



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 328 JUNI 2008

■ Wohngeld

Statt Erhöhung nur Anpassung an vergangene Kostensteigerungen

■ Gesamtkonzept

Kein verbindliches Konzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Sinne einer sozialen Wohnungspolitik erkennbar

■ Hartz IV

Trotz guter Ansätze führt die Vermietungspraxis der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur sozialen Entmischung

■ Armutsbericht

Zunahme der Extreme von Armut und Reichtum

MIETRECHT AKTUELL:

■ Kündigung

Wenn der Vermieter auch ohne Abmahnung den Mietvertrag kündigt

BERLIN

■ Abwahl Mediaspree?

Bevölkerung wünscht andere Planung für das Spreeufer

■ Verkauf der Vivico

Allgemeingüter wie stillgelegte Bahngelände werden zu privatem Immobilienbesitz

WOHNEN INTERNATIONAL

■ Recht auf die Stadt

In den USA kämpft ein Bündnis für mehr Teilhabe

Zwischen Arm und Reich geht die Schere auseinander



Bei zunehmenden sozialen Unterschieden bleibt der Beitrag der sozialen Wohnraumversorgung völlig unzureichend

■ Infoschrift Eigentümerwechsel

Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung) verkauft wird - und was vorsorglich beachtet werden sollte

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

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

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: Rainer Sturm/PIXELIO (4), DIGITALstock (5, 7, 11, 24, 27), Deutsches Lackinstitut GmbH (6), Gewobag (9), Degewo (10), BVG (12), ME (13), Carsten Joost (14), indymedia.org (15), Dieter Brüggmann/wikipedia.org (16), Vivico (17, 18), wikimedia.org (19), justspaces.org (21)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 02.06.2008

© 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: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 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

MIETRECHT AKTUELL

- 4 **BGH erleichtert Kündigung der Wohnung**
Wenn der Vermieter auch ohne Abmahnung den Mietvertrag kündigt
Kommentar von Rechtsanwalt Henrik Solf
- 5 **Nach der Mietrechtsreform**
Die Rechtsprechung des BGH verschlechtert tendenziell die Position von Mieter/innen
Frank Fitzner

TITEL

- 7 **Anpassung statt Anhebung**
Das Wohngeld soll steigen – nur auf den ersten Blick eine Verbesserung
Christian Linde
- 8 **Konzept ohne Plan**
Das „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ lässt viele Fragen offen
Andrej Holm
- 10 **Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung**
Vermietungspraxis der städtischen Wohnungsunternehmen für ALG-II-Beziehende
Andrej Holm
- 11 **„Zu kurz geratene Auswahl der Fakten“**
Dritter Armuts- und Reichtumsbericht dokumentiert dramatische Zunahme von Armut
Christian Linde
- 12 **Schwarzfahrt ohne Sanktion**
Sechs Wochen kostenlose Nutzung der BVG möglich
Christian Linde

BERLIN

- 13 **Monopoly in Kreuzberg**
Mieter/innen wehren sich gegen Mieterhöhungen und Aufwertung
Peter Nowak
- 14 **Mediaspree abwählen**
Bürgerentscheid zu Mediaspree-Planungen zu erwarten
Carsten Joost
- 16 **Bestechung in Berlin**
Bei der Korruptionsbekämpfung weisen die Bezirke große Mängel auf
Christian Linde
- 17 **Premium-Quartier am Hauptbahnhof**
Allgemeingüter wie stillgelegte Bahngelände werden in privaten Immobilienbesitz verwandelt
Christoph Villinger

WOHNEN INTERNATIONAL

- 19 **Unbezahlbare Mieten**
Die Wohnungskrise in Paris spitzt sich weiter zu
Charlotte Dianoux
- 20 **„Weil wir in Städten leben, haben wir das Recht zu bestimmen, wie diese Städte aussehen.“**
Die Organisation „Right To The City Alliance“ kämpft in den USA für das „Recht auf die Stadt“
Interview mit Rickke Mananzala von der „Right To The City Alliance“

INFOSCHRIFT

- 22 **Eigentümerwechsel**
Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung) verkauft wird – und was vorsorglich beachtet werden sollte

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 BGH-Urteile kurz gefasst
- 27 Keine Mietminderung wegen Baulärms
- 27 Anwendung des Sondermerkmals „Bad mit WC ohne Fenster“
- 28 Leasingkosten einer Heizungsanlage bei der Heizkostenabrechnung
- 29 Kosten für Sperrmüll und zu hoch bemessene Müllkapazitäten
- 29 Anforderungen an eine Kündigung wegen Eigenbedarfs
- 30 Formelle Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs folgt verschlungenen Pfaden. Letztlich aber führen alle zu dem Ziel: Stärkung der Position der Vermieter. Mitunter scheinen auch Belange der Mieter/innen berücksichtigt, doch bei genauerer Betrachtung erweisen sich solche Eindrücke als Unterstellung. Die Generallinie des BGH war, ist und bleibt die Korrektur der Mietrechtsreform von 2001. Die hatte das von herrschender, liberaler Seite gewünschte Ergebnis eines „Rollbacks“ der Mieterrechte vermieden. Doch für die seinerzeitigen Bemühungen, den Status quo zwischen Mieter/innen und Vermietern zu erhalten, fehlt den Damen und Herren BGH-Richter/innen genauso viel Verständnis wie den Vertretern der Vermieterorganisationen. Ein beklemmendes Beispiel lieferte der BGH unlängst mit dem Urteil über die erleichterten Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter.

Was tun mit den öffentlichen Wohnungsbauunternehmen? Diese Frage wird seit den geplanten und nur teilweise erfolgten Verkäufen der Bestände der Wohnungsbau-gesellschaft WBM in dieser Stadt gestellt. Ginge es nur nach Finanzsenator Thilo Sarrazin, würden die öffentlichen Wohnungsbauunternehmen zu – für die Käufer – ähnlich günstigen Bedingungen verkauft wie die GSW. Eine Lösung, die der Linie seiner weltanschaulich Verwandten von der FDP entspricht. Die Grünen, nicht weniger marktliberal orientiert, haben Schwierigkeiten, den Markt unmittelbar zu bedienen. Die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen, Franziska Eichstädt-Bohlig, will „nur“ 100.000 der im öffentlichen Eigentum verbliebenen ca. 260.000 Wohnungen direkt verscherebeln, der Rest soll den Umweg über eine Stiftung antreten. Ein obskurer Plan! Der Berliner Senat konnte schließlich angesichts derart geballter Kreativität nicht umhin, ein Gesamtkonzept für die verbliebenen öffentlichen Wohnungsbauunternehmen vorzulegen. Das ist zwar schon einige Monate alt, aber immer noch – da es nichts Neues brachte – aktuell. Es enthält ein schales Bekenntnis zur sozial durchmischten Stadt, ein noch abgestandeneres zur sozialen Verantwortung der öffentlichen Wohnungsbauunternehmen und daneben die fröhliche Erwartung nach sich in Gewinnen ausdrückender betriebswirtschaftlicher Effizienz. Allerdings – und das ist die frohe Botschaft an der ohnehin zurzeit niemand gezweifelt hätte – sollen weitere bedeutende Verkäufe vermieden werden.

Und so bestätigt sich erneut: Das Gute, das man tut, ist stets das Böse, das man lässt. Was übrigens umso leichter fällt, als die Versuchung angesichts der durch die Subprime-Krise stark gedämpften Investorennachfrage kaum noch besteht.

Wir wünschen allen Leser/innen angenehme Sommertage und – soweit möglich – wunderschöne Ferien.

BGH erleichtert Kündigung der Wohnung

Wenn der Vermieter auch ohne Abmahnung den Mietvertrag kündigt

Kommentar von Rechtsanwalt Henrik Solf

Von der breiten Öffentlichkeit fast unbemerkt hat der Bundesgerichtshof (BGH) im November letzten Jahres ein Urteil verkündet, das wohl zumindest langfristig das Wohnraummietrecht erheblich verändern wird. Es ging dabei in erster Linie um die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Vermieter einen Wohnraummietvertrag ordentlich kündigen kann.

Die Einzelheiten des Sachverhalts wurden bereits im MieterEcho Nr. 327 vom April 2008 (S. 27) ausführlich dargestellt. Hier nur eine kurze Zusammenfassung: Ein Mieter zahlte über zehn Monate grundlos Miete und Nebenkostenvorauszahlungen unvollständig. Nachdem der Vermieter den Mietvertrag im September 2005 fristlos und vorsorglich noch fristgemäß gekündigt hatte, glich der Mieter im Oktober 2005 den Rückstand unter Vorbehalt aus. In den beiden folgenden Monaten entstanden wieder Mietrückstände, die der Mieter unter Vorbehalt wieder ausglich. Von Januar 2006 an zahlte der Mieter regelmäßig – jedoch unter Vorbehalt – die Miete.

Unterschiede im Mietrecht

Das Mietvertragsrecht unterscheidet zwischen der fristlosen (außerordentlichen) und der fristgemäßen (ordentlichen) Kündigung. Die Regelungen zur ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietvertrags finden sich in § 573 BGB im Abs. 1: „Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.“ Und im Abs. 2 steht: „Ein berechtigtes Interesse des Vermieters (...) liegt insbesondere vor, wenn 1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (...).“

Die fristlose Kündigung war in dem vom BGH entschiedenen Fall wegen des Ausgleichs des Mietrückstands gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB „geheilt“ worden. Für Juristen stellt allerdings eine Zahlung unter Vorbehalt keine endgültige Erfüllung einer Zahlungsverpflichtung dar. Eine

Rechtfertigung für den wiederholten Vorbehalt des Mieters war nicht erkennbar. Somit stellte sich die Frage, ob zumindest die fristgemäße Kündigung wegen Vertragsverletzung wirksam war.

Warnung in Gestalt einer Abmahnung

Eine Abmahnung war der Kündigung nicht vorausgegangen. Die Erforderlichkeit einer solchen Abmahnung für die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung war in der Rechtsprechung und der Literatur lange Zeit Gegenstand kontroverser Auseinandersetzungen. Überwiegend war man der Ansicht, dass die ordentliche Kündigung eines Vermieters gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB eine Abmahnung voraussetzt. Die Vertreter dieser Position hielten dies insbesondere angesichts der schweren Kündigungsfolgen (Verlust der Wohnung) für erforderlich. Ein

LEITSATZ DES BGH

Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung des Mieters (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) setzt nicht eine Abmahnung des Mieters durch den Vermieter voraus. Allerdings kann der Abmahnung für die Kündigung ausnahmsweise insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleiht.

BGH, Urteil vom 28. November 2007 – VIII ZR 145/07 –

gegenteiliger Rechtsentscheid des OLG Oldenburg aus dem Jahre 1991 änderte daran nichts. Daher waren Vermieter mit der ordentlichen Kündigung eines Mietvertrags vor Gericht nur selten erfolgreich, wenn die gleichzeitig erklärte fristlose Kündigung abgelehnt wurde. Außer bei schweren Vertragsverstößen wurde wie bei einer fristlosen Kündigung regelmäßig eine Abmahnung vorausgesetzt. Eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs konnte im Notfall noch durch die Nachzahlung des Rückstands aus der Welt geschafft werden. Dies hatte den nicht zu unterschätzenden Vorteil, dass einer Kündigung regelmäßig die Warnung in Gestalt einer Abmahnung vorausging. Spätestens diese Erklärung veranlasste viele betroffene Mieter, sich in der Angelegenheit beraten zu lassen und ihr Verhalten kritisch zu überprüfen.



Mit der Erleichterung der ordentlichen Kündigung erhalten die Vermieter nun ein Druckmittel. Verstöße gegen den Mietvertrag können möglicherweise zum Verlust der Wohnung führen. Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft können sich bei Fragen oder Problemen mit dem Vermieter in einer Beratungsstelle beraten lassen.

BGH: Keine Abmahnung laut Gesetz erforderlich

Mit seinem Urteil vom 28. November 2007 beendete der BGH jedoch diese Praxis. In seiner Begründung beschränkte sich der VIII. Zivilsenat in seltener und bemerkenswerter Klarheit auf die Auslegung des Gesetzestexts. Aus diesem lasse sich, so die Richter, die Notwendigkeit einer Abmahnung nicht ableiten. Auch der Systematik des Gesetzes seien Hinweise für die Erforderlichkeit einer Abmahnung nicht zu entnehmen. Für die fristlose Kündigung sei unter anderem in § 543 BGB ausdrücklich geklärt, wann zunächst eine Abmahnung zu erfolgen habe – und in den anderen Fällen eben nicht. Diese Situation sei dem Gesetzgeber bewusst gewesen. Der Streit um dieses Problem habe schon vor der Mietrechtsreform 2001 bestanden. Dennoch habe

der Gesetzgeber ausdrücklich keinen Änderungsbedarf gesehen. Zudem setze die ordentliche Kündigung nicht nur die Pflichtverletzung des Mieters, sondern auch sein Verschulden voraus. Damit habe es der Mieter selbst in der Hand, ob er dem Vermieter Anlass zur Beendigung des Mietverhältnisses biete.

Leider ist wohl kaum zu erwarten, dass die große Koalition die gesetzgeberischen Versäumnisse der rot-grünen Koalition auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts ausgleicht. Es ist zwar immer recht viel von Reformen die Rede, diese bewegen sich jedoch eher in eine andere Richtung.

Folgen für Mieter/innen

Daher müssen sich die Mieter/innen den Konsequenzen dieses Urteils zu stellen. Sie werden sich künftig darauf einzustellen haben, dass ihre Vermieter missliebiges Verhalten leichter und schneller ahnden können. Mit der Vereinfachung der ordentlichen Kündigung erhalten die Vermieter nun ein wirksames Druckmittel zur Disziplinierung unerwünschter Mieter/innen. Natürlich wird man sich in gerichtlichen Auseinandersetzungen um die Räumung der Wohnung auch intensiv um die Frage des Verschuldens der betroffenen Mieter streiten müssen. Der Rechtsbegriff „Verschulden“ ist allerdings so unbestimmt, dass eine Prognose des Streitausgangs deutlich schwieriger sein wird. Wir werden also in den nächsten Jahren sehr aufmerksam beobachten müssen, wie die Gerichte die Grundsätze des Urteils auslegen werden. Denn auch die Liste der Kündigungsgründe ist in der letzten Zeit nicht kürzer geworden. So könnte schon die wiederholte unpünktliche Mietzahlung, die ungenehmigte Aufnahme einer Lebensgefährtin oder auch eine ignorierte Betriebskostenmieterhöhung die ordentliche Kündigung des Mietvertrags rechtfertigen. In der Konsequenz werden die Mieter/innen also noch gründlicher prüfen müssen, ob ihr Verhalten Anlass zur Kündigung des Mietvertrags geben kann. Ein Besuch in einer Beratungsstelle der Berliner Mietergemeinschaft wird damit noch wichtiger als bisher.

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

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

Nach der Mietrechtsreform

Die Rechtsprechung des BGH verschlechtert tendenziell die Position von Mieter/innen

Frank Fitzner

Früher gab es in Mietsachen in der Regel zwei gerichtliche Instanzen: das Amtsgericht und das Landgericht als Berufungsinstanz. Nur in seltenen Ausnahmefällen kam es zu Rechtsentscheiden der Oberlandesgerichte in mietrechtlichen Angelegenheiten. Deshalb gab es auch keine einheitliche Rechtsprechung, sondern viele regionale Unterschiede und sogar abweichende Entscheidungen der verschiedenen Kammern eines Landgerichtsbezirks.

Dies hat sich mit der seit dem 1. Januar 2002 wirksamen Reform der Zivilprozessordnung gründlich geändert. Seitdem ist auch bei Mietstreitigkeiten die Revision zum BGH möglich, sofern die Sache „grundsätzliche Bedeutung hat“ oder „die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.“ Die Revision muss zwar vom Berufungs- oder Revisionsgericht ausdrücklich zugelassen werden, aber von dieser Möglichkeit machen die Gerichte regen Gebrauch, sodass es mittlerweile eine Vielzahl von Urteilen des für Mietsachen zuständigen achten Senats des BGH gibt. Diese Entscheidungen haben das Mietrecht stärker geprägt als die letzte große Mietrechtsreform unter der früheren Justizministerin Herta Däubler-Gmelin.

Kündigung durch den Vermieter wird erleichtert

Eindeutig vermietterfreundlich ist die Rechtsprechung des BGH zur Kündigung des Mietvertrags wegen verspäteter Zahlung der Miete oder der Betriebskosten. So entschied das Gericht etwa am 16. Februar 2005 (Aktenzeichen VIII ZR 6/04), dass bei Zahlungsverzug eine Nachzahlung der Rückstände innerhalb der Schonfrist des § 569 BGB zwar eine fristlose Kündigung nach § 543 BGB unwirksam macht, eine gleichzeitig ausgesprochene fristge-

mäße Kündigung nach § 573 BGB jedoch wirksam bleiben kann. Letztere setzt voraus, dass Mieter/innen ihre Pflichten schuldhaft nicht erheblich verletzt haben. Damit hob der BGH ein Urteil des Landgerichts Berlin auf. Dieses hatte argumentiert, der § 569 BGB solle Mieter/innen bei vollständigem Ausgleich der Mietschulden nicht nur zu der längeren ordentlichen Kündigungsfrist verhelfen, sondern die Beendigung des Mietverhältnisses insgesamt verhindern. Am 11. Januar 2006 erklärte der BGH eine fristlose Kündigung nach § 543 BGB wegen einer verspäteten Mietzahlung nach vorangegangener Abmahnung für rechtmäßig (VIII ZR 364/04). Der Mieter hatte zuvor wiederholt unpünktlich gezahlt und war deshalb abgemahnt worden.

Auch mit Urteil vom 28. November 2007 (siehe Kommentar links) erklärte der BGH eine ordentliche Kündigung trotz Nachzahlung des ge-

Nicht nur bei Kündigungen, sondern auch bei Streitigkeiten zu Betriebskostenabrechnungen hat der BGH viele vermietterfreundliche Urteile gefällt.



forderten Betriebskostenvorschusses für wirksam (VIII ZR 145/07). Diese Entscheidung ist angesichts des zugrunde liegenden Sachverhalts erstaunlich, denn die Höhe der Betriebskosten war streitig. Diese hatten sich nach einer Modernisierung verdreifacht. Die Mieter/innen hatten der Abrechnung widersprochen und weiterhin den bisherigen Vorschuss bezahlt. Daraufhin kündigte der Vermieter fristlos und hilfsweise fristgemäß, worauf die Mieter/innen die geforderten Beträge unter Vorbehalt bezahlten. Diese Zahlung beseitigte laut BGH zwar die Wirkung der außerordentlichen Kündigung, nicht aber die der ordentlichen nach § 543 BGB, zumal sie unter Vorbehalt erfolgte. Entscheidend sei, dass die Betriebskostenabrechnung formal wirksam gewesen sei, selbst wenn sie inhaltliche Fehler aufgewiesen habe. Die ordentliche Kündigung setze auch keine vorherige Abmahnung voraus.

Betriebskostenabrechnung für Mieter/innen ungünstiger

Auch bei Verfahren über Betriebskosten mussten die Mieter/innen einige Kröten schlucken. Mit den Urteilen vom 17. November 2004 und vom 19. Januar 2005 (VIII ZR 115/04 und VIII ZR 116/04) hat der BGH entschieden, dass eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung ausreicht, um die Jahresfrist des § 556 BGB zu wahren. Inhaltliche Fehler – wie die Angabe von Quadratmetern statt Miteigentumsanteilen als Umlageschlüssel in den zugrundeliegenden Fällen – kann der Vermieter nachträglich noch berichtigen. Allerdings darf er keinen höheren Betrag fordern als in der ersten Abrechnung.

Einigermaßen absurd mutet die Entscheidung vom 20. September 2006 (VIII ZR 103/06) an, nach der auch die Mieter/innen einer Erdgeschosswohnung an Aufzugskosten beteiligt werden dürfen. Dies gilt auch dann, wenn mit dem Aufzug weder ein Keller noch ein Dachboden erreicht werden kann. Hierin sieht der BGH keine unangemessene Benachteiligung der Bewohner/innen einer Parterre-Wohnung. Eine differenzierte Abrechnung der Kosten nach tatsächlicher Nutzung sei demgegenüber oft unpraktikabel und unübersichtlich.

Überzogene Mieterhöhung formell wirksam

Auch bei einer Mieterhöhung reicht nach dem Urteil vom 12.11.2003 (VIII ZR 52/03) eine formelle Wirksamkeit aus. Diese ist laut BGH gegeben, wenn die Wohnung in das richtige Feld des Mietspiegels eingeordnet, die dortige Mietspanne genannt und die erhöhte Miete angegeben wird. Liegt die verlangte Miete über

der nach dem Mietspiegel zulässigen Miethöhe, ist die Erhöhung nur bis zur Obergrenze des Mietspiegels wirksam. Diese Entscheidung lädt den Vermieter geradezu dazu ein, mehr als die höchst zulässige Miete zu fordern. Denn entweder akzeptieren die Mieter/innen diese oder aber die Mieterhöhung ist zumindest bis zum möglichen Höchstbetrag wirksam.

Bei Untervermietung kann Lebensmittelpunkt woanders sein

Der BGH hat durchaus auch Urteile zugunsten von Mietern gefällt. So hat er am 23. November 2005 entschieden, dass eine Untervermietung nach § 553 BGB auch dann zulässig ist, wenn der Mieter seinen Lebensmittelpunkt nicht mehr in der Wohnung hat (VIII ZR 4/05). Begründet wird dies mit der heutzutage üblichen beruflichen Mobilität und Flexibilität.



Bei Schönheitsreparaturen hat der BGH in den letzten Jahren die Position der Mieter/innen verbessert.

Auch Nebenkosten dürfen gemindert werden

Als positiv ist die Entscheidung des BGH vom 6. April 2005 zu bewerten, nach der die Bemessungsgrundlage einer Mietminderung die Bruttomiete, also die Miete inklusive der Nebenkosten ist (XII ZR 225/03). Diese Frage wurde vor dieser Klarstellung je nach Art des Mangels, der Grundlage der Minderung ist, unterschiedlich beurteilt.

Schönheitsreparaturen bleiben Vermietersache

Die wahrscheinlich bekanntesten Urteile des BGH zugunsten von Mieter/innen betreffen Schönheitsreparaturen. Bereits am 14. Mai 2003 (VIII ZR 308/02) erklärte das Gericht eine Klausel im Mietvertrag, nach der die Mieter/innen die Schönheitsreparaturen sowohl nach Ablauf bestimmter Fristen als auch bei Ende des Vertrags vornehmen müssen, wegen dieser Summierung für unwirksam.

Mit Urteil vom 23. Juni 2004 (VIII ZR 361/03) entschied der BGH darüber hinausgehend, dass eine starre Fristenregelung, die die Durchfüh-

rung der Schönheitsreparaturen unabhängig vom Zustand der Wohnung verlangt, unwirksam ist.

Am 18. Oktober 2006 (VIII ZR 52/06) bestätigte das Gericht diese Rechtsprechung. Zusätzlich erklärte es auch eine sogenannte „starre“ Abgeltungsklausel, nach der Mieter bei Vertragsende die Kosten für Schönheitsreparaturen anteilig übernehmen müssen, wenn diese noch nicht fällig sind, ebenfalls für unwirksam. Weitere Abgeltungsklauseln wurden vom BGH für unwirksam erklärt, weil sie nicht hinreichend verständlich seien (Urteil vom 26. September 2007 – VIII ZR 143/06 und Urteil vom 5. März 2008 – VIII ZR 95/07).

Unzulässig sind auch Klauseln, die den Mieter/innen die Art der Renovierung vorschreiben (Urteil vom 28.03.2007 – VIII ZR 199/06). Dies betrifft sehr viele Standardmietverträge der großen Berliner Wohnungsbaugesellschaften. Diese enthalten oft die Formulklausel, dass der Mieter „nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen“ darf.

Diese Entscheidungen können sich für die Mieter/innen aber zumindest teilweise als Pyrrhussieg erweisen. Denn viele Vermieter versuchen, einen Renovierungszuschlag durchzusetzen, wenn die Mieter/innen die Schönheitsreparaturen nicht selbst durchführen müssen. Die Gerichte (untere Instanzen) urteilen dazu unterschiedlich. Der BGH wird zu dieser Frage noch diesen Sommer verhandeln.

GERICHTLICHEN INSTANZEN

In erster Instanz ist auch nach der ZPO-Reform unabhängig vom Streitwert das Amtsgericht, in dessen Bezirk die gemietete Wohnung liegt, zuständig (§ 23 Gerichtsverfassungsgesetz – GVG). Eine Berufung zum Landgericht ist möglich, wenn „der Wert des Beschwerdegegenstandes 600 Euro übersteigt“ (§ 72 GVG, § 511 ZPO). Letzterer errechnet sich aus der Differenz zwischen dem, was die jeweilige Partei des Rechtsstreits beantragt hat und dem, was das Amtsgericht ihr zuerkannt hat. Ausnahmsweise erfolgt die Berufung nach § 119 GVG zum Oberlandesgericht, wenn der Vermieter seinen Gerichtsstand im Ausland hat. Revisionsgericht ist gemäß § 133 GVG der Bundesgerichtshof. Eine Revision wird vom Berufungsgericht oder vom BGH nur unter den in § 543 ZPO genannten Voraussetzungen zugelassen. Eine weitere Ausnahme stellt die Sprungrevision vom Amtsgericht direkt zum BGH dar. Diese muss vom BGH zugelassen werden und setzt das Einverständnis beider Parteien voraus (§ 566 ZPO).

Anpassung statt Anhebung

Das Wohngeld soll steigen – aber nur auf den ersten Blick stellt dies eine deutliche Verbesserung dar

Christian Linde

Mit Beginn des kommenden Jahres soll das Wohngeld für einkommensschwache Haushalte erhöht werden. Das hat der Bundestag beschlossen und dieser Schritt war überfällig. Denn von einer sozialen Absicherung des Wohnens kann schon lange keine Rede mehr sein.

Seit 2001 sind die Mieten ohne Nebenkosten um 6,5% gestiegen. Die Gebühren für Wasser, Abwasser und Müll haben sich in diesem Zeitraum um über 10%, die Kosten für Strom um 23,8%, für Gas um 30,3% und für Öl um 53,3% verteuert – nachzulesen im Wohngeld- und Mietenbericht 2006 der Bundesregierung. Für diese Preissteigerungen existiert bis heute kein Ausgleich zum Wohngeld. Die letzte Erhöhung fand vor mehr als sieben Jahren statt. Wohngeldbeziehende müssen deshalb nach Berechnungen inzwischen durchschnittlich 31,6% ihres Nettoeinkommens allein für die Miete aufbringen. Das sind 6% mehr als ein Durchschnittsmieter ohne staatliche Unterstützung. Zum 1. Januar 2009 soll die Leistung nun von durchschnittlich 90 Euro auf 142 Euro angehoben werden. Davon würden bis zu 850.000 Menschen profitieren, darunter 300.000 Rentner-Haushalte.

Dem Bezug von Wohngeld liegt ein Rechtsanspruch zugrunde. Dieser und die konkrete Höhe des Wohngelds hängt neben der Miethöhe von der Zahl der zum Haushalt zu rechnenden Familienmitglieder, deren Gesamteinkommen und der Höhe der zuschussfähigen Miete ab. Anspruch auf Wohngeld hat zurzeit, wer nicht mehr als 830 Euro netto verdient und allein wohnt. Für einen 2-Personen-Haushalt liegt die Höchstgrenze bei 1140

Bei der Neuregelung werden zum ersten Mal Heiz- und Warmwasserkosten für die Bemessung des Wohngelds berücksichtigt.



Euro, für drei Personen bei 1390 Euro und für vier Personen bei 1830 Euro. Für die Wohngeldberechnung wird die tatsächlich gezahlte Miete nur bis zu einer Höchstgrenze berücksichtigt. Diese Höchstgrenzen sind nach dem Alter des Wohnhauses gestaffelt. Sie richten sich außerdem nach den regionalen Durchschnittsmieten. Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt, und zwar ab dem 1. des Monats, in dem der Antrag gestellt wird. Danach ist ein neuer Antrag erforderlich.

Heizen wird Bestandteil des Wohnens

Zu den Kernstücken der „Reform“ gehört die Berücksichtigung der Heiz- und Warmwasserkosten für die Bemessung des Wohngelds. Bisher bildete die Bruttokaltmiete den Orientierungsrahmen. Zukünftig sollen die Heizkosten mit einer Pauschalsumme von 50 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche in die Berechnung einfließen. Darüber hinaus steigen die Wohngeld-Tabellenwerte der Miethöchstbeträge und die Einkommensgrenze um jeweils 10%. Der Bund rechnet dadurch mit rund einem Drittel zusätzlicher Anspruchsberechtigter. Nach der Arbeitsmarktreform hatte sich die Zahl der Bezieher von seinerzeit 3,5 Millionen Menschen auf 680.000 reduziert. Mindestens um die Zahl der zurzeit rund 274.000 sogenannten Aufstocker dürfte sich diese wieder erhöhen. Darüber hinaus ist von rund einer halben Millionen Geringverdienenden auszugehen, die leistungsberechtigt für Arbeitslosengeld II sind. Spürbar zunehmen wird die Zahl der Antragsteller in den neuen Bundesländern, weil dort der Anteil der Erwerbstätigen im Niedriglohnsektor doppelt so hoch ist wie im Westen. Insgesamt wird es jedoch mehr Wohngeldbeziehende in den alten Bundesländern geben. Hier ist die Anzahl

der ALG-II-Beziehenden, der in den Wohngeld-Bezug wechseln wird, aufgrund der durchschnittlich höheren Kinderzahl größer. Auch die Anzahl der Wohngeldbeziehenden, die jetzt über den Miethöchstbeträgen liegen und von der Anhebung profitieren werden, ist in den alten Ländern deutlich höher. Die Mehrkosten für die öffentliche Hand bewegen sich bei insgesamt etwa 520 Millionen Euro. Die Ausgaben für das Wohngeld erhöhen sich damit auf 1,36 Milliarden Euro im Jahr. Deren Aufkommen wird je zur Hälfte vom Bund und von den Ländern getragen.

Mangel an Nachhaltigkeit

Ob Wohnen durch die Neuregelung des Mietzuschusses „für jedermann in Deutschland erschwinglich und sicher“ wird, wie von Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee (SPD) behauptet, ist allerdings mehr als fraglich. Zwar bedeutet die Erhöhung um fast zwei Drittel des bisherigen Betrags eine Entlastung, doch allein angesichts der Verdoppelung der Energiekosten seit der letzten Leistungsverbesserung findet tatsächlich nur eine Anpassung an die Preisentwicklung der zurückliegenden Jahre statt. Damit das Wohngeld einen wirksamen Beitrag zur Entlastung einkommensschwacher Haushalte leisten kann, wäre die vollständige Anerkennung der Kosten für Heizung und Warmwasser als Bestandteil der Miete und somit deren Berücksichtigung bei der Berechnung des Wohngelds nötig. Um die vorgelagerte Leistung zum Sozialgesetzbuch II zu einem nachhaltigen Instrument zu entwickeln, wäre darüber hinaus ein dynamischer Anpassungsmodus als integraler Bestandteil des neuen Gesetzes erforderlich gewesen. Umso mehr, als durch die rückläufigen Wohnungsbauaktivitäten und die fortschreitende Privatisierung von Wohnraum, eine neue Wohnarmut bereits programmiert ist.

STREIT UM WOHNGELDNOVELLE

Ende Mai verweigerte der Bundesrat die Zustimmung zum Gesetzentwurf für die Wohngeldnovelle. Die Länder fordern, dass sich der Bund an den Nettoausgaben der Grundsicherungskosten in Höhe von 20% anstatt mit einem Festbetrag beteiligt. Bei rascher Einigung im Vermittlungsausschuss kann die Wohngelderhöhung trotzdem noch wie geplant zum 1. Januar 2009 in Kraft treten.

Konzept ohne Plan

Das „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ lässt viele Fragen offen

Andrej Holm

Wie weiter mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften? Diese Frage stellen sich nicht nur die Mieter/innen Berlins, sondern auch die dafür zuständigen Fachabteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Insbesondere im Zusammenhang mit den massiven Privatisierungsprozessen der vergangenen Jahre wurde von der Berliner MieterGemeinschaft und anderen Mieterorganisationen immer wieder die Erarbeitung einer langfristigen Vision für die städtischen Wohnungsunternehmen eingefordert. Mitte vergangenen Jahres beschloss der Senat ein längst überfälliges „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“. Doch zahlreiche Fragen bleiben unbeantwortet.

Am 3. Juli 2007 verabschiedete der Senat von Berlin ein sogenanntes „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“. Rein formal ist dies ein bedeutsamer Schritt, denn bisher hatte das Land Berlin als Eigentümer der kommunalen Wohnungsunternehmen keine einheitliche Strategie für die derzeit noch sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Eine übergreifende Strategie für diese Wohnungsbaugesellschaften, deren etwa 260.000 Wohnungen immer noch einen Anteil von fast 15% des Gesamtwohnungsbestands ausmachen, wurde nicht nur von Mieterorganisationen gefordert, sondern auch von der Unternehmensberatung Ernst & Young. Diese hatte 2003 in einem Gutachten in Bezug auf die Wohnungsunternehmen den Startschuss für die Privatisierungswelle gegeben, in deren Verlauf auch die GSW privatisiert wurde.

Mit dem Gesamtkonzept werden offenbar sehr verschiedenen Erwartungen verbunden. Während sich insbesondere die Mieterorganisationen eine langfristige Strategie für eine soziale Mietentwicklung versprechen, zielen die Überlegungen der Unternehmensberatung stärker auf den wirtschaftlichen Erfolg der Berliner Wohnungspolitik. Dass soziale Ziele in der Wohnungsversorgung den wirtschaftlichen Gewinnorientierungen jedoch meist entgegenstehen, dürfte auch im Hause Junge-Reyer bekannt sein – umso erstaunlicher ist das letztlich beschlossene Kompromisspapier. Statt einer klaren politischen Prioritätensetzung wird eine Gleichrangigkeit der Ziele deutlich. So werden keine wohnungspoliti-

schen Vorgaben formuliert, um daran eine wirtschaftliche Strategie auszurichten und es werden auch keine ökonomischen Ziele benannt, um damit die entsprechenden sozialen Einschränkungen offen zu vertreten. Dadurch bleibt das Gesamtkonzept an all den Stellen vage, wo eine politische Auseinandersetzung beginnen müsste.

Soziale Rhetorik...

Das „Gesamtkonzept für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften“ benennt verschiedene wohnungspolitische Ziele. So wird es als sinnvoll beschrieben, einen „ausreichenden strategischen Bestand an Wohnungen“ in der öffentlichen Hand zu behalten, um den Wohnungsmarkt im Interesse der Mieter/innen mitzugestalten und zur „Bewältigung besonderer sozialer Problemlagen“ beizutragen. Welchen Umfang ein solcher „strategischer Bestand“ haben sollte, wird nicht erörtert. Mit einem Verweis auf einen für Ballungsgebiete durchschnittlichen Marktanteil von etwa 15% wird der heute vorhandene Wohnungsbestand als „strategisch“ definiert und festgeschrieben. „Verkäufe von Wohnungen sind deshalb auf das zur Eigensicherung und Bestandsarrondierung zwingend erforderliche Maß zu begrenzen“. Insbesondere größere Verkäufe – so sieht es das Gesamtkonzept vor – müssen künftig mit dem Senat abgestimmt werden. Nur die Veräußerung einzelner Wohnungen oder kleiner Wohnungsbestände zur Bildung von Wohneigentum sind weiterhin zulässig. Dass sich auch durch solche kleinen Verkäufe der angeblich „strategische Bestand“ verringert, wird nicht weiter thematisiert.

... aber keine Segregationsvermeidung

International wird im Zusammenhang mit sozialen oder öffentlichen Wohnungsbeständen immer wieder auf die Verantwortung für eine ausgeglichene stadträumliche Entwicklung verwiesen. Um einer Segregation, also der Konzentration von benachteiligten Haushalten in einzelnen Quartieren, entgegenzuwirken, werden öffentliche Wohnungen genau dort angeboten, wo ärmere Haushalte sich die Miete sonst kaum leisten können. Solche Überlegungen spielen im Gesamtkonzept der Senatsverwaltung jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Statt eines preiswerten Angebots zur Kompensation von Benachteiligungen bestehe die Aufgabe der Wohnungsunternehmen vielmehr darin, „auch in Zukunft ein breit gefächertes, nachfragegerechtes und attraktives Wohnungsangebot“ zu sichern. Ein attraktives Wohnungsangebot sei dabei als Standortfaktor wichtig und trage so zur „Eindämmung der Stadt-Umland-Wanderung und zur sozialen Stabilität in der Stadt“ bei. Mit anderen Worten: Die beste Medizin für soziale Problemgebiete ist die Förderung von Mittelklasse-Haushalten, weil dann die Armut wenigstens in einem gemischten Stadtteil zu Hause sei. Passend zu dieser Strategie wird in dem Gesamtkonzept von einer „Stabilisierung durch Mieterprivatisierung“ fabuliert. Der Eigentumserwerb habe „insbesondere in den Gebieten, in denen überwiegend Menschen in schwieriger sozialer Situation leben und in Großsiedlungen stabilisierende Wirkungen auf das soziale Umfeld“, da sich „Eigentümer von Wohnungen (...) in besonderer Weise für das Wohnumfeld“ engagieren. Die Wohnungsbaugesellschaften sollen ihren Mieter/innen hierzu in geeigneten Beständen die Möglichkeiten eröffnen.

BERLINS STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN

- Degewo Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft
- Gesobau AG
- Gewobag Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Köwoqe Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH
- Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH

SCHWARZE ZAHLEN SEIT 2007

Im vergangenen Jahr haben alle sechs städtischen Wohnungsbaunternehmen positive Jahresergebnisse erzielt. Insgesamt betragen die Überschüsse 116,6 Millionen Euro (Vorjahr 91,4 Millionen Euro). Der BBU meldete: „Der Schuldenstand sei um mehr als 500 Millionen Euro auf zuletzt gut sieben Milliarden Euro reduziert worden. Den Unternehmenswert bezifferte Sarrazin auf 5,1 Milliarden Euro, eine Steigerung um 13,3% gegenüber dem Vorjahr.“

Mietspiegel gilt auch für Wohnungsbaugesellschaften

Ein „gewisses Potenzial an preiswerten Wohnungen“ soll jedoch erhalten bleiben – weil dies „von der Wirtschaft zunehmend als positiver Standortfaktor“ bewertet wird und durch eine „abgewogene und vermittelnde Vermietungspolitik“ sollen die Wohnungsbaugesellschaften einen „entscheidenden Beitrag zur Integration“ leisten. Wie dies konkret geschehen soll, wer oder was dabei „abgewogen“ wird und welche Wirkungsketten dabei beabsichtigt sind, bleibt leider offen. Frühere Vermietungspraktiken wie bei der Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, die in bestimmten Wohngebieten praktisch einen Zuzugsstopp für nichtdeutsche Haushalte verhängte (siehe MieterEcho Nr. 285), lassen zumindest nicht nur Gutes hinter dieser Formulierung erwarten.

Unter dem Stichwort „Soziale Stadtentwicklung“ wird an die Satzungen und Gesellschaftsverträge der städtischen Wohnungsunternehmen erinnert, in denen die „ausreichende Versorgung mit geeignetem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“ als Aufgabe der Wohnungsunternehmen festgeschrieben ist. Insbesondere die Bereithaltung von Wohnungen für einkommensschwache und benachteiligte Haushalte sei als ein Beitrag zur sozialen Stadtentwicklung anzusehen. Um dies zu sichern, soll die Mietersgestaltung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sozial verträglich erfolgen. Konkret wird festgelegt, dass sich die Wohnungsunternehmen bei Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen an der ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren haben. Dieses Deckeln der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen soll übermäßige Mietsteigerungen verhindern, insbesondere wenn bei stark renovierungsbedürftigem Wohnraum höhere Investitionen getätigt werden müssen. Auch

bei allgemeinen Mieterhöhungen sollen sich die Wohnungsbaugesellschaften am jeweiligen Mietspiegel orientieren – auch, um die „allgemeine Akzeptanz und Befriedungswirkung des jeweiligen Berliner Mietspiegels dadurch zusätzlich zu stärken“. Immerhin, bei Mieterhöhungen „sollen die Gesellschaften darauf achten, auch weiterhin Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen in ihrem Bestand zu halten“. Wie viele dies sein sollen und zu welchen Konditionen dieses Niedrigpreissegment gehalten werden soll, wird nicht näher beschrieben.



Fassade eines Altbaus am Chamissoplatz, der zur städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag gehört.

Wohnungswirtschaftliche Daumenschrauben

Wesentlich klarer formuliert erscheinen die Aussagen des Gesamtkonzepts zu den wohnungswirtschaftlichen Aspekten der Unternehmensstrategien. Die Aufgabe der städtischen Wohnungsunternehmen sei es, „das jeweilige Unternehmen (...) zu einem dividendenfähigen Unternehmen“ weiterzuentwickeln. Insbesondere sollen im Zeitraum 2002 bis 2010 die Kreditverbindlichkeiten um 25% verringert werden. Diese lagen 2002 bei 8,6 Milliarden Euro und sollen um etwa 2,25 Milliarden Euro reduziert werden. Da dieser Betrag deutlich über der Summe der jährlich erwarteten Gewinne von etwa 100 Millionen Euro liegt und davon ja auch noch Dividendenzahlungen an das Land Berlin erwartet werden, richten sich die wirtschaftlichen Strategien wesentlich auf die „Beschaffung günstiger Finanzierungsmittel“. Insbesondere in einem gemeinsamen Marktauftritt der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird eine Chance gesehen, bestehende Kreditlinien günstiger zu gestalten. Daneben wird auf die klassischen Elemente einer ökonomischen Effizienzorientierung gesetzt: die Erträge sollen erhöht und die Kosten reduziert werden. So sollen „die Erträge aus Mieten (...) kontinuierlich gesteigert werden“. Neben der Reduzierung von Leerstand und sonstigen

Gründen für Ertragsschmälerungen sollen zusätzliche Erträge insbesondere durch die „Anpassung des Mietniveaus an gesteigerte bauliche Qualität von Wohnraum oder Wohnumfeld“ erfolgen. Daneben sollen energetische Verbesserungen zu einer Erhöhung der Nettokaltmieten genutzt werden, aber so, dass sich aufgrund sinkender Betriebskosten für die Mieter/innen keine Mehrbelastung ergibt. Zum Stichwort der Kostenreduzierung werden insbesondere die Verwaltungs- und Personalkosten angeführt. So wird es im Gesamtkonzept als Erfolg bewertet, dass die Zahl der Mitarbeiter/innen der städtischen Wohnungsunternehmen zwischen 2003 und 2006 von 4235 auf 3696 um 12,7% verringert werden konnte. Die dadurch eingesparten Kosten werden mit über zwei Millionen Euro angegeben. Unter dem Punkt „konkrete Zielmarken“ wird folgerichtig für vier der sechs Wohnungsbaugesellschaften die „Senkung von Personal- und Sachkosten“ bzw. die „Vereinbarung einer geeigneten Kennzahl für den Personalabbau“ festgelegt.

Auf der Ebene der Organisation der städtischen Wohnungsunternehmen setzt das Gesamtkonzept auf die Einführung und Weiterentwicklung eines einheitlichen Controllings. Zudem sollen die Aufsichtsräte, die es bisher auch für die Tochterunternehmen der Wohnungsbaugesellschaften gab, auf einen je Konzern reduziert werden. Damit soll die Rolle des Gesellschafters – also des Landes Berlin – gestärkt werden. Da das bestehende Aktiengesetz die Weisungsbefugnisse des Gesellschafters einschränkt, sollen die drei als Aktiengesellschaften organisierten Wohnungsbaugesellschaften (Degewo, Gesobau, Gewobag) ebenfalls in die Gesellschaftsform einer GmbH überführt werden.

Zahnloser Papiertiger

Eine Einschätzung des „Gesamtkonzepts für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin“ muss notwendigerweise skeptisch ausfallen. Zwar wurde mit dem Gesamtkonzept eine längst überfällige Strategiedebatte über die Zukunft der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften begonnen, doch bleiben insbesondere die wohnungspolitischen Aussagen überwiegend vage und zahm. So begrüßenswert es ist, dass sich die Wohnungsbaugesellschaften beispielsweise als Träger von „innovativen Wohnformen für Seniorinnen und Senioren“ profilieren und bei der Umsetzung energiepolitischer Maßnahmen eine „Vorreiterrolle“ einnehmen wollen,

so unkonkret bleiben die Antworten auf die Fragen einer sozialen Miet- und Stadtentwicklung. So findet sich etwa kein Satz zur Verantwortung der Wohnungsunternehmen für die angemessene Wohnungsverorgung der etwa 300.000 Bedarfsgemeinschaften für ALG II oder für Aufrechterhaltung preiswerter Wohnungsangebote in den innerstädtischen Aufwertungsgebieten nach Aufhebung der Sanierungssatzungen. Im Gegenteil, Verantwortung für eine sozial ausgeglichene Stadtentwicklung wird vor allem in der Förderung von Wohneigentum und der gezielten Aufwertung der eigenen Bestände gesehen. Mit hin also in Maßnahmen, die der wirtschaftlichen Konsolidierungspolitik nicht entgegenstehen. Eine soziale Wohnungspolitik aber, die tatsächlich Verantwortung für die Wohnungsverorgung von Ausgegrenzten übernehmen will und eine mietpreisdämpfende Wirkung der etwa 260.000 kommunalen Wohnungen für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt sichern soll, ist mit den Effizienzvorgaben der Ertragssteigerung und Kostensenkung nicht vereinbar. Das vorliegende Gesamtkonzept orientiert sich stattdessen weitgehend an der erwarteten Wohnungsmarktentwicklung und verkürzt soziale Wohnungspolitik auf eine Nothilfe für sogenannte „besondere Haushalte“ im geschützten Marktsegment.

Verkürzung auf betriebswirtschaftliche Sicht

Mögliche Potenziale, um einem privatwirtschaftlich getragenen Wohnungsmarkt entgegenzusteuern, werden nicht entwickelt und sind im Gesamtkonzept auch nicht vorgesehen. Der Wert von öffentlichen Wohnungsunternehmen wird dadurch auf unternehmerische Aspekte verkürzt. Aus einer wohnungspolitischen Perspektive ist dieses Gesamtkonzept keine Lösung, sondern ein Problem. Die Senatsverwaltung scheint sich dessen bewusst zu sein, denn durch die bisher eher defensive Darstellung des Gesamtkonzepts ist die Senatorin Ingeborg Junge-Reyer bisher einer politischen Debatte um die Zukunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgreich ausgewichen. Doch spätestens mit der nächsten Verkaufsdiskussion oder den nächsten Mietspiegeldaten werden Fragen zu den Aufgaben und Perspektiven einer kommunalen Wohnungswirtschaft erneut auf der Tagesordnung stehen. Und das vorliegende Gesamtkonzept gibt keine zufriedenstellenden Antworten.

Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

Städtische Wohnungsunternehmen vermieten überdurchschnittlich häufig an Beziehende von Arbeitslosengeld II und Geringverdiener – aber die Wohnungen sind in Berlin sehr ungleich verteilt

Andrej Holm

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften stellen mit ihren etwa 260.000 Wohnungen immer noch eine enorme wohnungspolitische Ressource in Berlin dar. Insbesondere für die Versorgung ärmerer Haushalte tragen die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften erhebliche Verantwortung. Doch der soziale Versorgungsauftrag darf sich nicht nur an Zahlen messen, sondern muss auch auf seine sozialräumliche Wirkung hinterfragt werden. Die Vermietungspraxis der öffentlichen Wohnungsunternehmen zeigt: Die Vermietung an Bedarfsgemeinschaften, die Arbeitslosengeld II beziehen, konzentriert sich in bestimmten Bereichen der Stadt.

Im Zusammenhang mit der Einführung von Hartz IV und den dazugehörigen Regelungen für die Übernahme von Wohn- und Heizkosten wurden neben der Gefahr erzwungener Umzüge vor allem folgende drei Probleme diskutiert: Gibt es genügend „angemessene“ Wohnungen in der Stadt? Werden Bedarfsgemeinschaften bei der Wohnungsvergabe diskriminiert? Verstärken die neuen Regelungen die befürchteten Segregationstendenzen in der Stadt?

Für die Beantwortung dieser Fragen reicht es nicht aus, allein die geltenden Ausführungsvorschriften und Angemessenheitsgrenzen zu kennen (siehe MieterEcho Nr. 322). Denn für die realen Verhältnisse der Wohnungsverorgung ist auch die Vermietungspraxis der Wohnungsbaugesellschaften von Bedeutung. In den politischen Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist etwas schwammig von einem „angemessenen Beitrag für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ die Rede. Dieser Anspruch muss sich an der Versorgung von ALG-II-Bedarfsgemeinschaften messen lassen.

Soziale Verantwortung bei Neuvermietungen

Am Beispiel der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Degewo (70.000 Wohnungen) wollen wir den Umgang mit Hartz-IV-Mieter/innen exemplarisch nachzeichnen. Ulrich Jursch, der Leiter der Abteilung Be-

standsmanagement bei der Degewo hat im Rahmen einer Veranstaltung des „Arbeitskreises Linke Metropolenpolitik“ im April 2008 einige Daten zur Vermietungspraxis der Wohnungsbaugesellschaft vorgestellt. Er betonte, dass die Degewo „nicht nur breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen versorgt, sondern insbesondere solche Haushalte, die Schwierigkeiten haben, sich selbst mit Wohnraum zu versorgen“.



Die Degewo (Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues) ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Besitz des Landes Berlin. Das Foto zeigt die Wohnanlage „Hofgarten“ der Degewo im Wedding, die gerade saniert wurde. Infos unter www.degewo.de

Unterdurchschnittliche Einkommen

Die Bedeutung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wird bei einem Blick auf die Neumieter/innen offensichtlich: So lagen die durchschnittlichen Haushaltseinkommen der etwa 5000 neuen Mieter/innen im Jahr 2006 bei etwa 1300 Euro im Monat. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von monatlich 1500 Euro. Etwa 72% haben

ein Einkommen unter dem Berliner Durchschnitt und der größte Teil dieser Haushalte verfügt sogar nur über ein Einkommen von unter 1000 Euro im Monat.

Diese soziale Versorgungsfunktion der Degewo spiegelt sich auch im Anteil der Hartz-IV-Beziehenden: Über 20% aller Neumieterhaushalte waren zum Zeitpunkt der Anmietung auf ALG II angewiesen. Das ist mehr als der Anteil von Bedarfsgemeinschaften an allen Berliner Haushalten. Bezogen auf alle Haushalte, die ein Transfereinkommen beziehen, lag der Anteil an den Neuvermietungen sogar bei etwa 30%.

Diese überdurchschnittliche Versorgung von ALG-II-Beziehenden ist auch – so Ulrich Jursch – auf die Abläufe der Vermietung zurückzuführen: Melden sich Wohnungssuchende für eine Wohnung an, so blockiert der/die zuständige Sachbearbeiter/in die entsprechende Wohnung bis zur Unterzeichnung des Mietvertrags oder einer Absage. So unterliegen Bedarfsgemeinschaften, die auf eine Mietkostenübernahmebescheinigung des Jobcenters angewiesen sind, keinem Konkurrenzdruck gegenüber Mitbewerber/innen, die üblicherweise schneller, flexibler und eigenständiger einen Mietvertrag unterzeichnen können.

Hartz IV zieht nach Marzahn

Doch diese insgesamt erfreuliche soziale Vermietungspraxis der Degewo erhält mit Blick auf die räumliche Verteilung der ALG-II-Beziehenden einen bitteren Beigeschmack. Denn die Anteile der Transferleistungsempfangenden sind sehr ungleich über die einzelnen Vermietungszentren der Degewo verteilt. So liegt der Anteil in den Gebieten Marzahn-Nord, Marzahn-Mitte und Marienfelde mit über 40% deutlich über dem Durchschnitt. In Friedrichshain, Prenzlauer Berg oder auch Charlottenburg beispielsweise fällt er mit unter 15% drastisch geringer aus.

Mit diesen Zahlen wird klar, dass die Wohnungsbaugesellschaften zwar einen wesentlichen Beitrag bei der Versorgung von Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften tragen, jedoch die vielfach befürchtete Segregation eher verstärken. Eine veränderte Vermietungspraxis – etwa ALG-II-Beziehende in besseren und aufgewerteten Stadtteilen gezielt zu bevorzugen – wird jedoch nur aufgrund veränderter Zielvorgaben erfolgen. Insofern sind nun vor allem die Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer und ihre Senatsverwaltung gefragt.

„Zu kurz geratene Auswahl der Fakten“

Der dritte Armuts- und Reichtumsbericht dokumentiert eine dramatische Zunahme von Armut – das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hält die Zahlen sogar noch für geschönt Christian Linde

Eines der wichtigsten Ergebnisse der rot-grünen Regierung ist drei Jahre nach deren Ende amtlich: Die Kluft zwischen Armen und Reichen hat sich weiter vertieft. Vor allem Langzeiterwerbslose, Geringqualifizierte und Alleinerziehende mit ihren Kindern sind Opfer der anhaltenden Umverteilungspolitik. Demnach müssen inzwischen 13% aller in Deutschland lebenden Menschen unterhalb der Armutsgrenze existieren. Das ist jede/r achte Bundesbürger/in. Weitere 13% überspringen nur aufgrund von Transferleistungen diese Schwelle. Das heißt, ohne staatliche Hilfe wie Arbeitslosen-, Kinder- oder Wohngeld, sind insgesamt 26% oder jede/r Vierte von Armut betroffen oder unmittelbar bedroht. Das geht aus dem neuen Armuts- und Reichtumsbericht hervor, den die amtierende Koalition vorgelegt hat.

Es ist der dritte Armuts- und Reichtumsbericht seiner Art. Die Vorgängerstudien stammen aus den Jahren 2001 und 2003. Die aktuelle Erhebung erstreckt sich über den Zeitraum der Jahre 2002 bis 2005 und schließt damit die Anfangsphase der sogenannten Arbeitsmarktreform ein. Die Folgen, etwa im Bereich der Hartz-IV-Gesetzgebung und deren Auswirkungen für Langzeiterwerbslose, sind im Rahmen der Erhebung jedoch nicht berücksichtigt.

Zunehmende Gefahr des sozialen Abstiegs

Basierend auf Daten aus dem Jahr 2005 gelten 1-Personen-Haushalte als arm, wenn diese über weniger als 781 Euro pro Monat verfügen. Bei 2-Personen-Haushalten sind es 1172 Euro und bei einem vierköpfigen Haushalt liegt die Armutsschwelle bei einem monatlichen Nettoeinkommen von 1640 Euro. Die Grenzen ergeben sich aus dem sogenannten Median-

Wert. Dieser entspricht 60% des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung. Zum Vergleich: Im 2. Armuts- und Reichtumsbericht lag die Armutsgrenze noch wesentlich höher: 2003 lag die Schwelle bei 938 Euro für Single-Haushalte. Der Grund für die veränderte Bemessungsgrundlage liegt im rapiden Absinken der Einkünfte im mittleren und unteren Einkommenssegment.

Armutsrisiko trotz Erwerbstätigkeit

Die Reichtumsgrenze überschreitet, dessen Einkommen doppelt so hoch wie das durchschnittliche Gehalt in der Bevölkerung ist. Demzufolge gelten 1-Personen-Haushalte, die im Monat mehr als 3268 Euro netto beziehen, als reich. Für eine vierköpfige Familie liegt die Grenze bei 8863 Euro netto. Diesen Wert erreichen nur 6,4% der Bevölkerung.

Auch in der Einkommensverteilung haben sich in den vergangenen Jahren gravierende Verschiebungen vollzogen. Während der Anteil der Besserverdienenden, die mehr als 150% des Durchschnittseinkommens beziehen, zugenommen hat, stieg gleichzeitig auch die Zahl der Geringverdienenden an. So ist ein besonderer Anstieg bei denjenigen zu verzeichnen, die einer Erwerbstätigkeit nachgehen und trotzdem von Armut betroffen sind. In Zahlen ausgedrückt: Die durchschnittlichen Bruttolöhne sind im Untersuchungszeitraum um 4,7% von jährlich 24.873 Euro auf 23.684



Zunehmende Armut in Deutschland: Mittlerweile ist ein Viertel der deutschen Bevölkerung betroffen.

Euro gesunken. Hierbei ist die Inflationsrate nicht berücksichtigt. Insgesamt blieben 2005 die Einkünfte aus unselbstständiger Arbeit von mehr als einem Drittel der Beschäftigten unter der Niedriglohn-Schwelle. Anfang der 90er Jahre war dies noch bei nur rund einem Viertel der Arbeitnehmer/innen der Fall.

Eine weitere Risikogruppe, die besonders von Armut bedroht ist, sind Erwerbslose mit Kindern. Die Armutsquote von Haushalten mit Kindern, in denen beide Eltern erwerbslos sind, liegt bei 48%. Von den vollzeitbeschäftigten Paaren befindet sich mit 8% immerhin fast jedes zehnte Doppelverdiener-Paar mit dem verfügbaren Haushaltsbudget unter der Armutsgrenze.

OECD beklagt Doppelbelastung unterer Einkommen

Über die Realeinkommensverluste hinaus zählt die Steuer- und Abgabenbelastung in Deutschland im mittleren und unteren Einkommensbereich nicht nur international zur Spitze, sondern gehört zu den Hauptursachen für das steigende Armutsrisiko. Dies hat eine im Herbst 2007 von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit (OECD) veröffentlichte Studie ergeben. Darin werden

insbesondere die hohen Sozialversicherungsbeiträge der genannten Einkommensgruppen kritisiert. Seit den 70er Jahren sind diese von 27% auf rund 40% angestiegen. Mit der Folge, dass Durchschnittsverdiener nach Abzug von Steuern und Abgaben nicht einmal mehr über ein Einkommen verfügen, das dem steuerlichen Existenzminimum entspricht. Nach einer Modellrechnung bleibe einer vierköpfigen Familie bei einem Jahreseinkommen von 30.000 Euro nach Abzug aller Steuern und Abgaben inklusive Kindergeld lediglich 24.000 Euro.

Doch auch in der Einkommensteuer zeigt sich eine Schiefelage. Weil die Einkommensgrenzen – im Unterschied zur Praxis in zahlreichen anderen Ländern – nicht regelmäßig an die Inflation angepasst werden, rutschen immer größere Teile der Bevölkerung in den Spitzensteuersatz. Ursprünglich griff der Höchststeuersatz erst bei einem Einkommen, das 20 Mal höher war als das Durchschnittseinkommen. Heute ist dies bereits beim 1,4-fachen Durchschnittseinkommen der Fall.

Kritik am Kriterienkatalog

Über die insbesondere vonseiten des Deutschen Gewerkschaftsbunds und der Wohl-

fahrtsverbände formulierte Kritik an den alarmierenden Ergebnissen des neuen Armuts- und Reichtumsberichts hinaus, gehen Experten sogar noch einen Schritt weiter und bezweifeln die Vollständigkeit des vorgelegten Zahlenwerks. Während sich die große Koalition auf die Statistik des sogenannten EU-Silc aus dem Jahr 2006, eine europaweit standardisierte Erhebung zu Einkommen stützt, verzeichnen die renommierten Erhebungen, wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (Längsschnittstudie des sozioökonomischen Panels des DIW), das wesentlich präzisere Indikatoren zugrunde legt, einen deutlich höheren Anstieg der Armutsquote. Das DIW hat – für den Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung – errechnet, dass die Armutsquote zwischen den Jahren 2000 und 2006 von 11,8 auf 18,3% angestiegen sei. Diese Zahl fehle aber in den Eckpunkten des Armutsberichts. Die vorgelegten Zahlen seien, so das DIW in einer Stellungnahme, „eine zu kurz geratene Auswahl der Fakten“.

Die Armuts- und Reichtumsberichte sind beim Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) erhältlich (www.bmas.de).



Schwarzfahrt ohne Sanktion

Die Berliner Verkehrsbetriebe räumen mittellosen ALG-II-Berechtigten in der Antragsphase die kostenlose Nutzung von Bahnen und Bussen ein

Christian Linde



Im Umgang mit sogenannten Schwarzfahrern steuern die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) einen Kurswechsel an. Die BVG hat der Forderung von sozialen Initiativen zugestimmt, mittellose Menschen, die ohne gültigen Fahrausweis angetroffen werden, von Verfolgungsmaßnahmen zu verschonen. Damit endet nicht nur ein aufwendiges Katz-und-Maus-Spiel, sondern das Unternehmen verzichtet gegenüber den Betroffenen auch auf eine zum Teil entwürdigende Prozedur. Denn in zahlreichen Fällen endet die Verfolgung, forciert durch Inkassobüros, hinter Gittern. Wird das Bußgeld nämlich nicht entrichtet, treiben diese die Gesamtschuld durch Mahn- und Verwaltungskosten so hoch, dass den Schwarzfahrern am Ende nur die Haftstrafe bleibt. Die Rechtslage stuft das Vergehen nach § 265a des Strafgesetzbuchs als „Beförderungser schleichung“ ein. Diese gehört zu den Be-

trugsdelikten. Angestoßen hatte den Vorschlag für die Befreiung vom Beförderungsentgelt die Arbeitsgemeinschaft Leben mit Obdachlosen, ein Zusammenschluss von rund 60 freien und kirchlichen Trägern der Wohnungshilfe.

Bescheinigung sechs Wochen gültig

Insbesondere in den Beratungsstellen tauchen regelmäßig Klienten auf, die bereits mit einem Inkassoverfahren konfrontiert sind. Diesen Hilfebedürftigen stellen die Einrichtungen zukünftig eine „Bescheinigung zur Vorlage bei der BVG“ aus. In dem Papier wird die Mittellosigkeit bescheinigt und für einen Zeitraum von sechs Wochen eine „kostenlose Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel der BVG“ erbeten. Auf diesen Passus haben sich das Verkehrsunternehmen und die Arbeitsgemeinschaft, die als Koordinator für die Bera-

tungsstellen dient, verbindlich geeinigt. Berücksichtigt werden Menschen, die Anspruch auf Arbeitslosengeld II (ALG II) haben und dieses noch nicht beziehen. Die Vergünstigung soll für den Zeitraum von sechs Wochen, der durchschnittlichen Bearbeitungszeit der Jobcenter für ALG-II-Anträge, gelten. So erspart sich die BVG zukünftig fruchtlose Bemühungen und Kosten. Denn selbst nach eigenen Angaben bleibt der Versuch, das „erhöhte Beförderungsentgelt“ einzutreiben, in den meisten Fällen ohnehin erfolglos. Allein in 2007 hat das Landesunternehmen Fahrgästen, die bei Kontrollen ohne gültiges Ticket angetroffen wurden, rund 12,7 Millionen Euro in Rechnung gestellt. Davon seien jedoch lediglich 4,1 Millionen Euro einzutreiben gewesen. Der Löwenanteil, nämlich 8,6 Millionen Euro, mussten abgeschrieben werden, weil sich die Schuldner als zahlungsunfähig erwiesen hätten.

Monopoly in Kreuzberg

Mieter/innen wehren sich gegen Mieterhöhungen und Aufwertung

Peter Nowak

„Ich ziehe nicht an den Stadtrand“, sagt Martina P.* selbstbewusst. Die Mutter von drei Kindern hat erst letztes Jahr mit einem Wohnberechtigungsschein eine Wohnung in der Reichenberger Straße 119 bezogen. Die Miete war für die 5-köpfige Familie, die zu den ALG-II-Aufstockern gehört, gerade noch erschwinglich. Doch fünf Monate später erfuhr Martina P., dass sie künftig 132 Euro mehr im Monat für ihre Wohnung zahlen soll.

In einem Brief wurden weitere Mieterhöhungen bereits angekündigt. Die Mieter/innen der Reichenberger Straße 119 wurden darüber belehrt, dass die öffentliche Förderung für die Wohnungen weggefallen sei und daher die Mieten unabhängig vom Mietspiegel erhöht werden könnten. Besonders für Erwerbslose oder Menschen mit geringen Einkommen kann ein solches Schreiben im Briefkasten fatale Folgen haben. Eine Nachbarfamilie von Martina P. wurde vom Jobcenter schon zum Umzug aufgefordert, weil die neue Miete über dem für ALG-II-Beziehende vorgesehenen Satz liegt.

Ein Mitarbeiter des Wohnungsamts in Friedrichshain-Kreuzberg, der namentlich nicht genannt werden möchte, bestätigte, dass es sich hier keinesfalls um einen Einzelfall handelt. Vom Wegfall der Schutzfunktion des sozialen Wohnungsbaus sind nach Angaben des Wohnungsamtsmitarbeiters allein in Friedrichshain-Kreuzberg 2246 Haushalte betroffen. Dass man davon in der Öffentlichkeit so wenig hört, liegt nach Meinung des Beamten vor allem daran, dass der große Aufschrei der Mieter bisher ausgeblieben sei. Doch für den Mann aus der Praxis ist das keineswegs überraschend. „Viele Betroffene setzen auf individuelles Krisenmanagement. Sie verschulden sich oder nehmen mehrere Jobs an, um das Geld für die Miete aufzutreiben. Andere wechseln in billigere Wohnungen.“

Wegfall der Schutzfunktion des sozialen Wohnungsbaus

Martina P. will sich nicht einfach aus der Wohnung verabschieden: „Wir haben uns lange dafür eingesetzt, damit wir sie bekommen und auch viel Geld investiert, um sie für uns gemütlich auszustatten.“ Sie denkt an ihre vielen Behördengänge zurück, die sie

*) Name der Redaktion bekannt



Sozialer Wohnungsbau, der vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen ist: Reichenberger Straße 119.

absolvieren musste, bis sie endlich aus ihrer alten Wohnung ausziehen konnte. Dabei hatte sie nachweisen können, dass die Parterre-Wohnung feucht war und infolge der Schimmelbildung an den Wänden eines ihrer Kinder ständig an Atemwegserkrankungen litt. Besonders erzürnt ist Martina P. über die Informationspolitik der Behörden. So kann die Investitionsbank Berlin-Brandenburg (IBB) in Härtefällen für fünf Jahre einen Teil der Mietkosten übernehmen. Das hat Martina P. allerdings erst nach langwierigen Recherchen erfahren. „Wenn es für mich als studierte Sozialpädagogin schon ein erheblicher Aufwand ist, an diese Informationen zu kommen, wie sollen meine Nachbarn mit rudimentären



Transparent an der Reichenberger Straße 63a.

Deutschkenntnissen davon erfahren“, fragt sich Martina P. Solche Informationen müssten ihrer Meinung nach als mehrsprachiges Faltblatt in den Ämtern ausliegen. Der Beamte aus der Wohnungsbehörde kann diese Kritik gut nachvollziehen. Selbst die Mitarbeiter der zuständigen Ämter seien oft nicht über die Regelungen informiert.

Investorenbesichtigung

Manche Initiativen setzen denn auch weniger auf die Behörden, sondern mehr auf soziale Initiativen. Dazu gehört die Initiative „Mediaspree versenken“, die einen Bürgerentscheid zur Bebauung des Spreeufers initiierte und mit Stadtteilsparzieren gegen die Aufwertung von Kreuzberg protestiert (s. S. 14). Bei dem letzten Spaziergang am 19. April 2008 wurde die Initiative von Mieter/innen der Eisenbahnstraße 48 angesprochen. Diese hatten wenige Tage zuvor erfahren, dass ihre Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollten. Interessierte Käufer hatten sich schon für das letzte Aprilwochenende zur Wohnungsbesichtigung angekündigt. Daraufhin wurde vor dem Haus zur „Investorenbesichtigung“ eingeladen. Investoren sind an diesem Wochenende nicht aufgetaucht. Allerdings wurde deutlich, dass es unter den Mieter/innen der Eisenbahnstraße 48 verschiedene Vorstellungen gibt. Einige haben nichts gegen die Umwandlung in Eigentumswohnungen und waren von der Protestaktion nicht begeistert. Andere Mieter/innen wollten sich nicht öffentlich äußern. Für die Aktivisten der Initiative „Mediaspree versenken“ war die Aktion trotzdem kein Fehlschlag. Schließlich haben sich wieder einmal Mieter/innen zu Wort gemeldet und ihre Interessen öffentlich artikuliert.

Wohnprojekt gefährdet

Auch Ex-Hausbesetzer sind von der Aufwertung des Stadtteils betroffen. So hatten die Bewohner/innen des Hinterhauses der Reichenberger Straße 63a nach einer Besetzung 1990 einen Mietvertrag mit dem Bezirksamt als Träger abgeschlossen. Da nun die Trägerschaft wechseln soll, planen die Eigentümer, die Immobilienfirma Heymann und Kreuels eine Mieterhöhung von ca. 100%. „Das können und wollen wir nicht zahlen“, meinte die Hausbewohnerin Erika Sell. Die Mieter haben unter <http://reiche63a.blogspot.de> eine Website. Ihr Motto erinnert an alte Kreuzberger Hausbesetzerzeiten: „Kampf der Umstrukturierung. Her mit der Reiche 63a.“

Mediaspree abwählen

Mit dem erfolgreichsten Berliner Bürgerbegehren ist es jetzt am 13. Juli möglich: Mediaspree kann von allen Bewohner/innen Kreuzberg-Friedrichshains abgewählt werden

Carsten Joost

Seit Anfang der 90er Jahre werden die einzelnen Grundstücke der ehemaligen Grenzbereiche beiderseits der Spree zwischen Jannowitz- und Eisenbrücke mit irrsinnigen Hochhausplanungen überzogen. Zunächst verwaltete diese Spekulationsblase die SpreeMedia GmbH, um sich nach der Pleite 2001 in einen „gemeinnützigen“ Verein namens Mediaspree umzutauften. Seitdem arbeitet der illustre Baulöwen-Verein mit einem jährlichen Zuschuss von 300.000 Euro aus Steuergeldern an der Vermarktung der Filetgrundstücke.

Zahlreiche Bauprojekte wurden bereits realisiert: der Allianzturn, das „Energieforum“ oder das ‚geschmackvolle‘ Ibis-Hotel an der Schillingbrücke. Um die Bevölkerung vor weiteren Bausünden und hemmungsloser Aufwertungspolitik zu bewahren, gründete sich 2006 der Initiativkreis „Mediaspree versenken!“. Denn die Gebäude selbst mögen in ihrem Aussehen zwar Geschmackssache sein, ihre Position direkt am Spreeufer ist jedoch höchst umstritten. Die boomenden Zwischennutzungen der (noch) freien Ufer haben gezeigt, dass die Menschen auch in Berlin die Flussufer lieben. Dennoch sollen sie bis auf

zwei Streifen an der „East-Side-Gallery“ vollständig verbaut werden. Noch heute ist der Bezirk stolz darauf, wenigstens einen Uferwanderweg herausgehandelt zu haben. Dieser ist dann zwischen fünf und zehn Meter breit, nur halböffentlich und meist videoüberwacht, wie die gebauten Beispiele heute schon eindrucksvoll belegen. Hinzu sollen noch ein oder zwei „Pocketparks“ kommen – vielleicht. Adieu Spreeufer. Peinlich.

„Spreeufer für alle“: Grün- und Kulturflächen statt Hochhausblöcke

Die Luftbildmontagen des Mediaspree e.V. zeigen das erschreckende Ausmaß der Fehlplanung. Eigentlich gedacht, um Investoren anzulocken, dienten sie als wichtigstes Aufklärungsmaterial im Zuge der Unterschriftensammlung des Bürgerbegehrens „Spreeufer für alle!“. Die Bilder sprechen für sich und so entstand das bislang unterschriebenreichste Bürgerbegehren Berlins: 16.000 Unterschriften in nur fünf Monaten. Unterschrieben wurden drei einfache Forderungen: 50 Meter Mindestabstand für Neubauten zum Spreeufer, keine neuen Hochhäuser und ein Brückensteg statt einer Autobrücke. Die drei Punkte stützen das Mammutprojekt zurück auf ein Maß, das immer noch genug Entwicklungspotenzial zulässt. Dabei zielt das Begehren auf eine Alternative zur „Stadtentwicklung der Bauspekulation“. In ihrem Flyer forderte die Initiative: „Die verbleibenden Neubauf Flächen müssen so parzelliert werden, dass sich viele Nutzer/innen engagieren können und nicht nur wenige Großinvestoren. Vorschläge dazu sollen durch Ideenwerkstätten erarbeitet

werden. Besondere Beachtung soll die kleingewerbliche Nutzung sowie die Nutzung für alternative/nichtkommerzielle kulturelle Aktivitäten erhalten. Die Privatisierung öffentlicher Liegenschaften muss aufhören!“ Statt der Hochhausblöcke am Ufer sollen Grün- und Kulturflächen sowie Pavillons mit öffentlichen Nutzungen entstehen. Die Ansiedlung von Unternehmen muss nicht direkt am Spreeufer erfolgen, dafür stehen andere Flächen zur Verfügung.

Bürgerentscheid als klares Votum für öffentliche Spreeufer

Die Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlung sehen das anders. Die Partei Die Linke jubelte die zu erwartenden Arbeitsplätze durch Mediaspree auf 40.000 hoch. Doch selbst der für Propaganda zuständige Mediaspree e.V. schätzt nur rund 5000 mögliche Arbeitsplätze durch die Neubauten. Der Bezirksvorstand behauptet sogar, die Planungen wären von einer deutlichen Mehrheit angenommen worden. Tatsächlich sind die meisten Friedrichshainer Hochhausplanungen



Teil der Mediaspree-Planungen: Das Anschutz-Areal mit der neuen O₂-Arena als Luftbildmontage.

Plakat für die erste Ideenwerkstatt zum Osthafen von der Initiative „Mediaspree versenken“.

BürgerInnenbegehren „Spreeufer für alle!“
1. Ideenwerkstatt
 INFORMATIONEN-AUSTAUSCH-IDEENENTWICKLUNG

OST HAFEN

Der B-Plan 2-10 (Osthälfte)

SO NICHT!

Ideenwerkstatt zur Entwicklung von Änderungen des Bebauungsplans Osthafen

Der Osthafen soll mit Büroblocks verbaut werden. Der Öffentlichkeit bleibt nur ein „Uferwanderweg“, damit auf der Rückseite der Blocks Autos parken können. Das erfolgreichste Bürgerbegehren Berlins muss zu Änderungen des Bebauungsplans „Osthafen“ führen.

Sonntag - 30.03.08 - 19 Uhr
 RAW - Ambulatorium
 Revaler Straße 99

Initiativkreis Mediaspree Versenken! www.ms-versenken.org

BÜRGERENTSCHEID ZUM SPREEUFER

Das Bürgerbegehren „Spreeufer für alle“ war so erfolgreich, dass einen Monat vor Ablauf der Frist am 1. April 2008 über 16.000 Unterschriften abgegeben wurden, obwohl nur 5500 nötig gewesen wären. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) muss in ihrer Sitzung am 28. Mai dazu Stellung nehmen. Dass die BVV das Bürgerbegehren annimmt, wird jedoch ausgeschlossen, nicht zuletzt da Entschädigungszahlungen an die Investoren befürchtet werden. Lehnt die BVV das Bürgerbegehren ab und können sich die BVV und die Initiative „Mediaspree versenken“ nicht auf einen Kompromiss einigen, kommt es zum Bürgerentscheid. Dieser würde bereits am 13. Juli 2008 stattfinden (Stand bei Drucklegung).



Rund 1000 Menschen demonstrierten am 19. April 2008 gegen die Mediaspree-Planungen.

in der Ära PDS-dominierter Bezirkspolitik entstanden. Beim Sammeln der Unterschriften war von Zustimmung nichts zu bemerken. Im Gegenteil: Die viel gerühmte „intensive Bürgerbeteiligung“ ist an den Bürger/innen offenbar völlig vorbeigegangen, sonst wären nicht etwa 99% bei der Betrachtung der Bilder vor Schreck fast umgefallen.

Auch die Grünen rühmen sich mit der vorbildlichen Einbeziehung der Öffentlichkeit. Immerhin tragen fast alle Bebauungspläne auch die Unterschrift des heutigen Bürgermeisters Franz Schulz. Hochhäuser in Friedrichshain wären in Ordnung, Hauptsache in Kreuzberg gibt es keine. Die Vorschläge der Initiative werden mit preußischem Gleichschritt in Verbindung gebracht, obwohl der Abstand von 50 Metern zum Spreeufer für Neubauten nur als Mindest- und 22 Meter Traufhöhe nur als Höchstwert gelten. Mehr Abstand oder weniger Höhe sollen durchaus möglich sein.

Die Bezirks-SPD hat sich den Forderungen der Initiative angenähert und strebt großzügigere Freiräume in den bisher nicht verplanten Bereichen an. Aber alle Fraktionen sind sich in einem Punkt einig: Es darf keinen Cent kosten. Das ist angesichts der zurückliegenden Planungssünden schwierig. Gefragt wäre nun eine neuerliche Kraftanstrengung der geplanten Bezirksverordneten, die sich bereits auf dem Uferwanderweg auszuruhen gedachten. Das tut weh, muss aber angesichts des klar formulierten Bürgerwillens sein. Der Bürgerentscheid ist nun ein verstärktes Votum für diesen Auftrag und keine Kampfansage an den Bezirk. Nur gemeinsam lassen sich relevante Veränderungen wirklich umsetzen.

Carsten Joost ist Mitglied der Bürgerinitiative „Mediaspree versenken“.

Weitere Informationen unter:
www.ms-versenken.org

Das Bündnis „Mehr Demokratie beim Wählen“ startet Volksbegehren zur Änderung des Wahlrechts – auch die Berliner MieterGemeinschaft e.V. unterstützt die Kampagne:

Volksbegehren für mehr Bürgereinfluss gestartet

Mehr Demokratie beim Wählen!

Das Berliner Wahlrecht ist seit 50 Jahren nicht mehr reformiert worden und bietet den Wähler/innen ausgesprochen wenige Mitbestimmungsmöglichkeiten. Bei der Abgeordnetenhauswahl haben sie zwei, bei der Wahl zur Bezirksverordnetenversammlung nur eine Stimme. Sperrklauseln und Mehrheitswahlrecht in den Wahlkreisen führen dazu, dass zahlreiche Stimmen unberücksichtigt bleiben. Das aus über 40 Organisationen und prominenten Einzelunterstützern bestehende Bündnis „Mehr Demokratie beim Wählen“ will diesen Zustand mit einem Volksbegehren und einer Volksinitiative ändern.

Die Ziele

- Die drei Grundziele der Kampagne für ein besseres Berliner Wahlrecht sind:
- Die Wähler/innen sollen mehr Mitbestimmungsmöglichkeiten erhalten.
 - Möglichst viele Stimmen sollen bei den Berliner Wahlen berücksichtigt werden.
 - Die Gruppe der Wahlberechtigten soll erweitert werden.

Was soll besser werden?

Das Volksbegehren sieht u.a. vor, dass Wähler/innen in Zukunft fünf Parteistimmen vergeben können. Damit müssen sie sich nicht mehr auf eine Partei festlegen, sondern können ihre Stimmen wie in vielen anderen Bundesländern auch auf mehrere Parteien verteilen. Außerdem ist vorgesehen, dass Wähler/innen mehr Einfluss auf die personelle Zusammensetzung des Parlaments bekommen. So sollen durch veränderbare Listen die Reihenfolge der von den Parteien aufgestellten Listenkandidat/innen korrigiert werden können.

Aufgrund hoher Sperrklauseln fällt ein beachtlicher Teil der Stimmen unter den Tisch. Die Ersatzstimme soll dieses Problem lösen: Wähler/innen kennzeichnen eine Partei, der ihre Stimmen zugutekommen sollen, falls sie sonst durch die Sperrklausel unter den Tisch fallen würden. Taktisch motiviertes Wählen wird dadurch unwahrscheinlicher, da Wähler/innen auch „unsichere“ Parteien wählen können, ohne dass ihre Stimmen verloren sind.

Um die Anzahl unberücksichtigter Stimmen auch im Wahlkreis zu reduzieren, schlägt das Bündnis die Einführung von Mehrmandatswahlkreisen vor. Momentan fallen mehr als 60% der Erststimmen unter den Tisch, da immer nur eine Person pro Wahlkreis gewählt wird. In Mehrmandatswahlkreisen hingegen finden mindestens 75% der Stimmen Berücksichtigung. Sie haben den weiteren Vorteil, dass sie keine Überhangmandate produzieren. Bei der Abgeordnetenhauswahl würden tatsächlich nur 130 Mandate vergeben werden (augenblicklich sind es 149 aufgrund von Überhang- und Ausgleichsmandaten). Damit müsste auch weniger Abgeordnetenvergütung bezahlt werden.

Weitere Änderungen des Wahlrechts will das Bündnis durch eine Volksinitiative erwirken. Es fordert die Senkung der Sperrklauseln auf Bezirks- und Landesebene und eine Wahlalter-senkung auf 16 Jahre. Außerdem tritt es für die Einführung eines „Ausländerwahlrechts“, d.h. des Wahlrechts für Nicht-EU-Bürger ohne deutschen Pass die seit mindestens fünf Jahren in Deutschland leben, ein.

Um diese Forderungen durchzusetzen, muss das Bündnis in der ersten Stufe bis Anfang Juli 2008 jeweils 20.000 Unterschriften für Volksbegehren und -initiative sammeln. Bitte unterschreiben auch Sie für mehr Demokratie beim Wählen!

Weitere Informationen und die Unterschriftenlisten zum selbst ausdrucken erhalten Interessierte auf der Kampagnenseite www.besseres-wahlrecht.de oder über das Büro von Mehr Demokratie e.V.: Mehr Demokratie e.V., Greifswalder Str. 4, 10405 Berlin (Tel. 030 – 420 823 70)

Bestechung in Berlin

Bei der Korruptionsbekämpfung weisen die Bezirke erhebliche Mängel auf

Christian Linde

Vorteilsnahme und Schmiergeld sind Stichworte, die nicht nur wie im Fall Siemens in Zusammenhang mit Großkonzernen fallen. Auch wenn Politiker Aufsichtsratsposten erhalten oder verlassen, ist das häufig von entsprechenden Diskussionen begleitet. Gefälschte Spendenquittungen, Überweisungen aufs eigene Konto oder doppelt abgerechnete Bauleistungen spielen aber nicht nur in den oberen Etagen eine Rolle, sondern auch in der politischen Provinz. Aus beiden Sphären schaffen pikante Details über Straftaten eher selten den Sprung in die Schlagzeilen. Vor allem die kommunale Ebene erweist sich als hermetisch, wenn es um öffentliche Angelegenheiten geht.

Ob die knappen Finanzmittel, die den Berliner Bezirken für Infrastrukturaufgaben zur Verfügung stehen, zumindest einer angemessenen Kontrolle unterworfen sind, hat der Verein *Transparency International* Deutschland untersucht. Grundlage für die Studie waren die vom Senat verabschiedeten Richtlinien zur Korruptionsbekämpfung, die erstmals 1998 der Haupt- und den Bezirksverwaltungen an die Hand gegeben und in einer überarbeiteten Form im März 2007 wirksam wurden. Verbindlich in Kraft getreten sind die Maßgaben allerdings nur für die Landesinstitutionen. Für die Bezirke gelten die Richtlinien lediglich als „Empfehlungen“.

Nach zweijähriger Arbeit lautet das zentrale Ergebnis der Studie von *Transparency International*: „Das Maß der Umsetzung und die Aufmerksamkeit, die der Korruptionsprävention in den Bezirken gewidmet wurde, sind im Wesentlichen das Ergebnis des politischen Willens der Parteien, der Bürgermeister/innen sowie der Stadträtinnen und Stadträte.“ Und dieser Wille fällt in den zwölf Verwaltungseinheiten der Hauptstadt höchst unterschiedlich aus. Zwar verfügt jeder Bezirk inzwischen über einen „Antikorruptionsbeauftragten“, jedoch sind die Bezirke nur unzureichend vor Korruption geschützt. Vor allem im Bau- und Sozialbereich werde in erheblichem Umfang begünstigt und bestochen. In Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg, wo eine zentrale Korruptionsgruppe vorhanden ist, ergibt sich ein uneinheitliches Bild. In Neukölln soll demnächst eine zentrale Prüfgruppe eingerichtet werden. Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Mitte und Steglitz-Zehlendorf weisen erhebliche Mängel bei der Korruptionsprävention auf.



Charlottenburg-Wilmersdorf gehört zu den vier Bezirken mit Mängeln bei der Korruptionsprävention.

Blockade gegen nachhaltiges Kontrollsystem

Ein Herzstück der Richtlinie zur Korruptionsprävention sind zentrale Prüfgruppen für Vergabeverfahren, die in allen Abteilungen anlass- und nichtanlassbezogene Kontrollen vornehmen sollen. In den vier kritisierten Bezirken existieren solche Einheiten nicht. Unangekündigte Überprüfungen lehnen drei dieser Bezirke ab, in Steglitz-Zehlendorf finden diese „sehr selten“ statt. Gleichzeitig fehlen flächendeckende Innenrevisionen. Ein bemerkenswerter Passus in dem Prüfbericht über den Bezirk Mitte: „Ob die Abteilung Stadtentwicklung über eine Innenrevision verfügt, war dem Antikorruptionsbeauftragten nicht bekannt.“ Dort unterbleiben Kontrollen komplett. Weiter heißt es in dem Bericht: „In Reinickendorf gibt es neben den beiden vom Senat vorgeschriebenen Innenrevisionen keine Prüfgruppen. Eine zentrale Prüfgruppe ist politisch nicht gewünscht. D. h. es gibt für vier

Abteilungen einschließlich der Bauabteilung keine Routineüberprüfungen und Kontrollen.“ Darüber hinaus verfügen drei der vier Bezirke nicht über sogenannte Gefährdungsatlanten. Diese dienen der Abschätzung ressortspezifischer Korruptionsrisiken und sind dafür unverzichtbar.

Um Korruption aufdecken zu können, sind Ermittler insbesondere auf Insider-Informationen angewiesen. Da in Deutschland Tippgeber keinen besonderen Schutz genießen und sie sich durch ihre Informationsweitergabe oft selbst gefährden, müsste es in jeder Verwaltung die Möglichkeit zu anonymen Hinweisen geben. Obwohl der Senat bereits vor mehr als einem Jahr die Einführung eines elektronischen Hinweisgebersystems beschlossen hat, existiert bisher lediglich ein entsprechender „Ombudsman“ im Bezirk Spandau. „Wirksame Korruptionsprävention bedarf einer organisatorischen Einheit, die die Einhaltung und Umsetzung von Vorschriften und Gesetzen überprüft. Allein das Wissen um eine mögliche Prüfung wirkt abschreckend“, betonen die Prüfer. „Diese Aufgabe bedarf der ernsthaften Unterstützung der politischen Führung. Sie fehlt in den vier Bezirken.“

Bezirke beklagen Personalmangel

Die Bezirke hingegen verweisen auf die Mitarbeiterausstattung. Das Personal für die operative Umsetzung der Richtlinien sei nur unzureichend vorhanden und vor allem fehlten Mitarbeiter, die eine Kontrollfunktion gegenüber den Behörden ausüben könnten. Sowohl ausgebildete Juristen als auch zentrale Antikorruptionsarbeitskreise, die etwa für die Überprüfung der Vergabe von Aufträgen in den Bauämtern abgestellt werden müssten, stünden nicht zur Verfügung. Dabei bietet die Verwaltungspraxis für Überprüfungen Anlass genug. Im Jahre 2004 mussten nach Angaben des Senats 371 Verfahren wegen Korruption eingeleitet werden. Ein Jahr später waren es bereits 421. Dies sei jedoch nur die Spitze des Eisbergs. Die Dunkelziffer liege weitaus höher. Lediglich rund 10% aller Korruptionsfälle würden bekannt werden. Allerdings fehle es in Berlin durchaus nicht an positiven Beispielen bei der Bekämpfung von Korruption. In einer ganzen Reihe von Bezirken wird diese Aufgabe sehr ernst genommen, so in Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Treptow-Köpenick. Spandau hat sogar ein eigenes Modell entwickelt und damit 2005 den Internationalen Speyerer Qualitätswettbewerb zur

Korruptionsprävention der Kommunen gegen 95 Mitbewerber gewonnen.

„Senat wird seiner Verantwortung nicht gerecht“

Um dem unkontrollierten Treiben mit öffentlichen Mitteln berlinweit zu begegnen, fordern die Korruptionswächter den Senat auf, für die Bezirke Mindeststandards verpflichtend festzuschreiben. So sollte es in jedem Bezirk nicht nur einen Arbeitskreis Antikorruption geben, sondern eine zentrale Prüfgruppe, in die die einzelnen Innenrevisionen der Abteilungen eingebunden sind und die direkt dem Antikorruptionsbeauftragten unterstellt ist. Letzterer sollte ausschließlich den Bürgermeistern verantwortlich sein. Die Bürgermeister sollten in Form eines „Korruptionsberichts“ jährlich vor den Bezirksverordnetenversammlungen Rechenschaft ablegen. Ebenso wichtig sei ein Monitoring, also eine regelmäßige Überprüfung der Korruptionsprävention in den einzelnen Bezirken durch den Senat – ergänzt durch turnusmäßige Untersuchungen seitens des Landesrechnungshofs. Auf besonders korruptionsgefährdeten Arbeitsstellen sollte ein Rotationsprinzip eingeführt werden. Spätestens nach fünf Jahren müsse ein Personalwechsel stattfinden. Dringend erforderlich sei die Einrichtung von zentralen Vergabestellen, um eine Trennung von Planungs-, Ausschreibungs-, Vergabe-, Bauleitungs- und Abrechnungsfunktionen zu erreichen. Für unabdingbar hält Transparency International eine Sponsoring-Richtlinie für jeden Bezirk, die Sponsoring in Bereichen mit hoheitlichem Handeln ausschließt und Transparenz herstellt, wer zu welchem Zweck welche Mittel zur Verfügung stellt und worin die Gegenleistung besteht. Sponsoring parallel zu Bieterverfahren müsse ausgeschlossen werden. Jeder Bezirk sollte einen jährlichen Sponsoringbericht veröffentlichen. Die Querelen im Bezirk Reinickendorf um die Bezirksbürgermeisterin Marlies Wanjura und deren Umgang mit Spendenmitteln, die inzwischen vom Landesrechnungshof geprüft werden, unterstreichen die Notwendigkeit einer Neuregelung. Ihre grundsätzliche Kritik richtet die Organisation im Übrigen nicht an die Bezirke selbst, sondern an die Adresse der rot-roten Koalition. „Wenn nach zehn Jahren als notwendig erachtete Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung, wie sie in der Richtlinie des Senats aufgeführt werden, in mehreren Bezirken bewusst nicht umgesetzt werden, wird der Senat seiner Verantwortung nicht gerecht.“

Premium-Quartier am Hauptbahnhof

Am Beispiel der stillgelegten Bahngelände lässt sich wunderbar verfolgen, wie innerhalb weniger Jahre Allgemeingüter in privaten Immobilienbesitz verwandelt werden

Christoph Villinger

Warum befinden sich seit Anfang des Jahres etwa die Hälfte der Filet-Grundstücke rund um den Berliner Hauptbahnhof im Besitz eines börsennotierten österreichischen Immobilienfonds? Anfang der 90er Jahre gliederte die Deutsche Bahn AG „nicht mehr betriebsnotwendige“ Bahngelände in den deutschen Innenstädten aus ihrem Besitz aus und überführte sie im Laufe der Jahre in eine Verwertungsgesellschaft. Diese – genannt *Vivico Real Estate* – bekam 2001 den Auftrag, diese Liegenschaften mit maximalen Gewinnen zu vermarkten. Vor wenigen Monaten verkaufte die Bundesrepublik als Eigentümerin das ganze Paket an den österreichischen Immobilienfonds CA Immo. Und so gehört nun ein Teil des Geländes rund um den Berliner Hauptbahnhof einem privaten Investor, ebenso wie Grundstücke entlang der Heidestraße, am Gleisdreieck und an der Warschauer Brücke.

Natürlich lief dieser Prozess der Umwandlung von öffentlichem Eigentum in Privatbesitz nicht ganz so bruchlos ab, wie es in der Rückschau aussieht. Ab Anfang der 90er Jahre legte die Bahn immer mehr Post- und Güterbahnhöfe in den Innenstädten still. Dieser Prozess fand nicht nur in Berlin, am Gleisdreieck und am Ostbahnhof, sondern ebenso in Frankfurt/Main oder München statt. Gleichzeitig tat sich die Bahn als bürokratischer Apparat unglaublich schwer, diese Gelände für eine alternative Nutzung freizugeben. Erst im Rahmen der Bahnreform 1993/94, als die Bundesbahn der

BRD und die Reichsbahn der DDR in der Deutschen Bahn AG zusammengeführt wurden, übertrug die Bahn AG dem Bund eine Vielzahl von Liegenschaften, die für den eigentlichen Bahnbetrieb nicht mehr notwendig waren. Dafür übernahm der Bund im Gegenzug einen Großteil der Schulden und beteiligte sich zum Beispiel am Ausbau der ICE-Strecken. Rund 3000 ehemalige Immobilien der Bahn wurden ab 1996 in der Eisenbahnimmobilien Management GmbH (EIM) zusammengeführt. Deren Auftrag war es, diese innerhalb der nächsten 15 Jahre zu verkaufen, was den



Erster Preis für den Realisierungswettbewerb des geplanten „Kubus“ direkt am südlichen Vorplatz des Hauptbahnhofs. Zu den weiteren Bauprojekten des Vivico-Entwicklungsprojekts „Lehrter Stadtquartier“ gehören ein Hochhaus sowie sieben Bürogebäude.



Erster Preis des Städtebaulichen Wettbewerbs Stadtquartier Heidestraße. Auf 20 Hektar soll ein neuer Stadtteil mit verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur) entstehen.

Managern der EIM bei rund 1000 Grundstücken auch gelang. Doch dann stockte das Geschäft, unter anderem „weil der Verkauf größerer Flächen die Aufnahmefähigkeit lokaler Märkte überfordern“ könnte. Sprich, wenn genügend Flächen für Neubauten da sind, könnten die Grundstückspreise ja sinken und da nimmt der Bund gerne Rücksicht auf die Stabilität der Preise. Da selbst bei einem Neubau rund die Hälfte der Kosten durch den Grundstückserwerb entsteht, könnten fallende Grundstückspreise deutlich sinkende Mieten zur Folge haben.

Vivico als Projektentwickler

Im März 2001 wurde dann das EIM in die *Vivico Real Estate* umgewandelt. Eigentümer der Vivico waren nun mit 94,99% das Bundes-eisenbahnvermögen und mit 5,01% die Bundesrepublik Deutschland. Ihren neuen Auftrag sah die Vivico nun nicht mehr im

Verkauf einzelner Liegenschaften, sondern sich mit den verbliebenen rund 2000 Grundstücken als „Entwickler, Vermarkter und Investor mit einem Portfolio, das konsequent auf innerstädtische Premium-Lagen zugeschnitten ist“ zu betätigen. Dabei will man sich auf die „wichtigsten deutschen Wachstumszentren konzentrieren“. Insgesamt besitzt die Vivico eine Grundstücksfläche von rund sieben Millionen Quadratmetern sowie bundesweit zahlreiche Büro- und Gewerbekomplexe. Ende 2007 beschäftigte die Vivico etwa 135 Mitarbeiter/innen und verfügt über Niederlassungen in Berlin, Frankfurt/Main, Köln sowie in München.

In sämtlichen Städten konzentriert sich die Vivico auf die Entwicklung von hochwertigen „Premium-Quartieren“. Zum Beispiel entsteht in der Nähe des Münchner Hauptbahnhofs auf dem ehemaligen Containerbahnhof mit einer Fläche von 18 Hektar „ein erstklassiger Standort für Unternehmen und qualitativ

VIVICO PRIVATISIERT

Die *Vivico Real Estate* ging 2001 aus der Grundstücksgesellschaft für Eisenbahnimmobilien hervor und befand sich vor dem Verkauf zu 100% im Besitz der Bundesrepublik Deutschland. Von den insgesamt 6,9 Millionen Quadratmetern Grundstücksfläche der Vivico liegen 40% in Berlin. Am 4. Dezember 2007 wurde die Vivico nach einem Bieterverfahren für 1,03 Milliarden Euro an die österreichische Immobilien-AG CA Immo verkauft. Die CA Immo wurde 1987 gegründet und besitzt derzeit ein Immobilienvermögen von 3,8 Milliarden Euro, überwiegend in Österreich und Deutschland sowie in Ost- und Südosteuropa.

hochwertiges innerstädtisches Wohnen“, der sogenannte „Arnulfpark“. Wenige Meter weiter am S-Bahnhof Laim kokettiert die Vivico durch das „Schlossviertel Nymphenburg“ gar mit dem Adel. Rund 1000 Wohnungen sind hier geplant, Baubeginn des ersten Abschnitts war bereits 2006. Dass die Stadt München keinen Platz für eigenen sozialen Wohnungsbau findet und für Bahnbedienstete Wohnungen in der Münchener Innenstadt glatt unbezahlbar sind, erwähnt die Vivico in ihren Werbeproschüren natürlich nicht. Ebenso verhält sich die Vivico in Frankfurt/Main, wo in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs auf dem Gelände des ehemaligen Güter- und Rangierbahnhofs das „Europaviertel“ entsteht.

Neue Stadtteile am Hauptbahnhof

In Berlin plant die Vivico vor allem das „Lehrter Stadtquartier“ entlang der Heidestraße in unmittelbarer Nachbarschaft des neuen Berliner Hauptbahnhofs. Hier gehört mit 20 Hektar rund die Hälfte der Grundstücke der Vivico, die anderen Eigentümer sind unter anderem noch die Bahn AG, das Land Berlin, die Post AG und die Aurelis Immobiliengruppe. Die Vivico kündigte bereits an, etwa die Hälfte ihrer Grundstücke selbst bebauen zu wollen. Der Vivico gehören aber auch die Grundstücke, auf denen am nördlichen Bahnhofsvorplatz ein Hochhaus sowie auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz ein freistehender „Kubus“ gebaut werden sollen. Dazu kommen noch fünf weitere Baublöcke südlich der Bahntrasse, auf denen „neben hochwertiger Büronutzung, Hotels sowie Läden, Gastronomie und ergänzende Dienstleistungsangebote“ entstehen sollen.



Das zukünftige Stadtquartier Heidestraße: Blick auf den sog. Kunst-Campus in Richtung Hamburger Bahnhof.

Verkauf an österreichische Immobiliengesellschaft

Zum Jahreswechsel verkaufte nun der Bund die Vivico nach zweijähriger Vorbereitung für 1,03 Milliarden Euro an den österreichischen Immobilienfonds CA Immo, der sich zu 90% in Streubesitz befindet. Im vergangenen Jahr hatte die CA Immo dem Land Hessen bereits Behörden, Gerichtsgebäude und Polizeistationen für 800 Millionen Euro abgekauft. Zusammen mit weiteren Liegenschaften im Gesamtwert von etwa 1,5 bis 2 Milliarden Euro will die CA Immo diese bis zum Herbst dieses Jahres am Frankfurter Aktienmarkt platzieren und dabei den steuerbegünstigten Status eines Real Estate Investment Trusts (REIT) anstreben.

Gefragt, welche stadtpolitische Bedeutung diese Privatisierung habe, gibt sich Franziska Eichstädt-Bohlig, Fraktionsvorsitzende der Grünen im Abgeordnetenhaus gelassen. „Die Vertreter der Vivico schauten schon seit Jahren nur auf die maximale Verwertung“, sagt sie als Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung, „daher ist es für uns nichts Neues, wenn die Vivico nun in privater Hand ist.“ Doch immerhin habe die Vivico in den letzten Jahren gelernt, dass Stadtentwicklung nicht von allein funktioniere. Sie befürchtet nun, dass mit den neuen Herren im Hause Vivico die Diskussionen noch einmal von vorne beginnen. Doch inzwischen haben wohl alle Immobilienentwickler gelernt, dass die Aufwertung eines Stadtteils auch von weichen Faktoren begleitet werden muss. So finanziert die Vivico großzügig sechs Galerien in der Nähe des Berliner Hauptbahnhofs als Kunst-Campus, der wiederum zum geplanten Stadtquartier an der Heidestraße gehört.

Andere Wege für die Stadt?

Eine andere Alternative wird gar nicht mehr gedacht: Welche Stadtteile hätten entstehen können, wenn zum Beispiel das Gelände entlang der Heidestraße nicht maximal verwertet werden würde? Stattdessen wäre hier für ein buntes Sammelsurium von Alternativprojekten genügend Platz. Mühsam kann der Berliner Liegenschaftsfonds selbst für so urbürgerliche Projekte wie Baugemeinschaften gerade mal fünf Bauplätze in der Innenstadt ausweisen. Und was für ein Park hätte am Gleisdreieck entstehen können, wenn das im Prinzip schon volkseigene Gelände einfach ohne den Umweg über die vielen Kompromisse mit der Vivico in einen Park umgewandelt worden wäre?

Unbezahlbare Mieten

Die Wohnungskrise in Paris spitzt sich weiter zu

Charlotte Dianoux

Nach der Wende träumten unsere politisch Verantwortlichen davon, dass Berlin zu einer Global City wird. In Paris bedarf es solcher Träume nicht, denn dort ist die Global City schon lange Wirklichkeit. Paris ist nicht nur die politische Hauptstadt Frankreichs, sie ist auch die wirtschaftliche und kulturelle Metropole. Weil sich hier die Staatsmacht und der große Reichtum des Landes zusammendrängen, wird das Wohnen immer teurer, ja geradezu unerschwinglich für normale Haushalte.

Der folgende Blick gilt dem eigentlichen Paris, dem sogenannten Paris intra muros. In ihm leben 2.168.000 Einwohner/innen von den fast 12 Millionen Einwohner/innen der gesamten Metropolregion (Unité urbaine). Nach dem zweiten Weltkrieg hatte die Innenstadt 2,9 Millionen Einwohner/innen, seither ist ihre Zahl kontinuierlich gesunken und erst in den letzten Jahren steigt sie wieder vor allem durch den Zuzug junger und zum Teil hochqualifizierter Beschäftigter vornehmlich des Dienstleistungsgewerbes. Arbeiter und ihre Familien hingegen verlassen die Stadt, denn ihre Arbeitsplätze sind bereits fast ganz verschwunden.

Fast 18 Euro pro Quadratmeter Miete

Von den 1.119.430 Pariser Hauptwohnungen befinden sich 96% in Mehrfamilienhäusern und davon sind 62% Mietwohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt lediglich 52 qm (Berlin: 70 qm) und der außerordentlich angespannte Wohnungsmarkt führt zu durchschnittlichen Nettokaltmieten von 17,7 Euro/qm. Ende letzten Jahres wurden für Eigentumswohnungen durchschnittlich 6300 Euro/qm gezahlt.

Haushalte mit niedrigem Einkommen sehen sich großen Schwierigkeiten ausgesetzt, aber auch die Mittelschichten sind von der Wohnungskrise betroffen. Dementsprechend vergrößert sich kontinuierlich die Nachfrage nach Sozialwohnungen. Zwar wurden Ende 2006 nur 37.760 Anträge gestellt, aber die Zahl der Berechtigten ist mit 736.000 fast zwanzig mal so hoch. Es fällt dabei zweierlei auf: Die Haushalte der Antragsteller sind größer als die durchschnittlichen Pariser Haushalte (mehr Personen pro Haushalt) und der größte Teil der Antragsteller stammt aus der Umgebung, arbeitet aber in Paris (42%).

Im Jahr 2000 wurde ein Gesetz verabschiedet, das die großen Städte verpflichtet, den Anteil an Sozialwohnungen auf 20% des gesamten Wohnungsbestands auszuweiten. Zwar wurden auch 2006 mehr als 5000 Sozialwohnungen gebaut und 2007 sogar 6165. Dennoch ist die Bautätigkeit mehr als ungenügend, denn in den Jahren 1999 bis 2003 stagnierte sie mit unter 500 Wohnungen fast ganz.

Weitere Berichte zum Wohnen in Frankreich siehe MieterEcho Nr. 302 und 312.



Mietwohnungen in der Pariser Innenstadt sind auch für Haushalte mit mittleren Einkommen kaum noch zu bezahlen.

„Weil wir in Städten leben, haben wir das Recht zu bestimmen, wie diese Städte aussehen.“

Die Organisation „Right To The City Alliance“ kämpft in den USA für das „Recht auf die Stadt“

Interview mit Rickke Mananzala von der „Right To The City Alliance“

Das „Recht auf die Stadt“ ist ein Konzept, das in jüngster Zeit verstärkt das Interesse von sozialen Bewegungen und städtischen Aktivist/innen gefunden hat. Erst im April 2008 fand eine Tagung im Berliner Mehringhof statt, auf der das vom französischen Philosophen Henri Lefebvre vor 20 Jahren erfundene „Recht auf die Stadt“ im Mittelpunkt stand. In den USA wurde im letzten Jahr die „Right To The City Alliance“ gegründet, die als Dachorganisation Mietervereine, Immigrantengruppen und Non-Profit-Organisationen zusammenbringt. Mit Rickke Mananzala, einem der Organisatoren der „Right To The City Alliance“, hat das MieterEcho ein Interview geführt.

Was ist die „Right To The City Alliance“? Wer hat sich in diesem Bündnis zusammengefunden und wie kam es dazu?

Die „Right To The City Alliance“ ist eine landesweite Organisation, die ihre Basis in den Großstädten New York, Miami, Washington, New Orleans, Providence, San Francisco, Los Angeles und Oakland hat. Der Grund, warum wir uns zusammengefunden haben, ist die Situation in unseren Städten: Mit dem Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft und mit der Globalisierung haben sich die Städte radikal verändert. Sie werden heute in einer Art und Weise restrukturiert, die vor allem der globalen Ökonomie nutzt und nicht den Bewohner/innen. Die Ergebnisse, die wir überall in den USA beobachten können, sind explodierende Mieten, die Verdrängung von Arbeitern, Schwarzen, Latinos und Leuten asiatischer Herkunft und die Umwandlung von ganzen Vierteln in Luxuswohnungen, Einkaufszentren und Touristenattraktionen.

Um dem entgegenzutreten, haben wir uns im Januar 2007 zusammengefunden und ein strategisches Konzept entwickelt, das auf drei Säulen fußt. Erstens haben wir die Strategie, lokale Kämpfe – die absolut notwendig sind – auf einer nationalen Ebene zusammenzubringen. Zweitens haben wir konkrete Forderungen entwickelt. Dabei gibt es sozusagen zwei Sorten: Einerseits versuchen wir Veränderungen durchzusetzen, die das Leben in armen Communities tatsächlich verbessern können. Das sind Themen wie Wohnungsbauförderung, Flächennutzungspläne etc. An-

dererseits haben wir eine Reihe von Forderungen in unserem Programm, die eher gegenhegemonial sind und die Art und Weise, wie über städtische Probleme geredet wird, verändern sollen. Wenn wir z. B. fordern „Public land for public good“, dann ist das natürlich keine konkrete Forderung, die morgen umgesetzt werden kann. Wenn man diese Losung aber in Bezug setzt zu der von uns gelebten Realität und die Geschehnisse in unseren Städten daraufhin abklopft, dann merkt man schnell, dass hier was nicht stimmt und dass wir was verändern müssen. Und drittens versuchen wir schließlich mit der „Right To The City Alliance“ akademische Diskussionen und soziale Bewegungen in einer gemeinsamen Analyse zusammenzubringen, sodass wir nicht nur verstehen können, was in unseren Städten passiert, sondern auch, warum es passiert und was dagegen getan werden kann.

Was versteht ihr genau unter einem „Recht auf die Stadt“? Was soll dieses Recht beinhalten? Und warum ist es ein „Recht“?

Das „Recht auf die Stadt“, wie es Lefebvre formuliert hat, ist das Recht auf demokratische Teilhabe an der Gestaltung der Stadt. Es beinhaltet das Recht aller Bewohner/innen, an Entscheidungen, die das städtische Leben betreffen, demokratisch mitwirken zu können. Es ist das universelle Recht, in Städten zu leben, zu arbeiten, zu spielen und sich eine Gesellschaft aufzubauen. Es ist ein universelles Recht, das nicht davon abhängig gemacht

werden kann, ob jemand Geld hat oder nicht. Die Idee ist: Weil wir in Städten leben, haben wir das Recht zu bestimmen, wie diese Städte aussehen. Bei dem „Recht auf die Stadt“ geht es also darum, das Konzept von Menschenrechten sozusagen zu urbanisieren.

Aber was heißt das in der Praxis? Was verändert sich, wenn man von einem „Recht auf die Stadt“ spricht?

Es macht deutlich, wie unsere Städte tatsächlich funktionieren. Es gibt z. B. die allgemeine Ansicht, dass man ein Recht auf eine gute Wohnung hat, wenn man Geld hat. Wenn man kein Geld hat, hat man in unserer Gesellschaft kein Recht auf eine gute Wohnung. Das ist doch verrückt! Indem man ein gleiches Recht auf Teilhabe an der Stadt fordert, kann man ganz anders über solche Probleme reden und man kann konkrete Forderungen aus einem grundlegenden Recht ableiten. Man kann zeigen, wie verrückt dieses System ist, wie traurig der Zustand unserer Städte ist und warum wir das verändern wollen.

Und wie setzt ihr das in eurer praktischen Arbeit um?

Eine gute Frage, auf die ich keine abschließende Antwort geben kann. Wir arbeiten noch daran, herauszufinden, wie das am besten geht. Es ist ja nun so, dass es in New York keinen Mangel an Gruppen gibt, die sich mit Themen beschäftigen, die mit dem „Recht auf die Stadt“ zusammenhängen. Allerdings sind die meisten Gruppen auf ihre Nachbarschaft fokussiert, oder bearbeiten nur ein bestimmtes Thema. Mit der „Right To The City Alliance“ versuchen wir ein Instrument zu bieten, um sich auch über einzelne Stadtteile und über einzelne Themen hinaus zu organisieren. Wir versuchen, eine Art Anker zu sein, an dem einzelne Gruppen und Themen andocken können. Unser Fernziel ist eine städtische soziale Bewegung.

Glossar:

Right To The City = Recht auf die Stadt
Alliance = Bündnis, Allianz, Zusammenschluss usw.
Public land for public good = Öffentlicher Grund und Boden zum Wohl der Allgemeinheit
Communities = Gemeinden (sowohl im sozialen als auch im stadträumlichen Sinn)
Public Housing = wörtlich: öffentlicher Wohnungsbau



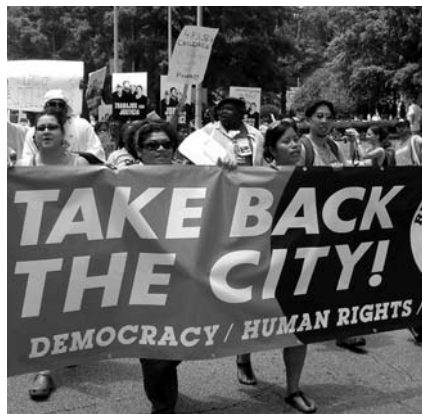
Du beschreibst die „Right To The City Alliance“ als landesweite Organisation. Was bedeutet das konkret? Geht es hier eher um ein Netzwerk für den Austausch von Erfahrungen oder entwickelt ihr auch gemeinsame politische Projekte?

Beides. Auf jeden Fall funktioniert das Bündnis schon jetzt sehr gut, wenn es darum geht, Erfahrungen auszutauschen. Wir haben hier in New York zum Beispiel mit ein paar Immobilienentwicklern zu tun, die bereits in Los Angeles aktiv waren und da haben wir von unseren Mitstreiter/innen in Los Angeles eine Menge nützliche Informationen bekommen können, mit denen wir hier arbeiten. Aber das Bündnis muss natürlich mehr als das sein. Da die Bedingungen, unter denen wir lokal leben müssen, auf der nationalen Ebene verhandelt werden, müssen wir einfach auch in die nationale Debatte einsteigen. Wir haben deshalb vier Arbeitsgemeinschaften entwickelt, in denen Leute aus den verschiedenen Städten landesweit zusammenarbeiten. Diese Arbeitsgemeinschaften sind: Sozialer Wohnungsbau (Public Housing), bürgerschaftliches Engagement, Mieterorganisation und New Orleans. Die AG New Orleans ist ein bisschen ungewöhnlich, weil sie Aktivist/innen aus verschiedenen Regionen um ein Thema vereint, das nur ein Gebiet betrifft. Der Grund ist einfach, dass New Orleans zurzeit der größte und dramatischste Fall von Verdrängung ist. Hier kommt eine Naturkatastrophe zusammen mit einem Abbau öffentlicher Kontrolle, mit einer neoliberalen Neuordnung der gesamten Stadt, der Zerstörung von Sozialwohnungen, der Yuppisierung und der Vertreibung armer Bewohner/innen – und deshalb haben wir uns entschieden, einen Schwerpunkt unserer Arbeit auf diese Region zu legen.

Die AG zu Public Housing hingegen ist etwas konventioneller. Da ist es einfach so, dass die förderale Ebene entscheidet, wo Gelder fließen und wofür sie ausgegeben werden und so ist es auch klar, dass wir da Einfluss nehmen müssen. Unsere konkrete Forderung ist hier mit der Zerstörung von Sozialwohnungen aufzuhören und dafür arbeiten wir natürlich mit anderen Organisationen zusammen und versuchen, das Thema an die Politiker heranzubringen. (Im Rahmen des Hope-VI-Programms werden derzeit überall in den USA Sozialwohnungen ersatzlos abgerissen, um die Ballung von Armen in bestimmten Gebieten zu verringern, siehe auch MieterEcho Nr. 307.)

Und wie funktioniert das organisatorisch?

Wir haben einen landesweiten Beirat, in dem ein Vertreter für jede Region sitzt. Der verständigt sich monatlich mittels einer Telefonkonferenz und trifft sich alle zwei Monate persönlich. Die Arbeitsgruppen organisieren sich unterschiedlich. Für alle Mitglieder gibt es zweimal im Jahr eine große Mitgliederversammlung. Die Beteiligung ist dabei sehr unterschiedlich – bislang waren zwischen 25 und 130 Leute dabei. Die Jahrestreffen sind immer total anregend, aber sie sind auch ein höllischer organisatorischer Aufwand. Da wir alle kein Geld haben, können wir nicht auf Hotels setzen und du kannst dir ja vorstellen,



Demonstration der Right To The City Alliance. „Erobert euch die Stadt zurück! Demokratie, Menschenrechte“ lauten die auf dem Transparent formulierten Forderungen.

was es heißt, für über 100 Leute eine möglichst preiswerte Anreise, Unterkunft und Verpflegung zu organisieren.

Das nächste Mal werden wir uns übrigens Ende Juni in Miami treffen, wo zeitgleich die Versammlung der Bürgermeister tagt. Wir haben für diese Gelegenheit ein 10-Punkte-Programm entwickelt, das wir dann gleich mit einer Demonstration und mit Aktionen an die Öffentlichkeit bringen wollen. Dieses Treffen ist wirklich ein ganz gutes Beispiel für unsere Arbeit: Wir nutzen unsere nationale Organisation, um lokale Angelegenheiten auf eine nationale Ebene zu heben.

Das ist ja ein ziemlicher Aufwand und eine Menge Arbeit. Wie finanziert ihr das alles?

Hier in den USA gibt es eine Reihe von Stiftungen, die unsere Art von Engagement fördern. Wir stecken viel Arbeit in die Geldbeschaffung und schreiben eigentlich fort-

laufend Förderanträge. Es ist natürlich einerseits gut, dass es solche Stiftungen gibt, denn ohne deren Geld wäre vieles, was wir machen, gar nicht möglich. Auf der anderen Seite gibt es auch Probleme mit dieser Art der Finanzierung, weil sie uns sozusagen an die jeweiligen Förderziele der Stiftungen bindet. Außerdem gibt es natürlich die Tendenz einer Spaltung innerhalb unserer Organisationen zwischen den Aktivist/innen, die einen Job bei der Gruppe haben und denen, die ihre Arbeit in ihrer Freizeit erledigen. Das sind tatsächlich Probleme. Aber wir leben einfach nicht mehr in den 70ern, wo man leicht mal ein Jahr blau machen konnte. Um die Ressourcen zu kriegen, die wir brauchen, haben wir einfach keine Alternative!

Obwohl ihr eine nationale Organisation seid, besteht ihr gleichzeitig aus vielen selbstständigen lokalen Gruppen. Worin besteht eigentlich der Vorteil für eine lokale Gruppe, wenn sie bei euch mitmacht?

Zunächst konzentrieren wir uns auch als landesweites Bündnis auf Themen, bei denen auch für die lokale Ebene etwas rauszuholen ist und bei denen die Chance besteht, dass die Lebensbedingungen vor Ort konkret verbessert werden können. Wir versuchen also so zu arbeiten, dass es sich für lokale Gruppen auch „lohnt“ mitzumachen. Andererseits sehen wir unser Ziel aber auch darin, langfristig eine städtische soziale Bewegung aufzubauen. Wir versuchen deshalb eher eine Haltung zu befördern, die nicht andauernd fragt: „Was kriege ich konkret noch in diesem Jahr für mein Engagement?“ Und schließlich ist unsere Erfahrung die, dass ein Bezug auf einen gemeinsamen Rahmen dazu führen kann, dass lokale Auseinandersetzungen auch in der Öffentlichkeit mehr Aufmerksamkeit erfahren und anders wahrgenommen werden. Auf diese Weise haben wir es z. B. geschafft, dass die mit der Privatisierung einhergehende Vertreibung von Homosexuellen von der Uferpromenade in Chelsea in der Öffentlichkeit nicht nur als „Schwulenthema“ wahrgenommen wurde, sondern als Bestandteil der Gentrifizierung von Manhattan und als Ausdruck einer neoliberalen Stadtpolitik.

Wir danken für das Gespräch und wünschen der „Right To The City Alliance“ noch viel Erfolg.

Das Interview führte Matthias Bernt.

Weitere Infos: www.righttothecity.org

Eigentümerwechsel

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

In den letzten Jahren hat der Verkauf von Wohnungen in Berlin stark zugenommen. Viele ehemals kommunale Wohnungen gehören nun privaten Kapitalgesellschaften, vor allem Immobilienfonds, und diese verkaufen einen großen Teil der Wohnungen weiter. Manche Wohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert, zum Teil an sogenannte Kapitalanleger. Auf die eine oder andere Weise kann es daher schnell passieren, dass die von Ihnen bewohnte Wohnung den Eigentümer wechselt (manchmal sogar mehrmals in kurzen Abständen) und Sie somit mit einem neuen Mietvertragspartner konfrontiert sind.

Manche werden dem alten Eigentümer keine Träne nachweinen. Wer aber mit dem bisherigen Besitzer gut ausgekommen ist, wird sich Sorgen machen. Denn meistens bedeutet ein Eigentümerwechsel für die Mieter/innen nichts Gutes: Die neuen Besitzer müssen den Kaufpreis wieder herauswirtschaften. Sie werden also in aller Regel versuchen, ihre Einnahmen rasch zu steigern, z. B. durch Mieterhöhungen, Modernisierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Dass Mieter/innen „verkauft“ worden sind, erfahren diese oft erst durch einen Brief oder gar nur durch einen Aushang im Hausflur: Der neue Eigentümer verlangt, dass Sie die Miete künftig auf sein Konto überweisen. Und da fangen die Probleme auch schon an ...

Was wird aus dem Mietverhältnis?

Lassen Sie sich nicht verunsichern. Kauf bricht nicht Miete, das ist gesetzlich geregelt (§ 566 BGB). Wird das Haus oder eine Wohnung verkauft, tritt der Erwerber (d. h. der neue Eigentümer) anstelle des bisherigen Vermieters in den abgeschlossenen Mietvertrag ein. Das Mietverhältnis geht mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber über, und dieser kann sich nicht etwa darauf zurückziehen, dass er vom Mietverhältnis und von den darin getroffenen Vereinbarungen oder von den vom bisherigen Vermieter erteilten Erlaubnissen keine Kenntnis hatte. Dieser Grundsatz gilt auch in Fällen, in denen Erben ein Haus übernehmen oder für Zwangsversteigerungen.

An wen die Miete zahlen?

Ein neuer Eigentümer hat es meist eilig, die Miete zu kassieren. So versucht mancher schon als Eigentümer aufzutreten, noch bevor der Kauf rechtswirksam geworden ist. Sollte es dann aber zwischen altem Eigentümer und dem Erwerber Streit geben, kann es leichtgläubigen Mieter/innen passieren, dass sie ihre Miete zweimal zahlen müssen.

Unser Rat: Lediglich die Kenntnis über den Eigentümerwechsel verpflichtet Sie noch nicht, die Miete sofort an den Erwerber zu zahlen. Teilt Ihnen der vorherige Eigentümer jedoch schriftlich mit, dass er das Haus verkauft hat und fordert Sie dazu auf, die Miete an den neuen Eigentümer zu zahlen, sollten Sie dieser Aufforderung unbedingt folgen. Dies ist wichtig, da Sie nach Mitteilung vom Eigentumsübergang von der Mietzahlung an den Erwerber nur für den laufenden Monat befreit sind. Ignorieren Sie diese Aufforderung und zahlen trotzdem weiterhin an den alten Eigentümer, kann es passieren, dass der neue Eigentümer ebenfalls die Miete einfordert und Sie ein zweites Mal zahlen müssen.

Ausnahme: Sie erhalten erst nach dem 15. des Monats vom Verkauf der Wohnung bzw. des Hauses Kenntnis. Selbst wenn der Eigentümerwechsel dann später scheitern sollte, ist der alte Vermieter an seine Mitteilung gebunden (§ 566 e BGB).

Teilt Ihnen der Erwerber mit, dass er nunmehr der neue Eigentümer und somit Ihr neuer Vermieter ist, an den die Miete zu entrichten ist, muss er seine Berechtigung nachweisen: Der Erwerber ist erst Eigentümer (und damit

Vermieter), wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Lassen Sie sich bei Verkäufen den Eigentumsübergang durch einen Grundbuchauszug nachweisen. Aber: Der Verkäufer (d. h. der Alteigentümer) kann seine Ansprüche auf die Mieteinnahmen auch an den Erwerber abtreten oder diesen bevollmächtigen, seine Rechte aus dem Mietvertrag bereits vor dem Eigentumsübergang wahrzunehmen. Auch das ist Ihnen gegenüber in geeigneter Weise nachzuweisen. Mit voreiligen Mietzahlungen an den neuen Eigentümer sollten Sie also vorsichtig sein, damit Sie nicht an den Falschen zahlen. Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich beraten.

Bei einer Zwangsversteigerung wird der Erwerber bereits mit Zuschlag Eigentümer und damit Vermieter; der Beschluss ist als Nachweis ausreichend. Bei einem Eigentumsübergang durch Erbschaft werden die Erben sofort Eigentümer/Vermieter, hier genügt die Vorlage eines Erbscheins bzw. eines notariell eröffneten Testaments.

Fehlen die erforderlichen Nachweise (und haben Sie nach einem Verkauf durch Einsichtnahme ins Grundbuch festgestellt, dass der neue Eigentümer noch nicht eingetragen ist), zahlen Sie Ihre Miete vorerst weiter an den alten Eigentümer. Ist dies nicht möglich, können Sie die Miete zunächst auch auf einem gesonderten Konto abrufbereit „parken“ oder in besonders unklaren Fällen (wenn z. B. mehrere vorgebliche Vermieter die Miete von Ihnen fordern) auch beim zuständigen Gericht hinterlegen – in Berlin beim Amtsgericht Tiergarten. Dies kommt der Erfüllung Ihrer Mietzahlungspflicht gleich (schuldhafter Zahlungsverzug ist ein Kündigungsgrund). In solch einem Fall sollten Sie sich vorher allerdings unbedingt anwaltlich beraten lassen.

Volle Vermieterrechte erst nach Grundbucheintragung

Solange der Käufer nicht im Grundbuch eingetragen ist, hat er im Haus nichts zu sagen. Er darf weder die Wohnungen betreten noch Schlösser auswechseln oder gar Bau- bzw. Abrissarbeiten beginnen. Nur wenn er nachweislich im Auftrag Ihres Vermieters handelt, kann er schon vor erfolgter Grundbucheintragung tätig werden.

Achtung: Die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags oder die sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch machen den Erwerber noch nicht zum Eigentümer. Vom

Kaufvertrag bis zur rechtswirksamen Eintragung im Grundbuch können drei bis neun Monate vergehen. Der Zeitpunkt der Grundbucheintragung ist deswegen so wichtig, weil der neue Eigentümer vor seiner Eintragung z. B. keine Mieterhöhungserklärung oder Modernisierungsankündigung verschicken darf. Tut er es trotzdem, sind diese rechtlich unwirksam, sofern er hierzu vom Verkäufer nicht ausdrücklich bevollmächtigt wurde.

Aber: Beachten Sie die oben genannte Ausnahme für Erwerber im Rahmen der Zwangsversteigerung und für Erben.

Wenn sich die Person, die sich als neuer Eigentümer oder Verwalter ausgibt, nicht schriftlich legitimieren kann und im Haus unbefugt tätig wird oder gar Mieter/innen bedroht, sollten Sie die Polizei rufen.

Unsere Empfehlung: Verständigen Sie sich mit Ihren Nachbarn. Gemeinsam wird es Ihnen leichter gelingen, den neuen Eigentümer – wenn nötig – in seine gesetzlichen Schranken zu weisen.



Einsicht ins Grundbuch nehmen

Zu Ihrer eigenen Sicherheit ist es ratsam und mitunter unabdingbar, dass Sie selbst oder einer Ihrer Nachbarn Einsicht ins Grundbuch nehmen. Sie sind als Mieter/innen dazu jederzeit berechtigt und müssen nur Personalausweis und Mietvertrag vorlegen. Die Adresse und Öffnungszeiten Ihres Grundbuchamts können Sie bei Ihrem zuständigen Amtsgericht erfragen (oder unter www.berlin.de/senjust).

Hüten Sie Ihren Mietvertrag!

Nicht nur wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird, sollten Sie Ihren Mietvertrag wie Ihren Augapfel hüten! Geben Sie ihn niemals aus der Hand, sondern machen Sie sich eine Kopie und verwahren Sie das Original an einem sicheren Ort, denn der neue Eigentümer übernimmt Ihnen gegenüber alle Rechte und Pflichten des alten Eigentümers (§ 566 Abs.1 BGB). Deshalb bleibt auch Ihr alter Mietvertrag

– so wie er ist – gültig, unabhängig davon, wie häufig Vermieter oder Verwalter wechseln. Sie müssen jedoch damit rechnen, dass der neue Eigentümer versuchen wird, Ihnen einen neuen Vertrag aufzudrängen. Doch jeder neue Vertrag kann Ihnen Nachteile bringen. Wenn Sie, aus welchen Gründen auch immer, zu irgendeiner Änderung Ihres Mietvertrags oder gar zu einem Neuabschluss aufgefordert werden, sollten Sie sich deshalb unbedingt zu den Vor- und Nachteilen in einer unserer Beratungsstellen informieren lassen.

Achtung: Auch für mündlich geschlossene Mietverträge gilt, dass sie nach Eigentümerwechsel gültig bleiben.

Mietverhältnis ordnen

Wichtig ist, dass Sie alle Ihre Rechte dem neuen Eigentümer gegenüber beweisen können. Sie müssen damit rechnen, dass er Ihr Mietverhältnis überprüft (auch durch eine Wohnungsbesichtigung, s. u.) und versucht, Schwachstellen zu finden und auszunutzen. Sie sollten deshalb alle Ihre Mietunterlagen und Ihr Mietverhältnis, sofern noch nicht geschehen, schnellstens in Ordnung bringen. Hierzu gehört:

- wichtige Schriftstücke kopieren und die Originale gesondert verwahren,
 - in einem Ordner alle Mietunterlagen chronologisch sammeln (Kopie des Mietvertrags, jeden Briefwechsel und jede Mieterhöhung, ggf. Protokolle, Fotos, Zeugenaussagen).
- Bei allen wichtigen Schreiben an den Vermieter müssen Sie die Zustellung beweisen können:
- durch Einschreiben mit Rückschein,
 - durch persönliche Empfangsbestätigung oder Bestätigung durch den Beauftragten des Vermieters (z. B. Verwalter oder Poststelle bei Wohnungsbaugesellschaften) auf der Kopie Ihres Schreibens,
 - durch Einwurf in den Briefkasten des Vermieters unter Zeugen (der Zeuge muss den Inhalt des Schreibens kennen und sollte möglichst kein Verwandter sein).

Haben Sie mit dem alten Eigentümer mündliche Vereinbarungen getroffen, so sollten Sie sich diese möglichst noch schriftlich von ihm bestätigen lassen oder zusammen mit Zeugen in einem Protokoll Zeit, Ort und Inhalt der Absprache festhalten und vom Zeugen unterschreiben lassen.

Umgang mit Besichtigungen

Der Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung ist erfahrungsgemäß mit Besichtigungen verbunden. Der bisherige Eigentümer will

Interessenten die Wohnung zeigen oder der neue Eigentümer schickt einen Architekten oder Mitarbeiter der Hausverwaltung zur Begutachtung.

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, seinen Besuch rechtzeitig und schriftlich bei Ihnen anzumelden. Rechtzeitig heißt: mindestens einen Tag bzw. zwei Tage vorher oder – wenn Sie berufstätig sind – drei bis vier Tage vorher. Nur der Vermieter oder sein Bevollmächtigter (z. B. der Hausverwalter) kann Ihnen einen Besuch zur Wohnungsbesichtigung oder zur Durchführung von Baumaßnahmen ankündigen. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie also keineswegs verpflichtet, diesen Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren. Sie müssen einen vorgeschlagenen Besuchstermin Ihres Vermieters – für einen Besuch Ihres Vermieters selbst oder eines von ihm Beauftragten – nicht unbedingt akzeptieren. Ist der vorgeschlagene Termin unpassend, so sollten Sie schriftlich einen Gegenvorschlag machen, indem Sie zwei bis drei Ausweichtermine anbieten, die innerhalb der nächsten Tage liegen.

Wenn Ihre Wohnung oder Ihr Haus verkauft oder versteigert werden soll und die Interessenten bei Ihnen auftauchen, so sollten Sie diesen kurz, aber unmissverständlich klar machen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und Ihre Rechte kennen. Es kann Ihnen auch niemand verwehren, die Besucher in sachlicher Form auf bestehende Mängel von Haus und Wohnung hinzuweisen und ihnen diese vor Augen zu führen.

Wenn Sie mit einer Häufung von Besichtigungsterminen rechnen müssen, sollten Sie gleich vorsorgen, damit diese nicht in Dauerstress ausarten: Teilen Sie dem Vermieter mit, dass Sie ihm pro Woche an einem bestimmten Tag zwei bis drei Stunden Gelegenheit zu Besichtigungen geben, sofern er Ihnen spätestens drei Tage vorher die Besucher schriftlich ankündigt. Lassen Sie dann nicht mehr als drei bis vier Personen auf einmal herein und führen Sie diese gemeinsam durch die Wohnung. Weitere wichtige Informationen sowie Musterbriefe finden Sie in unserer Infoschrift „Zutritt“.

Verkauf ist kein Kündigungsgrund

Weder nach dem Verkauf noch nach der Versteigerung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung und auch nicht im Fall einer Erbschaft hat der Erwerber das Recht, das

Mietverhältnis mit Ihnen unter Berufung auf den Erwerb einfach zu kündigen. Auch der neue Vermieter kann das bestehende Mietverhältnis nur aus den gesetzlich genannten Gründen und mit den gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten Fristen kündigen.

Kündigung nach Zwangsversteigerung

Nach einer Zwangsversteigerung verkürzen sich lediglich alle Kündigungsfristen auf die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten; der Erwerber bleibt aber an die gesetzlichen Kündigungsgründe gebunden, und Ihnen bleiben alle Möglichkeiten des Widerspruchs (§ 57 a Zwangsversteigerungsgesetz).

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Auch bei einer Kündigung wegen (angeblichen) Eigenbedarfs des neuen Eigentümers sollten Sie nicht kopflos werden: Lassen Sie sich umgehend beraten, welche Schritte Sie dagegen unternehmen können. Wurde die von Ihnen gemietete Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, während Sie bereits in ihr wohnten, genießen Sie einen besonderen Kündigungsschutz. Der neue Eigentümer darf frühestens drei Jahre nach der Umwandlung (bzw. bei Sozialwohnungen frühestens nach Ablauf der Bindungsfrist) wegen Eigenbedarfs kündigen. Diesen Kündigungsschutz können die Landesregierungen auf bis zu zehn Jahre ausdehnen (§ 577 a BGB). In Berlin gilt in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren, da dort die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist. Diese Vorschrift gilt bis zum 31.08.2011.

Weitere Informationen finden Sie in unseren Infoschriften „Kündigung durch den Vermieter“ und „Umwandlung und Wohnungsverkauf“.

Mit Mieterhöhung rechnen

Der neue Eigentümer hat kein Sonderrecht zur Mieterhöhung. Doch Sie müssen damit rechnen, dass er versuchen wird, vom alten Eigentümer nicht ausgeschöpfte oder versäumte Mieterhöhungen nachzuholen. Wappnen Sie sich und gehen Sie zur Beratung! Näheres zur Mieterhöhung können Sie in unserer Infoschrift „Mieterhöhung“ nachlesen.

Kautio bleibt sicher

Die Rückgabe der Mietsicherheit (zuzüglich Zinsen) schuldet grundsätzlich derjenige, der zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe Vermieter ist. Seit dem 1. September 2001 (Mietrechtsreform) ist der Erwerber gemäß § 566 a BGB nach dem Verkauf einer Wohnung oder eines Gebäudes zur Rückgabe der Mietsicherheit (Kautio) verpflichtet. Der Käufer muss die Kautio sogar dann zurückzahlen, wenn sie ihm vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde.

Achtung: Diese Regelung gilt nicht rückwirkend für Grundstücksveräußerungen vor dem 1. September 2001. In diesen Fällen haftet der Erwerber für die Kautio nur, wenn er sie auch vom Verkäufer übernommen oder sich dem Verkäufer gegenüber zur Auszahlung der Kautio verpflichtet hat. Die Mieter/innen müssen beweisen, dass dies der Fall war (BGH, Urteil vom 28. September 2005 – VIII ZR 372/04 –).

Der Klarheit halber sollten Sie deshalb bei jedem Eigentümerwechsel verlangen, dass die Kautio zuzüglich Zinsen an den Erwerber ausgehändigt und Ihnen die Übergabe bestätigt wird.



Vor allem bei Eigentümerwechsel gilt: Vor einer Unterschrift sollten Mieter/innen sich erst in einer Beratungsstelle anwaltlich beraten lassen.

Falls Sie die Kautio vom Erwerber nicht zurückerhalten können, haftet der frühere Vermieter für deren Rückzahlung. Dies gilt freilich dann nicht, wenn Sie sich mit der Aushändigung der Sicherheit an den Erwerber einverstanden erklärt haben.

Will der Veräußerer sich gegen (unter Umständen erst weit in der Zukunft entstehende) Rückforderungsansprüche absichern und händigt den Mieter/innen die Mietkautio einschließlich der bisher aufgelaufenen Zinsen aus, kann der Erwerber von den Mieter/innen verlangen, dass diese eine Mietsicherheit an ihn leisten.

Wird das Haus oder die Wohnung unter Zwangsverwaltung gestellt, können die Mieter/innen die Übergabe der Kautio an den

Zwangsverwalter verlangen. Der Zwangsverwalter tritt für die Dauer der Beschlagnahme in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein (§ 152 ZVG). Er ist den Mieter/innen gegenüber auch dann zur Herausgabe der geleisteten Mietsicherheit verpflichtet, wenn er diese nicht vom Vermieter erhalten hat.

Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Bei Vermieterwechsel hat der Vorvermieter für die Zeiträume abzurechnen, die bis zum Eigentumsübergang beendet sind.

Nur wenn sich der neue Eigentümer gegenüber dem Veräußerer verpflichtet, die Abrechnung auch für den bereits abgeschlossenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen, ist er dazu verpflichtet. Dann muss er natürlich auch ein möglicherweise entstehendes Guthaben auszahlen. Tritt der neue Eigentümer während der Abrechnungsperiode in das Mietverhältnis ein, muss er über den gesamten Zeitraum abrechnen und bei der Abrechnung auch alle bis dahin gezahlten Vorschüsse berücksichtigen und ein eventuelles Guthaben auszahlen.

Beispiel: Wenn der Eigentümerwechsel am 1. Juni 2008 erfolgt, muss der alte Vermieter die Betriebskostenabrechnung nur noch für das Jahr 2007 erstellen (vorausgesetzt die Abrechnungszeiträume entsprechen den Kalenderjahren). Für das Jahr 2008 muss der neue Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen, auch wenn er von Januar bis Mai noch gar nicht Eigentümer war.

Mängelbeseitigung

Da der neue Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag eintritt, hat er auch bereits bestehende Mängel zu beseitigen. Also können Sie auch Mietminderungsansprüche gegenüber dem neuen Eigentümer geltend machen. Selbst Ansprüche auf Aufwendungsersatz können Sie gegenüber dem neuen Vermieter geltend machen (die Aufwendungen können entstanden sein, weil Sie einen Mangel selbst haben beseitigen lassen, nachdem der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug war). Sie sind nicht dazu verpflichtet, können aber Ihrem neuen Vermieter die bestehenden Mängel noch einmal anzeigen und die Mängelbeseitigung verlangen, auch wenn Sie dies bereits gegenüber dem Vorvermieter getan haben. Vielleicht veranlasst er ja daraufhin zeitnah die längst fällige Mängelbeseitigung. Haben Sie gegenüber dem alten Vermieter Ansprüche auf Verwendungsersatz (z. B. aus

genehmigter Mietermodernisierung) oder bereits fällige Schadensersatzansprüche, müssen Sie diese noch gegenüber dem alten Vermieter durchsetzen. Hierfür hat der neue Vermieter nicht einzutreten.

Achtung: Es gilt die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten seit Eigentumsübergang. Sie sollten sich also rechtzeitig beraten lassen.

Keller und Dachboden

Wenn der neue Eigentümer auf Modernisierung oder Umwandlung spekuliert, so wird er versuchen, im Keller und im Dachgeschoss „freie Bahn“ zu schaffen.

- Sorgen Sie deshalb dafür, dass Ihr Keller verschlossen und mit Ihrem Namen versehen ist. Sie können auch vorsorglich ein Schild anbringen: „Bei unbefugtem Öffnen oder Betreten erfolgt Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und Sachbeschädigung!“
- Wenn Sie das Recht haben, den Dachboden als Trockenraum, Speicher o. Ä. zu nutzen, sollten Sie die Schlüssel nicht aus der Hand geben und den neuen Eigentümer schriftlich auf Ihr Zugangsrecht hinweisen.

Auch der neue Vermieter hat die Möglichkeit, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume (z. B. Abstellräume, Keller oder Dachboden) zu kündigen, wenn er diese zu Wohnungen ausbauen oder Wohnraum mit Nebenräumen ausstatten will (Teilkündigung – § 573 b BGB). Er muss dabei jedoch die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten beachten. Bei einer solchen Teilkündigung haben Sie das Recht, Widerspruch einzulegen, und Sie können eine Mietsenkung durchsetzen.

Lassen Sie sich also nicht überrumpeln und verteidigen Sie Ihr Recht – notfalls auch vor Gericht – und lassen sich hinsichtlich der zweckmäßigen Vorgehensweise in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten.

Keine Verhandlungen an der Haustür

Ein Verkauf ist oft der Startschuss für einschneidende Veränderungen im Haus: Der neue Eigentümer versucht, in seinem Sinne Ordnung zu schaffen. Mancher versucht es auch mit Überredung und Überrumpelung an der Haustür – z. B. wenn er Ihre Unterschrift für eine Mieterhöhung oder für Baumaßnahmen will. Unterschreiben Sie nichts „zwischen Tür und Angel“! Nehmen Sie sich ausreichend Zeit zum Überlegen. Nichts ist so eilig, als dass nicht genug Zeit für Sie wäre, sich erst beraten zu lassen. Dulden Sie deshalb keine Überraschungsbesuche oder bedrängende Telefonanrufe! Sie können sich einfach

vor Belästigung und Überrumpelung schützen, indem Sie Ihrem Vermieter mündlich oder schriftlich erklären: „Wenn Sie etwas von mir wollen, teilen Sie mir das bitte schriftlich mit.“ (Siehe hierzu auch unsere Infoschrift „Zutritt“.)

Übrigens: Ein Vertrag, der bei Gelegenheit eines unaufgeforderten Hausbesuchs des Vermieters geschlossen wird, fällt in den Geltungsbereich des Haustürwiderrufgesetzes (§ 312 BGB), d. h., Sie können innerhalb von zwei Wochen den Vertrag/die Vereinbarung schriftlich widerrufen. Die kurze Frist gilt nur, wenn Sie über das Widerrufsrecht belehrt wurden.

Aber Vorsicht: Das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften greift nur, wenn Ihr Vermieter als Unternehmer handelt. Vermietet er nur eine oder wenige Wohnungen längerfristig, handelt er nicht geschäftsmäßig. Deshalb sollten Sie immer sehr genau überlegen, bevor Sie bei einem Vermieterbesuch in Ihrer Wohnung einen neuen Mietvertrag, Änderungen zu Ihrem Mietvertrag oder andere Vereinbarungen und Erklärungen unterschreiben.

Haben Sie voreilig doch eine Unterschrift geleistet und kommen Ihnen danach Zweifel, sollten Sie unverzüglich anwaltlichen Rat in einer unserer Beratungsstellen einholen.

Terror gegen Mieter/innen

Manchmal kommt es leider vor, dass neue Eigentümer das Ziel haben, Mieter/innen zu vertreiben oder einzuschüchtern und deshalb auch vor gewaltsamen Übergriffen gegen Mieter/innen und deren Eigentum nicht zurückschrecken. Wann immer Ihr Vermieter Sie bedroht, Ihr Hausrecht nicht respektiert oder sich gar wissentlich an Ihrem Eigentum vergreift – egal, ob es sich in Ihrer Wohnung, Ihrem Keller, auf Ihrem Dachboden, im Hausflur oder auf dem Hof befindet –, haben Sie das Recht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten. Dies gilt auch, wenn der Vermieter ohne Genehmigung Umbau- oder Abrissarbeiten oder offensichtliche Zerstörungen durchführt. Wichtig ist, dass Sie sich rechtzeitig an die Berliner Mietergemeinschaft e. V. wenden. Wir werden Ihnen im Fall offensichtlicher Schikanen und Gewalttätigkeiten im möglichen Umfang rechtliche und praktische Hilfe geben und nötigenfalls auch die Öffentlichkeit zum Schutz der betroffenen Mieter/innen mobilisieren.

Der Aushang folgender Warnung kann helfen, einen neuen Eigentümer und dessen Helfer abzuschrecken und in die Schranken zu weisen:

Musteraushang:

Warnung!

Wir machen unseren Vermieter, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Handwerker darauf aufmerksam, dass wir den Zutritt zu unserer Wohnung, zu unserem Dachboden und unserem Keller nur nach schriftlicher, begründeter Anmeldung gestatten. Sollten unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten werden, so werden wir unverzüglich Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und Diebstahls erstatten. Unsere Anzeige wird sich ggf. sowohl gegen den richten, der unsere Räume selbst betreten oder dabei geholfen hat (§§ 25, 26 StGB), als auch gegen den Vermieter/ Hausverwalter/ Bauleiter usw., der dazu angestiftet hat (§ 26 StGB).

Stefan Standfest

Rechtsschutz sichern

Wenn Ihr Haus verkauft wird, haben Sie allen Grund zur Vorsorge. Deshalb sollten Sie und Ihre Nachbarn sich spätestens jetzt die Rückendeckung der Berliner Mietergemeinschaft e. V. sichern, einschließlich Rechtsberatung und Prozesskostenversicherung für mietrechtliche Streitigkeiten. Denn haben erst einmal die Auseinandersetzungen mit dem neuen Eigentümer begonnen, z. B. nach einer Modernisierungsankündigung, ist es für eine neue Prozesskostenversicherung zu spät. Jede Versicherung gilt nur für Schadensfälle, deren Ursachen erst nach dem Abschluss der Prozesskostenversicherung eintreten, d. h. für Streitfälle in der Zukunft. Die Versicherung tritt zudem erst nach einer Wartezeit ein, die bei uns einen Monat (bei anderen drei Monate) nach Beitragseingang beträgt.

Bitte beachten Sie: Mit dieser Infoschrift können wir Ihnen zwar viele grundsätzliche Tipps und Informationen liefern. Im konkreten Einzelfall oder bei Streit mit Ihrem Vermieter sollten Sie aber immer eine Beratungsstelle aufsuchen. Nur so können Sie unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Rechtsprechung individuell anwaltlich beraten werden.

Unsere Infoschriften erhalten Sie kostenlos in der Geschäftsstelle (s. S. 2) oder unter <http://www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html>

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.

■ Mieterhöhung

Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Erhöhungsverlangens auf einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558a Abs. 2 Nr. 1, § 558d BGB) Bezug, so hat er die Angaben des Mietspiegels zur Wohnung, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, dem Mieter mitzuteilen (§ 558a Abs. 1 und 3 BGB). Der Beifügung des Mietspiegels bedarf es nicht, sofern dieser allgemein zugänglich ist.

Enthält der Mietspiegel ein Raster von Feldern, in denen für Wohnungen einer bestimmten Kategorie jeweils eine bestimmte Mietspanne ausgewiesen ist, so ist im Erhöhungsverlangen nur die genaue Angabe des – nach Auffassung des Vermieters – für die Wohnung einschlägigen Mietspiegelfelds erforderlich, um den Mieter (auch) auf die im Mietspiegel für die Wohnung vorgesehene Spanne hinzuweisen.

BGH, Urteil vom 12.12.2007
– VIII ZR 11/07 –

■ Betriebskostenabrechnung

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 der Vermieter Betriebskosten, die nach der mietvertraglichen Vereinbarung durch eine Teilinklusive abgegolten sein sollten, abredewidrig konkret abgerechnet habe (Fortführung des Urteils vom 10.10.2007 – VIII ZR 279/06, NJW 2008, 283).

BGH, Urteil vom 05.03.2008
– VIII ZR 80/07 –

Die §§ 556 ff. BGB legen den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht auf eine Abrechnung nach dem sogenannten Leis-

tungsprinzip fest; auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip ist grundsätzlich zulässig.

BGH, Urteil vom 20.02.2008
– VIII ZR 49/07 –

■ Mängelbeseitigung

Beseitigt der Mieter eigenmächtig einen Mangel der Mietsache, ohne dass der Vermieter mit der Mängelbeseitigung im Verzug ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB), so kann er die Aufwendungen zur Mängelbeseitigung weder nach § 539 Abs. 1 BGB noch als Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB vom Vermieter ersetzt verlangen.

BGH, Urteil vom 16.01.2008
– VIII ZR 222/06 –

■ Abmahnung

Der Mieter hat gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer von ihm als unberechtigt erachteten Abmahnung. Eine Klage auf Feststellung, dass eine vom Vermieter erteilte Abmahnung aus tatsächlichen Gründen unberechtigt war, ist unzulässig.

BGH, Urteil vom 20.02.2008
– VIII ZR 139/07 –

■ Schadensersatz

Zur Individualisierung eines Schadensersatzanspruchs des Wohnraumvermieters wegen Beschädigung sowie unzureichender Reinigung der Mietsache nach Beendigung der Mietzeit kann die irrtümliche Bezeichnung im Mahnbescheidsantrag „Mietnebenkosten – auch Renovierungskosten“ genügen, wenn der Antragsteller zugleich auf ein vorprozes-

suales Anspruchsschreiben Bezug nimmt, welches dem Antragsgegner vermittelt, dass und wofür der Antragsteller Schadensersatz verlangt.

BGH, Urteil vom 23.01.2008
– VIII ZR 46/07 –

Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht (Fortführung des Urteils vom 28.06.2006 – VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915).

BGH, Urteil vom 05.03.2008
– VIII ZR 37/07 –

■ Modernisierung

Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB muss der Mieter auch dann dulden, wenn sie im Fall des Verkaufs der Wohnung oder des Grundstücks schon vor der Grundbuchumschreibung von dem hierzu durch den Vermieter ermächtigten Käufer nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB angekündigt und durchgeführt werden.

Die Beurteilung, ob eine Umbaumaßnahme innerhalb der Wohnung, die mit einer Grundrissänderung verbunden ist, zur Verbesserung der Mietsache führt, ist aufgrund einer dem Tatrichter obliegenden Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls vorzunehmen.

BGH, Urteil vom 13.02.2008
– VIII ZR 105/07 –





Keine Mietminderung wegen Baulärms bei erkennbaren Baulücken zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses

Ein Mangel der Mietsache wegen Baulärms liegt nicht vor, wenn die Mietwohnung in Kenntnis einer kriegsbedingten Baulücke gemietet wurde und die Baulücke anschließend durch einen Neubau geschlossen wird.

**LG Berlin, Urteil vom 10.01.2008
– 62 S 328/07 –**

Die Mieter hatten die Miete wegen Baulärms gemindert, weil schräg gegenüber ihrer Wohnung eine kriegsbedingte Baulücke durch einen mehrstöckigen Neubau geschlossen wurde. Auf dem Grundstück befanden sich zum Zeitpunkt des Mietbeginns einige Garagen und Lagerhallen, die von einer Transportfirma gewerblich genutzt wurden. Die Mieter hatten die Beeinträchtigung im Zuge der Baumaßnahmen durch Lärmprotokolle belegt.

Der Vermieter klagte auf Zahlung des durch die Mietminderung entstandenen Mietrückstands. Unter Hinweis auf das den Mietern zustehende Minderungsrecht hatte das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Vermieters hin hob das Landgericht Berlin das Urteil auf und verurteilte die Mieter zur Zahlung der Mietdifferenz.

Das Landgericht führte aus, dass Baustellenlärm grundsätzlich besonders störend sei und daher regelmäßig als Mangel der Mietsache angesehen werden müsse. Ob der Vermieter diesen Mangel verschuldet habe, sei ebenso unbeachtlich, wie die Frage, ob er gegenüber dem Bauherrn Ausgleichszahlungen geltend machen könne. Als Folge dieses Mangels sei ein Mieter auch grundsätzlich zur Minderung der Miete berechtigt.

Im vorliegenden Fall sei jedoch zu berücksichtigen, dass mit dem Neubau eine kriegsbedingte Baulücke geschlossen wurde, die den Mietern bei Vertragsabschluss bekannt gewesen war. Das Landgericht vertrat die Ansicht, dass die Mieter – insbesondere in Prenzlauer Berg – über kurz oder lang mit Bautätigkeiten zur Lückenschließung rechnen mussten. Aufgrund der starken Nachfrage für Wohnungen in Prenzlauer Berg habe es nach der Wende überdurchschnittlich viele Umbau- und Sanie-

rungsmaßnahmen gegeben. Aus der Berichterstattung in den Medien ergebe sich, dass ungeklärte Eigentumsverhältnisse die Nutzung von Grundstücken teilweise über Jahre blockiert hätten, weshalb auch nach Jahren noch mit Bautätigkeiten zu rechnen sei.

Den von den Mietern vorgetragenen Umstand, dass das Grundstück gewerblich genutzt worden war und sie deshalb nicht mit einem Neubau gerechnet hätten, ließ das Landgericht Berlin nicht gelten. Zum einen sei ein Großteil des Grundstücks unbebaut gewesen und zum anderen habe der Gesamteindruck des Grundstücks und der erkennbar vernachlässigte Zustand vor Baubeginn nicht den Eindruck einer dauerhaften Nutzung erwecken können. Die Mieter konnten daher nicht darauf vertrauen, dass das Grundstück, nur weil es über sehr lange Zeit unbebaut war, auch in Zukunft nicht bebaut werden würde. Es kam nach Auffassung des Landgerichts daher auch nicht darauf an, ob der Vermieter zu Mietvertragsbeginn auf die mögliche Bebauung hingewiesen habe. Ein Mietvertrag, der in Kenntnis derartiger Baulücken geschlossen werde, setze damit nach Ansicht des Landgerichts eine künftige Störung des Mietgebrauchs durch angrenzende Baumaßnahmen stillschweigend voraus. Trotz der Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahmen unterscheide sich der tatsächlich vorliegende Istzustand somit nicht vom vertraglich vereinbarten Sollzustand, womit eine Mietminderung ausscheide.

Das Landgericht Berlin setzte sich auch mit der Frage auseinander, ob die von den Mietern eingereichten Lärmprotokolle ausreichen könnten, um die aus der Bautätigkeit resultierenden Belästigungen und damit den Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung zu bestimmen. Die Mieter hatten im Lärmprotokoll im Wesentlichen nur eine Beschreibung der jeweiligen Bautätigkeit, nicht jedoch zu Art und Umfang der daraus resultierenden Belästigungen getroffen. Allerdings räumte das Landgericht auch ein, dass die Errichtung eines mehrstöckigen Gebäudes auf dem gegenüberliegenden Grundstück mit teilweise erheblichen Belästigungen verbunden ist. Die Mieter hatten nach Ansicht des Landgerichts Berlin auch nicht ausreichend vorgetragen, ob und warum die konkreten Bauarbeiten das übliche (und damit im Mietvertrag stillschweigend vorausgesetzte) Maß an Belästigungen überschritten hätten. Ein Mangel der Miet-

sache liege somit nicht vor. Der Klage des Vermieters auf die rückständige Miete wurde daher stattgegeben.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwältin Mechtild Kuby*

Berliner Mietspiegel und Anwendung des Sondermerkmals „Bad mit WC ohne Fenster“

Auf ein modernes Badezimmer, welches nicht über ein Fenster, sondern lediglich über ein nicht zu öffnendes Oberlicht zur Küche verfügt, trifft das Sondermerkmal „Bad mit WC ohne Fenster“ des Berliner Mietspiegels zu.

**AG Mitte, Urteil vom 21.01.2008
– 20 C 329/07 –**

Die Mieter und der Vermieter stritten um die Berechtigung einer Mieterhöhung gemäß § 588 BGB zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Zu der Wohnung gehört ein modernes Badezimmer, welches über eine Entlüftung und ein Oberlichtfenster zur Küche verfügt. Das Oberlichtfenster lässt sich nicht öffnen. Der Vermieter vertrat die Ansicht, dass das wohnwertmindernde Merkmal „Bad mit WC ohne Fenster“ nicht einschlägig sei, weil die Kombination aus Oberlichtfenster und Entlüftung einem Außenfenster entspreche, welches sich öffnen und zur Entlüftung verwendet werden könne.

Das Amtsgericht hat die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung teilweise abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, dass das vorhandene unbewegliche Oberlicht zur Küche das wohnwertmindernde Merkmal „Bad mit WC ohne Fenster“ erfülle. Bei einem Fenster



handele es sich nach dem allgemeinen Verständnis um eine verschließbare Belichtungs- und Lüftungsöffnung an Gebäuden. Ein unbewegliches Fenster ohne Lüftungsfunktion erfülle diese Kriterien nicht.

Unter Hinweis auf die Berliner Mietspiegel der vergangenen Jahre vertrat das Amtsgericht die Ansicht, dass in der Spanneneinordnung sehr wohl zwischen Fenstern und Entlüftungsmöglichkeiten unterschieden werde. So habe der Berliner Mietspiegel 2003 die Merkmalgruppe 2 „Küche ohne Fenster oder ohne moderne Entlüftung“ enthalten, während in der Merkmalgruppe 1 „Bad/WC ohne Entlüftung“ eine begriffliche Unterscheidung nicht stattgefunden habe, weil das Merkmal ohne Entlüftung einem fehlenden Fenster entsprochen habe.

Im Berliner Mietspiegel 2005 fand sich der Begriff des Fensters in den Merkmalgruppen 1 und 2 derart, dass für Bad und Küche als wohnwertminderndes Merkmal „ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung“ genannt waren. Diese Formulierung ist im Berliner Mietspiegel nur für die Merkmalgruppe 2 (Küche) erhalten geblieben, in der Merkmalgruppe 1 heißt es nur noch „WC ohne Entlüftung“ und zusätzlich ist das Sondermerkmal „Bad mit WC ohne Fenster“ aufgenommen worden. Diese geänderten Formulierungen stellen Anpassungen an die technischen Möglichkeiten im Rahmen des Sanierungsfortgangs für innenliegende Bäder und WCs dar. Die Verwendung des Begriffs Fenster zeige jedoch, dass ein Fenster im Sinne des Berliner Mietspiegels 2007 nur vorliege, wenn es gleichzeitig eine Belichtungs- und eine Belüftungsfunktion habe. Andernfalls hätte es der gesonderten Benennung der „Entlüftung“ bei Fensterlosigkeit des Badezimmers nicht bedurft.

Da bereits aus diesem Grund das Sondermerkmal „Bad mit WC ohne Fenster“ erfüllt sei, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht auf die ebenfalls streitige Frage an, ob ein Innenfenster zwischen zwei Räumen überhaupt mit einem Außenfenster verglichen werden könne. Die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung wurde daher in Höhe des vorzunehmenden Abschlags teilweise abgewiesen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Oliver Marson*

Umlage der Leasingkosten einer Heizungsanlage bei der Heizkostenabrechnung

Die Leasingkosten für eine Heizungsanlage können nicht auf den Mieter umgelegt und mit der jährlichen Heizkostenabrechnung geltend gemacht werden. Auf die Frage, ob das Leasen der Heizungsanlage unwirtschaftlich ist oder nicht, kommt es dabei nicht an.

**LG Berlin, Urteil vom 11.02.2008
– 62 S 305/07 –**

In der Wohnung des Mieters befand sich eine alte Koksheizung sowie eine vom Vermieter geleaste Ölheizung. Bei Abschluss des Mietvertrags hatten die Vertragsparteien vereinbart, dass der Mieter einen Vorschuss auf die Kosten für Heizung und Warmwasser zu zahlen hat, über den einmal jährlich abzurechnen ist. Zugleich enthält der Mietvertrag in Anlage 3 eine Zusatzvereinbarung, in welcher sich der Mieter verpflichtete „statt der erheblich teureren Heizkosten für Koksfeuerung die Leasinggebühr für automatische Heizung (Ölfeuerung) in Höhe von DM 6763,50, einschließlich Mehrwertsteuer, zuzüglich der Wartungskosten in Höhe von DM 2382,60 einschließlich Mehrwertsteuer pro Jahr anteilig zu zahlen.“

Nach einer Abrechnung stritten sich der Mieter und der Vermieter mehrere Jahre lang unter anderem um die Frage, ob der Vermieter berechtigt war, die Leasingkosten für die Heizungsanlage mit der jährlichen Heizkostenabrechnung auf den Mieter umzulegen. Das Amtsgericht hatte der Klage des Vermieters unter Hinweis auf die getroffene Vereinbarung stattgegeben. Die Berufung des Mieters führte – bezogen auf die anteiligen Leasingkosten – zu einer Änderung des Urteils und der teilweisen Abweisung der Klage.

Das Landgericht vertrat in seinem Urteil die Ansicht, dass die Leasinggebühren mit Rücksicht auf die Vorschrift des § 7 Heizkostenverordnung (HeizKV) nicht auf die Mieter umgelegt werden durften. Diese Vorschrift enthalte eine abschließende Bestimmung, welche Kosten zulässigerweise umgelegt werden könnten und welche nicht.

Leasinggebühren für Tanks, Brenner und Versorgungsleitungen sind in dieser Vorschrift nicht erwähnt und dürfen daher nach Ansicht des Landgerichts auch nicht auf die Mieter verteilt werden. Das Leasen einer Heizungs-

anlage könne auch nicht mit einer Wärmelieferung im Sinne des § 7 Abs. 3 und Abs. 4 HeizKV verglichen werden. Ein Leasingvertrag entspreche vielmehr einem Mietvertrag. In Rechtsprechung und Literatur sei jedoch allgemein anerkannt, dass Kosten für die Miete von Tanks und anderen Teilen der Heizungsanlage nicht auf den Mieter abgewälzt werden dürften.

Anschließend ging das Landgericht auf die vertragliche Vereinbarung in der Anlage zum Mietvertrag ein. Diese Vereinbarung versuche den Eindruck zu erwecken, als würden die grundsätzlich umlagefähigen Kosten für die Bedienung der Heizungsanlage durch die Leasingkosten ersetzt und letztere somit auch zu den Bedienkosten gehören. Insoweit stellte das Landgericht klar, dass die Leasingkosten als Gegenleistung für die Überlassung der Heizungsanlage und nicht etwa für deren Wartung und Bedienung entstünden. Das ergebe sich im Übrigen auch aus dem gesonderten Wartungsvertrag, den der Vermieter mit dem Leasinggeber geschlossen habe.

Diese Rechtsansicht stehe auch nicht im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über die Umlagefähigkeit beim sogenannten Wärmecontracting, bei der ein Dritter die Versorgung des Gebäudes mit Wärme in eigener Regie übernimmt. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter jedoch nach wie vor das Brennmaterial gesondert gekauft und darüber hinaus einen weiteren Vertrag über die Wartung der Heizungsanlage abgeschlossen. Im Übrigen ist nach Ansicht des Landgerichts die Problematik des Wärmecontractings durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs noch nicht abschließend geklärt.

Die Vereinbarung zur Umlage der Leasingkosten sei aus diesem Grund wegen Verstoßes gegen die Vorschrift des § 7 Abs. 2 HeizKV unwirksam. Hinzu kommt nach Ansicht des Landgerichts der Umstand, dass es sich bei der Vereinbarung um sogenannte allgemeine Geschäftsbedingungen gehandelt hat, mit der Folge, dass darüber hinaus eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vorliege.

Das Landgericht ließ auch die Argumentation des Vermieters nicht gelten, dass durch den Abschluss des Leasingvertrags die höheren Kosten für den Betrieb der Koksheizung reduziert würden. Angesichts des eindeutigen Wortlauts der Vorschrift des § 7 Abs. 2 HeizKV

komme es auf die Wirtschaftlichkeit nicht entscheidend an. Das Urteil des Amtsgerichts wurde daher – soweit der Mieter zur Zahlung der anteiligen Leasingkosten verurteilt wurde – aufgehoben und die Klage abgewiesen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann*

Anmerkung:

Das Landgericht hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Der Vermieter hat Revision eingelegt. Wir werden über das Ergebnis berichten.

Umlagefähigkeit von Kosten für Sperrmüll und Kosten unwirtschaftlich hoch bemessener Müllkapazitäten als Betriebskosten

Kosten für die Beseitigung von Sperrmüll sind als Kosten der Müllentsorgung nur dann umlagefähig, wenn es dem Vermieter trotz zumutbarer Anstrengungen nicht möglich ist, den Verursacher in Anspruch zu nehmen. Hierbei dürfen jedoch keine überhöhten Anforderungen an den Vermieter gestellt werden.

Hält der Vermieter überdimensionierte Mülltonnen bereit, so liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, mit der Folge, dass die anteiligen Mehrkosten nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

AG Lichtenberg, Urteil vom 08.01.2008 – 13 C 127/07 –

Der Vermieter und der Mieter stritten um die Berechtigung einer Betriebskostenabrechnung. In dieser Betriebskostenabrechnung waren unter anderem auch Kosten für die Entsorgung von Sperrmüll enthalten, den unbekannte Dritte auf dem Grundstück hinterlassen hatten. Der Mieter vertrat die Ansicht, die anteiligen Kosten für die Beseitigung des Sperrmülls nicht tragen zu müssen. Darüber hinaus seien die Müllcontainer viel zu groß dimensioniert, sodass unnötige Kosten entstünden.

Das Amtsgericht hat der Klage des Vermieters auf Zahlung der Kosten für die Beseitigung des Sperrmülls stattgegeben. Wegen der anteiligen Mehrkosten durch die überdimen-

sionierten Mülltonnen hat es die Klage abgewiesen.

Es vertrat in der Urteilsbegründung die Ansicht, dass ein Vermieter die Kosten für die Entsorgung von Sperrmüll nur dann auf die Mieter umlegen dürfe, wenn es ihm unmöglich sei, den Verursacher in Anspruch zu nehmen. Hierzu müsse der Vermieter darlegen, welche zumutbaren Anstrengungen er unternommen habe, um den Verursacher herauszufinden. Gleichzeitig müsse jedoch auch berücksichtigt werden, dass in vielen Fällen eine Feststellung des Verursachers bereits deshalb nicht möglich sei, weil der Sperrmüll oftmals keine weiteren Hinweise enthalte. Eine ununterbrochene Überwachung der von Sperrmüllablagerungen betroffenen Flächen sei dem Vermieter angesichts des damit verbundenen Aufwands und der weiteren Probleme im Hinblick auf das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter nicht zumutbar. Der Mieter war somit im vorliegenden Fall zur Erstattung der anteiligen Kosten für die Sperrmüllbeseitigung verpflichtet.

Mit Erfolg konnte der Mieter jedoch geltend machen, dass die vom Vermieter vorgehaltenen Müllcontainer mit einer Kapazität von 2200 l pro Woche überdimensioniert waren, weil nur mit einem durchschnittlichen Aufkommen von ca. 1250 l Hausmüll pro Woche zu rechnen sei. Die dadurch entstehenden Mehrkosten widersprächen dem Wirtschaftlichkeitsgebot mit der Folge, dass die anteiligen Kosten gegenüber dem Mieter nicht geltend gemacht werden könnten.

Der Vermieter wurde in diesem Zusammenhang auch nicht mit der Behauptung gehört, dass eine Füllstandskontrolle der BSR ergeben habe, dass die Müllcontainer regelmäßig gut gefüllt seien. Nach Ansicht des Amtsgerichts lag es auf der Hand, dass eine derartig überdimensionierte Kapazität bei den Mülltonnen geradezu einlade, auch Sperrmüll in den Mülltonnen zu entsorgen. Hierbei kommt es auch nicht darauf an, dass die Verringerung in der Müllkapazität möglicherweise zu einer Erhöhung der Kosten für die Sperrmüllentsorgung führen könnte. Aufgrund der verschiedenen Abrechnungskriterien (gemeint ist die Verpflichtung des Vermieters zur Feststellung des Verursachers von Sperrmüll) würde die Beibehaltung der erhöhten Müllkapazitäten zur Umgehung der bestehenden Vermieterpflichten führen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Burkhard Draeger*

Anforderungen an eine Kündigung wegen Eigenbedarfs

Beruft sich ein Vermieter bei einer Kündigung auf Eigenbedarf, hat er vernünftige und nachvollziehbare Gründe dafür anzugeben, warum er die Wohnung für sich oder seine Angehörigen benötigt. Der bloße Wunsch, die Wohnung für sich zu verwenden, genügt nicht. Kann der Nutzungswunsch erst nach umfangreichen Umbaumaßnahmen realisiert werden, spricht dies gegen ein berechtigtes Interesse für die Eigennutzung.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 28.02.2008 – 8 C 539/07 –

Der Mieter bewohnt eine Ladenwohnung in einem der Vermieterin gehörenden Gebäude. Die Wohnung besteht aus einem Raum sowie einem weiteren Nebenraum. Eine Küche oder ein Badezimmer sind nicht vorhanden. Die Wohnung wird durch einen Allesbrenner mit Kohle beheizt und das Warmwasser wird über dem Ofen in einem Wasserkessel erhitzt. Die Miete beträgt monatlich 156,60 Euro.

Die Vermieterin – eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts – machte Eigenbedarf für einen Mitgesellschafter und dessen Ehefrau geltend. Diese hätten im November 2007 ein Kind bekommen. Die jetzige von den Gesellschaftern bewohnte 1,5-Zimmer-Wohnung sei 50 qm groß und noch nicht einmal im Ansatz für die Bedürfnisse der Eheleute geeignet. Demgegenüber sei die vom Mieter genutzte Wohnung aufgrund ihrer Größe (108 qm) und Lage (Erdgeschoss) für ihre Zwecke ideal. Der Mitgesellschafter könnte Teile dieser Wohnung zur Ausübung seines Kleingewerbes nutzen, sein Gewerbe auf diese Weise von zu Hause aus betreiben und damit gleichzeitig seiner Familie zur Verfügung stehen. Da die Mitgesellschafter für ihre gegenwärtige Wohnung monatlich 400 Euro zahlen müssten, könnten durch den Umzug erhebliche Kosten eingespart werden.

Der Mieter behauptet, die Eigenbedarfskündigung sei vorgetäuscht. Gegen den ernsthaften Eigennutzungswunsch sprächen verschiedene Faktoren, unter anderem habe die Vermieterin bereits lange vor ihrer Eintragung als Eigentümerin versucht, ihn zum Auszug aus der Wohnung zu bewegen. Insbesondere habe sie bei einem Mietertreffen erklärt, sie wolle in der Ladenwohnung ein Gewerbe ansiedeln, z. B. einen Buchladen oder eine Anwaltskanzlei. Darüber hinaus sei

geplant, das gesamte Wohnhaus zu modernisieren, einer der Gesellschafter der Vermieterin habe zudem mitgeteilt, die Wohnung des Mieters werde während der ein- bis eineinhalbjährigen Umbauphase als Werkstatt und Materiallager benötigt. Er, der Mieter, sei wegen seiner Behinderung auf die ebenerdige Ladenwohnung beruflich angewiesen, ein Auszug würde für ihn eine drastische Verschlechterung seiner Wohn- und Lebenssituation bedeuten.

Die Vermieterin bestätigte, dass eine Modernisierung des von ihr gekauften Hauses geplant und im Interesse aller Mieter dringend erforderlich sei. Die Behauptung des Mieters, sie würde die Ladenwohnung als Werkstatt während der Umbaumaßnahme benötigen, sei falsch. Im Übrigen belege der Mieter im zweiten Obergeschoss eine weitere Wohnung, sodass er die Ladenwohnung nicht benötige und auch nicht nutze. Schließlich sei die vom Vermieter für die Ladenwohnung gezahlte Miete nicht einmal kostendeckend, sodass die Vermieterin verständlicherweise gerne einem ihrer Gesellschafter und dessen Familie die Ladenwohnung zur Verwirklichung des Eigenbedarfs zur Verfügung stellen wolle. Konkreter Anlass für den Nutzungswunsch des Mitgeschafters sei die Geburt des Kindes. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte zu der Erkenntnis, dass ein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Eigennutzung der Wohnung zu verneinen sei. Maßgeblich für die Erwägungen des Amtsgerichts war der Umstand, dass die Wohnung in ihrem jetzigen Zustand für den behaupteten Zweck der Vermieterin – Einzug eines Mitgeschafters mit einem Säugling – nicht geeignet ist. So verfüge die Wohnung über kein Badezimmer, keinen abgetrennten Schlafraum und keine abgetrennte Küche. Sie bestehe vielmehr aus einem einzigen Raum, zu dem ein weiterer ca. 1,5 qm großer Raum hinzu komme, den der Mieter als Abstellraum und der Vermieter als Nebenzimmer bezeichnet habe. Maßgeblich für die Abwägung des Amtsgerichts war insbesondere, dass die Wohnung über kein Badezimmer verfügt und nur durch einen Kohleofen beheizt werden kann, mit dem zugleich das Warmwasser erzeugt wird. Nach Ansicht des Amtsgerichts ist eine solche Wohnung nicht geeignet, um darin mit einem knapp vier Monate alten Säugling zu leben. Ein Säugling müsse täglich gewaschen werden, bedürfe einer extremen körperlichen Pflege und ausreichender gleichbleibender Wärme.

Da in der Wohnung sogar ein Kleingewerbe ausgeübt werden sollte, wären – um den gleichzeitigen Einzug einer 3-köpfigen Familie mit Säugling zu ermöglichen – der Einbau eines Wohnzimmers, eines Schlafzimmers sowie eines Büro- oder Gewerberaums nebst Küche und Bad erforderlich. Der von der Vermieterin behauptete Nutzungswunsch sei daher ohne umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht zu erreichen. Ein Kündigungsgrund wegen Eigenbedarfs könne nur dann angenommen werden, wenn der Vermieter substantiiert geltend mache, dass die Wohnung so genutzt werden solle, wie sie liege und stehe.

Für den Mieter als objektivem Empfänger der Eigenbedarfskündigungserklärung sei nicht erkennbar, ob die monatelang andauernden Umbauarbeiten dem Zweck des begehrten Wohnens oder aber einer Modernisierung – entsprechend den Plänen der Vermieterin für das gesamte Wohngebäude – dienen würden.

Nach den Feststellungen des Amtsgerichts war die Wohnung sowohl wegen der vorgebrachten teilgewerblichen Nutzung als auch wegen der Nutzung durch eine Familie mit Säugling im gegenwärtigen Zustand für den von der Vermieterin behaupteten Zweck nicht geeignet. Der bloße Wunsch eines Eigentümers, in den eigenen vier Wänden wohnen zu wollen, reiche nicht aus, um Eigenbedarf zu begründen. Ein Eigenbedarf im Sinne des § 546 Abs. 1 BGB setze vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnung voraus, was unter den vorgenannten Umständen nicht gegeben sei.

Auf die von der Vermieterin bestrittene tatsächliche Nutzung der Wohnung durch den Mieter kam es nach den Ausführungen des Amtsgerichts nicht an, da allein eine mangelnde Nutzung nach höchstrichterlicher Rechtsprechung keine Kündigung eines Mietverhältnisses rechtfertigt.

Mitgeteilt von

Rechtsanwältin Barbara Wessel

Anmerkung: Das Urteil ist nicht rechtskräftig. Wir werden über das Ergebnis berichten.



Formelle Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen

Ein auf den Berliner Mietspiegel gestütztes Mieterhöhungsverlangen ist auch dann formell ordnungsgemäß, wenn der Vermieter ein unzutreffendes Mietspiegelfeld angegeben hat, welches der Mieter unter Berücksichtigung der im Mieterhöhungsverlangen richtig angegebenen Baualtersklasse selbst ermitteln kann.

AG Tiergarten, Urteil vom 17.12.2007 – 7 C 224/07 –

Die Mieterin und die Vermieterin stritten über die Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens, welches auf den Berliner Mietspiegel gestützt war. In dem Mieterhöhungsverlangen waren die Baualtersklasse und die Wohnlage richtig angegeben, aufgrund eines Versehens der Vermieterin wurde jedoch auf das Mietspiegelfeld G3 anstelle des zutreffenden Mietspiegelfelds G2 verwiesen. Die Mieterin vertrat die Ansicht, das Mieterhöhungsverlangen sei deshalb nicht ausreichend begründet und daher formell unwirksam.

Das Amtsgericht hielt das Mieterhöhungsverlangen für formell wirksam (sowie inhaltlich für berechtigt) und verurteilte die Mieterin zur Zustimmung. Es wies in den Urteilsgründen darauf hin, dass ein Versehen bei der Angabe des zutreffenden Mietspiegelfelds nicht zwangsläufig zur formellen Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens führe. Die Mieterin sei angesichts der ansonsten zutreffenden Angaben (Größe der Wohnung, Angabe der Baualtersklasse sowie der Lage der Wohnung) in der Lage gewesen, dass zutreffende Mietspiegelfeld selbst zu ermitteln und die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens auf diese Weise zu beurteilen. Das Amtsgericht stellte fest, dass die Vermieterin dem Mieterhöhungsverlangen zusätzlich eine Mietspiegeltabelle beigefügt hatte. Aus diesem Grund sei es der Mieterin unproblematisch möglich gewesen, ihre Wohnung richtig einzuordnen. Dem Klageantrag der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung wurde somit stattgegeben. (So auch AG Tiergarten, Urteil vom 17.12.2007 – 7 C 223/07 –.)

Mitgeteilt von

Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

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 **030 – 21 00 25 71** und **030 – 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

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

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 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 030 – 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 030 – 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. 030 – 21 00 25 84

Arbeitsgruppe Umwandlung
Informationen unter Tel. 030 – 21 00 25 84
oder E-Mail bm-g-ag@ipn.de

Arbeitsgruppe Betriebskosten
Informationen unter Tel. 030 – 21 00 25 84

Anti-Scientology-Initiative
Informationen unter 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
Stadtteilausschuss 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
**Neue Beratungszeit ab 01.07.2008:
19 bis 20 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**
**Neue Beratungszeit ab 01.07.2008:
19 bis 20 Uhr**
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
Keine Beratung vom 21.07. bis 11.08.2008

- **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
Dörfeldstraße 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

Wilmersdorf

- **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.