



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 338 JANUAR 2010

■ **Neoliberale Antwort**
Privatschulen sind nicht länger ein Randphänomen

■ **Soziale Spaltung**
Selektion nach sozialer und ethnischer Herkunft wird verstärkt

■ **Lückenfüller**
Nachdem öffentliche Schulen geschlossen und verkauft wurden, füllen Privatschulen bildungspolitische Lücken in den Sanierungsgebieten

■ **Exklusivität**
Privatschulen werben mit Internationalität – und grenzen sich gleichzeitig ab

■ **Unternehmen Schule**
Mit kommerziellen Geschäftsmodellen folgen Privatschulen dem Wettbewerbsdenken

■ **Wohnungsmarkt**
Cerberus will mit dem Wohnungsunternehmen GSW an die Börse

■ **Wohnungspolitik**
Gibt es eine Berliner Wohnungspolitik?
Fragen des MieterEchos und Antworten der Politiker/innen – Teil 2

MIETRECHT AKTUELL:

■ **Modernisierung**
Bei der Modernisierungsmieterhöhung zahlen die Mieter/innen die Zeche

UNGLEICHE CHANCEN

Wie wirkt sich der Boom der Privatschulen aus?



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: TR. Naumann/Digitalstock (Titel), Dieter Schütz/Pixelio (5, 10 r.), Hermann Werle (6, 8 u., 17), Tobias Höpner (7, 9, 11, 12, 13, 14 r., 15, 22, 25), GEW (8 o.), Günter Havlena/ Pixelio (10 l.) Campus Verlag Frankfurt/New York (14 l.), Klaus-Uwe Gerhardt/ Pixelio (16), Kai-Uwe Schütz/Pixelio (18), Christian Rippel (19), Marc Wolf (20), Andreas Morlok/Pixelio (21), BASF (23), Bilderbox/Fotolia (27), M. Fally/Digitalstock (28), Andre Bonn/Fotolia (29)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 18.12.2009

© 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:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und
Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und
Besichtigung | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch
den Vermieter | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| | <input type="checkbox"/> Mietsicherheit |

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 8 € 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 64 €.

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

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge.
Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Privatschulen im Vormarsch**
Neue Ungleichheiten statt Lösung bildungspolitischer Probleme
Philipp Mattern
- 5 **Mit oder ohne Bildung in die Zukunft**
Wie das Schulwesen die soziale Spaltung vertieft
Hermann Werle
- 6 **Geschlossen und verkauft**
Privatschulen füllen bildungspolitische Lücken in Sanierungsgebieten
Ulrike Steglich
- 8 **„Spirale von Teilung und Differenzierung“**
Interview mit Marianne Demmer, GEW
- 9 **Arbeitgeberin Privatschule**
Immer mehr Lehrkräfte an nicht-staatlichen Schulen beschäftigt
Ilke Glockentöger
- 11 **Exklusiv heißt ausschließend**
Privatschulen werben mit Internationalität – und grenzen sich ab
Ulrike Steglich
- 13 **Schule als Unternehmen**
Wenn sich das Bildungssystem an der Marktwirtschaft ausrichtet
Philipp Mattern
- 15 **Unterschichten raus – Berlin für die Eliten?**
Zum Interview mit Thilo Sarrazin in *Lettre International*
Hermann Werle
- 17 **Professor Bertelsmann**
Berlins Bildungsminister Zöllner und das CHE
Benedict Ugarte Chacón
- BERLIN**
- 18 **Vom Wohnungs- zum Waffengeschäft**
Cerberus will mit der GSW an die Börse
Hermann Werle
- 19 **Generation Mauerpark wieder auf der Straße**
Protest gegen die geplante Bebauung
Peter Nowak
- 20 **Mietrecht im Visier**
Bundesregierung plant Einschnitte bei Mieterrechten
Christian Linde
- 21 **Gibt es eine Berliner Wohnungspolitik? – Teil 2**
Das MieterEcho fragte und Berliner Politiker/innen haben geantwortet
Joachim Oellerich
- MIETRECHT AKTUELL**
- 23 **Die Zeche zahlen die Mieter/innen**
Mieterhöhung nach § 559 BGB: die Modernisierungsmieterhöhung
Christiane Hollander

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 BGH-Urteile aktuell
- 26 Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und Wohnwertmerkmale
- 27 Betriebskostenabrechnung auf der Basis vereinbarter Vorauszahlungen
- 27 Unwirksame Klausel zur Ausführung von Schönheitsreparaturen
- 28 Kein Anspruch auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- 29 Zustand der Mietwohnung und Änderung der Beschaffenheit
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die von der Politik in dieser Stadt geförderten Mittelschichten wollen selbstverständlich ihren gehobenen Lebensstandard an die Nachkommen weiterreichen. Kein Wunder, dass Privatschulen – auch für Grundschüler – Konjunktur haben.

Die Palette der Anbieter reicht von religiösen Fundamentalisten bis zu rein kommerziellen Betreibern. Die öffentlichen Mittel, die sie erhalten, gehen den öffentlichen Schulen verloren. Folglich sinkt deren Qualität und die Nachfrage nach Privatschulen steigt weiter. Ein Teufelskreis? Keinesfalls!

Die öffentlichen Schulen geraten zwar ebenfalls unter den Druck betriebswirtschaftlicher Kalkulation, und irgendwann sollen private und öffentliche Schulen nur noch dadurch zu unterscheiden sein, dass die Besserverdienenden die bessere Ausbildung für ihre Kinder bei den Privaten einkaufen, während die Opfer der neoliberalen Entwicklung auf die Billigangebote öffentlicher Schulen angewiesen sind. Doch dieser Traum aggressiver neoliberaler Kreise ist weit von der Verwirklichung entfernt.

Noch sind die Privatschulen deutlich schlechter. Ständiger Lehrerwechsel verhindert jede Kontinuität. An die Stelle kritisch analytischer Sozialisation tritt hilfloses Experimentieren. Pädagogische Konzepte, die vor fünfzig Jahren diskutiert wurden, werden als zweiter und dritter Aufguss wieder aufgewärmt. Das alles ist zwar „trendy“, besonders in Mitte, wo die Berlin Metropolitan School nicht nur selbsternannte Eliten bedient, sondern auch krakengleich öffentliche Immobilien zu verschlingen beginnt, doch alles andere als seriös.

„Öffentliche Aufgaben gehören in die öffentliche Hand! Bildung ist keine Ware!“ Das war die Losung einer Konferenz vor zwei Jahren, an der sich die Berliner Mietergemeinschaft beteiligt hatte. Leider ist diese Forderung alles andere als eine Selbstverständlichkeit und weit von der Verwirklichung entfernt. Die Redaktion des MieterEcho sieht sich daher in der Pflicht, dieses Thema erneut aufzugreifen und demnächst nachhaltiger zu verfolgen. Diese Ausgabe ist ein erster Schritt. Wir hoffen, dass wir ihn mit unseren Leser/innen gemeinsam machen.

IHR MIETERECHO

Ferienwohnungen bedrohen den Berliner Wohnungsmarkt. Mit Ferienwohnungen lässt sich mehr Geld verdienen als mit normalen Mietwohnungen. Das wissen die Eigentümer und deshalb boomt dieses Geschäft. Doch diese Zweckentfremdung verringert das Angebot in der Stadt immer mehr. Das kann nicht hingenommen werden. Noch stärker aber leiden die Mieter/innen, die den temporären Nachbarn ausgesetzt sind. Sie müssen nicht nur Lärm und Verschmutzung ertragen, sie werden auch noch mit erhöhten Abfallgebühren, ansteigenden Heizkostenumlagen und erhöhten Reinigungskosten belastet.

Dagegen muss etwas geschehen.

Mietwohnungen dürfen nicht als Hotelersatz missbraucht werden.

Wir wollen nicht, dass der Mietwohnungsmarkt weiter schrumpft, und wir wollen nicht, dass die Mieter/innen der Stadt die Geschädigten der Tourismusindustrie werden.

Bitte informieren Sie uns deshalb über Ihre Erfahrungen mit Ferienwohnungen.

Tel.: 030 – 21 00 25 84 oder E-Mail: me@bmgev.de

Privatschulen im Vormarsch

Bildungspolitische Probleme werden nicht gelöst, stattdessen entstehen neue Ungleichheiten

Philipp Mattern

Der Privatschulsektor boomt. Dabei sind private Schulen an sich nichts Neues. Denn formell gilt jede Bildungseinrichtung als „privat“, die von einem nichtstaatlichen Träger unterhalten wird. Traditionell sind es konfessionelle und weltanschauliche Organisationen, die private Schulen betreiben, wie katholische Internate oder freie Waldorfschulen. Daneben hat sich bereits seit vielen Jahren im berufsbildenden Bereich eine private Schullandschaft etabliert, die die staatlichen Angebote ergänzt. Im allgemeinbildenden Schulwesen waren private Einrichtungen in der Vergangenheit jedoch ein Randphänomen. Genau das ändert sich seit einigen Jahren.

Die Zahl privater Schulen ist in den letzten 15 Jahren bundesweit um rund 55% gestiegen. Darunter sind immer mehr sogenannte Ersatzschulen, die als Äquivalent zu staatlichen Regelschulen anerkannt sind. Sie können normale Bildungsabschlüsse vergeben und ihre Schüler/innen erfüllen die allgemeine Schulpflicht. In Deutschland gibt es inzwischen über 3000 solcher Einrichtungen, was rund 9% aller allgemeinbildenden Schulen entspricht. In Berlin kommen rund 25.000 Schüler/innen ihrer Schulpflicht an privaten Schulen nach; das ist jede/r zwölfte. Berlin liegt damit etwa im Durchschnitt.

Ein neuer Typ privater Schulen

Mit der Zunahme allgemeinbildender Schulen dringt der private Bildungsbetrieb in den Kernbereich des öffentlichen Schulwesens vor. Dies dürfte langfristig zu einer Neuordnung des Verhältnisses von öffentlicher und privater Bildung beitragen. Es gibt sicher gute Gründe, die Strukturen des staatlichen Bildungswesens zu kritisieren. In den vergangenen Jahrzehnten führte diese Kritik zu diversen Versuchen, mit der Gründung von freien oder Alternativschulen antiautoritäre und demokratische Gegenmodelle zur staatlichen Regelschule zu entwerfen. Es sind jedoch nicht diese Versuche, die aktuell dem staatlichen Schulwesen Konkurrenz machen. Seit einigen Jahren etabliert sich ein neuer Typ Privatschule. Dabei handelt es sich vor allem um zweisprachige Grundschulen, die auf individuelle Frühförderung setzen. Statt religiöser oder gesellschaftskritischer Werte steht die Vermittlung sozialer Schlüsselkompetenzen im Zentrum. Diese

Schulen werden mitunter von Wirtschaftsunternehmen betrieben und erfahren im Kontext zunehmenden Wettbewerbs im Bildungswesen einen großen Zulauf.

Abwertung des öffentlichen Schulwesens

Die wachsende Beliebtheit privater Schulen geht einher mit einer Abwertung des öffentlichen Schulwesens. Vor gut einem Jahr veröffentlichten 68 Schulleiter/innen des Bezirks Mitte einen „Brandbrief“, in dem sie davor warnten, dass bei weiteren Sparmaßnahmen

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das deutsche Schulwesen untersteht staatlicher Aufsicht, ein Schulmonopol gibt es aber nicht. Die Gründung privater Schulen ist nicht nur erlaubt, sondern vom Staat zu gewährleisten, wie es in Artikel 7 des Grundgesetzes heißt. Als „Ergänzungsschulen“ gelten Einrichtungen, die Bildungsgänge anbieten, die es an staatlichen Schulen nicht gibt. Sie müssen nicht genehmigt werden und existieren überwiegend im Bereich der beruflichen Bildung. „Ersatzschulen“ hingegen bieten Bildungsgänge und Abschlüsse wie Regelschulen an. Sie gelten als gleichwertig, müssen aber auch eine in Inhalt und Umfang vergleichbare Lehre anbieten und staatlich genehmigt werden. Bei Grundschulen muss außerdem ein „besonderes pädagogisches Interesse“ zu erkennen sein. Um die Freiheit zur Privatschulgründung auch materiell zu gewährleisten, erhalten Ersatzschulen über einen Finanzausgleich Geld vom Staat.

im öffentlichen Schulwesen der Bezirk seinem „bildungspolitischen Aus“ entgegenschreite. Vor allem sahen sich die Verfasser/innen mit einer wachsenden privaten Konkurrenz konfrontiert, mit deren Angeboten sie nicht mithalten könnten. Die Folge sei ein Abwandern „guter“ Schüler/innen an die Privaten. Der Brief fand zwar ein großes Medienecho, geändert hat sich seitdem aber wenig. Auch den Privatschulen gefällt es in Mitte weiterhin. In den letzten Jahren entstand im Schnitt eine neue Einrichtung pro Jahr. Es ist also nicht so, dass der Bezirk zu wenig Schulen hätte. Vielmehr stehen sich hier zwei Sorten gegenüber: Die „guten“ und die „weniger guten“. Der Bezirk verfügt sowohl über teure Altbauviertel in der „Neuen Mitte“ als auch über arme Wohngegenden in den Stadtteilen Tiergarten und Wedding. Die Verteilung der Schulen macht die sozialräumliche Dimension des Problems deutlich: Privatschulen finden sich überwiegend in aufgewerteten Innenstadtbereichen sowie in traditionellen Westberliner Wohlstandsgemeinden. Auch wenn es sich dabei vornehmlich um die Einzugsgebiete des besitzenden Bürgertums sowie neuer Mittelschichten handelt, hängt es nicht allein mit dem Einkommen zusammen, ob Eltern für ihre Kinder eine private Schule bevorzugen, sondern vielmehr mit deren Bildungshintergrund. Dementsprechend ist die Schülerschaft sozial und ethnisch strukturiert: deutsch und aus bildungsbürgerlichen Familien.

Bessere Chancen – aber ungleicher verteilt

Neben den Grundschulen sind die meisten Schulen in privater Trägerschaft Gymnasien. Lediglich eine der rund 150 Privatschulen in Berlin unterhält einen Hauptschulzweig. Der Anteil „ausländischer“ Schüler/innen sowie Kinder „nichtdeutscher Herkunftssprache“ erreicht bei den Privatschulen noch nicht einmal 50% des Berliner Durchschnitts. Sicher bieten viele dieser privaten Schulen Chancen, die öffentliche nicht bieten. Nur sind diese Chancen höchst ungleich verteilt: Wer es kann, nutzt sie, wer es nicht kann, hat Pech gehabt. Eine Lösung der bildungspolitischen Probleme ist vom expandierenden Privatschulwesen daher nicht zu erwarten. Es ist vielmehr eine neoliberale Antwort darauf: Ihm liegt der Versuch zugrunde, gesellschaftliche Probleme privat zu lösen.

Mit oder ohne Bildung in die Zukunft

Wie das Schulwesen die soziale Spaltung vertieft

Hermann Werle

Wenig Konkretes haben die Regierungsparteien in ihrem Koalitionsvertrag formuliert. Bei aller Schwammigkeit deutet der Titel der Übereinkunft „Wachstum. Bildung. Zusammenhalt.“ allerdings darauf hin, dass der Bildungsbereich ein zentrales Politikfeld der nächsten Jahre sein wird. Ein Blick auf die unter dem Stichwort Bildung aufgeführten Vorhaben macht deutlich, mit welchen Konsequenzen für das Bildungssystem zu rechnen ist, wenn aus der aktuellen Wirtschaftskrise die zu erwartende Finanzkrise der Länder folgt.

In der Einleitung des Koalitionsvertrags ist die Rede von „fairen Startchancen für alle Kinder“ und davon, dass die Bildung „keine Frage der Herkunft oder des Einkommens sein“ dürfe. Zudem seien „Bildung und Ausbildung (...) zugleich Pfeiler einer erfolgreichen Integration“. Das klingt nicht schlecht, findet jedoch in den näheren Ausführungen keinerlei Entsprechung. Bezüglich der zukünftigen Finanzierung des Bildungswesens kündigen CDU/CSU und FDP an: „Wir erhöhen die Ausgaben des Bundes für Bildung und Forschung bis 2013 um insgesamt zwölf Milliarden Euro.“ Ganz abgesehen davon, dass der Betrag von zwölf Milliarden Euro noch nicht einmal ausreichen würde, die notwendigen Sachinvestitionen im Kita-Bereich zu finanzieren, sollen die Mehrausgaben aus der Trickkiste finanziert werden. Laut Informationen von *Spiegel-Online* ist vorgesehen, z. B. das Kindergeld für Volljährige, bestimmte Steuer-

erleichterungen sowie die Pensionen von Lehrern und Professoren zukünftig als Bildungsausgaben zu deklarieren. In der Summe kämen da dem *Spiegel* zufolge bereits neun Milliarden Euro für das Bildungsbudget zusammen, ohne dass auch nur ein Euro mehr für Kitas und Schulen zur Verfügung stünde.

Wer nicht spart, bleibt dumm

Wie die schwarz-gelben Steuerpläne die finanziellen Spielräume für die Bundesländer und speziell für Berlin einengen werden, rechnete Finanzsenator Ulrich Nußbaum kurz nach Veröffentlichung des Koalitionsvertrags vor. Unausweichlich würde die Verschuldung ansteigen und jährlich rund 700 Millionen Euro auf der Einnahmeseite fehlen, was 50.000 Studienplätzen, 100.000 Kita-Plätzen oder 250 Schulen entspräche. Infolge der miserablen finanziellen Ausstattung und der politischen Weichenstellungen sind weitere Privatisierungen im Bildungswesen vorprogram-

miert. Einen Schritt in diese Richtung sieht der Vorsitzende der GEW, Ulrich Thöne, in den sogenannten Zukunftskonten, die die Regierung für jedes neugeborene Kind mit einem Startguthaben von 150 Euro einrichten will. Dies sei ein weiteres Element zur Privatisierung des öffentlichen Bildungswesens, welches Besserverdienende begünstige. „Diese können für ihre Kinder gute Bildung kaufen, während die Hartz-IV-Empfänger leer ausgehen“, so Thöne. Kinder, deren Zukunftskonten nicht gefüllt werden, bleiben also dumm.

Zerstörung gesellschaftlicher Grundlagen

Der Zugang zu Bildung wird zukünftig noch stärker von der sozialen Herkunft abhängen als bisher, insbesondere dann, „wenn der Privatschul Sektor massiv anwächst und dies von einer starken Wirtschaftslobby und kommerziellen Interessen unterstützt wird“, wie Marianne Demmer im Interview in diesem Heft erklärt (s. S. 8). Wie in der Altersvorsorge oder im Gesundheitswesen garantieren der Staat und seine Institutionen nur noch eine rudimentäre Grundversorgung. Wem das nicht ausreicht, der muss privat versichert mit diversen Zukunftskonten vorsorgen, was nicht zuletzt dem Geschäftsinteresse der Versicherungsbranche entgegenkommt. Wer finanziell dazu nicht in der Lage ist, wird sich in der von Thilo Sarrazin geschmähten Unterschicht wiederfinden, die sich materiell und kulturell immer deutlicher konstituiert. Privatisierung im Bildungswesen bedeutet also viel mehr als die Vermarktung von Wissen. Nach einem Konferenzbeitrag von Ulrich Thöne im Februar 2008 werden mit dieser Entwicklung „Grundlagen unserer Gesellschaft zerstört“, weil sie dazu einlade, „auch noch die letzten Refugien dieser Gesellschaft, in denen menschliche Beziehungen nicht nur durch die Brille ‚Anbieter und Kunde‘ betrachtet werden, zu schließen.“

Reproduktion und Vertiefung sozialer Spaltung

Der verstärkte Trend zu privaten Kitas, Schulen und Universitäten zeigt sich in Berlin sehr deutlich. Die Berlin Metropolitan School (s. S. 11) und die Einrichtungen der PHORMS Management AG (s. S. 13) stehen beispielhaft für exklusive Einrichtungen, in denen die neuen Eliten Deutschlands geformt werden sollen. Wegen der Ignoranz der Bildungs-



Die durch das staatliche Schulsystem verursachten gesellschaftlichen Spaltungen werden durch Privatschulen noch verschärft.



Demonstration in Berlin im Rahmen des Bildungstreiks.

senatoren und der Sparvorgaben der Finanzminister sind die Bildungseinrichtungen nicht in der Lage, angemessen auf gesellschaftliche Missstände zu reagieren. Mit den Äußerungen des ehemaligen Finanzsenators ist der Begriff der Integration endgültig zu einem hohlen Schlagwort für Stammtischdebatten geworden, wobei Sarrazins Äußerungen rassistischen und sozialdarwinistischen Ressentiments Vorschub leisten (s. S. 15). Auf diesem Niveau angekommen, fällt es nicht schwer, mit Sarrazin festzustellen, dass es ein Problem sei, „dass 40% aller Geburten in der Unterschicht stattfinden“ und wir unter anderem deshalb ein schlechtes Schulsystem haben, „das nicht besser werden wird“. Auf eine bessere finanzielle und personelle Ausstattung, auf Förderprogramme oder den flächendeckenden Einsatz fortschrittlicher pädagogischer Konzepte an den staatlichen Bildungseinrichtungen warten Eltern und Beschäftigte in Kitas und Schulen vergeblich. Die Berliner Politik setzt seit Jahren auf das ehrenamtliche Engagement der Eltern und profitorientierte Investitionen privater Bildungsträger. Die Förderung privater Schulen (allgemeinbildend und berufliche Schulen) durch den Berliner Senat stieg zwischen 1998 und 2008 von 81 auf 136 Millionen Euro. Im gleichen Zeitraum wuchs die Anzahl der Schüler/innen an den geförderten Privatschulen von knapp 20.000 auf über 31.000. Wenig überraschend dabei ist, dass Kinder und Jugendliche aus einkommensschwachen Haushalten und/oder mit Migrationshintergrund stark unterrepräsentiert sind. Etwa 31% der Berliner Schülerschaft an den allgemeinbildenden Schulen sind nicht-deutscher Herkunftssprache, in den Privatschulen stellen sie jedoch lediglich 13%. Kinder und Jugendliche aus armen Familien, die also Lehrmittelfreiheit genießen, machen 32% der Gesamtschülerschaft aus. Diese Gruppe stellt mit jeweils über 60% den

größten Anteil an den sonderpädagogischen Einrichtungen und Hauptschulen. Dieses Schulsystem reproduziert die gesellschaftlichen Spaltungslinien und Privatschulen vertiefen den Prozess der Auslese.

Befreiung oder Knechtung

Der Sozialdemokrat Wilhelm Liebknecht stritt in den 1880er Jahren gegen die konservativen Kräfte um Bismarck für ein fortschrittliches Bildungssystem. Dieser Kampf war sehr grundsätzlich, denn laut Liebknecht kann die Schule das mächtigste Mittel der Befreiung, aber auch das mächtigste Mittel der Knechtung sein, je nach Natur und Zweck des Staats. Vor dem Hintergrund von Turbokapitalismus und Weltwirtschaftskrise sehen wir uns heute in einer vergleichbaren Auseinandersetzung, da das staatliche Schulsystem zunehmend auf die Verwertungsinteressen der Unternehmen und Konzerne ausgerichtet wird. In den privaten Bildungseinrichtungen ist diese Auseinandersetzung bereits entschieden, bevor sie hätte ausgetragen werden können. Denn im Unterschied zu den staatlichen Einrichtungen reduzieren die Privaten die gesellschaftliche Einflussnahme – sie sind der Beginn der selektierenden Bildungsoffensive der Oberschicht und ihrer Eliten. Im Einklang mit diesen Kräften handelt die CDU/CSU/FDP-Regierung, mit der es deshalb keinen Weg aus dem aktuellen Bildungsdesaster geben kann. Ganz im Gegenteil: Schwarz-Gelb wird – die Wirtschafts- und Finanzkrise nutzend – die Krise im Bildungssystem vertiefen, die Privatisierung im Bildungswesen beschleunigen und die Selektion nach sozialer und ethnischer Herkunft verstärken. Jeder Protest von Eltern, Schüler/innen, Studierenden, Auszubildenden sowie Beschäftigten und Gewerkschaften gegen den Bildungskahlschlag wird angesichts der allgemeinen Krise zur Fundamentalopposition.

Geschlossen und verkauft

Privatschulen füllen die bildungspolitischen Lücken in den Ostberliner Altbaugebieten

Ulrike Steglich

Schulen lassen sich schnell schließen, aber erheblich schwerer wieder neu eröffnen. Diese Erfahrung mussten in den letzten Jahren einige Berliner Bezirke machen. Hätte es in den 90er Jahren jemand für möglich gehalten, dass mancherorts staatliche Grundschulplätze fehlen könnten?

Viele schulpolitische Probleme sind hausgemacht. Sie haben ihre Ursachen zum einen im verfehlten föderalistischen Prinzip, das die Bildungspolitik zu einer der wenigen Wahlkampfaffen der Landesfürsten macht, zum anderen in der vornehmlich vom Sparzwang geprägten Verwaltung. Dass in manchen Ostberliner Quartieren inzwischen staatliche Grundschulplätze fehlen und Eltern Initiativen gründen oder vor Gerichte ziehen müssen, um neue kommunale Schulen zu erzwingen, ist vor allem solch kurzsichtigem Verwaltungsdenken und einer ebenso kurzsichtigen Sparpolitik geschuldet. So waren insbesondere in Ostberlin in den 90er Jahren die Kinderzahlen rückläufig, weshalb etliche Grundschulen geschlossen wurden – besonders in den Sanierungsgebieten. Neben dem allgemeinen Geburtenknick nach der Wende zogen viele Familien wegen der umfangreichen Sanierungsarbeiten weg. Vergeblich warnten damals viele Sanierungsexperten die Bezirke, die bezirkseigenen Schulgebäude voreilig aufzugeben – denn nach der Sanierung würden die Kinderzahlen durch den Zuzug von Familien bald wieder ansteigen. Und so kam es auch: In den begehrten Altbaugebieten setzte ab 2000 ein Geburtenboom ein. Doch zu diesem Zeitpunkt waren etliche Grundschulen bereits geschlossen und die Gebäude verkauft. Die Schulverwaltungen hatten sich an ihre simplen Kennziffern gehalten: jährliche Schülerzahlen und Personalschlüssel. Längerfristige Prognose-

sen wurden ignoriert. Und sobald eine Schule geschlossen war, wurden die Bezirke umgehend vom Senat genötigt, die leer stehenden Immobilien über den Liegenschaftsfonds zu verkaufen, um Geld in den hoch verschuldeten Landeshaushalt zu spülen.

Eltern erzwingen die Öffnung neuer kommunaler Schulen ...

Die Bezirke, die unter notorischem Kürzungszwang standen, wehrten sich freilich kaum dagegen. Ihre Rechnung war so simpel wie angenehm: Weniger Schulen, weniger Personal und weniger Instandhaltungs- und Betriebskosten für Schulgebäude machen insgesamt weniger Probleme. Neue Privatschulen kamen da ganz gelegen. Sie nahmen den Kapazitätsdruck und die Bezirke mussten keine Verantwortung für sie tragen. Vom staatlichen Bildungsauftrag war kaum noch etwas zu hören, dafür umso mehr von einer „vielfältigen Schullandschaft“. Gleichzeitig kämpften die verbliebenen kommunalen Schulen hart konkurrierend um ihre Existenz – alle fürchteten die nächste Schließungsrunde. Doch etwa ab 2005 wurden in den Ostberliner „Babyboomgebieten“ die verbliebenen staatlichen Grundschulplätze knapp. Die Bezirke versuchten es mit einem simplen, verwaltungstypischen Kunstgriff: Die Einzugsbereiche der Schulen wurden einfach neu zugeschnitten. Die Kinder sollten innerhalb des Bezirks wesentlich weitere Schulwege antreten – dorthin, wo noch Kapazitäten frei waren. Mit dem Widerstand empörter Eltern

hatte man dabei offenbar nicht gerechnet. Etliche zogen vor Gericht und erzwangen die Öffnung neuer kommunaler Schulen. Das wiederum brachte die Bezirke in Nöte, die kaum noch über geeignete Schulgebäude verfügten – denn die waren ja in den Jahren zuvor verkauft worden, z. B. an Privatschulinitiativen. Ganz zu schweigen vom Personal, das nun auch neu engagiert werden musste.

... oder schicken ihre Kinder auf eine Privatschule

Dass so viele Eltern, die es sich leisten können, ihre Kinder auf Privatschulen schickten, hat sich die Stadt mit ihrer chaotischen Bildungspolitik auch selbst zuzuschreiben: Während eine hektische wie halbherzige Schulreform die nächste jagte, wurde gleichzeitig an der Daseinsvorsorge gespart. Ein jahrelanger Einstellungsstopp im öffentlichen Dienst hatte eine überalterte Lehrerschaft zur Folge, die wiederum frust- und krankheitsbedingt häufiger Unterrichtsausfälle verursachte. Da mochte Schulsenator Jürgen Zöllner (s. S. 17) noch so sehr seine „100% Personalausstattung“ beschwören: Kaum kam die Erklärungszeit, fehlte an vielen Schulen das halbe Kollegium. Unmögliche Schulzeiten von der ersten bis zur zehnten Stunde schon für Zehnjährige, Toiletten in einem unzumutbaren Zustand, marode Schulgebäude, genervte Eltern, die zu Subbotniks gerufen wurden, um die Schulen selbst zu renovieren, und Trinkwasser und Teebeutel spenden sollten, weil



Die Berlin Cosmopolitan School ist eine Privatschule in der Spandauer Vorstadt (Mitte) mit Kindergarten, Vorschule, Grundschule und Gymnasium (s. S. 12).

sich die Schulen nicht mal das leisten konnten – da kapitulierten viele. Unausgegrenzte Schulreformen taten ein Übriges: So geriet die sogenannte „Schuleingangsphase“ zum völligen Desaster. Versprochen waren mehr Lehrer – was kam, waren überfüllte Grundschulklassen und überforderte Pädagogen.

Spaltung der Stadt und der Schullandschaft

Aber auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung trug ihren Anteil bei: Segregationsprozesse wurden jahrelang hartnäckig ignoriert, es ging nur noch um Immobilien, nicht aber um die Menschen, die darin wohnten. Die Aufwertung bestimmter Gebiete fand man dort einfach prima. Wie sehr damit die Spaltung der Stadt und damit auch der Schullandschaft begünstigt wurde, war dagegen offenbar ziemlich egal. Während gerade euphorisch 20 Jahre Mauerfall gefeiert wurde, könnte die unsichtbare Mauer entlang der Bernauer Straße zwischen Mitte und Wedding, wo einst die Grenze verlief, derzeit nicht höher sein: Hüben im sanierten, teuren Stadtteil Mitte die deutschen Akademiker in ihren Eigentumswohnungen und mit ihren vermeintlich hochbegabten Kindern, drüben im Wedding die türkischen, arabischen und deutschen „Unterschichten“.

Diese fahrlässige staatliche Politik wird ihren Preis haben. Allerdings zahlen den andere: unsere Kinder, egal woher.



Die Ernst-Reuter-Oberschule ist eine staatliche Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe im Wedding. Das Schulgebäude grenzt direkt an die Bernauer Straße und damit an Mitte.

„Spirale von Teilung und Differenzierung“

Interview mit Marianne Demmer, der stellvertretenden Vorsitzenden der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft (GEW)

MieterEcho (ME): Die GEW hat sich in letzter Zeit häufig zu Privatschulen geäußert. Was macht das Thema aus gewerkschaftlicher Sicht so wichtig?

Demmer: Relevant wird das Thema dann, wenn der Privatschulsektor massiv anwächst und dies von einer starken Wirtschaftslobby und kommerziellen Interessen unterstützt wird. Wir sehen dabei hauptsächlich die Gefahr, dass die soziale Spaltung im Schulwesen weiter zunimmt. Bei den Privatschulen wirtschaftsnaher Organisationen sind auch die Kommerzialisierungstendenzen und Fragen der Mitbestimmung aus gewerkschaftlicher Sicht relevant.

ME: In der öffentlichen Debatte werden Privatschulen oft als die besseren Schulen dargestellt. Entspricht das der Wirklichkeit?

Demmer: Wir kritisieren, dass die öffentliche Berichterstattung über die wachsende Zahl der Neugründungen undifferenziert ist. Stets wird behauptet, Eltern wählen Privatschulen, weil diese schlicht besser seien. Das stimmt bei näherer Betrachtung jedoch nicht: Private Schulen schneiden nicht besser ab, wenn man die soziale Herkunft und die Zusammensetzung ihrer Schülerschaft in Rechnung stellt.

ME: Erhöht das wachsende Privatschulwesen die soziale Ungleichheit?

Demmer: Wir beobachten die steigende Zahl von Privatschulen mit großer Sorge. Bereits heute begünstigt die frühe Sortierung in verschiedene Schulzweige eine höchst ungleiche Verteilung von Bildungschancen. Das Ausweichen privilegierter Kinder in großem Stil auf Privatschulen darf aus unserer Sicht nicht weiter voranschreiten. Was wir besonders kritisieren, sind die Privatschulen neuen Typs,



Marianne Demmer (Jahrgang 1947) ist gelernte Grund- und Hauptschullehrerin. Seit Juni 1997 leitet sie auf Bundesebene den Vorstandsbereich Allgemeine Schulen der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft.

bei denen ein kommerzielles Geschäftsmodell oder sogar der Börsengang eine Rolle spielen und die steuerlich subventioniert werden wollen. Ein immer größerer Anteil von Privatschulen in einem Quasi-Marktsystem mit freier Schulwahl wird das Problem der sozialen Spaltung weiter verschärfen, ohne insgesamt zu besseren Schulleistungen zu führen. Das belegen nationale und internationale Erhebungen wie die PISA-Studie.

ME: Was macht denn Privatschulen für Eltern überhaupt so interessant?

Demmer: Viele Schulen in freier Trägerschaft greifen genau das auf, was Eltern an öffentlichen Schulen vermissen: einen Ganztagsbetrieb, der mit Berufstätigkeit vereinbar ist, eine geringe Sitzenbleiberquote, eine ausgeprägte Förderkultur und kleinere Klassen. Das gilt aber beileibe nicht für alle privaten Schulen – viele arbeiten ganz konventionell. Umgekehrt gibt es immer mehr öffentliche Schulen, die so etwas anbieten. Das mangelnde Vertrauen gegenüber öffentlichen Schulen und die Wünsche von Eltern müssen dennoch sehr ernst genommen werden. Nur wenn Eltern überzeugt sind, dass Leistungsfähigkeit und Chancengleichheit grundlegend für ein öffentliches Schulwesen sind, werden sie nicht die Flucht in die vermeintlich besseren Privatschulen antreten.

ME: Viele Lehrkräfte finden Privatschulen attraktiv, weil dort unkonventionelle Konzepte und eine angenehmere Atmosphäre geboten werden – trotz häufig schlechterer Bezahlung und weniger Mitbestimmung.

Demmer: Oft lesen sich die pädagogischen Konzepte wie Beschlüsse unserer Gewerkschaftstage. Wir wollen Privatschulen bildungspolitisch auch gar nicht pauschal verdammen – wir schätzen die Arbeit, die an vielen reformpädagogischen Schulen geleistet



Im Bildungsstreik 2009 lauteten zentrale Forderungen der Schüler/innen: „eine Schule für alle – weg mit dem mehrgliedrigem Schulsystem, kostenlose Bildung für alle, mehr Lehrer/innen – kleinere Klassen, beendet den Einfluss der Wirtschaft auf die Schule.“

wird, sehr. Andererseits gilt für uns als Gewerkschaft natürlich auch das Prinzip „gleicher Lohn für gleiche Arbeit“. Insofern halten wir es für wichtig, dass die Arbeitsbedingungen auch an Privatschulen stimmen und z. B. Betriebsräte gegründet werden. Immerhin haben wir einige Mitglieder an Schulen in freier Trägerschaft. Dass vor allem junge Lehrkräfte gerne in einer reformfreundigen und progressiven Einrichtung arbeiten wollen, ist nur zu verständlich. Aber solche Arbeitsbedingungen gibt es im privaten wie im öffentlichen Sektor.

ME: Mit welchen Forderungen treten Sie den beschriebenen Entwicklungen entgegen?

Demmer: Als Gewerkschaft sind wir für ein starkes öffentliches Schulwesen, das pädagogisch auf dem neuesten Stand, gut ausgestattet und hoch wertgeschätzt ist. Daraus kann nur der dringende Rat an die Politik folgen, endlich zu erkennen, dass ein Schulsystem, das Selektion als Instrument zur Problemlösung und Qualitätssteigerung anbietet, eine Spirale von Teilung und Differenzierung in Gang setzt, statt individuelle Förderung zu verwirklichen.

ME: Warum kann Ihrer Meinung nach nur ein staatliches Schulwesen diesen Herausforderungen gerecht werden?

Demmer: Das öffentliche Schulwesen hat einen hohen Wert in einer demokratischen Gesellschaft. Dieser Wert muss sich widerspiegeln in einer Stärkung öffentlicher Schulen, einer deutlich besseren Ausstattung und einer hohen Wertschätzung. Nur wenn die öffentlichen Schulen flächendeckend zu guten Ganztagschulen ausgebaut werden, die alle Kinder individuell und bestmöglich fördern, wird der private Sektor Nebenschauplatz bleiben. Und nur dann gelingt es, das Vertrauen von Eltern in öffentliche Einrichtungen dauerhaft zu stärken. Dazu brauchen wir eine hohe Qualität aller Einrichtungen, eine breite Bildungsbeteiligung und gleiche Bildungschancen für alle Kinder und Jugendlichen. Und nicht zuletzt gute Arbeitsbedingungen für die im Bildungswesen Beschäftigten. Das ist ohne ein staatlich beaufsichtigtes und finanziertes Gesamtsystem nicht zu haben.

ME: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Mattern.

Arbeitgeberin Privatschule

In Berlin sind immer mehr Lehrkräfte an nicht-staatlichen Schulen beschäftigt

Ilke Glockentöger

Der Boom des Privatschulwesens ist besonders in Berlin spürbar. Hier gibt es inzwischen über 150 Schulen in privater Trägerschaft. Nach den Sommerferien 2009 öffneten acht neue Privatschulen ihre Türen. Dieser Wandel der Schullandschaft zieht auch eine Veränderung des Arbeitsmarkts für pädagogisches Personal nach sich.

Wir schlendern langsam den Flur entlang. Hinter einer Tür ist Geigenmusik zu hören. Ich staune über die vielen Bilder, Kollagen und Skulpturen. „Alles Schülerarbeiten“, bemerkt meine Kollegin lächelnd. Seit Beginn des Schuljahrs arbeitet Iris als Lehrerin an einer der neun Waldorfschulen in Berlin. „Dass ich jetzt hier bin, ist eher Zufall“, sagt sie. Ursprünglich hatte Iris sich um eine Stelle im staatlichen Schuldienst beworben – leider erfolglos. Dass sie trotz ihrer hervorragenden Examensnoten

Ilke Glockentöger ist Studienrätin in Berlin mit den Fächern Sport, Geschichte und Evangelische Religion und Mitglied der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft (GEW).

Die Examensnote ist für einen Job im staatlichen Schuldienst selten ausschlaggebend, meistens sind es die gewählte Fächerkombination und Schulform. Wer beim umstrittenen Einstellungsverfahren für den staatlichen Schuldienst leer ausgeht, muss nach Alternativen suchen. Privatschulen boten bereits während der großen Lehrerarbeitslosigkeit in den 80er Jahren eine Ausweichmöglichkeit für Arbeit suchende Pädagog/innen. Und mit der Zunahme der privaten Bildungseinrichtungen ist ihre Bedeutung auf dem Arbeitsmarkt für Lehrkräfte gestiegen.



Basketballkorb im Schulhof der Privatschule Berlin Cosmopolitan School.

kein Angebot vom Berliner Senat bekommen hat, überrascht wenig. Obwohl Bedarf an neuen Lehrer/innen bestand, stellte der Senat lange Zeit keine ein, um zu sparen. Die Arbeitszeiten der Lehrkräfte wurden verlängert, die Klassengrößen aufgestockt, sodass an Gymnasien heute bis zu 35 Kinder gleichzeitig unterrichtet werden. Inzwischen kommen die bildungspolitisch Verantwortlichen allerdings nicht mehr umhin, die aus dem Dienst ausscheidenden Lehrkräfte durch junges Personal zu ersetzen. Trotzdem gab es auch in diesem Jahr mehr Bewerbungen als Neueinstellungen.

Vorzüge der Privatschulen

Auch Nadine hatte als Gymnasiallehrerin für Deutsch und Geschichte keine Chance auf eine Stelle im Berliner Schuldienst. Um trotzdem in ihrem Beruf arbeiten zu können, bewarb sie sich gezielt bei privaten Bildungsträgern. Seit einiger Zeit arbeitet sie an einem Privatschulverein gegründet hat. Nadines Arbeit in einem ehemaligen Kasernengebäude in Berlin-Spandau unterscheidet sich kaum von der einer Lehrerin an einer staatlichen Schule. Sie ist Klassenlehrerin, unterrichtet ihre Fächer in verschiedenen Schulstufen und ärgert sich manchmal über die mangelnde Disziplin im Klassenraum. Positiv sieht Nadine die Zusammenarbeit mit den Erziehungsberechtigten ihrer Schüler/innen, die fast ausschließlich aus türkischstämmigen Familien kommen: „Die Eltern engagieren sich enorm für die Bildung ihrer Kinder und unterstützen dadurch meine Arbeit sehr. Die Zusammenarbeit mit



Privatschulen bieten oft andere pädagogische Konzepte als öffentliche Schulen und kleinere Klassen. Das macht sie auch als Arbeitsorte für Lehrer/innen attraktiv.

den Eltern ist auch aufgrund der kleinen Klassen besser möglich.“

Was Eltern an Privatschulen schätzen, ist oft auch für Lehrer/innen interessant. Der Grundschulpädagoge Dirk arbeitet an einer Schule, die erst vor zwei Jahren von einer Elterninitiative gegründet wurde. Er war nach seiner Lehramtsausbildung zunächst an einer staatlichen Schule beschäftigt, hat sich dann aber bewusst für diese Privatschule entschieden. Nicht nur das pädagogische Konzept, sondern auch die Arbeitsbedingungen haben ihn überzeugt: „Fächer- und jahrgangsübergreifende Projekte sind in kleinen Lerngruppen besser möglich. Ich kann wirklich auf alle Kinder einzeln eingehen und ihnen gezielt helfen. Sehr gut gefallen mir auch die flexiblen Unterrichtszeiten und die Teamarbeit mit den anderen Lehrkräften.“ Trotz der Abstriche beim Gehalt bereut Dirk seinen Wechsel an die Privatschule nicht.

Niedrigere Gehälter bei den Privaten

Lehrkräfte an Privatschulen verdienen in der Regel weniger Geld als im Staatsdienst. Auch

wenn in Artikel 7 des Grundgesetzes festgelegt ist, dass Lehrer/innen auch in privaten Bildungseinrichtungen angemessen vergütet werden müssen, kann die Differenz beim Gehalt laut Rechtsprechung bis zu einem Viertel betragen. Die Bezahlung von Lehrkräften an Privatschulen muss sich aber an der Vergütung im Staatsdienst orientieren – Gehaltssteigerungen im öffentlichen Schulwesen wie diesen Sommer in Berlin wirken sich deshalb auch auf die Lohnabrechnungen der Lehrkräfte an den Privatschulen aus. So viel niedriger sind die Gehälter an Privatschulen in Berlin ohnehin nicht: Im öffentlichen Dienst wird hier seit 2004 nicht mehr verbeamtet, sodass die Gehaltsunterschiede zu den privaten Bildungsträgern geringer sind als in anderen Bundesländern. An vielen Privatschulen sind die Arbeitsverhältnisse darüber hinaus sogar tariflich geregelt, da rund 70% aller privaten Bildungseinrichtungen von den beiden großen Kirchen in Deutschland betrieben werden.

Iris ist mit ihrem Gehalt an der Waldorfschule nicht zufrieden. Obwohl ihr die Arbeit Spaß

macht, will sie sich nächstes Schuljahr wieder bei der Berliner Senatsverwaltung für den Schuldienst bewerben. Dabei bezieht sie ihren Lohn jetzt schon weitgehend aus staatlichen Kassen, denn in Berlin erhalten etablierte Privatschulen 93% der Personalkosten vom Senat. Der Rechtsanspruch auf staatliche Zuschüsse für private Bildungseinrichtungen wird auch in der deutschen Hauptstadt rege genutzt und kostet Berlin mittlerweile rund 136 Millionen Euro im Jahr.

Geringer gewerkschaftlicher Organisationsgrad

Die Privatisierungstendenzen im Bildungsbereich, die politisch gewollt und gefördert werden, haben gesamtgesellschaftlich verheerende Folgen. Neben immer ungleicheren Bildungschancen und der Kommerzialisierung aller Bildungsbereiche zeigt sich, dass der Staat immer weniger Verantwortung für das öffentliche Schulwesen trägt, was sich auch in der anhaltenden Unterfinanzierung ausdrückt. Aus gewerkschaftlicher Sicht wird es eine immer größere Herausforderung, für die Interessen der Beschäftigten im privatisierten Bildungsbereich zu kämpfen. Der gewerkschaftliche Organisationsgrad ist auffallend niedrig – von den rund 21.000 Mitgliedern der GEW in Berlin sind nicht einmal 100 Personen als Lehrkräfte an Privatschulen beschäftigt. An vielen Privatschulen gibt es weder Betriebsräte noch andere demokratische Mitbestimmungsgremien. Wenigstens für Iris, die bereits im Referendariat GEW-Mitglied geworden ist, ist das ein weiterer Grund für ihren geplanten Wechsel an eine öffentliche Schule. „Bis dahin“, sagt sie, „genieße ich aber noch die ruhige Atmosphäre hier.“

FINANZIERUNG VON PRIVATSCHULEN

Anerkannte Ersatzschulen erhalten Geld vom Staat. In Berlin sind es zur Zeit 93% der Personalkosten, Sachkosten werden nicht erstattet. Die Zuschüsse wurden in den letzten Jahren mehrfach gesenkt, was zu einem langwierigen Konflikt zwischen Senat und Privatschulverbänden führte. Derzeit wird über eine anstehende Neuregelung gestritten.

Neben staatlichen Zuschüssen finanzieren sich Privatschulen durch Elternbeiträge. Jedoch gilt das „Sonderungsverbot“ des Grundgesetzes: Kinder dürfen nicht über die Höhe des Schulgelds vom Besuch ausgeschlossen werden. Deshalb werden die Beiträge in der Regel nach Elterneinkommen, Schulart und Anzahl der Kinder gestaffelt. Außerdem sind häufig Stipendien und Freiplätze für Härtefälle vorgesehen. Ob diese Regelungen tatsächlich geeignet sind, eine „Sonderung“ zu verhindern, darf jedoch angezweifelt werden. Die Frage war in der Vergangenheit oft Gegenstand von politischen und juristischen Auseinandersetzungen. Ähnliches gilt für die Vergütung der Lehrkräfte: sie muss sich an staatlichen Schulen orientieren und eine gesicherte Existenz gewährleisten. Ab wann das der Fall ist, wird ebenfalls kontrovers diskutiert.

Exklusiv heißt ausschließend

In Mitte werben Privatschulen mit Internationalität – und grenzen sich gleichzeitig ab

Ulrike Steglich

Integration ist ein beliebtes Thema in der Zuwandererstadt Berlin, und nicht nur dem ehemaligen Finanzsenator Thilo Sarrazin kommen dazu viele erstaunliche Gedanken. Denn was, bitte, ist beispielsweise eine „smarte Integration“? Damit wirbt jedenfalls die in Berlin-Mitte ansässige Berlin Metropolitan School: „Als internationale Schule gehört es zu unserem Selbstverständnis, neue Kinder schnell und smart in den Schulalltag und in die Schulgemeinschaft zu integrieren.“

Der Start der *Berlin Metropolitan School* (BMS) im Jahr 2005 war alles andere als smart, sondern vor allem von heftigen Turbulenzen begleitet – nicht etwa wegen eines überwältigenden Schulkonzepts, sondern aufgrund der Dreistigkeit, mit der die Gründer auftraten. Die Initiative, die bis dahin lediglich eine kleine Vorschule mit 19 Kindern in Prenzlauer Berg betrieben hatte, forderte damals mit größtem Selbstbewusstsein vom Bezirk Mitte ein ehemaliges Schulgebäude am Koppenplatz, um eine Grundschule zu eröffnen. Das Hauptargument: Die meisten der interessierten Eltern wohnten nun mal im Nobelviertel rund um den Hackeschen Markt. Dass das Gebäude bereits genutzt wurde, nämlich vom Theaterprobenhaus Mitte, einer kommunalen und in Berlin einzigartigen Einrichtung, störte die Schulgründer nicht weiter. Mit erstaunlicher Selbstverständlichkeit erhoben sie Anspruch auf den Altbau, in den bereits erhebliche öffentliche Mittel zur Instandsetzung investiert worden waren. Gegen die Eroberungsversuche wehrte sich das Theaterprobenhaus mit einer Solidaritätskampagne, an der sich zahlreiche Kunstschaffende beteiligten. Auch der Bezirk verteidigte seine Kultureinrichtung und bot der Privatschulinitiative andere Immobilien an. Schließlich kaufte die BMS vom Bezirk einen leer stehenden DDR-Schulbau in der Linienstraße, wo sie noch heute residiert.

„Spezielles Flair von Mitte“

Auch sonst taten sich die Gründer nicht gerade durch kluge Diplomatie hervor: Der Tenor der damaligen Verlautbarungen wirkte in seiner Arroganz auf viele abschreckend. „Berlin Mitte braucht (...) ein hochwertiges Bildungsangebot für die internationale Klientel, die sich

hier angesiedelt hat. Die für Berlin-Mitte einzigartige Mischung aus Wissenschaftlern, Künstlern, Intellektuellen, Diplomaten und Unternehmern erwartet eine schulische Struktur, die ein ‚Hierbleiben, Leben und Arbeiten in der Mitte‘ ermöglicht. Die Berlin Metropolitan School mit einem neuartigen Profil im Bereich besonderer Begabungs- und Kreativitätsförderung reflektiert den ‚Internationalen Bürger‘, der zum speziellen Flair von Mitte gehört“, tönten die Schulinitiatoren damals. Es klang, als hinge die Zukunft des Quartiers einzig vom Verbleib der selbsternannten Elite ab. Und insbesondere den kommunalen Schulen sei zu misstrauen: zu viel Mittelmaß, zu wenig Leistung.



Grundschule am Koppenplatz in Mitte: Bis 2000 war im Gebäude bereits eine Grundschule, die wegen Schülermangels geschlossen wurde. Anschließend wurde das Haus vom Theaterhaus Mitte genutzt. Die Berlin Metropolitan School wollte das Gebäude 2005 kaufen. 2008 nahm dort wieder eine öffentliche Grundschule den Betrieb auf.

„Besondere Begabungsförderung“ gehörte zu den Lieblingsworten der Schulgründer. Denn zum „Elite“-Bewusstsein gehört auch das Phantasma, dass Kinder schon wegen des Geldbeutels und des beruflichen Renommées ihrer Eltern irgendwie „hoch begabt“ sein müssen. Eine Annahme, die allerdings empirisch nicht belegt werden konnte. Sogar die Vermutung, Schüler privater Schulen würden besser abschneiden als die kommunaler Schulen, fand bislang keinerlei fundierte Bestätigung.

Optimierte Kinder

Mit dem erzeugten Eklat wurde die BMS in Berlin-Mitte zum Symbol des gravierenden Wandels der Berliner Schullandschaft – und auch zur Metapher dafür, wie eine karriereorientierte Schicht ihren Nachwuchs zu optimieren versucht. Seit der Jahrtausendwende häufen sich die Gründungen von Privatschulen vor allem in den angesagten Altbauquartieren in Mitte und Prenzlauer Berg (s. S. 6). Inzwischen gibt es in diesem Altbauquartier in Mitte ebenso viele private wie kommunale Schulen, auch wenn die Privaten noch über weniger Plätze verfügen. Zu den ersten Neugründungen gehörten die Evangelische und die Waldorf-Schule, hinzu kamen PHORMS (s. S. 13), die Freie Schule und die BMS. Dabei fällt auf, dass die ersten Gründungen eher konfessionell oder durch spezielle pädagogische Konzepte motiviert waren und sich stärker auf das jeweilige Quartier be-



Die Berlin Metropolitan School in der Spandauer Vorstadt in Mitte ist eine private Ganztagschule. Sie wurde 2004 gegründet. Die Schulkosten betragen zwischen 300 und 600 Euro.

zogen. Neugründungen jüngerer Datums wie PHORMS oder BMS werden dagegen häufiger von Wirtschaftsunternehmen initiiert bzw. gefördert, zielen auf internationale Karrieren der Schüler/innen ab und haben einen überregionalen Einzugsbereich. Zur Elternschaft der BMS zählen Diplomaten, Schauspieler, Unternehmer, Architekten und Medienschaffende. Unter den ersten Unterstützern der Schule war beispielsweise Ulrich Pfeiffer, früherer SPD-Staatssekretär sowie Gründer und Geschäftsführer des Markt- und Meinungsforschungsunternehmens empirica.

Englisch und Chinesisch statt „nichtdeutsche Herkunftssprache“

Die Exklusivität der Privaten hat ihren Preis: Wer sein Kind zum Bürger mit internationalem Flair ausbilden lassen will, zahlt beispielsweise an der BMS ein monatliches Schulgeld zwischen 300 und 600 Euro. Dennoch hält die starke Nachfrage an. Inzwischen lernen allein an der BMS ca. 260 Schüler und es gibt an den Privatschulen mehr Bewerbungen als Plätze.

„Exklusiv“ ist dabei durchaus wörtlich zu verstehen, denn man kann inzwischen beobachten, wie sich das soziale Auseinanderdriften der Stadt auch auf den Spielplätzen und an den Grundschulen manifestiert. In den schick sanierten Vierteln mit vielen Eigentumswohnungen diskutieren bereits Eltern von zweijährigen Sandkastenbuddelkindern über Waldorf- und Montessorischulen und den besten Klavier- oder Englischunterricht. Die BMS-Gründerin Yvonne Wende wurde nicht müde zu erzählen, wie begeistert die kleinen

Metropolitan-Vorschüler chinesische Lieder schmetterten. Das war noch vor der Wirtschaftskrise.

Die BMS ist auch deshalb beliebt, weil dort der Unterricht von der ersten Klasse an auf Deutsch und Englisch abgehalten wird. Viele ambitionierte Eltern legen großen Wert auf frühkindliche Mehrsprachigkeit und „Internationalität“, wobei die internationale Freundschaft freilich ihre städtischen Grenzen findet. Grundschulen im unmittelbar angrenzenden Wedding haben freie Kapazitäten und einen sehr hohen Anteil von Schülern „nichtdeutscher Herkunftssprache“ – genau deshalb werden sie von den meisten Neu-Mitte-Eltern gemieden, als würde der Leibhaftige umgehen. Denn dort sind die vielen „Prekariatskinder“ türkischer, arabischer, bosnischer oder sonstiger Herkunft, die an den Privatschulen nie auftauchen werden – schon deshalb, weil ihre Eltern nicht mal einen Bruchteil des Schulgelds zahlen könnten.

Von Metropolitan zu Cosmopolitan

Die nächsten Turbulenzen um die BMS ließen nicht lange auf sich warten. War der Start der Grundschule noch von viel professioneller PR und entsprechend wohlwollendem Medienecho begleitet, machte sie schon nach zwei Jahren Negativschlagzeilen: Die Gründer waren heillos zerstritten, zwei Fraktionen bekämpften sich und spalteten die Elternschaft. Es ging ums Personal, um Finanzen und vor allem um persönliche Animositäten. In der Folge wurde Yvonne Wende, eine der vier Gesellschafter/innen der Schul-GmbH, als

Geschäftsführerin abgesetzt. Es gab juristische Auseinandersetzungen und eine Abspaltung. Yvonne Wende gründete eine neue Grundschule: die Berlin *Cosmopolitan School* in der Ruckerstraße. Derweil expandierte die BMS mit einem Gymnasialzweig und kaufte vom Bezirk einen weiteren Gebäudeteil in der Torstraße an – weshalb dort ein renommiertes und beliebtes Theater, das viele Grundschulen der Umgebung genutzt hatten, ausziehen musste.

Bei den Besucher/innen der Websites beider Schulen kann unter Umständen eine gewisse Ratlosigkeit zurückbleiben. So heißt es auf der Seite der BMS blumig: „Wir sind eine Schule mit hochgesteckten Zielen, an der das Lernen Spaß macht! Die *Berlin Metropolitan School* ist ein Ort, der fest in eine urbane Struktur integriert ist, zu dem die Kinder aus der Nachbarschaft mit dem Fahrrad kommen, von dem aus sie mit Freunden zur Eisdielen-Ecke gehen und wohin die ansässigen Ladenbesitzer zu Schulfesten eingeladen werden. (...) Wir fühlen uns der Kunst und Kultur verpflichtet und reflektieren unser inspirierendes Umfeld im Rahmen unserer Arbeit und unseres Schulprogrammes.“ Die Sache mit dem Fahrrad, der Eisdielen-Ecke und der „urbanen Struktur“ trifft freilich auch auf jede andere Grundschule innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings zu. Die *Cosmopolitan School* fällt ihrerseits durch eine fehlerhafte Grammatik auf – der angelsächsische Genitiv bei „Berlin’s Mitte“ sticht gleich im ersten Satz ins Auge. Das soll vermutlich besonders „*cosmopolitan*“ sein, spricht aber nicht unbedingt für eine solide sprachliche Grundbildung.

Segregation unter Kindern

Schlimmer ist aber, dass die Wunderwelt der boomenden Privatschulen die soziale Spaltung der Stadt nun schon ab dem Grundschulalter zementiert. Dabei gibt es bereits viele tapfere Versuche, der zunehmenden Segregation unter Kindern etwas entgegenzusetzen: ob das Konzept des „Rütli-Campus“ in Neukölln oder die mutigen Ideen der Rektorin der Weddinger Erika-Mann-Grundschule. Doch solange sich die angeblich „bildungsorientierten“ deutschen Eltern in ihren selbstgebauten wirtschaftsorientierten Ghettos verfangen, werden die Erfolge begrenzt bleiben.

So erleben wir derzeit kuriose Phänomene: An der *Berlin Cosmopolitan School* sind nur 9 von 60 Schüler/innen nichtdeutscher Herkunftssprache. An der Gustav-Falke-Grundschule in Mitte sind es 314 von 355.

Schule als Unternehmen

Wenn sich das Bildungssystem stärker an der Marktwirtschaft ausrichtet

Philipp Mattern

Wenn eine Aktiengesellschaft Schulen gründet, zieht eine neue Form unternehmerischen Denkens ins Bildungswesen ein. Manche Wissenschaftler/innen sehen die Gefahr verschärfter sozialer Selektion, wenn die „Marktgängigkeit“ der Kinder im Vordergrund steht. Andere stellen das kritikwürdige Wettbewerbsdenken in den Vordergrund – das allerdings auch an öffentlichen Schulen zu finden ist.

Von Wirtschaftsunternehmen betriebene allgemeinbildende Schulen sind hierzulande neu. Als „revolutionär“ bezeichnet die PHORMS Management AG stolz ihr seit einigen Jahren praktiziertes Konzept: Sie gründet gemeinnützige Tochtergesellschaften, die wiederum Schulen eröffnen. In dem so entstehenden Konglomerat von Unterfirmen sehen Kritiker/innen einen cleveren Trick, mit Bildung Profit zu machen und staatliche Einschränkungen zu umgehen. Das Geld, das die PHORMS verdient, kommt schließlich nicht aus dem Schulbetrieb. Es kommt aus zurückgezahlten Krediten und Dienstleistungen – wie Lehrerfortbildungen, Marketing und Materialbeschaffung –, die die gemeinnützigen Träger in Anspruch nehmen. Da letztere selbst keinen Gewinn machen, bekommen sie staatliche Zuschüsse wie andere Ersatzschulen auch. Auf der Anlegerseite verfügt PHORMS über eine eigene „Fondsgesellschaft für Anlageprodukte im Bereich Schule und Bildung“. Dort können Investoren „rentable und gesellschaftlich nachhaltige Investitionen“ tätigen. „Uns geht es in erster Linie um Nachhaltigkeit in der Bildung, nicht um Gewinne“, beteuert Pressesprecherin Jennifer Kamlah. Natürlich arbeite PHORMS wirtschaftlich, wer aber auf Profitmaximierung aus sei, investiere nicht im Bildungsbereich.

Schule mit unternehmerischem Profil

Unternehmertum wird bei PHORMS groß geschrieben. Auch das Bildungskonzept folgt einem explizit „unternehmerischen Profil“. Dazu gehört die Vermittlung von Tugenden wie „Zielstrebigkeit“, „Exzellenz“ und „Risikobereitschaft“. Die Schüler/innen sollen schließlich „den globalen Herausforderungen des 21.

Jahrhunderts auf Augenhöhe begegnen“ und sich „frei von Ideologien und gesellschaftlichen Dogmen ein Bild von der Welt machen“. Wie es sich für ein Unternehmen gehört, präsentiert sich PHORMS mit einem umfangreichen Internetauftritt und ist um professionelle PR-Arbeit bemüht. Um das Bildungsangebot der Öffentlichkeit und den potenziellen Kunden näher zu bringen, bedient man sich werbewirksamer und wohlformulierter Sätze in geschliffener, dynamischer Sprache. Wortschöpfungen, die dem Zeitgeist Genüge tun, sind inklusive, z. B. wird die einheitliche Schulkleidung UniPHORM genannt. Das Konzept scheint aufzugehen: Seit der Gründung im Jahr 2005 hat PHORMS acht Schulen in sechs deutschen Städten aufgebaut. Die Einrichtungen umfassen Grundschul- und Gymnasialzweige, meist durch einen Kindergarten ergänzt. Zusammen zäh-



Der Schulhof von PHORMS ist bilingual auch als „Playground“ beschriftet.

len sie 1600 Schüler/innen. Weitere Standorte und der Ausbau von Klassenstufen sind in Planung, ebenso Investitionen in öffentliche Schulen. Zwei Schulen betreibt PHORMS in Berlin, eine in der Ackerstraße an der Bezirksgrenze von Mitte und Wedding, die andere in Lichterfelde.

400 Euro pro Monat fürs Gymnasium

Das Programm komme bei den Eltern gut an, da es etwas biete, was es an anderen Schulen bislang nur selten gebe, meint Kamlah. Dazu zählt sie den familienfreundlichen Schulbeginn um 9 Uhr morgens, die Ganztagsbetreuung sowie den hohen Anteil englischen Unterrichts und individueller Förderung. „Dieses Angebot“, so Kamlah, „ist für alle Eltern attraktiv, die bildungsinteressiert sind“. Interesse allein reicht jedoch nicht – das nötige Kleingeld müssen sie auch mitbringen. Wie die meisten privaten Schulen erhebt auch PHORMS Schulgeld. Die Beiträge reichen von monatlich 130 Euro für den Kindergarten bis zu 1059 Euro fürs Gymnasium – jeweils gestaffelt nach dem Einkommen der Eltern und zuzüglich einer einmaligen Aufnahmegebühr. Die Nachmittagsbetreuung kostet extra. Der Mindestsatz für die Grundschule beträgt 250 Euro inkl. Hort. Das Gymnasium ist nicht unter 400 Euro zu bekommen und liegt damit über dem Regelsatz von 359 Euro, mit dem Hartz-IV-Beziehende einen Monat auskommen müssen.

Dennoch beteuert PHORMS, Wert auf eine „soziale Ausgewogenheit der Schülerschaft“ zu legen. „Das gesellschaftliche Spektrum der jeweiligen Stadt spiegelt sich auch in unseren Klassenräumen wieder“, sagt Kamlah. „Wenn es den Eltern alleine am Geld mangelt“, fügt sie hinzu, „gibt es individuelle Lösungen. Wenn im Schuljahr ein Härtefall eintritt, kann die Schulleitung immer Sonderregelungen möglich machen.“ So sei eine Reduzierung der Beiträge oder die Vergabe eines Stipendiums möglich.

Selektion durch Privatschulen

Vor einer wachsenden sozialen Spaltung durch den Boom des Privatschulwesens warnt hingegen der Soziologe Michael Hartmann. Als Professor an der Technischen Universität Darmstadt forscht er seit vielen Jahren zu Bildungspolitik und Elitenrekrutierung. PHORMS ist seiner Meinung nach nur ein besonders sinnbildlicher Ausdruck der Ent-

wicklung eines Privatschulwesens, das an sich hoch selektiv ist. Das lässt sich ihm zufolge nicht alleine am Schulgeld festmachen. Das Exklusive an Privatschulen sei vor allem daran zu erkennen, dass sie keine breite Masse ansprechen, sondern vorrangig für ein kulturell privilegiertes Bildungsbürgertum attraktiv seien. „Es sind nur gewisse Schichten, die überhaupt bereit sind, für eine gute Bildung ihrer Kinder einen nicht unerheblichen Teil ihres Vermögens auszugeben“, erklärt Hartmann. Diese Eltern müssten nicht unbedingt reich sein, sie verfügten jedoch selbst über eine hohe formale Bildung, die sie auch ihren Kindern weitergeben wollten. „Von dieser Bildung“, so Hartmann, „versprechen sie sich letztlich, die Marktgängigkeit ihrer Kinder im Konkurrenzkampf auf dem Ar-

beitsmarkt zu erhöhen.“ Ganz im unternehmerischen Sinn: eine Investition in die Zukunft. Da die Wahl dieser Option sehr schichtspezifisch sei, bilde sich an den privaten Schulen ein sozial homogenes Umfeld heraus. Genau das mache sie für einen privilegierten Teil der Gesellschaft attraktiv – wirke jedoch gegenüber der breiten Masse ausschließend. Ein Effekt, der von den einzelnen Privatschuleltern noch nicht einmal intendiert sein muss.

fentlichen Schulen haben wird: „An ihnen fehlen vermehrt jene Eltern aus gesellschaftlich einflussreichen Gruppen, die besonders artikulationsfähig sind und beispielsweise Kürzungen im Schulbereich etwas entgegenzusetzen könnten.“ Als ausschlaggebend für diese Distanzierung macht Hartmann ein tiefes Misstrauen bildungsbürgerlicher Schichten gegenüber dem öffentlichen Schulwesen aus, das häufig auf Vorurteilen beruhe. Zentral sei dabei die Annahme, dass es an privaten Schulen die „bessere“ Bildung gebe: Wo ausgewählt und Geld bezahlt wird, da bekommt man etwas geboten. Dem höheren Leistungsniveau, mit dem die Privaten oft für sich werben, muss laut Hartmann aber mit Vorsicht begegnet werden: „Oberflächlich betrachtet führt die soziale Selektion tatsäch-

Ausgewählt wird auch bei PHORMS. In einem mehrstufigen Verfahren samt Aufnahmetest macht man sich ein Bild über die sprachlichen und sozialen Kompetenzen der Kinder. Sind die „unterschiedlichen Neigungen und Talente“ ausfindig gemacht, werden die Schüler/innen so ausgesucht, dass eine „ausgewogene Klassenstruktur“ entstehen soll. So heißt es zumindest in Verlautbarungen der PHORMS, die darin einen ersten Schritt individueller Förderung sieht. Für Hartmann hingegen macht genau das den elitären Charakter privater Schulen aus: „Sie verwehren einen öffentlichen Zugang – das gilt sowohl für konservative als auch für progressive Schultypen – und hat zur Folge, dass die soziale Schichtung immer über dem gesellschaftlichen Durchschnitt liegt.“

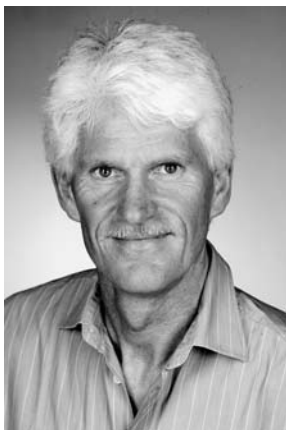
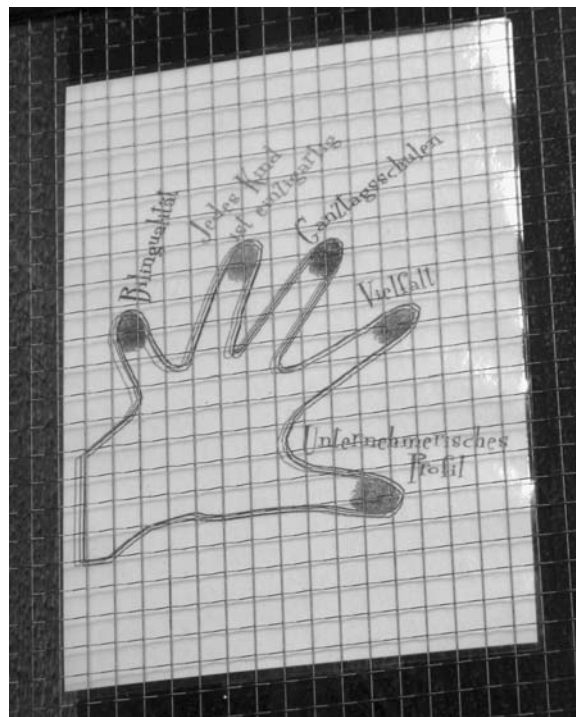


Foto oben: Prof. Dr. Michael Hartmann ist Professor für Soziologie an der TU Darmstadt. Seine Forschungsschwerpunkte sind Elitenbildung, Industrie-, Organisations- und Managementsoziologie.

Foto rechts: Das Infoschild in der Berliner Schule von PHORMS zählt an fünf Fingern inhaltliche Schwerpunkte der Privatschule auf.



„Harte ideologische Auseinandersetzungen“

Vor einer pauschalen Gegenüberstellung von privatem und öffentlichem Schulwesen warnt hingegen Alex Demirovič, Politikwissenschaftler an der TU Berlin. Die Begriffe seien bei dem Thema nicht besonders trennscharf: „Auch im öffentlichen Schulwesen herrscht immer weniger Öffentlichkeit, da auch in diesem Bereich Stiftungen wie Bertelsmann ihren Einfluss geltend machen und zum Umbau der Schulen nach dem Prinzip der Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Das ist – unter dem Deckmantel parlamentarisch-öffentlicher Kontrolle – nicht demokratischer und ebenfalls hoch selektiv.“ Gerade unter den Gymnasien gebe es Schulen mit einem besonderen Ruf, die spezielle Schichten ansprechen. „Diese Schulen dienen ganz klar der Elitenförderung“, urteilt Demirovič. Gleichzeitig finde man aber auch gegenläufige Tendenzen: Privatschulen, die sich an Gesichtspunkten des gesellschaftlichen Interesses orientieren. „Schaut man sich die Profile privater Schulen an, so findet man mitunter harte ideologische Auseinandersetzungen um Bildungsinhalte und Methoden. So etwas gibt es im staatlichen Schulwesen nicht“, weiß Demirovič. Seiner Meinung nach gibt es überhaupt keine allgemeinbildenden Schulen, die rein „privat“ sind. Allein die Schulpflicht verbiete beispielsweise die häusliche Unterrichtung durch die Eltern, was in einigen anderen Ländern möglich sei. Stattdessen unterstehen auch private Schulen staatlich kontrollierten Lehrplänen und müssen dem öffentlich definierten Bildungsauftrag genauso gerecht werden wie staatliche. Dass

lich zu besseren Leistungen. Das täuscht aber: Die entsprechenden Schülerschichten hätten auch an öffentlichen Schulen überdurchschnittliche Chancen.“ Dass sich diese Schülerschichten an privaten Schulen konzentrieren, liegt daran, dass sich diese Einrichtungen ihre Klientel selbst aussuchen können – ein Luxus, über den öffentliche Schulen nicht verfügen. Das alleine macht es Hartmann zufolge den Privaten möglich, eine Leistungshomogenität zu erlangen, die als besondere Qualität verkauft werden kann: „Dort gibt es kaum sogenannte Problemschüler, deren Hintergrund z. B. schwierige Familienverhältnisse sind. Weil es diese Störfaktoren nicht gibt, wird ein vermeintlich besseres Niveau erreicht.“

„Soziale Schichtung immer über dem gesellschaftlichen Durchschnitt“

Hartmann geht davon aus, dass diese Entwicklung mitunter fatale Auswirkungen auf die öf-

auch an letzteren Verhältnisse herrschen, die der Festigung sozialer Ungleichheit dienen, ist Demirovič zufolge ein Grund dafür, dass es in der Vergangenheit immer wieder fortschrittliche Versuche gab, Alternativen zum staatlichen Schulwesen zu etablieren. Auch die seien im formellen Sinn privat gewesen. „Das Verhältnis zum Staat hat sich aber geändert“, fügt er hinzu. „Früher waren solche Initiativen gegen den Staat gerichtet; mit dem Neoliberalismus setzte sich die Position durch, staatliche Infrastruktur zu verteidigen.“ Problematisch daran sei, dass die staatlichen Schulen nicht mehr so stark in den Blick genommen und kritisiert würden. „Es wird nicht mehr gefragt, was diese Schulen den Kindern antun“, resümiert Demirovič, der eine einseitige Kritik an den Privaten für falsch hält und dafür plädiert, die Begriffe von öffentlich und privat nicht gegeneinander auszuspielen. In beiden Bereichen gebe es positive wie negative Tendenzen; auch das kritikwürdige Wettbewerbsdenken halte in alle Bereiche Einzug und fange nicht dort an, wo ein Unternehmen eine Schule eröffnet. „Deshalb“, hebt er hervor, „muss mehr nach den Inhalten geschaut werden: Was passiert mit den Jugendlichen in der Schule, was und wie lernen sie dort? Und welche Eltern orientieren sich an welchen Schulen?“

Soziale Spaltungen verschärfen sich

Dass das Privatschulwesen weiter wächst – darin ist man sich einig. PHORMS-Sprecherin Kamlah geht davon aus, dass sich im Zuge eines umfassenden Wettbewerbs das Schulsystem ändern und es zu neuen Verzahnungen von öffentlichen und privaten Trägern kommen werde. Dass irgendwann nur noch Schulen nach dem Modell von PHORMS existieren könnten, glaubt sie ebenso wenig wie Hartmann. Auch der hält dieses Modell für nicht flächendeckend durchsetzbar: „Es würde voraussetzen, dass es quer durch die Gesellschaft zahlungsfähige Eltern gibt, dem ist aber nicht so.“ Weil das auch in Zukunft nicht so sein wird, verschärfe die Expansion privater Schulen soziale Spaltungen. „Für einen kleinen Teil der Gesellschaft wird sich diese Entwicklung positiv auswirken“, meint Hartmann, „für den Rest negativ.“

Unterschichten raus – Berlin für die Eliten?

Für eine äußerst kontroverse Debatte sorgte das Interview mit Thilo Sarrazin in *Lettre International*

Hermann Werle

Die Aufregung um das Interview dürfte Sarrazin sehr erfreut haben, entspricht es doch seinem Kalkül, mit Provokationen Scheindebatten zu entfachen, die von den eigentlichen Problemen ablenken. So sind die bildungsfernen Unterschichten laut Sarrazin verantwortlich dafür, dass „unsere Bildungspopulation von Generation zu Generation dümmert“ wird. Berlin müsse sich deshalb der Unterschichten entledigen und verstärkt Eliten in die Stadt holen.

Im Juni 2009 erhielt Sarrazin für seine von Zynismus begleitete Sparpolitik von der Zeitschrift *Der Neue Kämmerer* die Auszeichnung „Steuermann des Jahres“. Zur Begründung schrieb die Redaktion, dass Sarrazin „mit seinen provokanten Thesen rund um die Kosten- und Leistungsrechnung als Steuerungsinstrument in der öffentlichen Verwaltung für fruchtbare Diskussion weit über die Grenzen der Berliner Verwaltungen hinaus gesorgt“ hätte.

Mit dem „Steuermann des Jahres“ ins 19. Jahrhundert

Das hohe Ansehen Sarrazins bei den neuen Kämmerern beruht auf einer gemeinsamen Geisteshaltung, nach der Zahlen und Bilanzen das Maß aller Dinge sind. Menschliche Bedürfnisse und soziale Sicherungssysteme tauchen allenfalls als Kostenfaktoren auf, die es zu minimieren gilt. Im Kern verbergen sich hinter den Sarrazinschen Provokationen sozialdarwinistische und rassistische Denkstrukturen, die während des 19. und bis Mitte des 20. Jahrhunderts politisch wirksam wurden. Laut dem „Lexikon der Politik“ werden soziale Ungleichheiten von Sozialdarwinisten damit erklärt, „dass entsprechend den biologischen Gesetzmäßigkeiten nur die Starken in einer durch Konkurrenz gekennzeichneten Gesellschaft erfolgreich sein können. Die Erfolglosen, und das sind vor allem die Besitzlosen, haben nach dieser Vorstellung ‚von Natur aus‘ nicht die nötigen Fähigkeiten, den Kampf ums Dasein zu bestehen. Armut und Krankheit werden nicht wie bei anderen Sozialtheoretikern auf

die wirklichen Ursachen der bestehenden Verhältnisse, welche die sozialen Konflikte produzieren, hin untersucht, sondern sind für sie nur Ausdruck ewiger naturgesetzlicher Gegebenheiten.“ Sozialdarwinisten wie Herbert Spencer (1820-1903) lehnten soziale Reformen gerade deswegen ab, weil sie seiner Meinung nach den Prozess der natürlichen Selektion hemmen und die schwächsten Glieder der Gesellschaft künstlich erhalten würden. Gleichzeitig diente der Sozialdarwinismus als Legitimationsideologie des Kolonialismus oder später als Rechtfertigung für selektive Immigrationsquoten. Anknüpfend an sozial-



Die staatliche Gustav-Falke-Grundschule im Wedding liegt nur 50m von der Bernauer Straße und damit von Mitte. Sie wurde durch das Konzept der „Privilegierten-Klasse“ bekannt, mit dem sie deutsch-muttersprachliche Kinder (und Eltern) an die Schule zu binden versuchte.



Im Interview der Zeitschrift Lettre International legte Sarrazin ausführlich dar, welchen Wert die sogenannte Unterschicht für die Berliner Bevölkerung seines Erachtens darstellt: „Daneben hat sie einen Teil von Menschen, etwa 20% der Bevölkerung, die nicht ökonomisch gebraucht werden, 20% leben von Hartz IV und Transferleistungen. Dieser Teil muß sich auswachsen.“

darwinistische Ideen forderten Rassenanthropologen und Rassenhygieniker von ca. 1900 bis 1945 gesetzliche Regelungen zur Verbesserung des Erbguts.

Angesichts der deutschen Geschichte sind Sozialdarwinismus und Rassismus gesellschaftlich geächtet und werden gemeinhin der rechtsextremen Szene zugeordnet. Wie weit diese menschenverachtenden Ideologien aber immer noch oder schon wieder in der sogenannten Mitte der Gesellschaft verankert sind, zeigen nicht nur die Äußerungen Sarrazins, sondern vor allem der breite Zuspruch, den er für seine Attacken auf die sozial Schwachen unserer Gesellschaft erhält. Dieser Zuspruch beschränkt sich nicht auf die NPD, sondern reicht vom abgehalfterten Industrieboss über Zeitungsredakteure von *FAZ* und *Die Welt* bis in die SPD hinein, wo der Parteigenosse immer noch Unterstützung erfährt.

„Weg von Geldleistungen“

Laut Sarrazin hat die Stadt Berlin „einen produktiven Kreislauf von Menschen, die Arbeit haben und gebraucht werden, ob es Verwaltungsbeamte sind oder Ministerialbeamte“. Eine gewisse Distanz zu Beschäftigten in Industrie und Handwerk oder auch den arabischen oder türkischen Obst- und Gemüsehändlern wird hier schon deutlich. Denn wer außer Sarrazin denkt bei produktiven Kreisläufen an Verwaltungs- und Ministerialbeamte? In der Welt des ehemaligen Finanzsenators gibt es neben den produktiven Menschen, die gebraucht werden, „einen Teil von Menschen, etwa 20% der Bevölkerung, die nicht ökonomisch gebraucht werden, 20% leben von Hartz IV und Transferleistungen;

bundesweit sind es nur 8 bis 10%. Dieser Teil muss sich auswachsen.“ Zu der unnützen Bevölkerung, die sich auswachsen soll, gehört laut Sarrazin „eine große Zahl an Arabern und Türken in dieser Stadt, deren Anzahl durch falsche Politik zugenommen hat“, aber auch ein „Teil der deutschen Unterschicht“. Folgen wir den Ausführungen Sarrazins, verursachen diese Unterschichten aber nicht nur Kosten, sondern – offensichtlich im Gegensatz zum sonst so produktiven deutschen Beamten – vermehren sich auch noch unverhältnismäßig: „Wir haben in Berlin 40% Unterschichtgeburten, und die füllen die Schulen und die Klassen, darunter viele Kinder von Alleinerziehenden. Wir müssen in der Familienpolitik völlig umstellen: weg von Geldleistungen, vor allem bei der Unterschicht.“ Die Unterschichtskinder mit ihrer scheinbar herkunftsbedingten mangelnden Begabung sollen auch noch für das niedrige Niveau an den Berliner Schulen verantwortlich sein. Denn ganz dem sozialdarwinistischen Denken seiner historischen Vorgänger entsprechend erklärt uns Sarrazin, dass man davon ausgehen müsse, „dass menschliche Begabung zu einem Teil sozial bedingt ist, zu einem anderen Teil jedoch erblich“. Somit führe die Entwicklung dazu, „dass der Anteil der intelligenten Leistungsträger aus demographischen Gründen kontinuierlich fällt“.

Berlin für die Eliten

Für einen durch und durch (neo-)liberalen Manager vom Schlage Sarrazins sind Transferleistungen überflüssige Belastungen für den Finanzhaushalt. Überflüssig deshalb, weil sie keinen Effekt zeitigen können, wenn sich

mangelnde Begabung von Generation zu Generation reproduziert. Die Intelligenz müsse also importiert werden, spricht Sarrazin und liefert konkrete Vorschläge für die Politik: „Die Schulen müssen von unten nach oben anders gestaltet werden. Dazu gehört, den Nichtleistungsträgern zu vermitteln, dass sie ebenso gerne woanders nichts leisten sollten.“ Mit eliteorientierten Privatschulen gelingt dies heute schon zum Teil, aber Sarrazin möchte wesentlich weiter gehen, um aus Berlin eine Stadt der Eliten zu machen: „Wenn der Bürgermeister in zehn öffentlichen Reden über die Zukunft der Stadt philosophiert und in diesem Zusammenhang die akademischen Leistungen der Vietnamesen, Araber und Türken einmal öffentlich vergleicht, dann würde etwas geschehen. Dann würde klar, dass man eine Stadt der Elite möchte und nicht eine ‚Hauptstadt der Transferleistungen‘.“

Woanders hingehen! Aber wohin?

Im November hat die Berliner Staatsanwaltschaft die Ermittlungsverfahren gegen Thilo Sarrazin eingestellt. Die Vorwürfe der Volksverhetzung, der Beleidigung, der üblen Nachrede und der Verleumdung hätten sich nicht bestätigt. „Unstreitig“ sei der „Beschuldigte als ehemaliger Finanzsenator Berlins mit den vielfältigen Problemen der Stadt bestens vertraut“, so die Staatsanwaltschaft in ihrem Einstellungsbescheid. Darin heißt es in für Unterschichtler unverständlichem (oder von einem nicht integrationswilligen Staatsanwalt formulierten) Beamtendeutsch weiter: „Sowohl die durch den im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen, die Leistungen nach den Hartz-IV-Gesetzen beziehen, bestehenden sozialen Probleme Berlins als auch Fragen zur Integration ausländischer Mitbürger werden – nicht nur in Berlin – auch im politischen Raum fortwährend und überaus kontrovers diskutiert.“ Die Staatsanwaltschaft hat den Kern der Sarrazinschen Botschaft offensichtlich nicht richtig verstanden oder verstehen wollen: Sarrazin geht es gerade nicht um eine „Integration ausländischer Mitbürger“, sondern um das genaue Gegenteil. Aus dem tumben „Ausländer raus“ der NPD wird bei Sarrazin: „Jeder, der bei uns etwas kann und anstrebt, ist willkommen; der Rest sollte woanders hingehen.“ Im Kontext des Interviews wird deutlich, wer gemeint ist. Die Antwort auf die Frage, wohin „der Rest“ gehen soll, bleibt uns Sarrazin allerdings schuldig.

Professor Bertelsmann

Der Berliner Bildungssenator engagiert sich für eine neoliberale Lobbyorganisation

Benedict Ugarte Chacón

Der vom Regierenden Bürgermeister Klaus Wowereit 2006 aus Rheinland-Pfalz importierte Bildungssenator Jürgen Zöllner (SPD) dürfte eines der am häufigsten kritisierten Mitglieder des rot-roten Senats sein. Unterstellt wird ihm nicht nur, dass er sich mit seinem Ressort übernommen habe, auch bringt er regelmäßig Kita-Eltern, Schüler/innen, Lehrer/innen und Studierende gegen sich auf. Seine Politik schlingert zwischen gut gemeinten Reformansätzen, Kürzungen und Eliteförderung hin und her. Gleichzeitig fungiert Zöllner als ein Bindeglied zwischen Senat und neoliberaler Lobby.

Im Lebenslauf von Prof. Dr. E. Jürgen Zöllner auf der Internetseite des Berliner Senats wird einer seiner Posten nicht erwähnt: Er ist Mitglied im Beirat des Centrums für Hochschulentwicklung (CHE), einer gemeinnützigen GmbH mit Sitz in Gütersloh. Weitere Mitglieder der illustren Runde sind der baden-württembergische Wissenschaftsminister Peter Franke (CDU), der Vorstandsvorsitzende der Bertelsmann Stiftung, Gunter Thielen, und die Präsidentin der Hochschulrektorenkonferenz (HRK) Margret Wintermantel. Die Beiratsfunktion Zöllners wäre in der Tat zu vernachlässigen, handelte es sich beim CHE nicht um eine einflussreiche Lobbyorganisation im Bereich des Hochschulwesens. Das CHE stellt eine spezielle Art der öffentlich-privaten Partnerschaft dar, denn seine Gesellschafter sind die Bertelsmann Stiftung, der ihrerseits vorgeworfen wird, sie habe die Vermarkt-

schaffung möglichst vieler gesellschaftlicher Bereiche zum Ziel, und die HRK, die zwar als „Stimme der Hochschulen“ auftritt, aber wohl eher als Stimme der Professorenschaft zu betrachten ist. Dabei liegen HRK und CHE inhaltlich auf einer Linie, wenn es um den wirtschaftsgerechten Umbau der Hochschulen geht: Die Auswahl der Studierenden durch die Hochschulen, Studiengebühren, „Exzellenzinitiative“ und der „Bologna-Prozess“, der mit seinen Bachelor- und Master-Studiengängen ein übertrieben bürokratisiertes Schmalpurstudium zum Resultat hat, werden von beiden befürwortet und mitgestaltet.

„Die entfesselte Hochschule“

Dem CHE kommt dabei die Rolle eines „Think Tanks“ zu, der zum Beispiel Konzepte für das „Hochschul-Management“ erarbeitet und

diese dann gemeinsam mit Hochschulen und Ministerien zu realisieren versucht. Sein Ziel formuliert das CHE schwammig als die „entfesselte Hochschule“. Dieser Begriff geht auf eine Publikation seines ehemaligen Leiters Detlef Müller-Böling zurück und meint, dass eine Hochschule nach den Prämissen „Wissenschaftlichkeit“, „Autonomie“, „Internationalität“ und „Wettbewerbsorientierung“ aufgestellt sein müsse. Hinter solch wohlklingenden Phrasen verbirgt sich allerdings eine Vorstellung von Hochschule, die nicht mehr als Bildungseinrichtung, sondern als Bildungsdienstleister für eine zahlende Klientel fungieren soll. So sieht das CHE zum Beispiel Studiengebühren als „große Chance“, die „den Wettbewerb um zahlende Nachfrager“ steigern könnte. Für Interessierte, die sich so ein Studium eigentlich nicht leisten können, hält das CHE einen besonderen Service bereit: „Um Transparenz und Orientierung auf dem in diesem Zusammenhang entstehenden Markt für Studienkredite zu schaffen, untersucht das CHE jährlich alle bekannten Anbieter von Studienkrediten, -fonds und -darlehen.“ Größere öffentliche Aufmerksamkeit erregt das CHE regelmäßig mit seinen „Hochschul-Rankings“, an denen Kritiker bemängeln, sie ließen es an der notwendigen Objektivität fehlen.

Elitenförderung versus marode Schulen

Der Beirat des CHE, dem Zöllner angehört, berät nach eigenen Angaben neben der Leitung des CHE auch die HRK und die Bertelsmann Stiftung in ihrer Funktion als Gesellschafter. „Die grundsätzliche inhaltliche Ausrichtung“, heißt es beim CHE, werde mit dem Beirat abgestimmt. Man kann also davon ausgehen, dass Zöllner im Grundsatz hinter der Ideologie des CHE steht, auch wenn er in der Öffentlichkeit immer wieder „Verständnis“ für die gegen seine Politik protestierenden Schüler/innen und Studierenden äußert und auch als Gegner von Studiengebühren auftritt. Ein weiteres Leitbild des CHE ist die „Exzellenz als Richtschnur“. Dieser elitäre Dünkel findet sich alsdann auch in der Politik des Bildungssenators Zöllner, der mit öffentlichen Geldern eine „Einstein-Stiftung“ ins Leben ruft, die die „Spitzenforschung“ in Berlin voranbringen soll, während Schulen, Kitas und viele Institute marode oder skandalös schlecht ausgestattet sind.



Studierende protestieren gegen die neuen Hochschulgesetze und den Bologna-Prozess.

Vom Wohnungs- zum Waffengeschäft

Cerberus will mit der GSW an die Börse *Hermann Werle*

Mit der Privatisierung der GSW-Wohnungen sorgte der Berliner Senat vor fünf Jahren dafür, dass sich Investmentgeschäfte auch in Berlin richtig lohnen. Die Milliarden, die die Banken in der Krise erhielten, sorgen dafür, dass die Anleger und ihre Fonds- und Bankmanager auch weiterhin lukrative Geschäfte machen können. Nach einer kurzen Unterbrechung kommt die Finanzwirtschaft langsam wieder in Schwung und entwickelt neue Geschäftsfelder. Den Schwung nutzend will sich der Finanzinvestor Cerberus vom Berliner Wohnungsmarkt verabschieden und hat sich bereits dem boomenden US-Waffenmarkt zugewendet.

Schnell haben die Finanzinvestoren Cerberus und Whitehall mit der Wohnungsbaugesellschaft GSW Profit gemacht. Fünf Jahre nach der Privatisierung der über 65.000 Wohnungen scheint der Börsengang unmittelbar bevor zu stehen. Die Beschwichtigungen der Mitglieder des rot-roten Senats, die von langfristigen Interessen der Investoren kündeten und damit die berechtigten Sorgen der Mieter/innen zerstreuen wollten, entpuppen sich als leeres Geschwätz. „Wir haben mit diesem Investor einen Partner gewonnen, der inves-

der Öffentlichkeit als haushalts- und stadtpolitischen Erfolg. Denn Sarrazin – ganz seinem elitären Denken verpflichtet – begrüßte auch die von Cerberus angekündigte Umwandlung von 4000 Miet- in Eigentumswohnungen als „Beitrag zu einer breiten Eigentumsbildung in dieser Stadt“. Und als ob diese Art der Verwertung von Wohnraum gerade das gewesen wäre, was Berlin brauchte, betonte der Ex-Finanzsenator, dass „wenn dabei jemand Geld verdient, das auch gut ist“.



Der Finanzinvestor Cerberus plant laut Presseberichten, das Wohnungsunternehmen GSW an die Börse zu bringen.

tiert, und zwar beachtlich investiert, nämlich in den nächsten 7 Jahren 450 Millionen Euro in die Hand nimmt“, hatte der damalige Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) im Juni 2004 im Abgeordnetenhaus triumphierend verkündet. In einer Pressemitteilung aus seinem Haus hieß es darüber hinaus, dass sich die Erwerber dazu verpflichten, „die Anteile an der GSW für mindestens zehn Jahre zu halten“. Offensichtlich ohne eine Ahnung von den Geschäftspraktiken der Private-Equity-Branche zu haben, verscherbelten Sarrazin und seine Senatskollegen öffentliches Eigentum weit unter Wert und präsentierten diesen Deal

GSW-Wohnungen gehen an die Börse

Aus der Perspektive der Mieter/innen ist bei der GSW-Privatisierung überhaupt nichts gut gelaufen, weder wohnungs- noch stadtpolitisch. An allen Stellen wurde zulasten des Services und der Beschäftigten gespart und die Mieten möglichst weit nach oben getrieben. Zählte die GSW 2003 noch 949 Beschäftigte, so sind es aktuell nur noch knapp die Hälfte. Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 3,93 Euro/qm (2003) auf 4,58 Euro, wobei der GSW-Activity Report 2007 bei Neuvermietungen bereits einen Preis von 4,96 Euro ausweist. Vorangetrieben wurde auch die Um-

wandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das lukrative Geschäft geht größtenteils an den Mieter/innen vorbei, die offenbar die Vorzüge von Mietwohnungen schätzen oder schlicht nicht über die nötige Kaufkraft verfügen. Die Hälfte der weiterverkauften Wohnungen geht laut dem *Activity Report* an „Kapitalanleger aus Deutschland und verschiedenen Ländern, vorrangig aus West- und Nordeuropa“. Summa summarum erwirtschaftete die GSW 2007 einen Nettogewinn von 72 Millionen Euro und könnte nun in wenigen Monaten mit dem verbliebenen Bestand von rund 52.000 Wohnungen an die Börse gehen. Dort soll sie laut einer Meldung der *Financial Times Deutschland* einen geschätzten Wert von 800 bis 900 Millionen haben und das trotz des hohen Anteils von Fremdkapital, was der GSW vor fünf Jahren als Verschuldungsproblem angelastet wurde. Gegenüber dem Verkaufserlös, den Sarrazin als großen Erfolg feierte, hat sich der Wert der GSW mit weniger Wohnungen auf wunderbare Weise verdoppelt.

Boomendes Waffengeschäft

Während die Mieter/innen der GSW zukünftig den Aktienmarkt bedienen, könnten Whitehall und Cerberus mit einem erfolgreichen Börsengang ihr fünfjähriges Engagement ein letztes Mal üppig versilbern. Der Exit, also der erfolgreiche Ausstieg aus einem Investment, ist die notwendige Voraussetzung für die nächsten Deals im globalen Geschäft. Der durch die Wirtschaftskrise und einige wenig erfolgreiche Geschäfte angeschlagene Cerberus-Fonds kann das Kapital gut für anderweitige Investments gebrauchen und hat sich einen besonders profitablen Markt ausgesucht: Eine Holding von mehreren teilweise traditionsreichen Waffenproduzenten soll zukünftig die Bilanzen der Höllenhunde aufbessern. Mit dem Andauern der Kriege in Irak und Afghanistan und wegen der Furcht der US-amerikanischen Bürger, Präsident Barack Obama könnte den Besitz von Schusswaffen einschränken wollen, ist die Nachfrage stark angestiegen. Für den Zusammenschluss von Waffenproduzenten fand Cerberus den Namen „Freedom Group“. Soviel innovatives Engagement auch in Deutschland könnte Sarrazin begeistern, scheint ihm doch immer zu gefallen, wenn Geld verdient wird, egal womit. Und die Opfer von Waffengewalt sind bekanntlich meist Angehörige der Unterschichten, die der ehemalige Senator ohnehin nur als Problem betrachtet, dass sich „auswachsen“ müsse.

Generation Mauerpark wieder auf der Straße

Protest gegen die geplante Bebauung

Peter Nowak

Viele hatten nicht damit gerechnet, dass in Prenzlauer Berg noch gegen Gentrifizierung protestiert würde. Doch dann demonstrierten im Herbst mehr als 2000 Menschen gegen den geplanten Bau von Wohnungen für den vermögenden Mittelstand zwischen Wedding und Prenzlauer Berg.

Christian Rippel ist Pressesprecher der Initiative „Mauerpark Fertigstellen“, die in den letzten Monaten Lobbyarbeit für den Mauerpark gemacht hat. Zu ihren Aktionen gehörten Feste im Mauerpark, Anwohnerversammlungen und als Höhepunkt die Demonstration. Rippel betont, dass die Initiative nicht nur gegen die Bebauungspläne des Bezirks Mitte ist, sondern vielmehr fordert, dass der Mauerpark endlich vollendet werde. Dabei hat sie Mitglieder der Parteien Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen und sogar der CDU auf ihrer Seite. So heißt es in den vom CDU-Ortsverband Brunnenstraße verfassten Text „10 Punkte zu Mauerpark und Brunnenviertel“: „Die Fertigstellung des Mauerparks auf der Wedding Seite muss nach 15 Jahren Verzögerung endlich realisiert werden. (...) Der voranschreitende Weiterverkauf der zur Fertigstellung des Parks benötigten Grundstücke an private Investoren führt zu immer neuen Ansprechpartnern und immer komplexeren Interessenlagen.“

Die Initiative verweist auf die finanziellen Einbußen, falls sich die Fertigstellung des Mauerparks weiter verzögere. Die Allianz-Umweltstiftung förderte vor 15 Jahren den von Stadtteilinitiativen geforderten und im Zuge der damaligen Olympia-Bewerbung realisierten Ausbau des Mauerparks als städtische Grünfläche mit 4,5 Millionen DM. Damit war allerdings die Auflage verbunden, den Park bis 2010 auf mindestens zehn Hektar zu vergrößern. Bis heute fehlen zwei Hektar, und nun soll ein etwa 30 Meter breiter Streifen mit sechsgeschossigen Häusern bebaut werden. Ein Bruch der Vereinbarung würde bedeuten, dass die Allianz-Umweltstiftung die Förderung zurückverlangen könnte. Angesichts leerer Kassen würde das die Bezirksverwaltung gewaltig unter Druck setzen.

Unterschiedliche Protestgründe

Vor allem drei Gründe mobilisieren die Menschen: Erstens würde die Trennung zwischen

den Stadtteilen noch verstärkt. Schon jetzt ist das soziale Gefälle zwischen dem neuen Mittelstand in Prenzlauer Berg und den Arbeiterfamilien, oft mit Migrationshintergrund, im Wedding groß. „Wenn die geplante Bebauung Realität würde, könnten die Weddinger in die Klofenster der neuen Reichen blicken“, bringt es Rippel auf den Punkt. Der zweite Grund für den Protest ist die drohende Zerstörung einer Grünfläche, und drittens droht der Verlust eines Raums für Kultur. Der Mauerpark ist seit Mitte der 90er Jahre ein Ort, wo musiziert, getrommelt und gefeiert werden kann, ohne dass gleich die Polizei einschreitet. Das dürfte sich mit den neuen Anwohner/innen schnell ändern, befürchtet nicht nur Rippel.

Er zählt sich selbst zur „Generation Mauerpark“ – zu jenen, die aus Prenzlauer Berg, Pankow oder Mitte stammend, in den 90er Jahren als Jugendliche ihre Freizeit im Mauerpark verbrachten. Damals hatten Einrichtungen wie eine legale Sprayer-Wand und das subkulturelle Flair des Stadtteils eine große Ausstrahlungskraft. Obwohl viele heute in anderen Stadtteilen wohnen, beteiligen sie sich am Protest gegen die Baupläne. Und auch den in den letzten Jahren zugezogenen Eltern ist der Park wichtig und sie beteiligen sich an den Aktionen.

Rippel betont, dass seine Initiative auf einen Mauerpark ohne Polizei Wert legt. Auch privat organisierte Kiezstreifen würden nicht akzeptiert und seien sowieso völlig unnötig. Bisher seien die Nutzer/innen ohne Ordnungskräfte klargekommen, Probleme habe man ohne polizeiliche Maßnahmen geregelt, und das solle auch künftig so bleiben.

Rolle der Vivico

Auf einer Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung in Mitte am 25. November 2009, bei der Politiker der Parteien Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen die Freunde des Mauerparks unterstützten, wurde die Entscheidung über die Bebauung vertagt. Einstweilen will die Initiative die Rolle der Immobiliengesellschaft Vivico Real Estate stärker thematisieren. Die Vivico ist die Eigentümerin der Fläche des Mauerparks und wurde 2008 vom Bund an eine österreichische Immobilien-gruppe verkauft. Das Ziel der Vivico ist, einen möglichst großen Teil des Areals als Bauland auszuweisen und gewinnbringend zu verkaufen. Somit ist die Vivico die eigentliche Kontrahentin der Mauerpark-Freund/innen.



Die Initiative „Mauerpark Fertigstellen“ war bei der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Bezirksverordnetenversammlung Mitte am 25. November 2009 unter anderem mit einem Transparent präsent.

Mietrecht im Visier

Die neue Bundesregierung plant Einschnitte bei den Rechten von Mieter/innen

Christian Linde

Für Mieter/innen sieht das Regierungsprogramm von CDU/CSU und FDP einschneidende Veränderungen vor. Die Kosten bei der „zweiten“ Miete sollen erhöht, der Kündigungsschutz abgebaut, die Räumungsverfahren beschleunigt und Langzeiterwerbslose entmündigt werden.

Koalitionen zeichnen sich durch Kompromisse aus. Nicht alles, insbesondere von dem, was die FDP durchsetzen wollte, hat Einzug in den Koalitionsvertrag gehalten. Doch im Steuerrecht, bei der Wohnungspolitik und im Mietrecht waren sich Konservative und Liberale rasch einig: Hier müssen sich Mieter/innen auf spürbare Veränderungen einstellen. So beabsichtigt die neue Bundesregierung, landeseigene Unternehmen der öffentlichen Daseinsvorsorge, darunter Wasser- und Entsorgungsbetriebe, steuerlich mit profitorientierten Privatunternehmen gleichzustellen. „Wir streben Wettbewerbsgleichheit kommunaler und privater Anbieter insbesondere bei der Umsatzsteuer an, um Arbeitsplätze zu sichern und Investitionen zu ermöglichen.“ Mit dieser Änderung würde sich das Wohnen spürbar verteuern. Nach Schätzungen steigen die Betriebskosten für eine 80 qm große Wohnung um ca. 115 Euro und für eine 100 qm große Wohnung um bis zu 156 Euro pro Jahr.

Schleifen von Schutzrechten

Gravierende Änderungen sollen im Mietrecht erfolgen. Die Position der Hauseigentümer soll gestärkt und der Mieterschutz abgebaut werden. Vermieter sollen deutlich schneller Kündigungen aussprechen können. „Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein“, heißt es im Koalitionsvertrag. Mieter/innen müssen bisher eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten, während die Frist für Vermieter sechs beziehungsweise neun Monate beträgt. Die Vierteljahresregelung gilt für die Vermieter nur, wenn Mieter weniger als fünf Jahre in einer Wohnung leben und dann auch nur in Fällen von Kündigungen wegen Eigenbedarfs, bei erheblichen Vertragsverletzungen seitens der Mieter/innen oder wenn das Mietverhältnis einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ entgegensteht. Die verlängerte Frist bei langjährigen Mietverhältnissen ist insbesondere bei Eigenbedarf von Bedeutung. Wird die Frist nun auf drei Monate verkürzt, müssen die Betroffenen

innerhalb dieses Zeitraums Ersatzwohnraum finden.

Rasche Räumungsverfahren

Festgeschrieben im Koalitionsvertrag ist für Hauseigentümer auch die Möglichkeit, Mieter/innen nach außerordentlichen Kündigungen zügiger loszuwerden. Anlass ist die Neuaufgabe der Debatte um sogenannte Mietnomaden, d. h. Menschen, die vorsätzlich und wiederholt die Miete prellen – ein von Lobbyverbänden der Hauseigentümer hochgespieltes Phänomen. Dazu der Koalitionsvertrag: „Mietnomadentum werden wir wirksam begegnen.“ Konkret geplant ist die Beschleunigung von Räumungsklagen gegenüber säumigen Mietschuldner/innen.

Auch Langzeiterwerbslose bleiben von den „Reformbestrebungen“ nicht verschont. Die Mietzahlungen für ALG-II-Beziehende sollen zukünftig von den Jobcentern direkt an die Vermieter gehen. „Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen.“ Bisher erfolgt die Zahlung an die ALG-II-Empfänger/innen, die die Miete weiterleiten und dadurch Mittel in der Hand haben, ihre Rechte gegenüber dem Vermieter geltend

zu machen, z. B. bei Mietminderungen, Betriebskostenabrechnungen usw. Das Vorhaben der Koalition wird Mieter/innen den Zugriff auf berechnete Ansprüche entziehen. Wenn sämtliche Vermieterforderungen, Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen künftig direkt vom Jobcenter an die Vermieter gezahlt werden, gibt es niemanden, der die Ansprüche des Vermieters prüft. Dadurch drohen den Jobcentern erhebliche Mehrausgaben.

Absage an sozialen Wohnungsbau und Einschränkung des Mietminderungsrechts

Zwar wird im Koalitionsvertrag die Notwendigkeit des Neubaus von Wohnungen festgestellt: „Insbesondere in Ballungszentren ist zusätzlicher Wohnungsneubau erforderlich.“ Von sozialem Wohnungsbau ist allerdings nicht die Rede. Vielmehr heißt es: „Wir wollen die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöhen.“

Beim „Stadtumbau Ost“ soll die Aufwertung der Innenstädte und die Sanierung von Altbausubstanz gestärkt werden. In diesem Zusammenhang kündigte die neue Regierungskoalition den Abbau weiterer Mieterrechte an: „Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung werden gesenkt, die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung im Mietwohnungsbereich erweitert. Baumaßnahmen, die diesem Zweck dienen, sind zu dulden und sollen nicht zur Mietminderung berechtigen.“ Dazu passt die Ankündigung in der Rubrik „Rechtspolitik“: „Wir werden prüfen, inwieweit das Prozesskostenhilfe- und Beratungshilferecht reformiert werden kann, insbesondere mit dem Ziel, der missbräuchlichen Inanspruchnahme entgegen zu wirken.“



Vor allem die laut Koalitionsvertrag geplante Abschaffung des Mietminderungsrechts bei energetischer Modernisierung und der Abbau des Kündigungsschutzes durch kürzere Kündigungsfristen für Vermieter stellen eine Kampfansage an die Mieter/innen dar.

Gibt es eine Berliner Wohnungspolitik?

Das MieterEcho fragte und Berliner Politiker/innen haben geantwortet – Teil 2

Joachim Oellerich

„Trübe Aussichten oder Hoffnungsschimmer?“ lautete der Titel des letzten MieterEchos, das sich mit der Berliner Wohnungspolitik beschäftigte. Die Glaskugel ließ keine Antwort erkennen. Zwar sind die Themen Wohnen und Wohnungspolitik inzwischen wieder auf der Tagesordnung, doch das ist hauptsächlich das Verdienst einer außerparlamentarischen Öffentlichkeit. In der Tagespresse war zu lesen, dass der Senat den Mieter/innen Nachlässe in nicht unbedeutlicher Höhe gewähren würde. Dahinter steckt nichts anderes als ein weiterer untauglicher Versuch, die galoppierenden Sozialmieten aufzuhalten. Die Maßnahmen nennen sich großspurig „Mietenkonzept“ und erwecken den Anschein umfangreicher strategischer Bemühungen um soziales Wohnen. Doch genau das Gegenteil trifft zu. Das Wohnungsangebot wird faktisch weiter verknappert, unter anderem durch die Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen. Die Senatsverwaltung aber verbreitet ungeniert die Botschaft vom entspannten Wohnungsmarkt und leistet damit weiteren Mietpreissteigerungen bereitwillig Vorschub.

Wir brauchen in dieser Stadt schleunigst Maßnahmen, die einer weiteren Verknappung des Angebots an Mietwohnungen entgegenwirken. Das sind vor allem ein Verbot der Zweckentfremdung von Mietwohnungen und der Schutz der Mieter/innen vor Eigenbedarfskündigungen bei in Eigentum umgewandelten Wohnungen. Diese Maßnahmen können auf regionaler Ebene getroffen werden. Doch damit die Gerichte keine Einwände erheben, ist ein realistisches Bild vom Zustand des Berliner Wohnungsmarkts erforderlich. Daran aber mangelt es. Die Statistik ist ungenügend, ihre Instrumente sind unzureichend oder werden nicht angewendet. Die Senatsverwaltung ist mit dieser unklaren Lage zufrieden, gestattet sie ihr doch, weiterhin von einem entspannten Wohnungsmarkt zu sprechen. Gibt es ein Bewusstsein für diesen Missstand, wollten wir wissen. Wurde darüber schon einmal in den Parteien nachgedacht und wenn ja, gibt es irgendwelche ernsthaften Ansätze, den Wohnungsmarkt zugunsten der Berliner Bevölkerung mit lokalpolitischen Mitteln zu gestalten? Die Fragen und Antworten sind hier in Teil 2 unserer Umfrage nachzulesen:

5. Von verschiedenen Seiten wird die Ermittlung von Leerstand durch die Stromzählermethode kritisiert. Glauben Sie, dass diese Methode zuverlässige Werte liefert oder könnten Sie sich ein präziseres Vorgehen vorstellen? Ist darüber in Ihrer Partei schon einmal nachgedacht worden?

Franziska Eichstädt-Bohlig und Andreas Otto (B90/Die Grünen):

Unseres Erachtens liegt das Problem nicht in der Methode der Leerstandsermittlung, sondern in der irrigen Interpretation, dass der



In Berlin wird der Wohnungsleerstand über die Stromzählerdaten ermittelt, die die Vattenfall AG der Senatsverwaltung übergibt. Als Leerstand werden Wohnungen mit vorhandenen Stromzählern ohne Stromlieferverträge gezählt.

Leerstand automatisch ein Hinweis darauf sei, die Stadt habe keine Wohnungsversorgungsprobleme. Selbst der durchaus nachfragebedingte Leerstand in Marzahn kann doch nicht dadurch behoben werden, dass Wohnungssuchende aus Spandau dorthin zwangsumgesiedelt werden. Wir wollen, dass Gebiete mit hohem Leerstand attraktiver werden, damit dort langfristig eine bessere soziale Mischung wachsen kann.

Dr. Franz Schulz (B90/Die Grünen):

Vermutlich wird es kein Erhebungsverfahren geben, um die Leerstandsquote in Berlin exakt zu ermitteln. Wohnungspolitisch entscheidend ist allerdings, dass inzwischen alle Schätzungen von einer Größenordnung leer stehender Wohnungen ausgehen, die deutlich unter 100.000 Wohnungen liegt. Nach Abzug

Das MieterEcho hat die Mitglieder des Bauausschusses sowie Franziska Eichstädt-Bohlig, den Bezirksbürgermeister Dr. Franz Schulz und einige andere politische Vertreter angeschrieben und um Beantwortung von insgesamt sieben Fragen zur Berliner Wohnungspolitik gebeten. Der erste Teil mit den Fragen 1 bis 4 und den Antworten wurde im MieterEcho Nr. 336/Oktober 2009 veröffentlicht.

der (natürlichen) Fluktuationsrate und der nicht bezugsfertigen Wohnungen verbleibt ein relativ kleiner Bestand an leer stehenden Wohnungen, über dessen konkrete Größenordnung diskutiert wird. Ob hier die direkte Mieterbefragung des Berliner Mietervereins weitere Aufklärung bringen kann, bleibt abzuwarten. Dieses Ergebnis bestätigt auch den subjektiven Eindruck vieler Wohnungssuchender, dass innerstädtisch eine preiswerte Wohnung kaum noch zu finden ist.

Dr. Manuel Heide und René Stadtkewitz (CDU):

Auch wenn diese Methode keine vollständige Abbildung der tatsächliche Leerstände liefern kann, so bietet sie jedoch eine relativ gute Datenbasis, die in einem Langzeitabgleich einen genauen Überblick über die Leerstandsentwicklung liefert.

Uwe Doering (Die Linke) verwies zu dieser Frage auf seine Antwort zu Frage 3 (veröffentlicht in MieterEcho Nr. 336).

6. Wesentlich unbefriedigender ist die Datenlage beim Wohnungsschwund. Die Statistik gibt nur sehr mangelhaft Auskunft. Während die Fachwelt in Deutschland (in anderen Ländern wird

teilweise großzügiger gerechnet) nur einen Schwund von 1% des Bestands annimmt (das wären in Berlin jährlich 18.000 Wohnungen), tauchen in der örtlichen Statistik nur ein paar hundert Wohnungen auf. Halten Sie und Ihre Partei diese Situation für befriedigend? Welche Abhilfe schlägt Ihre Partei vor?

**Franziska Eichstädt-Bohlig und
Andreas Otto (B90/Die Grünen):**

Der Wohnungsschwund liegt mit großer Wahrscheinlichkeit bei ca. 1% pro Jahr, dies v. a. im Zusammenhang mit den vielen Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen 20 Jahren. Mag sein, dass der Wohnungsmarkt inzwischen da etwas zur Ruhe gekommen ist.

Dr. Franz Schulz (B90/Die Grünen):

Berlin hätte eine bessere Wohnungsstatistik, wenn insbesondere die Zweckentfremdung von Wohnraum wieder gesetzlich ausgeschlossen wäre. Dann hätte man entsprechende Daten in den bezirklichen Wohnungsämtern. Aber vor allem könnte damit der Spekulation auf Umwandlung oder Aufwertung (durch Zusammenlegung) von Wohnraum ein Riegel vorgeschoben werden. Dafür ist es jedoch notwendig (siehe vorherige Frage) zu begründen, dass in Berlin Wohnungsnotstand herrscht. Das müsste eine wohnungspolitische Zielsetzung des Senats sein.

**Dr. Manuel Heide und
René Stadtkewitz (CDU):**

Für die Bau- und Abrissgenehmigungen sind im Land Berlin grundsätzlich die Bezirke zuständig. Es handelt sich hierbei lediglich um eine organisatorische Aufgabe, die tatsächlich vorhandenen Daten entsprechend aufzubereiten und an einer Stelle zusammenzufassen. Dies dürfte angesichts der Aufgabenverteilung zwischen Hauptverwaltung und Bezirksverwaltung sicher machbar sein.

Uwe Doering (Die Linke) verwies zu dieser Frage auf seine Antwort zu Frage 3 (veröffentlicht in MieterEcho Nr. 336).

7. Die unzureichende statistische Datelage (Leerstand und Wohnungsschwund) steht lokalen Maßnahmen, die eine weitere Verengung des Mietwohnungsmarktes bremsen könnten, entgegen. Das wären die Ausdehnung des Kündigungsschutzes wegen Eigenbedarfs bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, ein Leerstands-

- und Umwidmungsverbot bzw. eine Genehmigungspflicht. Wie sehen Sie und Ihre Partei solche Maßnahmen? Könnten Sie Beispiele für eine Erweiterung des Katalogs nennen?

**Franziska Eichstädt-Bohlig und
Andreas Otto (B90/Die Grünen):**

Wohnungspolitisch halten wir es für durchaus richtig, das altbekannte Instrumentarium daraufhin zu überprüfen, inwieweit es in Berlin wieder angewandt werden muss. Dies allerdings mit der Maßgabe, wirklich nur so viele Regelungen wie nötig einzuführen. Dabei ist uns die Diskussion darüber, ob und wie weit bestimmte Instrumente nicht berlinweit, sondern nur in bestimmten Stadtteilen eingeführt werden sollten bzw. könnten, von besonderem Interesse (z. B. längerer Kündigungsschutz bei



Die zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verschlechtert das Wohnungsangebot für Mieter/innen. Außerdem können Mieter/innen von Eigentumswohnungen durch Eigenbedarfskündigungen ihre Wohnung verlieren.

Eigentumsumwandlungen, Zweckentfremdungsverbot). Auch muss es einen neuen Anlauf geben, wie § 172 BauGB ausgestattet werden muss, um wirksamen Milieuschutz zu bieten.

Dr. Franz Schulz (B90/Die Grünen):

Das Baugesetzbuch ermächtigt die Länder, in ausgewiesenen Milieuschutzgebieten einen erweiterten Kündigungsschutz für die Mieter bei der Bildung von Sondereigentum zu beschließen. Das betrifft insbesondere den Fall von Kündigungen durch Eigenbedarf. Dieser Möglichkeit hat sich bislang der Senat verweigert. Nach meiner Überzeugung wäre

dies ein richtiger Beitrag, um den Schutz vor Verdrängung zu erhöhen. Weiterhin müsste, wie schon ausgeführt, die Zweckentfremdung von Wohnraum wieder gesetzlich ausgeschlossen werden. Hier hat der Senat eine Bringschuld, nachdem er durch leichtsinniges Gerede von 150.000 bis 180.000 leer stehenden Wohnungen die damalige gesetzliche Grundlage vor dem Verwaltungsgericht verspielt hatte. Für notwendig halte ich darüber hinaus, dass auch eine umfassende und kontinuierliche Kontrolle der belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen der Stadt von der Investitionsbank Berlin durchgeführt wird. Es kann nicht sein, dass öffentliche Mittel in die Sanierung von Wohnungen gesteckt werden, und die vereinbarte Gegenleistung für die Mieter vom Eigentümer nicht geleistet wird.

**Dr. Manuel Heide und
René Stadtkewitz (CDU):**

Wir glauben nicht, dass die Datenlage unzureichend ist und die bundeseinheitlichen Regelungen des Kündigungsschutzes für Umwandlungen von Mietwohnungen bei Eigenbedarf einer Überarbeitung bedürfen. Es widerspricht sich, wenn Sie auf der einen Seite vom Mietwohnungsmarkt sprechen und auf der anderen Seite weitere Verschärfungen von bundesgesetzlichen Regelungen wie die Ausdehnung des Kündigungsschutzes wegen Eigenbedarfs oder ein Umwidmungsverbot einfordern. Gerade ein funktionierender Wohnungsmarkt schafft die Spielräume, die im Hinblick auf die Miethöhe ausschlaggebend sind. Dass dies funktioniert, haben wir seit der Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt in den letzten Jahren selbst erfahren.

Uwe Doering (Die Linke):

Angesichts der Umwandlung zahlreicher Wohnungen in Ferienwohnungen sehen wir dringenden Handlungsbedarf. Um der zunehmenden Zweckentfremdung von Wohnraum zu begegnen, prüfen wir derzeit verschiedene Möglichkeiten auf Landes- und Bundesebene, z. B. das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Teilbereichen der Stadt wieder einzuführen. Voraussetzung dafür ist eine Mangellage, die für Berlin angesichts des Leerstands in Stadtrandlagen nur für Teilbereiche der Stadt festgestellt werden könnte. Hier sind wir wieder bei unserer Einschätzung, dass wir Berlin nicht als einheitlichen Wohnungsmarkt betrachten können, sondern nach Kiezen und Stadtteilen differenzieren müssen.

Die Zeche zahlen die Mieter/innen

Christiane Hollander

Christiane Hollander ist Juristin beim Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.

Mieterhöhung nach § 559 BGB: die Modernisierungsmieterhöhung

In den letzten beiden Ausgaben des MieterEchos wurden die rechtlichen Grundlagen für eine Modernisierungsankündigung erläutert und dargestellt, wann eine Modernisierung eine unzumutbare Härte für Mieter/innen sein kann. Aber es geht weiter: Nachdem die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen sind, kommt die Rechnung. Ein Vermieter kann 11% der Kosten der Modernisierungsmaßnahme pro Jahr auf die Mieter/innen abwälzen. Die Miete wird allerdings nicht reduziert, wenn die Kosten abbezahlt sind. Nein, die erhöhte Miete bleibt. Für viele Mieter/innen ist dies ein Unding und sie fordern die Abschaffung des § 559 BGB.

Nicht jede geringfügige Verbesserung der Mietsache berechtigt den Vermieter zur Mieterhöhung. Das Gesetz schreibt vor: Eine Mieterhöhung ist nur dann zulässig, wenn der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder eine nachhaltige Energieeinsparung erzielt wird. In Ausnahmefällen kann die Miete auch erhöht werden, wenn weder der Gebrauchswert noch das Wohnumfeld verbessert wurden und auch keine Energieeinsparung herbeigeführt wurde, und zwar wenn der Vermieter bauliche Änderungen durchführen muss, die er nicht zu vertreten hat (siehe Kasten). Der Vermieter ist in

diesem Fall nicht verpflichtet, diese Maßnahmen anzukündigen, sodass eine Mieterhöhung nicht an der fehlenden Ankündigung scheitern kann. Außerdem haben Mieter/innen kein Widerspruchsrecht aus Härtegründen. Bestand die behördliche Verpflichtung bereits bei Mietvertragsabschluss, konnte der Vermieter erkennen, dass er tätig werden muss. Die Maßnahmen waren somit für ihn vorhersehbar und er hat sie zu vertreten. Die Kosten können dann nicht Grundlage einer Mieterhöhung sein. Verpasst der Vermieter sogar die Frist für den Einbau behördlich angeordneter Maßnahmen, handelt es sich bei der nachträglichen Installation um eine Instandsetzungsmaßnahme, deren Kosten nicht zu einer Mieterhöhung führen dürfen. Leider gibt es zu diesen nachvollziehbaren Ausschlussgründen für eine Modernisierungsmieterhöhung noch keine Rechtssprechung aus einer höheren Instanz.

Wer darf die Miete erhöhen?

Der Vermieter – ist ja klar. Diese Frage stellt sich aber, wenn das Mietobjekt während oder nach der Modernisierung verkauft wurde. Das Kammergericht Berlin hat entschieden, dass unabhängig davon, ob die Arbeiten vor oder nach dem Eigentumswechsel vollzogen wurden, der Käufer bzw. neue Vermieter die Mieterhöhung geltend machen kann (KG Berlin, 17.07.2000, WuM 2000, 482).

Welche Kosten werden berücksichtigt?

Nach § 559 Abs. 2 BGB können jährlich 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Miete umgelegt werden. Zu den

umlagefähigen Kosten gehören neben den Baukosten (Material, Handwerker) und den Baunebenkosten (Planungskosten, Gebühren) auch die Kosten, die ein Vermieter für Eigenleistungen ansetzen kann. Überhaupt können alle tatsächlichen Kosten unter Abzug eventueller Rabatte in die Abrechnung einfließen. Ein Architektenhonorar kann aber nur dann abgerechnet werden, wenn Art und Umfang der Arbeiten die Beauftragung eines Architekten nötig gemacht haben. Dies ist nicht der Fall bei Fenstermodernisierung (AG Hamburg, 23.03.1984, WuM 1985, 366) und beim Einbau einer Gasetagenheizung (LG Berlin, 15.01.2007, GE 2007, 985). Ebenfalls können in die Modernisierungsmieterhöhung die Kosten für Reinigungsarbeiten einfließen, wenn sie der Beseitigung der Modernisierungsspuren dienen, sowie für Abriss- oder Umräumarbeiten, die zur Baumaßnahme gehören.

Strittig ist, ob zu den umlagefähigen Kosten der Aufwendersatz von Mieter/innen gehört (z. B. für eine Hotelunterkunft).

Nicht umlagefähig sind aber Kosten für Schadensersatzzahlungen an Mieter/innen, wenn durch die Modernisierung Gegenstände in der Wohnung kaputt gegangen sind (die Handwerker haben den teuren Eichenschrank beschädigt usw.), oder ein etwaiger Mietausfall aufgrund von Mietminderungen. Finanzierungskosten, z. B. Kreditzinsen und Kosten für die Beschaffung des Kredits, gehören ebenfalls nicht in die Abrechnung (OLG Hamburg, RE 14.05.1981, WuM 1981, 152)

Berücksichtigung von Instandsetzungsbedarf

Es gibt für Mieter/innen Einsparmöglichkeiten, wenn Kosten für die Instandsetzung des Mietobjekts in die Berechnung der Modernisie-



Die Kosten für das Baugerüst gehören in der Regel zu den umlagefähigen Modernisierungskosten, z. B. wenn die Fassade mit Wärmedämmung versehen wird.

Bauliche Änderungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, erfasst Maßnahmen, die auf gesetzlichen Geboten oder behördlichen Anordnungen beruhen und die ein sorgfältiger Vermieter weder vorhersehen noch vermeiden konnte: In der Regel handelt es sich dabei um nachträgliche gesetzliche Vorschriften oder behördliche Anordnungen.

Hierzu können zählen, die Kosten für

- Denkmalschutz
- nachträglicher Anschluss an die Kanalisation
- nachträglicher Einbau von Sicherungstüren in Aufzüge
- Einbau von Steuerungs- und Regelungstechnik, Wärmezählern und Heizkostenverteiltern nach der Heizkostenverordnung
- Einbau von Thermostatventilen
- Ausbau von Zufahrtswegen
- Bau von Kinderspielflächen

rungskosten eingeflossen sind. Denn diese Kosten sind nicht umlagefähig (OLG Hamburg, RE 06.10.1982, WuM 1983, 13, und LG Berlin, 10.07.2003, MM 2003, 471). Wenn z. B. die Fenster kaputt sind (das Holz ist morsch und die Verglasung trübe), müssten die Fenster als Instandsetzungsmaßnahme ausgetauscht werden. Diese kostet die Mieter/innen nichts, da Instandsetzungen nicht umlagefähig sind. Werden nun Lärmschutzfenster mit Energieeinsparungspotenzial eingebaut, müssen von den Kosten für die neuen Fenster der Reparaturanteil bzw. die Kosten für den Austausch der alten Fenster in die Abrechnung einfließen und von den Modernisierungskosten abgezogen werden. Problematisch ist hier die Beweislage. Häufig wird gestritten, wie teuer die Instandsetzung gewesen wäre. Ein ersparter Instandsetzungsaufwand ist nur von den Baukosten abzuziehen, wenn die Instandsetzung fällig gewesen wäre. Ein künftiger fiktiver Aufwand wird nicht abgezogen. Allerdings kann man von einem vollständigen Instandsetzungsbedarf sprechen, wenn eine Einrichtung am Ende ihrer technischen Lebensdauer ist (LG Berlin, 15.11.1994, GE 1995, 429 – das Urteil betraf einen 30 Jahre alten Gasherd). Soweit eine Differenzierung der Rechnungspositionen nach Instandhaltung und Modernisierung nicht möglich ist, kann der Vermieter eine Quote angeben, muss

Eine ordnungsgemäße Ankündigung ist nach Auffassung des Gesetzgebers und nach der Rechtsprechung des BGH keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Mieterhöhung. Eine unterbliebene oder unvollständige Ankündigung wirkt sich wie folgt aus:

- Der Mieter hat die Modernisierungsmaßnahme geduldet, die unterbliebene Ankündigung bleibt folgenlos.
- Der Mieter hat bei Innenmaßnahmen die Modernisierung nicht geduldet, der Vermieter kann die Miete nicht erhöhen.
- Hat der Vermieter bei Außenmaßnahmen gegen den Willen des Mieters modernisiert und hat der Mieter zur Duldung keine gerichtliche Klärung herbeigeführt, wird im Mieterhöhungsverfahren geprüft, ob der Mieter zur Duldung verpflichtet gewesen wäre. Wird dies bejaht, kann der Vermieter die Miete wegen der Modernisierung erhöhen. Lediglich der Wirksamkeitszeitpunkt wird um sechs Monate hinausgeschoben.

allerdings erläutern, warum er gerade diese Quote gewählt hat (LG Halle, 08.08.2002, ZMR 2003, 35). Der Vermieter muss bei einer sogenannten Instandmodernisierung eine Vergleichsrechnung vornehmen, wenn es ihm möglich ist (z. B. beim Austausch isolierverglaster Fenster gegen instandsetzungsbedürftige einfachverglaste Fenster). Ansonsten kann er auch schätzen, muss aber einen genauen Maßstab angeben, an dem sich die Schätzung orientiert. Er muss damit sicherstellen, dass es sich nicht um eine willkürliche Festsetzung handelt (LG Landau, 14.10.2008, ZMR 2009, 211). Aber die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung scheidet nicht daran, dass von den angesetzten Arbeiten möglicherweise einige wenige als Instandsetzungsarbeiten einzuordnen wären. Wenn die modernisierungsbedingten Gesamtkosten die geltend gemachten Instandhaltungskosten weit übersteigen, wird die Modernisierungserhöhung nicht unwirksam. In einem konkreten Fall ging es um einen Aufzugeinbau und den fehlenden Abzug der Kosten von ausgetauschten Treppenhausfenstern (LG Hamburg 30.05.2002, ZMR 2002, 918).

Begrenzung und Ausschluss der Mieterhöhung

Eine Mieterhöhung wegen einer Modernisierung ist ausgeschlossen, wenn eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde. Bei einer Indexmiete gibt es allerdings die Ausnahme, dass der Vermieter die Modernisierungskosten umlegen kann, wenn die Maßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die er nicht zu vertreten hat.

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, ohne diese vorher gemäß § 554 Abs. 3 BGB angekündigt zu haben und ohne dass die Mieter/innen sich ausdrücklich oder schlüssig einverstanden erklärt haben (z. B. indem sie nach Baubeginn keinen Einwand erhoben und damit die Modernisierungsmaßnahmen dulden), scheidet eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB aus (AG Dortmund 13.01.2009, WuM 2009, 120; auch LG Berlin, 5.8.2002, GE 2003, 187). In dem Urteil des AG Dortmund findet sich übrigens auch ein Hinweis, dass Maßnahmen, die bei Mietvertragsabschluss schon ausgeführt waren, Gegenstand der vertraglichen Abrede sind und nicht zu einer Mieterhöhung führen dürfen.

Eine ordnungsgemäße Ankündigung ist nach Auffassung des Gesetzgebers und nach der Rechtsprechung des BGH (BGH, 19.09.2007, AZ: VIII ZR 6/07) keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Mieterhöhung (siehe Kasten).

Wie werden die Kosten verteilt?

Die Mieterhöhung ist nach den Kosten zu berechnen, die für die jeweilige Wohnung aufgewendet wurden. Soweit Kosten für mehrere Wohnungen entstanden, sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Ein Mieter, bei dem drei Fenster ausgetauscht wurden, muss also weniger zahlen als eine Mieterin mit vier neuen Fenstern. Das Landgericht Hamburg ist der Meinung, dass nach einem Aufzugeinbau Mieter/innen im vierten Obergeschoss einen höheren Modernisierungsanteil zahlen müssen als Mieter/innen im ersten Obergeschoss (LG Hamburg, 30.05.2002, ZMR 2002, 918). Eine Verteilung auf nur direkt betroffene Wohnungen ist nicht unangemessen (KG Berlin, 20.04.2006, WuM 2006, 450). Interessant wird die Aufteilung auch beim Thema Wärmedämmung. Müssen z. B. diejenigen Mieter/innen mehr zahlen, deren Wohnungen mehr Außenwände haben? Häufig sind diese Wohnungen nach der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) nicht günstiger als innenliegende Wohnungen, haben aber regelmäßig höhere Heizkosten. Dazu gibt es noch keine veröffentlichte Entscheidung.

Inhalt und Begründung der Mieterhöhung

In der Mieterhöhungserklärung muss erläutert werden, welche baulichen Maßnahmen zur Mieterhöhung geführt haben. Die tatsächlichen Kosten müssen berechnet und entsprechend erläutert werden (BGH, 25.01.2006, WuM 2006, 157). Dabei müssen die Instandsetzungskosten abgezogen werden. Aber Vorsicht: Wenn Mieter/innen meinen, die Summe für die Instandsetzung sei zu gering angesetzt, müssen sie hierzu umfassend und detailliert darlegen, inwieweit nach ihrer Meinung Mängel vorgelegen haben. Sie sollten unbedingt vor Beginn der Baumaßnahmen Beweise sichern (Fotos, Zeugen usw.). Eine pauschale Behauptung genügt nicht (BGH, 12.03.2003, AZ: VIII ZR 175/02). In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hatten die Mieter/innen vorgetragen, dass der vorhandene Putz der Hausfassade schadhafte und alt gewesen sei. Die pauschale Behauptung, der Putz sei rissig und schmutzig gewesen, so das Gericht, genüge ebenso wenig wie der Hinweis auf das Alter des Putzes von 30 Jahren. Die Vermieterin hatte in ihrem Mieterhöhungsverlangen eingehend dargelegt, dass vor Beginn der Baumaßnahme der vorhandene Putz über-

prüft und festgestellt worden sei, dass an der gesamten Fassade keine schadhafte, insbesondere gerissenen oder abgeplatzten Stellen vorhanden gewesen seien; der Putz habe vielmehr fest an der Fassade gehaftet und auf absehbare Zeit sei eine Erneuerung nicht erforderlich gewesen.

Einsparung von Heizenergie

Aus dem Mieterhöhungsschreiben muss hervorgehen, ob z. B. Heizenergie auch tatsächlich und nachhaltig gespart werden kann. Dazu reicht bei einer Wärmedämmung die Angabe des Wärmedurchgangswerts. Die Vorlage einer Wärmebedarfsrechnung ist nicht



In einer Modernisierung können sich überfällige Instandsetzungsarbeiten verstecken: Werden z. B. neue Fenster mit Isolierverglasung eingebaut, müssen von den Kosten für die neuen Fenster die Reparaturkosten für die alten Fenster – falls diese wie das hier abgebildete instandsetzungsbedürftig waren – abgezogen werden. Dies verringert die Mieterhöhung.

erforderlich (BGH, 12.03.2003, AZ: VIII ZR 175/02). Der BGH ist der Meinung, dass für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie erforderlich ist, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.

Beim Einbau von Isolierglasfenstern müssen der Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die Erhöhung des Gebrauchswerts durch verbesserten Schallschutz

sowie die nachhaltige Einsparung von Heizenergie in der Mieterhöhungserklärung angegeben werden (BGH 07.01.2004, AZ: VIII ZR 156/03). In welchem Maß sich der Verbrauch von Heizenergie durch den Einbau der Isolierglasfenster verringert, muss hingegen in der Mieterhöhungserklärung nicht angegeben werden, so der BGH. Vermieter müssen – soweit sie die Überprüfung der Berechnung der Mieterhöhung nicht selbst vornehmen konnten – sich der Hilfe sachkundiger Personen bedienen, der weitergehenden Darlegung einer „Wertverbesserung“ der Wohnung bedarf es aber nicht. Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und Wasser, die in erster Linie ökologischen Zielen dienen, brauchen keine Verbesserung des Wohnwerts für die Mieter/innen zu bewirken. Es reicht aus, wenn die erzielte Einsparung an Heizenergie wesentlich sowie von Dauer ist und damit der Allgemeinheit zugute kommt. Dass ausschließlich die Mieter/innen die Kosten für den Umweltschutz zahlen, interessiert die Richter des BGH nicht. Auch dass die Miete eigentlich für den Gegenwert der Wohnung gezahlt wird, spielte offensichtlich keine Rolle.

Ersetzt der Vermieter vorhandene Isolierglasfenster durch neue Fenster, muss er in der Erläuterung der Mieterhöhung nicht nur die Beschaffenheit der neuen Fenster (etwa durch Angabe des Wärmedurchgangskoeffizienten/U-Werts) beschreiben, sondern auch den Zustand der alten Fenster so genau angeben, dass die Mieter/innen einen entsprechenden Vergleich anstellen und den aufgezeigten Energieeinspareffekt beurteilen können. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Mieter/innen keine weiteren Kenntnisse über die Qualität der alten Fenster haben (BGH, 25.01.2006, AZ: VIII ZR 47/05).

Hat der Vermieter Fördermittel in Anspruch genommen, müssen alle Informationen dazu in dem Erhöhungsschreiben angegeben werden. Mieter/innen sollen die Möglichkeit haben, die Berechnung der Mieterhöhung zu überprüfen. Also sollten die Höhe, der Zweck und der Zinssatz des Fördergeldes in dem Schreiben erläutert werden (BGH, 12.05.2004, AZ: VIII ZR 235/03)

Grenzen der Wirtschaftlichkeit

Leider wird die Mieterhöhung nicht mehr durch den Einsparungseffekt begrenzt. Weil der BGH entschied, dass der Umweltschutz und nicht der Wohnwert vorgeht, sind alle Kosten von den Mieter/innen zu tragen. Heute zahlen Mieter/innen häufig das Vierfache der Kosteneinsparung.

Eine kleine Einschränkung hat der BGH in einem Urteil vom letzten Jahr vorgenommen: Der Vermieter kann die Miete bei einer Modernisierung der Wohnung gemäß § 559 Abs. 1 BGB nur insoweit erhöhen, als die von ihm aufgewendeten Kosten hierfür notwendig waren. Denn den Umfang und die Art und Weise der baulichen Modernisierung bestimmt der Vermieter, während Mieter/innen kein Mitspracherecht haben. Es wäre daher unangemessen, den Mieter/innen statt dem Vermieter aufzuerlegen, auch solche Kosten im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme zu tragen, die unnötig, unzweckmäßig oder ansonsten überhöht sind (BGH, 17.12.2008, AZ: VIII ZR 41/08).

Frist für die Mieterhöhung

Die Mieterhöhung ist ab dem dritten Monat nach Zugang zu zahlen. Die Fristen verlängern sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die voraussichtliche Mieterhöhung nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder die Mieterhöhung die angekündigte Summe um mehr als 10% übersteigt.

Der Vermieter muss die Miete nicht innerhalb einer bestimmten Frist nach Abschluss der Maßnahmen erhöhen. Wartet er zu lange, kann das Erhöhungsrecht aber verwirkt sein (LG Stuttgart, 10.07.1996, ZMR 1997, 29, LG Berlin, 24.09.1992, MM 1993, 218). Dies ist immer im Einzelfall zu prüfen.

Modernisierung von Sozialwohnungen

Auch Sozialwohnungen können modernisiert werden. Hier gibt es keine Abweichungen von freifinanzierem Wohnraum bezüglich Duldung oder Härtegründen. Allerdings sind Modernisierungen von Sozialwohnungen nur dann möglich, wenn diese vorher von der Bewilligungsstelle genehmigt wurden. Die Bewilligungsstelle muss die Auswirkung auf den Mietpreis prüfen und kann unter Umständen die Zustimmung versagen, wenn die im sozialen Wohnungsbau geltenden Höchstmieten überschritten werden.

Weitere Infos:

Zwei Beiträge zur Modernisierung wurden im MieterEcho Nr. 336/ August 2009 und MieterEcho Nr. 337/ Dezember 2009 veröffentlicht.

Unsere Infoschrift „Modernisierung“ ist in der Geschäftsstelle (Bestellformular s. S. 2), in den Beratungsstellen und auf unserer Website www.bmgev.de erhältlich.

BGH-Urteile aktuell

Neue mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) sind für die unteren Instanzen verbindlich. Deswegen werden die Leitsätze der wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten wiedergegeben. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.

■ Gutachter

Dem Antrag einer Partei auf Ladung des Sachverständigen zur Erläuterung seines schriftlichen Gutachtens hat das Gericht grundsätzlich zu entsprechen, auch wenn es das schriftliche Gutachten für überzeugend hält und selbst keinen weiteren Erläuterungsbedarf sieht. Ein Verstoß gegen diese Pflicht verletzt den Anspruch der Partei auf rechtliches Gehör und führt im Rahmen des § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des Urteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

BGH, Beschluss vom 14.07.2009
– VIII ZR 295/08 –

■ Mietminderung

Eine Klage auf Zahlung von Miete aus einem Wohnraummietvertrag ist auch dann im Urkundenprozess statthaft, wenn der Mieter, der wegen behaupteter anfänglicher Mängel der Mietsache Minderung geltend macht oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrags erhebt, die ihm vom Vermieter zum Gebrauch überlassene Wohnung als Erfüllung angenommen hat, ohne die später behaupteten Mängel zu rügen, sofern dies unstreitig ist oder vom Vermieter durch Urkunden bewiesen werden kann.

BGH, Urteil vom 08.07.2009
– VIII ZR 200/08 –

■ Untermiete

Nach Rechtshängigkeit des Rückgabeanpruchs schuldet der Mieter im Rahmen der Herausgabe von Nutzungen nach §§ 546 Abs. 1, 292 Abs. 2, 987 Abs. 1, 99 Abs. 3 BGB auch die Auskehr eines durch Untervermietung erzielten Mehrerlöses. Dazu gehört auch eine „Entschädigung“, die der Mieter von dem Untermieter als Abfindung für eine vorzeitige

Beendigung des Untermietverhältnisses erhalten hat.

BGH, Urteil vom 12.08.2009
– XII ZR 76/08 –

■ Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ abrechnen.

BGH, Urteil vom 16.09.2009
– VIII ZR 346/08 –

■ Mieterhöhung

Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel Bezug und ist dieser gegen eine geringe Schutzgebühr von jedermann bei den örtlichen Mieter- und Vermietervereinigungen erhältlich, bedarf es einer Beifügung des Mietspiegels nicht (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 28.04.2009 – VIII ZB 7/08, Urteil vom 12.12.2007, AZ: VIII ZR 11/07).

BGH, Urteil vom 30.09.2009
– VIII ZR 276/08 –

■ Mieterhöhung

Der Vermieter darf die Miete bis zum oberen Wert der Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) anheben. Dies gilt auch dann, wenn die Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens ermittelt worden ist (Bestätigung des Senatsurteils vom 06.07.2005, AZ: VIII ZR 322/0).

BGH, Urteil vom 21.10.2009
– VIII ZR 30/09 –

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen zur Spanneneinordnung

Sind die Fliesen in einem Badezimmer überstrichen, ist das wohnwertmindernde Merkmal „nicht überwiegend gefliest“ gegeben.

Die bloße Ausstattung des Grundstücks mit Rasenflächen und Blumenrabatten stellt für sich genommen noch kein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld dar.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 12.08.2009 – 17 C 157/08 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel. Nachdem der Mieter die Zustimmung nicht erteilte, erhob er Klage vor dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg.

Vermieter und Mieter stritten um die Anwendung wohnwertmindernder bzw. wohnwert-erhöhender Merkmale der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung. In der Wohnung des Mieters waren die Wände des Bades zwar überwiegend verflies, aber die Fliesen waren überstrichen worden. Der Vermieter behauptete, der Anstrich stamme nicht von ihm, aber das ließ das Amtsgericht unbeachtet, weil der Anstrich bei Mietbeginn bereits vorhanden gewesen und es aus Sicht des Amtsgerichts ohne Bedeutung war, ob der frühere Vermieter oder der Vormieter die Fliesen überstrichen hatte. Der Mietvertrag enthielt zu den Fliesen keine besonderen Vereinbarungen. Der Vortrag des Vermieters, dass sich der Anstrich unschwer beseitigen lasse, war nach Ansicht des Amtsgerichts ebenfalls unerheblich, weil der Farbanstrich zumindest zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens noch nicht beseitigt war.

Da das Bad mit überstrichenen Fliesen als nicht überwiegend gefliest einzuordnen war, war ein wohnwertminderndes Merkmal zu berücksichtigen.

Der Vermieter vertrat weiter die Ansicht, die Rasenflächen und Blumenrabatten seien als wohnwerterhöhendes Merkmal nach der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zu berücksichtigen und würden zu einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Dieser Auffassung folgte das Gericht ebenfalls nicht.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Bernd Hintzelmann

Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung auf der Basis vereinbarter Vorauszahlungen

Eine Betriebskostenabrechnung ist auch dann formell wirksam, wenn sie die zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Vorauszahlungen (Soll-Vorschüsse) enthält und nicht die tatsächlichen Zahlungen des Mieters (Ist-Vorschüsse).

BGH, Beschluss vom 23.09.2009
– VIII ZA 2/08 –

Mieter und Vermieter stritten um eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Der Vermieter hatte in der Abrechnung anstelle der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen des Mieters die im Mietvertrag vereinbarten Vorauszahlungen berücksichtigt. Der Mieter vertrat die Ansicht, dadurch sei die Betriebskostenabrechnung formell unwirksam und eine Korrektur sei daher nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist nicht mehr möglich. Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Nachzahlung abgewiesen. Das Landgericht war anderer Auffassung und gab der Klage statt. Der Mieter war mit dieser Entscheidung nicht einverstanden und wollte über den Weg der Revision beim Bundesgerichtshof die Klageabweisung erreichen. Er beantragte für das Revisionsverfahren Prozesskostenhilfe.

Der Bundesgerichtshof hat den Antrag auf Prozesskostenhilfe wegen fehlender Erfolgsaussichten zurückgewiesen und dabei inhaltlich zur formellen Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung Stellung genommen.

Er stellte in seinem Beschluss fest, dass die Betriebskostenabrechnung des Vermieters auch dann formell wirksam sei, wenn in der Abrechnung fälschlich die vereinbarten anstelle der tatsächlich gezahlten Vorauszahlungen berücksichtigt wurden. Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung setze als Mindestangaben die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde liegenden Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters voraus.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass zur Ermittlung des Abrechnungsbetrags die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen des Mieters zu berücksichtigen seien und nicht etwa die vereinbarten. Ob die Voraus-

zahlungen der Höhe nach zutreffend angesetzt wurden, betreffe jedoch nur die inhaltliche Berechtigung der Nachforderung (Höhe des Nachzahlungsbetrags nach Abzug der Vorauszahlung), nicht jedoch die formelle Wirksamkeit der Abrechnung als solche. Aus diesem Grunde könne bei einer (inhaltlich unrichtigen) Abrechnung nach vereinbarten Vorauszahlungen nichts anderes gelten als bei einem sonstigen Rechenfehler, der zu einer fehlerhaften Angabe der bei der Abrechnung berücksichtigten Vorauszahlungen führe. Denn in beiden Fällen könne der durchschnittlich gebildete, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter die Abweichung unschwer erkennen und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorauszahlungen den geschuldeten Abrechnungsbetrag ermitteln.

Anmerkung: Eine formelle Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung hätte der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist nicht mehr korrigieren können, mit der Folge, dass der Mieter zu einer Nachzahlung (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorauszahlungen) nicht mehr verpflichtet gewesen wäre.

Unwirksame Klausel zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nach Vorgabe des Vermieters

Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters, Decken und Oberwände auch während der Mietzeit zu „weißen“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam, da der Begriff „weißen“ bei der nach § 305c Abs. 2 BGB gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung jedenfalls auch dahin verstanden werden kann, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in weißer Farbe vorzunehmen hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 224/07–).

BGH, Urteil vom 23.09.2009
– VIII ZR 344/08 –

Vermieter und Mieter stritten um die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Im Mietvertrag heißt es unter anderem: „Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen

innerhalb der Wohnung regelmäßig und fachgerecht vornehmen zu lassen. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin – je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung – erforderlichen Arbeiten auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere: Anstrich und Lackierungen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtliche Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.“



Der Mieter hatte keine Schönheitsreparaturen ausgeführt, weil er die Mietvertragsklausel für unwirksam hielt. Der Vermieter klagte gegen den Mieter auf Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. Das Amtsgericht Schöneberg hat die Klausel für wirksam gehalten und der Klage des Vermieters stattgegeben. Die Berufung des Mieters führte zur Abweisung der Klage des Vermieters. Der Vermieter legte gegen das Urteil Revision beim Bundesgerichtshof ein, blieb aber damit erfolglos.

Der Bundesgerichtshof stellt in seiner Entscheidung fest, dass der Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet war und aus diesem Grund auch nicht zum Schadensersatz verpflichtet sei. Bei der oben genannten Klausel handele es sich um einen Teil eines vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrags und damit um eine Allgemeine Geschäftsbedingung.

Der Bundesgerichtshof stellte unter Bezugnahme auf seine bisherige Rechtsprechung noch einmal klar, dass eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichte, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen „in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen“, unwirksam sei, wenn diese Verpflichtung nicht auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung beschränkt sei, sondern auch für laufende Schönheitsreparaturen während der Mietdauer gelte. Eine derartige Klausel benachteilige den Mieter unangemessen, weil sie ihn auch während der Mietzeit zur Ausführung in der vorgegebenen Farbwahl verpflichte und dadurch seinen persönlichen Lebensbereich unzumutbar einschränke. Für diese Einschränkung während der Mietzeit gebe es kein anerkanntes Interesse des Vermieters.

Diese Rechtsprechung sei vollständig auf den hier vorliegenden Fall übertragbar. Die im Mietvertrag enthaltene Klausel unterscheide nicht zwischen den laufenden Schönheitsreparaturen und der bei Rückgabe an den Vermieter fälligen Endrenovierung.

Der Vermieter konnte sich auch nicht mit der Auffassung durchsetzen, unter dem Begriff „weißen“ sei allgemein der Auftrag eines Farbanstrichs ohne besondere Farbwahl zu verstehen. Die Einholung eines sprachgeschichtlichen Sachverständigenutachtens sei bereits deshalb nicht erforderlich, weil die Auslegung vom Verständnishorizont eines rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittskunden erfolgen müsse. Nach einer solchen Auslegung könne unter „weißen“ eben auch „weiß streichen“ verstanden werden, sodass es auf eine abweichende Deutung aus sprachwissenschaftlicher Sicht nicht ankomme. Da die Klausel zumindest mehrere Deutungsmöglichkeiten zulasse, sei sie gemäß § 305c Abs. 2 BGB und § 307 BGB in der für den Mieter günstigsten – zur Unwirksamkeit führenden – Weise auszulegen.

Zur Begründung der Revision hatte der Vermieter darüber hinaus angeführt, dass sich

die Klausel nur auf die „Decken und Oberwände“ beziehe und nicht auf die Wände im Allgemeinen. Da eine Unterscheidung zwischen Wänden und Oberwänden nur bei einer Stuckleiste Sinn mache und es solche Stuckleisten in der Wohnung nicht gebe, betreffe die Verpflichtung nur die Decken. Hierfür gebe es jedoch ein schützenswertes Interesse, weil die „nicht weißen“ Farbanstriche zu einer Substanzverletzung der Stuckdecken führen würden.

Auch diesen Einwand wies der Bundesgerichtshof zurück. Eine unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen habe die vollständige Unwirksamkeit der Vertragsklausel zur Folge. Eine teilweise Aufrechterhaltung oder inhaltliche Umgestaltung der unwirksamen Klausel komme nicht in Betracht. Ebenso wenig könne die Klausel in einen unwirksamen (die laufenden Schönheitsreparaturen betreffenden) und in einen wirksamen (die Endrenovierung betreffenden) Teil aufgespalten werden, ohne den Regelungszusammenhang vollständig zu zerstören. Da eine Trennung der Klausel in einen wirksamen und einen unwirksamen Teil nicht möglich war, war der Mieter insgesamt nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Kein Anspruch auf Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzahlungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen.

**BGH, Urteil vom 30.09.2009
– VIII ZR 238/08 –**

Die Mieter wollten einen neuen Mietvertrag abschließen und der künftige Vermieter verlangte von ihnen die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Auf die Vorlage dieser Bescheinigung bestand er auch noch nach Übergabe der Wohnung. Der ehemalige Vermieter hatte die Zahlungen des Mieters mit einer Quittung bestätigt, aber eine darüber hinausgehende Erklärung abgelehnt. Im Mietvertrag war zu dieser Frage nichts vereinbart. Mit der Klage verlangen die Mieter

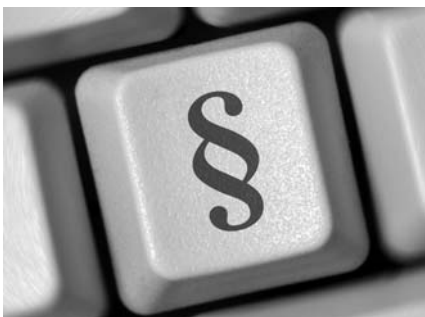
die Verurteilung des ehemaligen Vermieters zur Abgabe der gewünschten Erklärung.

Die Klage wurde vom Amtsgericht und vom Landgericht abgewiesen. Die Revision der Mieter beim Bundesgerichtshof hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass den Mietern kein Anspruch auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zustehe. Ein solcher Anspruch ergebe sich weder aus dem Mietvertrag noch aus einer allgemeinen Verkehrssitte. Die Mieter hatten sich darauf berufen, dass sich der Anspruch aus einer ergänzenden Vertragsauslegung ergäbe, unter anderem deshalb, weil das Ausstellen einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung sowie deren Vorlage bei Abschluss eines neuen Mietvertrags mittlerweile eine allgemein anerkannte und gebräuchliche Verkehrssitte sei. Das hatte der Vermieter bestritten.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs hatten die Mieter die von ihnen behauptete allgemein anerkannte Verkehrssitte nicht beweisen können. Eine allgemeine, alle Vertragsbeteiligten verpflichtende Verkehrssitte liege vor, wenn sie auf einer gleichmäßigen, einheitlichen und freiwilligen tatsächlichen Ausübung sämtlicher beteiligter Kreise beruhe und sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums für vergleichbare Geschäftsvorfälle herausgebildet habe. Demgegenüber genüge es zur Herausbildung einer Verkehrssitte nicht, dass sie von einem bestimmten (wenn auch zahlenmäßig bedeutsamen) Teil der beteiligten Kreise gepflegt wird. Sie muss sich vielmehr als einheitliche Auffassung durchgesetzt haben. Im vorliegenden Fall hatten die Mieter lediglich auf eine große Wohnungsbaugesellschaft mit 42.000 vermieteten Wohnungen verwiesen. Maßgeblich sei aber die Anzahl aller Vermieter und nicht die Anzahl der von ihnen vermieteten Wohnungen. Für die Vielzahl von Vermietungen aus dem Privatbestand oder kleinerem gewerblichen Bestand wurde keine Aussage getroffen.

Auch aus den (durch ergänzende Vertragsauslegung zu bestimmenden) nachvertraglichen Nebenpflichten des Mietvertrags ergebe sich kein Anspruch der Mieter. Der Bundesgerichtshof wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass die Frage, ob der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangen könne, in Rechtsprechung und Literatur bislang uneinheitlich beantwortet wurde. Ein Teil des Schrifttums bejahe einen





hältnisses zur Erteilung einer solchen Bescheinigung verpflichtet ist. Eine solche Klausel könnte z. B. lauten: „Wird das Mietverhältnis beendet, so ist der Vermieter zur Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verpflichtet, wenn sich der Mieter mit den laufenden Mietzahlungen nicht im Rückstand befindet.“

Zustand der Mietwohnung bei Anmietung und spätere nachteilige Änderungen der Beschaffenheit

Mietvertragliche Abreden zur Beschaffenheit der Mietsache können auch konkludent in der Weise getroffen werden, dass der Mieter dem Vermieter bestimmte Anforderungen an die Mietsache zur Kenntnis bringt und dieser zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt dafür jedoch selbst dann noch nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.

Ein Mieter kann nicht ohne Weiteres erwarten, dass der Vermieter Veränderungen am Gebäude, die durch die Nutzungsbedürfnisse anderer Mieter erforderlich werden, unterlässt, wenn dies zwar zu einer Steigerung der Geräuschmissionen führt, die Belastung aber auch nach der Veränderung noch den technischen Normen genügt, deren Einhaltung der Vermieter schuldet.

**BGH, Urteil vom 23.09.2009
– VIII 300/08 –**

Die Mieter hatten die Wohnung im Jahr 1972 gemietet. An der straßenabgewandten Seite befindet sich ein allseits umschlossener Lichthof, zu dem die Flur-, Bad- und Küchenfenster der Wohnung hinausgingen. Zu Vertragsbeginn befand sich im Erdgeschoss eine Bankfiliale. Im Mietvertrag sind folgende Wohnräume zur Benutzung eingetragen „3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Kammer“. Die Wohnung war mit einer auf das Dach führenden „Plattform“ verbunden. Die Plattform war zum Lichthof hin mit einem Geländer versehen. Sie konnte ausschließlich von der Wohnung der Mieter aus betreten werden und wurde von diesen als Terrasse genutzt. Diese „Plattform“ war im Mietvertrag nicht erwähnt.

Anspruch mit der Begründung, dass eine solche Bescheinigung im nachvollziehbaren Interesse des Mieters liege, dem künftigen Vermieter die notwendige Zahlungsfähigkeit nachzuweisen, während dem bisherigen Vermieter hieraus kein größerer Aufwand entstehe. Die Gegenansicht hingegen verneine einen Anspruch, weil der Mieter durch Vorlage des Mietvertrags, der Kündigung und der Kontounterlagen von sich aus in der Lage sei, die vollständige Zahlung der Miete zu belegen. Darüber hinaus könne eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung nur eingeschränkt Auskunft über die Solvenz und Zahlungsfähigkeit eines Mieters geben.

Der Bundesgerichtshof schloss sich der letztgenannten Auffassung an. Zwar müsse jeder Vertragspartner auch nach Beendigung eines Vertragsverhältnisses bestimmte Mitwirkungshandlungen erbringen, um den anderen Vertragspartner nicht unnötig zu behindern. Im vorliegenden Fall überschreite die Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung jedoch den Rahmen dessen, was dem Vermieter angemessenerweise zugemutet werden könne.

Hierbei müsse zum einen berücksichtigt werden, dass sich der Mieter über die Miethöhe und die Mietzahlungen nicht im Ungewissen befinde und diese auch durch andere Unterlagen belegen könne. Zum anderen enthalte eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auch die rechtsgeschäftliche Erklärung des Vermieters, dass dem Vermieter keine Ansprüche mehr zustünden. Eine solche Erklärung habe den Charakter einer Verzichtserklärung oder einer negativen Schuldanererkennung, ähnlich einer allge-

meinen Ausgleichsvereinbarung im Arbeitsrecht. Zur Abgabe einer solchen mit Verzichtswirkung ausgestatteten Erklärung ist ein Vermieter nach Ansicht des Bundesgerichtshofs jedoch nicht verpflichtet. Selbst wenn es sich hierbei nicht um eine rechtsgeschäftliche Erklärung, sondern lediglich um eine sogenannte Wissenserklärung handele, führe sie beweisrechtlich zu einer Verschlechterung der Position des Vermieters. Dieser müsse mit der Ausstellung der Bescheinigung beweisrechtliche Nachteile befürchten, falls nachträglich Streit um den Bestand und die Erfüllung von Mietforderungen entstehe. Eine solche Verpflichtung könne dem Vermieter daher nicht ohne Weiteres auferlegt werden, zumal ihm nach Beendigung des Mietverhältnisses eine ausreichende Überlegungsfrist hinsichtlich der ihm zustehenden Mietforderungen zugebilligt werden müsse. Schließlich müsse der Vermieter befürchten, bei Abgabe entsprechender Erklärungen umgehend auf Abrechnung der Kautions in Anspruch genommen zu werden. Erteile er jedoch nur eine eingeschränkte Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, in welcher er sich ggf. noch Rechte vorbehalte, so setze er sich der Gefahr aus, dass der Mieter eine negative Feststellungsklage auf nicht Bestehen der behaupteten Ansprüche erhebe.

Anmerkung: Da bei Abschluss eines Neuvertrags häufig die Vorlage einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlangt wird, sollten Mieter versuchen, zumindest in den Fällen, in denen der neue Vermieter eine solche Bescheinigung verlangt, einen Passus in den Mietvertrag aufzunehmen, nach dem der Vermieter bei Beendigung des Mietver-

Im Jahr 2000 wurde das Erdgeschoss an den Betreiber eines Fischrestaurants vermietet und in diesem Zusammenhang ein Lüftungssystem in den Lichtschacht eingebaut. Dieses Lüftungssystem führte werktags in der Zeit von 7.30 bis 20.30 Uhr zu einer erhöhten Lärmbelastung bei geöffnetem Fenster in Flur, Küche und Bad sowie in besonderem Maß auf der als Terrasse genutzten Plattform. Eine Messung ergab, dass der von der Lüftungsanlage abgesonderte Lärm noch innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte lag.

Die Mieter verlangten vom Vermieter, dass der Betrieb der Lüftungsanlage vor 9 Uhr und nach 20 Uhr unterbunden werde, und begehrten darüber hinaus die Feststellung, dass sie bis zur Beseitigung des Mangels zur Minderung der Miete berechtigt seien. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung der Mieter hat das Landgericht der Klage gegen den Vermieter im Wesentlichen stattgegeben.

Das Landgericht hatte in seiner Berufungsbegründung festgestellt, dass es für die Beurteilung der Frage, ob ein Mangel vorliege, auf die Abweichung der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit von der vereinbarten Soll-Beschaffenheit ankomme. Die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter ergäben sich in erster Linie durch die Auslegung des Mietvertrags. Zu den Lärmwerten sei im Mietvertrag nichts gesagt. Der Mietvertrag müsse grundsätzlich so ausgelegt werden, dass sich die vereinbarte Soll-Beschaffenheit aus dem Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags ergebe. Sofern zu bestimmten Punkten keine ausdrücklichen Regelungen getroffen seien, sei der mutmaßliche Wille durch ergänzende Vertragsauslegung zu ermitteln. Die Mieter hätten bei der Anmietung nicht davon ausgehen können, dass nennenswerte Störgeräusche aus dem Lichthof über geöffnete Fenster in ihre Wohnung sowie auf die Plattform dringen könnten. Eine nachträgliche Änderung dieses Zustands führe demnach auch dann zu einem Mangel der Mietsache, wenn dabei die technischen Vorschriften und Regelwerke eingehalten würden. Die Nutzung der Plattform als Terrasse habe sich für die Mieter angeboten, auch wenn diese Nutzung im Mietvertrag nicht unmittelbar vereinbart worden war. Aus diesem Grund könnten sie darauf bestehen, dass ihnen diese Nutzungsmöglichkeit störungsfrei erhalten bleibe.

Sie könnten daher beanspruchen, dass zu den von ihnen genannten Zeiten, auch wenn diese keine Ruhezeiten darstellen, keine Störgeräusche auftreten.

Gegen diese Entscheidung legte der Vermieter Revision beim Bundesgerichtshof ein. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf und wies die Klage der Mieter ab. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs war die Auslegung des Mietvertrags durch das Landgericht im Hinblick auf die vereinbarte Soll-Beschaffenheit fehlerhaft. Das Landgericht sei in seinem Urteil zu Unrecht von einer stillschweigend vereinbarten Nutzung der Plattform als Dachterrasse ausgegangen und habe aus diesem Grund das Vorliegen eines Mangels rechtsfehlerhaft angenommen. Ebenso fehlerhaft sei die Annahme, die Verschlechterung der Geräuschmissionen in Küche, Flur und Badezimmer infolge der Lüftungsanlage habe zu einem Mangel der Mietsache geführt.

Grundsätzlich könne ein Mieter bei Abschluss eines Mietvertrags erwarten, dass die Mietsache zu dem vertraglich vereinbarten Zweck genutzt werden könne und sich in einem der allgemeinen Verkehrsanschauung entsprechenden Zustand befinde. Diese Verkehrsanschauung werde im Wesentlichen durch die geltenden technischen Vorschriften zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bestimmt.

Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass die Nebengelasse einer Mietsache auch ohne ausdrückliche Erwähnung mitvermietet seien. Das gelte auch für Außenflächen, sofern diese ausschließlich von der Mietsache aus betreten werden könnten. Im vorliegenden Fall ergab sich nach Ansicht des Bundesgerichtshofs aus dem Vorhandensein der Plattform aber nicht automatisch eine vereinbarte Nutzung als Dachterrasse, vielmehr hätte sie z. B. auch anderweitig (z.B. als Trocken- und Abstellfläche) genutzt werden können. Aus diesem Grund könnten die Mieter nicht verlangen, dass ihnen die Plattform zur Nutzung als Dachterrasse überlassen werde.

Eine einseitige Vorstellung des Mieters von der Nutzbarkeit der Mietsache (in diesem Fall als Dachterrasse) werde selbst dann nicht Gegenstand einer entsprechenden stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung, wenn dem Vermieter die Vorstellungen des Mieters bekannt gewesen seien. Notwendig sei zumindest eine irgendwie geartete zustimmende

Reaktion des Vermieters auf die Vorstellungen des Mieters. Auch das Vorhandensein eines Geländers mit stabiler Brüstung lässt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs nicht auf eine stillschweigend vereinbarte Nutzung als Dachterrasse schließen, da ein solches Gelände bereits aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich sei.

Der Bundesgerichtshof vertrat die Ansicht, dass auch die erhöhten Geräuschmissionen bei geöffnetem Fenster in Küche, Bad und Flur nicht zu einem Mangel der Mietsache führen. Das Landgericht hatte die Ansicht vertreten, die Mieter müssten sich nicht darauf verlassen lassen, die Fenster zum Innenhof aus Gründen des Schallschutzes permanent geschlossen zu halten. Dem trat der Bundesgerichtshof mit dem Argument entgegen, dass die Lärmvorschriften (TA Lärm) eingehalten würden und es sich bei den betroffenen Räumen um Funktionsräume und nicht um Wohnflächen handle, sodass die Anforderungen an die Hinnehmbarkeit von Geräuschmissionen weniger hoch seien.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs kann der Mieter einer Mietsache nicht erwarten, dass der Vermieter nachträgliche Änderungen an der Mietsache unterlässt, die zwar im einzelnen für den Mieter nachteilig sind, sich aber im Rahmen der gesetzlichen bzw. technischen Vorschriften bewegen. Weise das Gebäude bei Mietvertragsbeginn einen bestimmten Immissionsstandard auf, der besser sei als die maßgeblichen technischen Vorschriften, dann könne ein Mieter im Allgemeinen nicht davon ausgehen, dass dieser Zustand für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses erhalten bleibe. Er könne vielmehr nur die Einhaltung der einschlägigen technischen Schallschutzvorschriften verlangen.



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

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nichtmitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Modernisierung 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 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

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Außerdem findet in der Beratungsstelle in Charlottenburg, Tauroggener Straße 44, schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten statt.

Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Mitte, Brunnenstraße 5,
Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof
(ohne Anmeldung)




Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 – 216 80 01 erforderlich.




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

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit.

Die angegebenen Beratungszeiten 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

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taurroggener Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
☐ Mierendorffplatz

Friedrichshain

■ **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☎
☐ Samariterstraße, ☎ 21

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, 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, Arbeiterwohlfahrt (Zugang
von der Rückseite des Gebäudes)
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

■ **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelmminenhofstraße 42 b, BIZO
☎ Schöneeweide weiter mit ☎ 63 oder 67

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

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e. V., ☎
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

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

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

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

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

Lichtenberg

■ **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149,
1. OG, Bibliothek
☐ und ☎ Frankfurter Allee

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

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volksolidarität
☐ Friedrichsfelde, ☐ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 6, M 8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

■ **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V., 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, Weckescher Markt
☐ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☎ M 1, M 6, ☎ 240

■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Brunnenstraße 5, Eingang im Hof,
Sozialstation der Volksolidarität, ☎
☐ Rosenthaler Platz, ☎ M 8

Neukölln

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☐ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171

■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☐ Hermannplatz
☎ M 29, M 41, 171, 194

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

Pankow

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☐ Vlnetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250
Achtung, ab 2. Feb. neuer Ort:
Schönholzer Straße 10,
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow,
Nachbarschafts- und Familienzentrum
☎ M 1, ☎ 107, 155, 250, 255
☐ und ☎ Pankow, ☎ Wollankstraße

Prenzlauer Berg

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, 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, ☎ 240

■ **Dienstag** 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 71
Kieztreff der Volksolidarität
☐ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
☎ M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, ☐ Alt-Tegel

Schöneberg

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, ☎ 187, 246

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☐ Nollendorferplatz

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☐ Nollendorferplatz

Spandau

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☐ und ☎ Spandau

Steglitz

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☎ Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Achtung, keine Beratung am 3. Feb.
Holsteinische Straße 38
Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☐ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße
☎ M 48, M 76, M 85, X 76, 181, 186, 246
Achtung, ab 10. Feb. neuer Ort:
Schildhornstraße 91, ☎
Büro Bündnis 90/ Die Grünen
☎ 282, ☐ Schloßstraße

Tempelhof

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☐ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26, Laden von BürSte e.V.
☐ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123

Treptow

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

Neue Beratungsstelle:

■ **Freitag** 16.30 bis 17.30 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☎ 194, 171, ☎ Treptower Park

Wedding

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“
☐ und ☎ Wedding
☐ Nauener Platz, ☎ Humboldtthain

Weißensee

■ **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
☎ M 48, X 10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623