinbarten von der tatsächlichen Wohnfläche**

**Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, so ist bei einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters die vertraglich vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenabweichung nicht mehr als 10% beträgt. Ist die Abweichung geringer, verbleibt es bei der vertraglichen Vereinbarung.**

**Die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag stellt grundsätzlich nicht nur eine „bloße Objektbeschreibung“, sondern eine Beschaffenheitsvereinbarung dar.**

**BGH, Urteil vom 23.05.2007  
– VIII ZR 138/06 –**

Vermieter und Mieterin stritten über die Berechtigung einer Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel.

Im Mietvertrag heißt es unter anderem: „Wohnfläche: 121,49 qm“. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche 131,80 qm.

Der Vermieter hatte – wie bereits in der Vergangenheit – eine Mieterhöhung unter Zugrundelegung der tatsächlichen Wohnfläche auf die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete durchgeführt und verlangte von der Mieterin die Zustimmung.

Die Mieterin lehnte die Zustimmung unter Verweis auf die vertraglich vereinbarte Wohnfläche ab.

Für den Ausgang der Entscheidung kam es darauf an, ob die Berechnung der Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der im Mietvertrag angegebenen oder der tatsächlichen Wohnfläche durchzuführen war.

Das Amtsgericht und auf die Berufung durch die Mieterin auch das Landgericht Berlin hatten die Mieterin zur Zustimmung (basierend auf der tatsächlichen – größeren – Wohnfläche) verurteilt. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung des Landgerichts Berlin auf und wies die Klage ab. Er wies in seinem Urteil darauf hin, dass das Berufungsgericht bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu Unrecht von der tatsächlichen Wohnungsgröße ausgegangen war. Nach der vom Bundesgerichtshof vertretenen Ansicht handele es sich bei der Angabe der Wohnfläche im Allgemeinen nicht um eine unverbindliche Objektbeschreibung, sondern um eine Beschaffenheitsvereinbarung, welche im Fall der Abweichung (unter weiteren Voraussetzungen) dazu führen könne, dass ein Mangel der Mietsache vorliege.

Es sei nicht erforderlich, dass die angegebene Wohnfläche im Mietvertrag ausdrücklich als vereinbart bezeichnet werde. Auch die bloße Angabe der Wohnfläche, zusammen mit der Aufzählung der vermieteten Räume, führe, soweit sich aus den sonstigen Vereinbarungen nichts anderes ergebe, dazu, dass die angegebene Wohnfläche als vereinbart gelten solle.

Da im vorliegenden Fall die tatsächliche Wohnfläche größer war als die vereinbarte Fläche, müsse auch nicht gesondert geprüft werden, ob die vertragliche Vereinbarung den Sinn gehabt haben soll, die Wohnfläche – unabhängig von den tatsächlichen Umständen – verbindlich zu gering festzulegen und damit etwaigen Minderungsansprüchen des Mieters wegen einer Flächenabweichung vorzubeugen.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ist die Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche nicht nur bei der Beurteilung eines Mangels der Mietsache, sondern auch für die Berechtigung zur Erhöhung der Miete zu berücksichtigen. Im erstgenannten Fall hatte der Bundesgerichtshof bereits mehrfach entschieden, dass die Angabe einer zu großen Wohnfläche zu einem Mangel der Mietsache führe, wenn diese Abweichung erheblich sei und mehr als 10% betrage. Dies folge aus den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage, weil dem Mieter, der sich in Unkenntnis der wahren Wohnungsgröße auf eine Vereinbarung eingelassen habe, das Festhalten an einer für ihn derart ungünstigen Vereinbarung nicht zuzumuten sei.

Der Bundesgerichtshof führte weiter aus, dass dies auch im umgekehrten Fall angewendet werden müsse, nämlich dann, wenn die tatsächliche Wohnfläche größer sei als die vereinbarte Wohnfläche. Auch in diesem Fall sei einem Vermieter das Festhalten an der vertraglichen Vereinbarung bei einer erheblichen Abweichung nicht mehr zumutbar. Ebenso wie bei einer tatsächlich zu geringen Wohnfläche sei die Grenze der Zumutbarkeit aber auch bei einer tatsächlich größeren Wohnfläche erst überschritten, wenn die Abweichung mehr als 10% betrage.

Der (gutgläubige) Vermieter dürfe in solchen Fällen nicht dauerhaft an seinen Irrtum über die tatsächliche Größe der Wohnung gebunden bleiben. Zwar sei die zuverlässige Ermittlung der Wohnfläche grundsätzlich Aufgabe des Vermieters mit der Folge, dass er das Risiko einer unzutreffenden Wohnflächenangabe zu tragen habe. Bei unbefristeten Mietverhältnissen über Wohnraum müsse jedoch berücksichtigt werden, dass für den Vermieter – anders als bei anderen unbefristeten Dauerschuldverhältnissen – keine Möglichkeit bestehe, sich von einem für ihn wirtschaftlich unzumutbaren Wohnraummietvertrag durch Kündigung zu lösen. Diese Besonderheit rechtfertige es, den Wohnraumvermieter nicht auf Dauer an eine unzumutbare vertragliche Vereinbarung zu binden, sondern ihm die Möglichkeit zu eröffnen, die Miete unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche zu erhöhen.

Da im vorliegenden Fall die Abweichung jedoch unstrittig weniger als 10% betrug, musste sich der Vermieter an der vereinbarten

Wohnfläche festhalten lassen und konnte eine Zustimmung zur Mieterhöhung nur auf dieser Grundlage verlangen.

Der Bundesgerichtshof wies ausdrücklich darauf hin, dass eine in der Vergangenheit liegende Zustimmung des Mieters zu etwaigen Mieterhöhungsverlangen auf der Grundlage der tatsächlichen Wohnfläche hieran nichts ändern würde. Das Gleiche gelte für den Fall, dass der Mieter bereits rechtskräftig zur Zustimmung von früheren Mieterhöhungsverlangen verurteilt worden sei. Auf die Revision des Mieters hin wurde das Urteil des Landgerichts Berlins aufgehoben und die Klage abgewiesen.

## Mietminderung bei Baulärm in der Innenstadt mit Altbaubestand

**Ein Mieter muss sich die Kenntnis von künftigen Bautätigkeiten bei Abschluss des Mietvertrags zurechnen lassen, wenn konkrete Anhaltspunkte – beispielsweise die erneuerungsbedürftige Fassade eines Nachbarhauses – vorhanden sind.**

**Der Mieter muss jedoch nicht jederzeit damit rechnen, dass ein gewerblich genutztes Gebäude komplett entfernt und ein Neubau erstellt wird.**

**AG Mitte, Urteil vom 01.08.2007  
– 27 C 34/07 –**

Die Mieter bezogen im Juni 2005 eine Wohnung im zweiten Obergeschoss. Schräg gegenüber der Wohnung der Mieter befand sich zu diesem Zeitpunkt ein Grundstück, das gewerblich von einer Transportfirma genutzt wurde, die dort ihre Parkplätze und in dem vorhandenen Flachbau ihre Geschäftsräume unterhielt. Im Verlauf des Mietverhältnisses wurde dieses Gebäude abgerissen und ein mehrstöckiges Wohnhaus errichtet.

Mieter und Vermieter stritten um die Berechtigung der Mieter zur Minderung der Miete wegen der mit dem Neubau verbundenen Lärmbeeinträchtigung. Die Vermieter behaupteten, sie hätten die Mieter vor Abschluss des Mietvertrags darauf hingewiesen, dass in absehbarer Zeit mit einer Bebauung der erkennbaren Baulücken

in der Nachbarschaft zu rechnen sei. Darüber hinaus hätten die Mieter bereits wegen der älteren Bausubstanz in der räumlichen Umgebung des Mietobjekts von sich aus mit Bautätigkeiten rechnen müssen. Im Übrigen lasse das von den Mietern eingereichte Lärmprotokoll nicht erkennen, in welcher Weise das Mietverhältnis beeinträchtigt gewesen sein soll.

Die Mieter hatten die Miete wegen des Baulärms und vermehrter Staubbildung um insgesamt 15% gemindert. Sie bestritten, bei Abschluss des Mietvertrags von den Vermietern über etwaige zu erwartende Bautätigkeiten informiert worden zu sein.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieter (auf Zahlung der durch die Minderung entstandenen Mietdifferenz) abgewiesen. Es hielt den Sachvortrag der Mieter in Bezug auf die Lärmbeeinträchtigungen durch Vorlage des Lärmprotokolls für ausreichend. Entgegen der Ansicht der Vermieter sei es nicht erforderlich, dass der Mieter selbst ein Lärmprotokoll führe, es genüge, wenn er sich auf das Protokoll eines Nachbarn beziehe. Der Mieter sei ebenfalls nicht verpflichtet, konkrete Schallmessungen vorzunehmen, um seinen Sachvortrag zu substantiieren. Die vom Mieter in dem Lärmprotokoll aufgelisteten Arbeiten (zum Beispiel das Laufen einer Kreissäge, das Verwenden von Bohrmaschinen oder Estrichpumpen) genügten, um eine objektiv nachvollziehbare Beschreibung zu liefern. Als selbstverständlich sah es das Gericht an, dass es im Verlauf der Baumaßnahmen zu einer vermehrten Staubbelastung kommt.

Die Vermieter wurden auch nicht mit dem Argument gehört, dass sich das Grundstück nicht direkt gegenüber, sondern leicht versetzt schräg gegenüber der Wohnung der Mieter befindet. Die Mieter hatten nach Ansicht des Amtsgerichts ausreichend dargelegt, dass und warum aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung vorgelegen habe.

Schließlich setzte sich das Gericht mit der Rechtsprechung des Kammergerichts zur Frage auseinander, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter bei Abschluss eines Mietvertrags mit Bautätigkeiten rechnen müsse. Das Kammergericht hatte seinerzeit entschieden, dass zum Beispiel bei Gebieten

mit älterer Bausubstanz mit baulichen Veränderungen und Reparaturen der benachbarten Gebäude (z. B. Fassadenerneuerung des Nachbarhauses) zu rechnen sei. In einem solchen Fall sei das Recht des Mieters zur Minderung der Miete gemäß § 563 b BGB (wegen Kenntnis vom Mangel bei Abschluss des Mietvertrags) ausgeschlossen.

Das Amtsgericht schloss sich dieser Rechtsauffassung an. Es gelangte jedoch zu der Feststellung, dass im vorliegenden Fall die vorhandene Bausubstanz keine Anhaltspunkte für den streitgegenständlichen Neubau gegeben habe. Das gegenüberliegende Grundstück war nicht unbebaut und ungenutzt, sondern es befand sich dort ein gewerblich genutztes Grundstück mit einem vorhandenen Flachbau. Unter diesen Umständen ginge es zu weit, die Vorschrift des § 536 b BGB dahin auszulegen, dass jederzeit mit dem Abriss, dem Neubau oder sonstigen Bauarbeiten zu rechnen sei. Da die Vermieter ihre im Übrigen aufgestellte Behauptung, sie hätten die Mieter auf die bevorstehenden Bautätigkeiten hingewiesen, nicht beweisen konnten, wurde die Klage abgewiesen.

*Mitgeteilt von  
Rechtsanwältin Mechtild Kuby*

*Anmerkung:*

*Von den Gerichten wird auf die möglichst umfassende Darlegung der Beeinträchtigungen großer Wert gelegt. Es wird daher davon abgeraten, darauf zu vertrauen, dass die Nachbarn Aufzeichnungen von den Beeinträchtigungen fertigen, sondern dringend empfohlen, die auftretenden Beeinträchtigungen selbst detailliert zu protokollieren.*





## **Mieterhöhung bei geförderter Modernisierung und mietvertraglicher Vereinbarung einer geringeren als der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Vorliegen eines WBS**

**Der Vermieter kann bei einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Modernisierung im frei finanzierten Wohnungsbau nicht die Anwendung des Wohnungsbindungsgesetzes vereinbaren.**

**Wenn der Vermieter die Miete bei Abschluss des Mietvertrags auf die durchschnittliche Miete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau beschränkt, eröffnet diese Vereinbarung nicht im Umkehrschluss die Möglichkeit einer einseitigen Erhöhung der Miete, wenn sich die durchschnittliche Miete im sozialen Wohnungsbau erhöht.**

**AG Mitte, Urteil vom 18.07.2007  
– 22 C 244/06 –**

Vermieterin und Mieterin hatten 2004 einen Mietvertrag geschlossen, in dem unter anderem vereinbart war, dass bei Nachweis eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) durch den Mieter die Nettomiete auf die vergleichbare Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau herabgesetzt sei. Zugleich wurde bestimmt, dass der Vermieter berechtigt sei, die Miete, einschließlich der Nebenkosten, nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen.

In der Anlage zum Mietvertrag war darüber hinaus vereinbart, dass ein Mieter, der die Einkommensvoraussetzungen der §§ 25 bis 25 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erfüllt und dies durch Vorlage eines WBS nachweist, keine höhere Miete zahlen solle als die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau (seinerzeit 3,63 Euro nettokalt). Wenn die verlangte Miete die einkommensabhängige Miete übersteige, dann brauche der Mieter mit

Beginn des Folgemonats, in welchem er seine Einkommensvoraussetzungen durch Wohnberechtigungsschein nachgewiesen habe, nur die geringere Miete zahlen. Umgekehrt entfalle der „Anspruch“ des Mieters auf Zahlung der geringeren Miete, wenn er nicht alle drei Jahre einen aktuellen Wohnberechtigungsschein vorlege.

Die Mieterin erfüllte bei Abschluss des Mietvertrags die verlangten Voraussetzungen und zahlte lediglich die einkommensabhängige Durchschnittsmiete von 3,63 Euro/qm. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2005 teilte die Vermieterin der Mieterin mit, dass sich die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau auf 4,25 Euro/qm nettokalt erhöht habe und forderte sie auf, nunmehr diese erhöhte Miete zu zahlen. Die Mieterin wandte sich gegen das Erhöhungsverlangen und vertrat die Ansicht, die Mieterhöhung sei unwirksam, weil ihr keine Wirtschaftlichkeitsberechnung beigelegt gewesen sei.

Die Vermieterin klagte auf Zahlung der rückständigen Miete. Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen. Es gelangte zu der Feststellung, dass die Vermieterin nicht berechtigt war, unter Hinweis auf die erhöhte Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau einseitig die Miete für die frei finanzierte Wohnung zu erhöhen. Bei der streitgegenständlichen Wohnung handele es sich um frei finanzierten Wohnraum, bei dem lediglich die Modernisierung mit öffentlichen Mitteln gefördert war. Dies habe zur Folge, dass die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes nicht anzuwenden seien. Aus diesem Grund könne die Vermieterin keine einseitige Mieterhöhung unter Bezugnahme auf die erhöhten Durchschnittsmieten im sozialen Wohnungsbau durchführen. Ebenso wenig sei das Beifügen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ausreichend oder notwendig.

Das Amtsgericht führte weiter aus, mit der in der Anlage getroffenen Vereinbarung hätten die Parteien die (üblicherweise höhere Miete) einvernehmlich auf das seinerzeitige Durchschnittsniveau der Mieten im sozialen Wohnungsbau (3,63 Euro/qm) verringert. Wenn und soweit sich diese Durchschnittsmiete zwischenzeitlich erhöhe, ergebe sich aus in dieser Vereinbarung keine Rechtsgrundlage zur (automatischen) Erhöhung der vereinbarten Miete.

Im frei finanzierten Wohnungsbau könnten die Parteien die Anpassung der Miete nur durch

Vereinbarung einer Staffelmiete nach Maßgabe des § 554 b BGB oder im Rahmen der §§ 558 bis 560 BGB (Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder Mieterhöhung wegen Modernisierung) durchführen. Eine hiervon abweichende Vereinbarung sei nach der Vorschrift des § 557 Abs. 4 BGB unwirksam. Die gesetzlichen Ausnahmeregelungen für die der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen waren nach Ansicht des Amtsgerichts auf das vorliegende Mietverhältnis über frei finanzierte Wohnungen auch nicht entsprechend anwendbar. Insbesondere konnte die Vermieterin die Anwendbarkeit der dortigen Vorschriften nicht vertraglich vereinbaren.

Grundsätzlich sei es einem Vermieter unbenommen, eine Vereinbarung zu treffen, mit der er sich hinsichtlich der Erhöhungsmöglichkeiten oder der geschuldeten Miete gewissen Einschränkungen unterwerfe. So könne ein Vermieter insbesondere auch vereinbaren, dass die Nettokaltmiete nicht höher sein solle als die Durchschnittsmiete des mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbaus bei städtischen Wohnungsunternehmen. Eine solche Vereinbarung führe jedoch nicht automatisch zu einer Erhöhung der Miete für den Fall, dass sich die Durchschnittsmiete entsprechend ändere.

Auch die im Mietvertrag vorgenommene Offenlegung der Mietpreiskalkulation (ähnlich wie bei mit öffentlichen Mitteln gefördertem sozialem Wohnungsbau) führe nicht dazu, dass nunmehr eine Kostenmiete im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes geschuldet werde. Ein Vermieter müsse daher entweder eine Mieterhöhung nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 558 bis 560 BGB durchführen oder bereits bei Abschluss des Mietvertrags eine Staffelmiete vereinbaren. Die Klage des Vermieters auf Zahlung des erhöhten Mietzinses wurde daher abgewiesen.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt Alexander Berndt*

*Anmerkung:*

*Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht Berlin darauf hingewiesen, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg biete, da es sich bei nach den Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinien geförderten Wohnungen nicht um preisgebundenen, sondern um preisfreien Wohnraum handelt, bei denen Mieterhöhungen nur nach den §§ 558 ff. BGB erfolgen können.*

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu 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 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:

<b>Dienstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>15 bis 17 Uhr</b>
<b>Freitag</b>	<b>14 bis 16 Uhr</b>

## BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

**Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr**

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

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

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

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft, betroffen.

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und um eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 21 00 25 84

## VORMITTAGSBERATUNG

Für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen die üblichen Beratungstermine nicht wahrnehmen können, bieten wir

**jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr**

in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin  
eine mietrechtliche Beratung an.

Damit wir besser planen können und Sie unnötige Wartezeit vermeiden, bitten wir um **telefonische Anmeldung** unter der Telefonnummer 216 80 01.

## 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. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** 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 2. 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

### 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

Informationen unter [www.mieter-gegen-scientology.de](http://www.mieter-gegen-scientology.de)

# 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 b, im BIZO  
☎ Schöneweide 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  
Stadtteilatlasschuss Kreuzberg e.V.  
☐ Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

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

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

## Lichtenberg

- **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.“, &  
☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

## Mitte

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

## Neukölln

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

- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr  
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz  
im Nachbarschaftsladen „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  
Holsteinische Straße 38  
im Büro Bündnis 90/ Die Grünen  
(Tiefparterre links, bitte klingeln)  
☐ Walther-Schreiber-Platz  
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

## Tempelhof

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

## Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Stephanstraße 26  
im Laden der BürSte e.V.  
☐ Birkenstraße, ☎ Westhafen  
☎ M 27, 123, 342

## Treptow

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

## Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Wiesenstraße 30  
im Treffpunkt „Wiese 30“  
☐ und ☎ Wedding  
☐ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr  
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**  
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße  
in der Berliner Stadtmission, &  
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

## Wilmerdorf

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

## Zehlendorf

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

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

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

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