



MieterECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · ☎ 2 16 80 01

<http://www.bmg.ipn.de> · September/Oktober 2001 · Nr. 287



Ausweg Wohneigentum?

- S. 4 Wohnungsbauförderung in Berlin
- S. 6 Umwandlung im Sanierungsgebiet
- S. 12 Warum Eigentum?
- S. 27 Umfrage zu Genossenschaften

Probleme mit dem Vermieter?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- Betriebskosten
- Kündigung
- Eigentümerwechsel
- Mängelbeseitigung
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Mieterhöhung
- Heizkostenabrechnung
- Mietvertrag
- Kein Zutritt ohne Voranmeldung
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,50 DM einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92
10963 Berlin

Absender:

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ _____ Ort _____



BEITRITTSERKLÄRUNG



Für Mitglieder mit Wohnsitz in WestBerlin:

- Aufnahmegebühr 5,- DM
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 105,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 54,50 DM

Für Mitglieder mit Wohnsitz in OstBerlin:

- ohne Aufnahmegebühr
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² 44,50 DM

Für Hausgemeinschaften:

(Mindestens 5 MieterInnen des Hauses müssen gleichzeitig beitreten und eine[n] Vertrauensmieter[in] wählen.)

- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz¹ im ersten Jahr je Mitglied 95,- DM
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz² im ersten Jahr je Mitglied 44,50 DM

¹ Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherung AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 50,50 DM wird an die ALLRECHT abgeführt.

² Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

Name, Vorname _____

Straße, Nr. _____ Berlin

Telefon _____ geb. am _____

Eigentümer/in _____

Verwaltung _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

Berlin, den _____ Unterschrift _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag (West: plus Aufnahmegebühr) auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 **oder** erteilen Sie uns folgende **EINZUGSERMÄCHTIGUNG**:

Ich bin einverstanden, dass der obige Mitgliedsbeitrag abgebucht wird:

Geldinstitut _____

Konto-Nr. _____ BLZ _____

Kontoinhaber/in _____

Berlin, den _____ Unterschrift _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.

Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01 · Postbank NL Berlin 830 71-109



VERSAMMLUNGEN UND TREFFEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15.00 Uhr unter der Telefonnummer 215 90 62 oder e-mail: bmg-ag@ipn.de

Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter www.mieter-gegen-scientology.de
e-Mail: webmaster@mieter-gegen-scientology.de

VOR-ORT-BÜROS

Informationen, Tipps, Kontakte und Beitritte zur MieterGemeinschaft; keine Rechtsberatung

Friedrichshain

Bis Mitte August 2001:
Montags 13 bis 14 Uhr, Am Rudolfplatz 5, 10245 Berlin, RuDi Kiezladen

Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Auerbacher Ring 40, Ko.-Zentrale der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

Pankow

Dienstags 18 bis 19 Uhr, Wolfshagenerstraße 72, Ecke Eintrachtstraße, Kiezladen, ☉ Pankow

Prenzlauer Berg

Montags 17 bis 19 Uhr, Grellstraße 14, „Grelltreff“, Telefon: 4 23 50 86, ☒, ☉ Prenzlauer Allee

Die **Geschäftsstelle in der Möckernstraße 92 / Ecke Yorkstraße, 10963 Berlin**, ist **Mo – Do von 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr, Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr** geöffnet,

außer Mittwochnachmittag (die Räume stehen dann ab 16 Uhr der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung).

Fahrverbindung: ☒ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorkstraße, ☉ Yorkstraße,

Telefon: 2 16 80 01

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** (s. Seite 32), von denen die behindertengerechten durch ☒ gekennzeichnet sind.

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

- S. 4 Wohnungsbauförderung in Berlin
- S. 6 Umwandlung im Sanierungsgebiet
- S. 7 Eigentum perdu
- S. 8 Eigentum und Neue Armut
- S. 10 Arbeitskreis Neue Armut
Gefährliche Finanzierungen
- S. 11 Neutrale Beratung
- S. 12 Warum Eigentum?
- S. 13 Berliner Trickser
- S. 14 Endlich alle Sorgen los sein...
- S. 16 Eigentum ist Diebstahl?
- S. 17 Mietschulden
- S. 18 Eigentümerwechsel (Mit neuem Mietrecht ab 1.9.2001)
- S. 22 Wenn Ihre Wohnung verkauft wird (Mit neuem Mietrecht ab 1.9.2001)
- S. 24 Immobilienverwertungsbeilage
- S. 27 Umfrage „Warum in einer Genossenschaft wohnen?“
- S. 29 Recht und Rechtsprechung
- S. 32 Unsere Beratungsstellen

MieterEcho

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01 · Telefax: 2 16 85 15

Postbankkonto Berlin

Konto-Nr. 830 71-109, BLZ 100 100 10

Redaktion: Redaktionskonferenz

Titel: Helix pomatia / Musterhausgrundriss

Layout: Connye Wolff

Redaktionsschluss: 11. 9. 2001

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache

Druck:

DBC – Druckhaus Berlin Centrum

Der Preis für dieses Mitteilungsblatt ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Namentlich gezeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein.



Liebe Leserinnen und Leser,

die vorletzte Ausgabe des MieterEchos trug den Titel „Jenseits der Miete“ und berichtete, wie in Berlin auch ohne Mietvertrag gewohnt und gelebt wird. Wie dort bereits angekündigt, beschäftigen sich die Beiträge dieser Ausgabe mit der anderen Seite der Medaille: dem Wohneigentum.

„Ist es eigentlich modern, Miete zu zahlen?“, ist eine aus der Werbung bekannte Frage einer Bausparkasse. Förderprogramme, Bausparen, Investmentfonds und Anreize zur Vermögensbildung lassen den Traum vom Wohneigentum in eine greifbare Nähe rücken. Aber die zunehmende Anzahl von Zwangsversteigerungen lässt die Frage aufkommen, ob hier das Mitschwimmen im „Trend zum Wohneigentum“ nicht den Blick für die eigenen finanziellen Folgen verschleiert. Denn wer sich ernsthaft mit dem Kauf von Wohneigentum beschäftigt, sollte sehr wohl wissen, dass die eingesparte Miete so ohne weiteres weder im eigenen Zuhause noch im eigenen Portemonnaie landet. Besonders für Haushalte mit geringem Einkommen ist der Eigentumserwerb mit großen Risiken in Form hoher Kreditbelastungen sowie erheblichen Freizeit- und Konsumeinbußen verbunden.

Seit dem 1.9.2001 gilt das neue Mietrecht. Die Berliner MieterGemeinschaft hat diesbezüglich ihre Informationsblätter aktualisiert, die nach und nach im MieterEcho veröffentlicht werden. In dieser Ausgabe sind ab Seite 18 Informationen zu „Eigentümerwechsel – Ein Grund zur Vor-Sorge“ und ab Seite 22 Informationen zu „Wenn Ihre Wohnung verkauft wird – Tipps für Umwandlungsbedrohte“ zu finden.

In der Immobilienverwertungsbeilage werden auf Seite 24 die Praktiken der „Fortissimo AG“ dargestellt. Nachfolgend gibt es neue Informationen über die Entwicklungen um das Gleisdreieck – wozu auch ab dem 12. Oktober eine Ausstellung zu besichtigen sein wird – und über die neuen Ereignissen in der Winterfeldtstraße 25.

Wir möchten noch einmal auf unsere Umfrage „Warum in einer Genossenschaft wohnen?“ (S. 27 und 28) hinweisen und bitten die Leserinnen und Leser, die Fragebögen auszufüllen und uns zuzusenden.

Ihr
MieterEcho



Mitgliederversammlung in Friedrichshain

am 23.10.2001, 18.30 Uhr

in den Räumen der UBI Mieterladen e.V.

Kreutziger Straße 23, 10247 Berlin (Nähe U-Bhf. Samariterstraße)

u. a. zu den Themen:

AG Kiezentwicklung, Unternehmensgruppe

Padovicz und Mietrechtsreform

Ausweg Wohneigentum?

Mit Wohneigentum verbinden viele Menschen einen Zugewinn persönlicher Sicherheiten, insbesondere der Altersvorsorge. Mit Wohneigentum kann man zumindest Mieterhöhungen entgehen und die Wohnung kann vom Besitzer nicht gekündigt werden, da man ja selber Eigentümer ist. Im Alter ist man versorgt, von der spärlichen Rente muss nicht noch Miete gezahlt werden, von der man heute noch nicht weiß, wie hoch sie dann sein wird. Außerdem ist man mit Wohneigentum frei von Vorschriften durch Vermieter.

Staatliche Eigentumsförderung, lukrative Kreditangebote von Banken und Kreditvermittlern und die Werbung der Immobilienbranche rücken den Traum des Wohneigentums in greifbare Nähe. Und dies nicht nur für Vermögende, sondern auch für Haushalte mittlerer und unterer Einkommenschichten. Der Schwerpunkt dieser Ausgabe des MieterEchos wird sich der Frage widmen, ob Wohneigentum diesem Anspruch tatsächlich gerecht wird.

In ihrem Beitrag **„Wohnungsbauförderung in Berlin“** stellt Barbara Oesterheld fest, dass bei der Einkommenssituation der Berliner Haushalte verbunden mit der Arbeitsplatzunsicherheit die „Eigentumsoffensive“ mit ihren finanziellen Förderungen ins Leere läuft.

Die **„Umwandlung im Sanierungsgebiet“** hat schwerwiegende Konsequenzen für die soziale Struktur in Altbaugebieten der Ostberliner Innenstadt. Für Mieter und Mieterinnen entsteht durch zunehmende Umwandlungsmodernisierungen ein Verdrängungsdruck, den Andrej Holm in seinem Beitrag untersucht.

Eine kritische Bilanz zieht Julia Oppermann in ihrem Beitrag **„Eigentum perdu“**. Der rasante Anstieg von Zwangsversteigerungen schafft auf der einen Seite einen „Schnäppchenmarkt“, den spezialisierte Unternehmen, wie z.B. die in der Immobilienbeilage vorgestellte Fortissimo AG zu nutzen wissen, lässt aber auf der anderen Seite vor allem erahnen, dass der Traum von den „eigenen vier Wänden“ immer häufiger in einem Alptraum endet. Eine Entwicklung,



die auch die Neuköllner Schuldnerberatung **„Arbeitskreis Neue Armut“** bestätigt. Die Schuldnerberatung warnt vor **„gefährlichen Finanzierungen“** beim Immobilienkauf, mit denen Sie zunehmend konfrontiert sind. Der eindringliche Appell der Schuldnerberatung ist deshalb, eine **„neutrale Beratung“** in Anspruch zu nehmen, wie sie z.B. die Verbraucherberatung anbietet.

Die Entscheidung für das Wohneigentum entspringt dem Streben nach Sicherheit bzw. der Angst vor unkalkulierbaren Mieterhöhungen. Der Beitrag **„Warum Eigentum?“** fasst hierzu einige Thesen des Vorstandsmitglieds der Deutschen Pfandbriefbank Wiesbaden, Dr. Peter Lammerskitten zusammen. Bei genauerer Betrachtung und dem Vergleich mit dem Wohnen zur Miete, zeigt sich allerdings, dass letzteres keineswegs so unsicher ist.

Die Autorin Renate Berg stellt die Frage, ob man mit Wohneigentum **„endlich alle Sorgen los?“** sei und erläutert das umfangreiche Regelwerk, das die Eigentümergemeinschaften betrifft. Anhand einiger Beispiele werden hier mögliche Fallstricke der Eigentumswohnung aufgezeigt. Dass es aber nicht immer ein böses Erwachen in der Eigentumswohnung geben muss, zeigt das Interview mit Jules und Jim. **„Eigentum ist Diebstahl“** mögen die beiden vor zwanzig Jahre noch gedacht haben, als sie in der linken Szene in Berlin aktiv waren. Inzwischen sprechen ganz pragmatische Gründe für die Eigentumswohnung, wie Volker Eick in Erfahrung brachte.

Wohnungs- bauförderung in Berlin

Barbara Oesterheld

Die Wohnungspolitik der Großen Koalition von CDU und SPD baute darauf, Investitionsanreize zu schaffen und die Bauwirtschaft und die Vermögensbildung zu fördern. Durch eine rein quantitative Erhöhung des Wohnungsangebots sollten die Probleme der Wohnungsversorgung behoben werden. Ob diese Angebote marktgerecht, am rechten Ort oder zu akzeptablen Mietkonditionen platziert wurden, spielte dagegen keine große Rolle. Wenn heute von 100.000 leerstehenden Wohnungen in Berlin berichtet wird, handelt es sich einerseits nicht um tatsächlich erhobene sondern geschätzte Zahlen und andererseits werden die Ursachen des Leerstand nur unzureichend analysiert. Die schlechte Haushaltslage half, diese Planungen zu verändern. Die Förderung von Neubauwohnungen ist auf ein Minimum zusammengestrichen: 100 Wohneinheiten pro Jahr sind keine nennenswerte Größe mehr. Nicht einmal notwendige Ergänzungen in Sanierungsgebieten oder gewünschte Sonderwohnprojekte können damit abgedeckt werden.



Umwandlung im Sanierungsgebiet: Neue Investitionsstrategien und ihre Folgen

Andrej Holm

In den Altbaugebieten der Ostberliner Innenstadt hat sich in den letzten Jahren ein sattes Umwandlungsgeschäft etabliert. In mehreren Fällen wurden regelrechte Butterfahrten für Kaufinteressenten organisiert. Die Bewohner von mehreren Häusern im Bezirk Prenzlauer Berg berichteten von Reisegruppen aus Stuttgart und München, die mit Bussen vor ihre Häuser gefahren wurden und die Gebäude sowie leerstehende Wohnungen besichtigten. Das Marktforschungsinstitut des Ring Deutscher Makler Bayern stellt sogar einen spürbaren Kapitalabfluss vom bayrischen Immobilienmarkt fest (Berliner Zeitung, 24.03.2001). Makler aus Berlin berichteten aber auch von sogenannten „Blindkäufen“, bei denen Anleger in völliger Unkenntnis der tatsächlichen Lage und Qualität Wohneigentum erwerben.

Das Ende der Abschreibungsinvestition...

In den Milieuschutz- und Sanierungsgebieten werden Wohnungen zunehmend von Interessenten gekauft, deren Kalkulation von vornherein auf Umwandlung in Eigentum abzielt. Der Hintergrund sind die – aus Eigentümerperspektive – verschlechterten Investitionsbedingungen: nach dem Ende der Sonderabschreibungsbedingungen lohnt sich für viele Immobilienfirmen eine Erneuerung in Sanierungs- und Milieuschutzgebieten nicht mehr. Zu langfristig sind die Gewinnspannen, wenn durch Festlegungen der Bezirksämter Mietobergrenzen eingefordert werden. Vor allem in den Milieuschutzgebieten, wo für die Eigentümer gar keine Abschreibungsmöglichkeiten mehr existieren und die mietbeschränkenden Auflagen dennoch Bestand

haben, gibt es einen nahezu vollständigen Wechsel der Investitionsstrategien: Angelehnt an Anlegermodelle werden im noch unsanierten Zustand die einzelnen Wohnungen verkauft und von diesem Geld die Erneuerungsmaßnahme finanziert. Nach Aussagen von Investoren rechnet sich ein solches Modell, wenn mindestens 60% der Wohnungen verkauft werden können. Die z.Z. üblichen Verkaufspreise liegen je nach Lage in einem Bereich von 3.500 bis 4.500 DM/qm und werden vor allem von überregionalen Maklern angeboten.

... und der Beginn der Umwandlungsmodernisierung

Diese veränderten wirtschaftlichen Bedingungen schlagen sich einerseits direkt in der Stellung der Mieterinnen und Mieter im

Erneuerungsprozess nieder und andererseits sind die Folgen im Hinblick auf die sozialen Ziele der Stadterneuerung verheerend. Vormalig durch die finanzielle Förderung mittels Sonderabschreibung begünstigt, hatten Eigentümer sich auf die bisherige Konsensorientierung im Erneuerungsprozess eingelassen und die festgelegten Mietobergrenzen sowie die Gestaltungsspielräume der Mieterinnen und Mieter akzeptiert. Für die Eigentümer spielten unter diesen Bedingungen die Mieteinnahmen nur eine untergeordnete Rolle für den wirtschaftlichen Erfolg einer Maßnahme. Daher konnte es den meisten von ihnen bis 1999 egal sein, ob und welche Mieterinnen und Mieter in einer abschreibungsfinanzierten Wohnung wohnten. Bei einer Umwandlung jedoch wird der realisierte Verkaufspreis zum Gradmesser des Profits und somit die Belegung der Wohnung zu einem entscheidenden Kriterium der Kalkulation für die Besitzer oder Käufer. Die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen werden – im Gegensatz zur früheren Praxis – zum direkten Störfaktor der Investition: Zum einen verkaufen sich leerstehende und nicht vermietete Eigentumswohnungen zu Preisen, die bis zu 25% über denen von vermieteten Wohnungen liegen, zum anderen garantiert erst eine entmietete Wohnung die weitgehende Gestaltungsfreiheit der Erneuerung. Diese ist wesentlich für das Geschäft in den Ostberliner Innenstadtgebieten, denn verkauft werden inzwischen fast ausschließlich Standardwohnungen, die mit ihren großzügigen Wohnküchen und einer offenen Grundrissgestaltung die bestehenden Wohnungsstrukturen völlig auflösen. Bewohner – noch dazu mit dem Sanierungs- oder Milieuschutzrecht im Rücken – stehen den geplanten Veränderungen meist wenig aufgeschlossen gegenüber und sind somit eine echte Gefahr für das Geschäft.

Verdrängung durch Umwandlung

Auf der anderen Seite wächst damit der Druck gegen die Bewohner von Umwandlungsprojekten enorm. Die *Einschränkung einer langfristigen Wohnperspektive* bei Umwandlungen in Eigentumswohnungen stellt für viele Mieterinnen und Mieter einen Grund dar, sich im Falle von angekündigten Modernisierungsmaßnahmen um eine neue Wohnung zu kümmern. Zwar gelten in den Wohnungen die üblichen 10 Jahre für Schutz vor Eigenbedarfskündigungen, doch viele

denken insbesondere angesichts von angekündigten Modernisierungen in längeren Zeiträumen. Daneben stellen die Umwandlungen eine deutliche *Verringerung der Verhandlungsspielräume bei Gestaltungsfragen* dar: In dem Maß, wie Standardlösungen sich an vermuteten Käuferpräferenzen orientieren, müssen Interessen von Mieterinnen und Mietern in den Hintergrund treten. Insbesondere bei Fragen der Grundrissgestaltung (wenn beispielsweise aus einer bestehenden 3-Raum-Wohnung ein großzügiges Einzimmerappartement mit Wohnküche wird) führt das mitunter zu grundlegenden Konflikten. Insgesamt ist in den betreffenden Häusern *ein höherer Druck gegen die Mietparteien* zu verzeichnen. Von angebotenen Auszugspremien bis hin zu handfesten Drohungen mit Abrissstrups reicht die Palette der Eigentümeraktivitäten, um ein Haus möglichst mieterfrei in den Verkauf zu bringen.

Die Effekte der Umwandlungsmodernisierung sind deutlich. Eine Untersuchung von privatmodernisierten Häusern, in denen eine Umwandlung stattfand, wurde von der Mieterberatung Prenzlauer Berg am Anfang dieses Jahres durchgeführt. Der Anteil der Mieterinnen und Mieter, die während der Modernisierung aus diesen Häusern auszog, ist mit fast 80% deutlich höher als bei Erneuerungsmaßnahmen ohne Umwandlung. Eine wesentliche Grundlage der beschriebenen Umwandlungsmodernisierungen sind die Abgeschlossenheitsbescheinigungen, die vom Bauamt bereits für noch unsanierte Wohnungen erteilt werden. Es war bisher – trotz der Forderungen durch die Betroffenenvertretungen und der bezirklichen Mieterberatung – nicht möglich, eine Veränderung der Genehmigungspraxis durchzusetzen: Ein einfacher Phantasieplan, der nichts mit dem bestehenden Grundriss der Wohnung zu tun haben muss, reicht im Moment aus, um sich die Abgeschlossenheit bescheinigen zu lassen. Diese Bescheinigung wiederum ist die Voraussetzung für einen Verkauf und somit die administrative Stütze des beschriebenen Investitionsmodells. Die amtliche Argumentation ist zwar, dass eine Abgeschlossenheitsbescheinigung noch keine Bau- oder Sanierungsgenehmigung sei, aber dennoch werden mit dieser Praxis die Bewohner der Modernisierungsprojekte dem Druck des Immobilienmarktes ausgeliefert. ■



Eigentum perdu

Julia Oppermann

Die Ikea-Stiftung, die sich der ‚Verbraucheraufklärung‘ und dem ‚Wohnen‘ verpflichtet fühlt, ist bisher nicht durch eigentums- oder gar systemkritische Neigungen bekannt geworden und dennoch fanden sich in dem von ihr geförderten Ratgeber **„Der Traum von den eigenen vier Wänden“** bereits 1996 die warnenden Feststellungen:

„Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bleibt ungebrochen. Die Zeit scheint günstig: Im langfristigen Vergleich herrschen immer noch niedrige Kreditzinssätze, die staatliche Eigenheimförderung wurde neu gestaltet und die Diskussion zum Thema „Altersvorsorge“ erfasst immer breitere gesellschaftliche Schichten, gleichzeitig hält in den neuen Bundesländern (und nicht nur dort, die Red.) die massive Privatisierung von Wohnungen an. Diese Entwicklungen verschärfen den Druck, sich nur allzu schnell in ein Abenteuer mit großen Risiken zu stürzen. Die Erfahrung zeigt: Wer sich auf den Weg zu den eigenen vier Wänden begibt, kommt nicht umhin, sich vorher ‚schlau zu machen‘. Erfolgt dies nicht, beobachten wir leider immer wieder, dass der Weg durch redegewandte Verkäufer und undurchsichtige Finanzierungen in einer Sackgasse mündet und der Wunsch

nach einem Eigenheim zum Abenteuer wird, wenn nicht sogar zum persönlichen Bankrott führt.“

Wie richtig diese Einschätzung war, und wie gültig sie noch immer ist, bestätigt seither regelmäßig die Tagespresse. *Die Welt* beispielsweise – auch sie ist unverdächtig, an Eigentumsbildung oder Liberalisierung der Wohnungspolitik irgendetwas Aussetzenswertes zu finden – entwickelte sich in den letzten Jahren nachgerade zur Chronistin für die Gefahren des Wohneigentums oder der Schnäppchenjagderei.

Waidmannsheil!

„Vom Traumhaus zum Alptraum“ überschrieb sie am 13.9.1995 ihren Bericht und zitierte Gabriele Schug vom Verein für Kreditgeschädigte: „Wir sind ganz sicher, dass in wenigen Jahren die erste Welle von Zwangsversteigerungen kommt.“ Als dies gesagt wurde, war die Welle schon längst unterwegs und *Die Welt* stellte infolgedessen am 27.12.1995 fest: „Immer mehr Häuser unter dem Hammer“. Ihr Gewährsmann, Winfried Aufterbeck, Inhaber des Argetra-Verlags in Ratingen der den „Versteigerungskalender“ mit Terminen und Informationen über die Objekte unter dem Hammer herausgibt, meinte: „Es ist die hohe Zeit für Schnäppchenjäger.“ Das war 1995.

Ein halbes Jahr später, am 15.7.1996 verkündete *Die Welt*: „Immobilien zu Schleuderpreisen. Zahl der Zwangsversteigerungen steigt drastisch an.“ Herr Aufterbeck wusste: „dass nicht allein der Verlust des Arbeitsplatzes oder Ehe-

scheidungen Ursache für Versteigerungen sind. Nicht selten wurden in sich wacklige Finanzierungen durch Kreditberater schön-gerechnet.“ Aber „für schnellentschlossene Interessenten wird 1996 ein Schnäppchenjahr.“

Es sollte noch längst nicht das Ende sein. „1997 ist ein Schnäppchenjahr für Immobilienkäufer“ titelte *Die Welt* am 11.7.1997 und zitierte wieder Winfried Auferbeck, der das Jahr 1997 aufgrund von 36.000 bis 38.000 Versteigerungen als „trauriges Rekordjahr“ bezeichnete. Und Rekorde sind dazu da, gebrochen zu werden, und auch traurige Rekorde machen da keine Ausnahme.

In der Ausgabe vom 23.11.1999 war daher unter der Überschrift „Immer mehr Immobilien werden zwangsversteigert“ zu lesen: „Die Zwangsversteigerungen von Immobilien erreichen 1999 in Deutschland einen traurigen Rekord. In diesem Jahr kommen bei den Amtsgerichten insgesamt 53.219 Objekte im Wert von 27,2 Mrd. DM unter den Hammer. Dies sind 15,5 % mehr als 1998.“ Und Winfried Auferbeck fügte hinzu: „Eine Trendwende ist noch nicht in Sicht.“, keine sehr riskante Prophezeiung nach den Erfahrungen der vorangegangenen Jahre. Und tatsächlich am 8.3.2000 schrieb *Die Welt*: „Zwangsversteigerungen von Immobilien nehmen zu“. Kommentar von Auferbeck: „Es gibt offenbar noch immer keine Trendwende“. Und kurz darauf die Bestätigung durch *Die Welt* vom 5.6.2000 „Fast 30.000 Häuser unterm Hammer“.

Wurde im Jahre 2000 neben Arbeitslosigkeit, Ehescheidung und schöngeredeten wackligen Kreditkonstruktionen auch die schlechte und einseitige Beratung durch die Banken als einer der Gründe für die Zwangsversteigerungen thematisiert, so erweiterte sich bald der Problembereich durch

den dramatischen Wertverfall der Immobilien. Dies war insbesondere in Berlin der Fall. Hier wurde im letzten Jahr Weltstadtniveau erreicht. Anlass für die Schlagzeile der *Welt* vom 19.9.2000 „Bei Zwangsversteigerungen liegt Berlin auf dem 3. Platz“.

Daneben ging alles unverändert weiter „Schnäppchen-Jagd auf Immobilien“ ließ *Die Welt* ihre Leser am 25.9.2000 – fast fünf Jahre nach ihrem ersten von uns registrierten Halali – erneut wissen, um am 2.12.2000 mit der Meldung „Jahresrekord: 57.600 Wohnungen kommen unter den Hammer“ kaum noch zu überraschen. Am 17.12.2000 war es amtlich: „Rekord bei Zwangsversteigerungen“.

Das neue Jahr, das Jahr 2001 brachte wiederum reichlichen Umsatz für Schnäppchenjäger: „Immer mehr Immobilien kommen unter den Hammer“. Am 9.4.2001 erschien in dem bürgerlichen Blatt die vorerst letzte Jagdmeldung: „Zwangsversteigerungen nehmen weiter zu. Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Gab es 1996 noch rund 32.200 Zwangsversteigerungen an deutschen Amtsgerichten, schnellte die Zahl im Jahr 2000 auf rund 57.600 hoch. Die DGZ-DekaBank berichtet in ihrem Fonds-Magazin, die Gründe dafür seien: Hohe Arbeitslosigkeit, Ehescheidungen mit ihren finanziellen Auswirkungen und auch, dass sich mancher Häuslebauer finanziell übernehme. „Noch immer gelten Zwangsversteigerungen als ideale Möglichkeit für Schnäppchenjäger, um für wenig Geld an günstige Objekte zu gelangen.“

Für die letzten Jahre lässt sich die Chronik der Traurigkeit (oder wenn man so will: der Freude, je nach dem ob man es vom Standpunkt der Insolventen oder der Schnäppchenjäger sieht) in folgende gerundete Zahlen fassen:

Jahr	Versteigerungstermine	Umsätze in Mrd. DM
1994	21.000	10,2
1995	26.000	13,4
1996	32.200	15,8
1997	38.000	18,3
1998	46.000	20,4
1999	53.200	22,2
2000	57.600	25,4
2001	geschätzt ca. 61.000	geschätzt ca. 30,0

Was den Autoren des Ratgebers „Der Traum von den eigenen vier Wänden“ Grund betulicher Warnungen und der Zeitung *Die Welt* Gegenstand sportlicher Berichterstattung war, wird von den seriösen Schuldnerberatern mit steigender Betroffenheit erlebt. Die nebenstehend abgebildete Tabelle aus dem Jahresbericht 2000 der Neuköllner Schuldnerberatung des Arbeitskreis Neue Armut EWS e.V. verdeutlicht das Geschehen kleinräumlich:

Die Tabelle zeigt: 16% sämtlicher bearbeiteter Verbindlichkeiten stammten im Jahre 2000 aus Immobilien und deren Schuldsomme hatte sich dabei gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Die Berater, Frau Wäzner und Herr Gimmel, konnten feststellen, dass ihre Klientel im Vergleich mit Angehörigen anderer Schuldnerkategorien eher untypisch ist. Sie gehört weitgehend mittlerer oder gesicherter unterer Einkommensschichten an, und zeichnete sich – jedenfalls zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs – durch solide wirtschaftliche Verhältnisse aus. Doch wenn die Dienste der Schuldnerberatung in Anspruch genommen werden, gehört dies in den meisten Fällen zu mehr als zehn Jahre zurückliegenden Vergangenheit, einer Vergangenheit in der der Traum von den eigenen vier Wänden zu erblühen begann.

Eigentlich war damals alles gut gemeint, denn eine Alterssicherung wollte man sich schaffen und eine solide Anlage haben, und überheblich schien es auch nicht. Das ließ sich daran erkennen, dass selbst der Staat seinen Segen durch reichliche Förderung gewährte. Auch fanden sich genügend kompetente Berater, die dem Unterfangen zustimmten. Leider hatten aber diese, wie sich später herausstellte, auch ein Eigeninteresse. Unparteiisch war nämlich keiner, weder der Verkäufer der Immobilie, noch der Finanzvermittler und natürlich auch nicht die Bank. Doch wer träumt und gar so schön, der leistet gerne auch der anderen Seite Hilfestellung beim Verdrängen der Realität und macht damit einen grundlegenden Fehler. So wurde der kompetente Berater, bei dem man das Eigeninteresse nicht wahrhaben mochte, zur Autorität und zugunsten

Tabelle aus dem Jahresbericht 2000 des Arbeitskreis Neue Armut EWS e.V.

Forderungsart	1999	2000
Primärschulden (rückständige Miete, Bewag, Gasag etc.)	1.056.375 DM	1.202.924 DM
Öffentlich-rechtliche Forderungen (Steuern, Fehlbelegung, Forderungen von Arbeits-/Sozialämtern)	1.851.032 DM	6.505.128 DM
Verbindlichkeiten aus Immobilien	6.328.135 DM	12.520.639 DM
Konsumschulden (Forderungen aus Girokonten, Ratenkrediten, von Versandhäusern sowie Dienstleistern)	19.082.394 DM	21.929.030 DM
Unterhaltungsschulden	505.465 DM	435.811 DM
Schulden aus Selbstständigkeit	20.515.795 DM	33.046.160 DM
Sonstige	1.676.521 DM	2.177.297 DM
Gesamtsumme	51.015.717 DM	77.816.992 DM

des Traumes übergab man ihm die Verantwortung. Keine guten Voraussetzungen für eine gesunde Skepsis, aber ein phantastischer Nährboden für Problemlösungen. Schönrechnen war dann meistens angesagt. An die Stelle von Vorsicht, wenn man hätte merken sollen, dass man ohne ca. 30% Eigenkapital im Begriff war, sich auf einen finanziellen Drahtseilakt einzulassen, trat Freude über die Angebote des Finanzvermittlers, Finanzierungslücken auf kreative Weise zu stopfen. Und es gelang auch irgendeine Bank mit der Bereitschaft zu einem Eigenkapitalersatzdarlehen zu finden.

Positiv denken?

Solche in einer gänzlich unkritischen Atmosphäre konstruierten „gefährliche Finanzierungen“ stellen hohe Anforderungen an die Fähigkeit, die daraus resultierenden Belastungen dauerhaft tragen zu können. Wenn dann auch dieser Fähigkeit nicht ganz zu trauen ist, muss man eben –

und wieder gewähren die Berater bereitwilligst Unterstützung – eine positive Perspektive entwickeln. Die könnte, um nur ein beliebiges Beispiel hervorzuheben, so aussehen: ‚Die Kinder‘ – häufig genannter Grund für den Erwerb des Eigenheimes – ‚sind in acht Jahren groß, dann können wieder beide Partner arbeiten gehen und die Belastungen sind tragbar.‘

Aber nach acht Jahren muss man feststellen, dass acht Jahre Berufspraxis fehlen, dass die angebotenen Arbeitsplätze nicht auf wunderbare Weise mehr, sondern ganz im Gegenteil auf sehr reale Weise weniger geworden sind, dass die beruflichen Anforderungen sich verändert haben und damit schlussendlich das eingeplante zusätzliche Einkommen ebenfalls ein Traum bleibt. Wenn dann in dieser Phase die Förderung termingemäß ausläuft und die damit sprunghaft ansteigenden Kosten nicht durch gewünschte zusätzliche Einnahmen abgedeckt werden können, ist die Katastrophe fast perfekt.

Überhaupt die Förderung! Sie ist ein außerordentlich umstrittenes Instrument, denn – diese Erfahrung wird auch von der Neuköllner Schuldnerberatung immer wieder gemacht – sie zieht viele in das Abenteuer Eigentum, die es sich eigentlich gar nicht leisten können und die dabei in sehr große Gefahr geraten. Wer sich das Eigenheim hingegen problemlos leisten kann, bedarf der Förderung nicht. So könnte man gerade die Förderung, speziell die Landesförderung – und ganz besonders ihren Wegfall im Laufe der Finanzierung – als hauptsächlichen Verursacher der Insolvenzen bezeichnen. Oder andersherum: die spätere Insolvenz kann bereits in geförderten und auf die Förderung angewiesenen „gefährlichen Finanzierungen“ angelegt sein und als deren kaum zu vermeidendes Ergebnis angesehen werden.

Auf dem Wege zur Schuldenfreiheit, einem Weg, der mit vielen jahrelangen Verzichtleistungen gepflastert ist, kann, auch wenn die Finanzierung nicht von Anbeginn an wie Götterspeise wackelt, viel passieren. Es liegt auf der Hand, dass in einer Zeit des tiefgreifenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels Arbeitsplätze eher temporär als dauerhaft zur Verfügung stehen. Der Verlust des Arbeitsplatzes hat häufig auch den Verlust des Eigenheims zur Folge. Und warum gerade unter Hauslebern wieder an die Stelle der inzwischen fast zur Regel gewordenen Singlehaushalte (das sind ca. 50 % aller Berliner Haushalte) und Lebensabschnitts-Partnerschaften (die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen) die lebenslange Ehegemeinschaft treten soll, ist auch nicht so ohne weiteres einsehbar. Verständlich ist aber, dass die Beendigung des Liebestraums, und die daraus folgende einseitige finanzielle Belastung, regelmäßig auch das Platzen des Traumes von den eigenen vier Wänden nach sich zieht.

Frau Wärzner und Herr Gimmel, die Schuldnerberater aus Neukölln, können sich über Beschäftigungsmangel nicht beklagen. Sie erklären: „Die Schuldnerberatung hat zuallererst die Aufgabe, den Traum zu zerstören. Einen Traum, der alles umnebelt und bei den Klienten schon längst zum Alptraum geworden ist. Das Erwachen ist ein Sturz in die Wirklichkeit.“ Ihre Empfehlung ist, sich auf jeden Fall vorher den Rat neutraler Berater einzuholen, doch die sind leider selten.





Der Arbeitskreis Neue Armut ist eine von der Berliner Senatsverwaltung für Soziales anerkannte und vom Bezirksamt Neukölln (Abt. Gesundheit und Soziales) finanzierte Fachberatungsstelle für Schuldner- und Insolvenzberatung.

Der Arbeitskreis Neue Armut bietet an: Notfallberatung, Schuldnerberatung, Insolvenzberatung und Betriebsberatung (für Kleinunternehmen). Unsere Beratung ist – wie jede seriöse Schuldnerberatung – kostenlos!

Neben der Schuldnerberatung gehört die Bekämpfung unseriöser Finanzdienstleister zu unseren Aufgaben. Da Menschen mit finanziellen Schwierigkeiten häufig Opfer von unseriösen Kreditvermittlern oder kommerziellen Schuldenregulierern werden und dabei teilweise erhebliche Geldbeträge verlieren, messen wir der Aufklärung und Prävention in diesem Bereich große Bedeutung zu. Seit Inkrafttreten der neuen Insolvenzordnung drängen verstärkt unseriöse Finanzdienstleister auf den Markt und bieten an, Schuldner durch das Verbraucherinsolvenzverfahren zu begleiten – selbstverständlich kostenpflichtig. Bedingt durch uneinheitliche Zulassungsrichtlinien haben es einige dieser kommerziellen Anbieter sogar geschafft, eine offizielle Zulassung für das Insolvenzverfahren zu erlangen. Für uns ist es in diesem Zusammenhang wichtig, Schuldner/innen vor unseriösen „Beratern“ zu schützen, die nicht das Ziel der Schuldbefreiung für die Schuldner sondern die eigene Gewinnmaximierung als oberste Priorität setzen.

Grundsätzlich können Sie unsere Beratung auch in Anspruch nehmen, wenn Sie die Absicht haben, einen Kredit aufzunehmen. Sie erfahren von uns, auf was Sie dabei achten sollten.

Wir vermitteln Sie bei Bedarf weiter an andere spezialisierte Beratungsstellen, Einrichtungen oder Behörden. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Angaben vertraulich und geben Informationen nur nach vorheriger Absprache mit Ihnen weiter.

Arbeitskreis NEUE ARMUT EWS e.V.
Beratungsstelle Neukölln Nord
Richardstraße 111, 12043 Berlin
Tel.: 030 – 68 89 42 36
Fax: 030 – 68 89 42 40
e-mail: ews@neue-armut.de
<http://www.neue-armut.de>

Gefährliche Finanzierungen

Julia Oppermann

Über eine gefährliche Finanzierung schreiben Keich et al. in dem (bereits auf S. 7 genannten, die Red.) Buch „Der Traum von den eigenen vier Wänden“: „Gefährliche Finanzierung bedeutet, dass diese Finanzierungen Sie in den Ruin treiben, erhebliche Nachteile besitzen oder zumindest ein hohes Risiko beinhalten können.“

Es kommt zu einer gefährlichen Finanzierung, wenn

- von Anfang an die Finanzierung falsch aufgebaut wurde (Finanzierungslücken, Belastungsprobleme)
- die Konditionen risikoreich sind, z.B. variable Zinsen in einer steigenden Hochzinsphase, wo der Kreditnehmer im Einkommen kaum noch Belastungsspielräume besitzt und der Berater dieses absehen konnte u.ä.
- Zinsstundungs- und Tilgungsstreckendarlehen eingesetzt werden und die tatsächliche finanzielle Situation verharmlosen
- Kredit- und Sparverträge so kombiniert werden, dass diese zur Gewinnmaximierung des Kreditgebers gehen, aber hohe Risiken für Sie bergen (z.B. bei Bausparsofortfinanzierungen)
- die Finanzierung aus so vielen Krediten besteht, dass sie nicht mehr durchsichtig ist und
- ein Kreditberater o.ä. die alleinige Kontrolle übernimmt und nicht seriös ist.“

Diese Hinweise sind sehr hilfreich, doch sollten sie um die Ursachen für das Entstehen einer gefährlichen Finanzierung ergänzt werden. Der Erwerb des Eigentums beschränkt sich nicht nur auf die Finanzierung, sondern beginnt bei dem Objekt und dessen Kosten. Der Kaufpreis entspricht in der Regel dem Verkehrswert und dieser wiederum entspricht dem Beleihungswert. Das ist zwar zunächst nicht weiter problematisch, doch mit dem Kaufpreis allein ist es nicht getan, denn es entstehen zudem eine Reihe von Nebenkosten. Die sind beim Erwerb einer Eigentumswohnung geringer, beim Bau eines Eigenheimes größer und können dabei ca. 10% des Verkehrswertes ausmachen. Diese Kosten sind *nicht* beleihungsfähig. Man sollte auch gar nicht erst versuchen, sie in irgendeiner Kreditkonstruktion unterzubringen, sondern aus Eigenmitteln begleichen.



Die Finanzierung erfolgt üblicherweise durch Hypothekenkredite. Dabei werden die Kredite in der Regel bis zu 60% mit einer ersten Hypothek abgesichert und zu 20% mit einer zweiten. Diese klassische Grundkonstruktion der Finanzierung kann vielfach variiert und durch andere Kredite ergänzt bzw. ersetzt werden. Die Variationsbreite, die hier nicht erörtert werden kann, ist groß. Wie sehr aber die klassische Finanzierung auch immer modifiziert wird, sie sollte stets die Richtschnur für das Verhältnis von Eigen- zu Fremdmittelanteil liefern. 80% des Verkehrswertes können fremd-, 20% sollten durch Eigenmittel finanziert werden. Rechnet man nun die 10% für Nebenkosten hinzu, kommt man auf einen wünschenswerten Eigenmittelanteil von 25 bis 30%.

Sicherlich kann Wohneigentum mit einem geringeren Anteil an Eigenmitteln erworben werden und das geschieht auch sehr häufig. Die Finanzierung muss deswegen noch lange nicht zu Bruch gehen. Aber sie wird entsprechend teurer, die zusätzlichen Kreditmittel sind in der Regel nur zu ungünstigeren Bedingungen zu erhalten, und das wiederum bedeutet: Die Belastung steigt überproportional. Eine Belastung, die über einen sehr langen Zeitraum getragen werden muss.

Grenzen der Belastbarkeit

Eigenmittel können alles mögliche sein. Sie können sich auch beim Neubau als Eigenleistung darstellen. Diese sogenannte „Muskelhypothek“ wird von interessierter Seite, das sind die Hausbauer, die Hausverkäufer oder Finanzvermittler sehr gerne außerordentlich optimistisch eingeschätzt. Das freut natürlich den zukünftigen Eigenheimer, schmeichelt vielleicht sogar seiner Eitelkeit, erspart ihm aber nicht die Erfahrung, dass die Bank den Wert seiner Arbeitskraft wesentlich realistischer einzuschätzen versucht. Dies ist dann oft problematisch, wenn es erst zu einem Zeitpunkt geschieht, zu dem der Traum bereits so reizvoll geworden ist, dass es keinen Widerstand mehr dagegen



gibt, die durch den geringer als geplant veranschlagten Wert der „Muskelhypothek“ entstehenden Finanzierungslücken bereitwilligst mit allerlei teurem Kredittrödel zu stopfen.

Belastung setzt Belastungsfähigkeit voraus. Man kann sie auch Kreditfähigkeit nennen oder Bonität. Unter jedem Namen bietet sie ein weites Feld für Selbsttäuschung und Schönrechnerei. Dabei sollte gerade hier lieber vorsichtig kalkuliert werden. Grundlage der Überlegungen ist das monatliche Nettoeinkommen. Von dem werden feststehende Kosten und eine Pauschale für die Lebenshaltung abgezogen. Die Banken setzen in der Regel 1.500 DM für Alleinstehende, 2.000 DM für Paare und für jedes Kind 500 DM an. Das was übrig bleibt, kann für das Wohneigentum verwandt werden, sagt die Theorie. Gefährlich wird es, wenn die Belastungsfähigkeit wie ein Gummiband behandelt wird, wenn man also Sonderleistungen, Urlaubs- und Weihnachtsgeld einzuplanen beginnt, womöglich sogar mit Lohn- bzw. Gehaltserhöhungen spekuliert. Wer sich bei solchen Überlegungen ertappt, sollte sich schleunigst von dem Eigentumstram verabschieden, denn sie sind ein sicheres Merkmal dafür, dass man schon längst im Begriff ist, sich auf eine „gefährliche Finanzierung“ einzulassen.

Wie es dann im weiteren Verlauf unter solchen Umständen ausgehen mag, bleibt offen. Sicher ist aber, dass bei diesem Vabanquespiel die ganze wirtschaftliche und persönliche Zukunft auf dem Spiel steht. Und eine Sicherheit für das Wohnen, die sich der Eigentümer erträumt und um derentwillen er sich in das Abenteuer einlässt, ist genau das, was ausbleibt. Deshalb empfehlen die Schuldnerberater, und sie wissen wovon sie reden, zu Beginn des Traumes vom Wohneigentum neutrale Beratungen aufzusuchen. Das würde die Schuldnerberater ganz bestimmt nicht brotlos machen, aber den einen oder anderen Traum erhalten und nicht ihn zum Fall werden lassen. ■

Neutrale Beratung

Wer sich hinterher die Schuldnerberatung ersparen will, sollte vorher eine neutrale Beratung aufsuchen, wurde uns immer wieder gesagt. Das ist auf jeden Fall vernünftig. Aber daneben gibt es noch eine ganze Menge anderer guter Gründe. Davon konnten wir uns jedenfalls überzeugen und so empfehlen wir allen, die Wohneigentum zu erwerben gedenken, eine neutrale Baufinanzierungsberatung.

Die Palette der Beratungssuchenden sei sehr breit, erklärt Herr Weide von der Verbraucherzentrale, sie reiche von blauäugigen Interessenten, die, dem Märchen von dem Zahlen der Miete in die eigenen Taschen anstatt in die des Vermieters aufgesessen seien und denen erst einmal klargemacht werden muss, dass die Taschen nur gewechselt haben (und es nämlich der Banken sind, in die jetzt gezahlt werden müsse) bis zum gut dotierten Beamten aus Bonn mit hoher Liquidität, der sich einen Feinfinanzierungsplan ausarbeiten lassen möchte.

Entsprechend unterschiedlich sind die Beratungsziele und entsprechend vielfältig die Anforderungen an die stets vorhandene Kompetenz. Bei ca. einem Drittel der Interessenten gilt es, Einsichten in die Risiken zu wecken, und der Schwerpunkt der Beratung liegt dann auf der Untersuchung der wirtschaftlichen Belastungsfähigkeit ihrer Haushalte. In diesem Rahmen ist eine Gesamtfinanzierung zu betrachten und anhand der wichtigen Finanzierungseckdaten der unterschiedliche Verlauf der Rückzahlungsverpflichtungen bewusst zu machen. Sollten sich dann Schwierigkeiten zeigen, kann man die Gründe dafür orten, denn oft sind die Eigenmittel zu gering, mitunter haben sich schon bedenkliche Elemente in die Planung eingeschlichen, wenn z.B. die Eigenheimförderung bereits als Eigenkapital betrachtet wird.

Die Verbraucherzentrale sieht in all diesen Fällen ihre Aufgabe nicht darin abzuraten, sondern die Fähigkeit zur Beantwortung, ob die Finanzierung tragbar ist, zu wecken und man kann annehmen, dass ihr das auch gelingt, wenn auch nicht selten gegen einen gewissen Widerstand.

Ein gänzlich anderer Kreis von Beratungssuchenden haben die Qualität ihrer

bereits ins Auge gefassten Finanzierungen zum Gegenstand. Mitunter sind hier mehrere komplette Finanzierungsangebote unterschiedlicher Güte zu vergleichen, mitunter ist eine sachkundige Analyse einzelner Finanzierungsinstrumente im Rahmen eines Gesamtplans erforderlich. Klienten werden nicht selten in die Lage versetzt, auch bei Banken vorhandene Spielräume auszunutzen und die ursprünglich angebotenen Schalterkonditionen zu verbessern. Die Einsparungen, die dadurch erzielt werden können, betragen über die gesamte Laufzeit der Kredite immer Tausende von Mark.

Es können auch diejenigen gute beraten werden, die bestimmte Angebote von Finanzdienstleistern hinterfragen möchten. Häufig erfüllen deren angebotenen Produkte nämlich nicht die in der Werbung versprochenen Zwecke. Das gilt übrigens auch für manch eine von Banken angebotene Finanzierungsstrategie.

Diese kleine Aufzählung ist selbstverständlich nicht erschöpfend. Die Beratung dauert jeweils ein bis zwei Stunden, dehnt sich mitunter auch noch um eine kleine Nachbetreuung aus und kostet 100 DM. Dies ist angesichts des hohen finanziellen Aufwands beim Immobilienerwerb nur ein kleiner Betrag, der sich aber vielfach bezahlt machen kann. Alles in allem also: Sehr empfehlenswert.

Verbraucherzentrale Berlin e.V.

Öffnungszeiten:

Montag

9.00 – 12.30 Uhr

(Anmeldung, Broschürenverkauf, keine Beratung!)

Dienstag und Freitag

9.00 – 16.30 Uhr

Mittwoch und Donnerstag

9.00 – 20.00 Uhr



Verbraucherzentrale Berlin e.V.

Bayreuther Straße 40, 10787 Berlin, Tel. 030-214 85 - 0
Fax: 030-211 72 01 e-mail: mail@verbraucherzentrale-berlin.de



Warum Eigentum?

Chaim Reich

Wer vor ca. zehn Jahren selbstgenutztes Wohneigentum erworben hat, kümmert sich heute – wenn überhaupt – nur mit gemischten Gefühlen um Immobilienangebote. Mit Befremden müsste er nämlich feststellen, dass für seine vier Wände nur noch zwei Drittel dessen aufzubringen sind, was er seinerzeit auf den Tisch blättern musste: So stark sind die Preise gefallen. Anders ausgedrückt, die in diesen zehn Jahren geleisteten Kapitaldienste (Tilgung inkl. Zinsen) haben den realen Wertverlust noch längst nicht ausgeglichen. Oder noch anders ausgedrückt, die stolzen Eigentümer haben die drastisch höheren Wohnkosten für ihr Eigentum ohne realen Gegenwert an die Banken gezahlt.

Zu deren Nutzen und zu ihrem Schaden. Einfach so, das Geld ist futsch! Zwischen 50.000 DM und 100.000 DM werden es sicherlich im Durchschnitt sein, über die sie jetzt verfügen könnten, wenn sie damals Mieter geblieben wären und das Ersparte angelegt hätten.

Dies ließe sich das jeweils sehr leicht berechnen. Doch Rechnen ist nicht die starke Seite von Selbstnutzern. So jedenfalls die Meinung des Herrn Dr. Peter Lammerskitten, Vorstandsmitglied der Deutschen Pfandbriefbank (Depfa), zuständig für deren großen Immobilienbereich. Und der muss es ja schließlich wissen.

„Renditeaspekte spielen in den praktischen Anlageentscheidungen von potentiellen Selbstnutzern nur eine sehr untergeordnete

Rolle. Es wird zwar immer wieder der Versuch gemacht, Vergleich mit dem Wohnen zur Miete anzustellen. Angesichts der Langfristigkeit der Betrachtungsperioden wird aber die Unsicherheit über die Vergleichsparameter so groß, dass bisher kaum ein gemeinsames Verständnis über das Ergebnis solcher Rechnungen angestellt werden konnte.“ meint Herr Dr. Lammerskitten und ergänzt: „Dass eine einheitliche Meinung nicht existiert, hängt natürlich

nicht nur mit der Schwierigkeit der Rechnung zusammen, sondern vor allem auch mit der Tatsache, dass es auf die Rechenhaftigkeit gar nicht so ankommt, denn die Entscheidungen werden dominiert von sehr vielen nicht rechenhaften Aspekten. Hier ist der Gesichtspunkt des angstfreien Wohnens im Alter von herausragender Bedeutung, angstfrei, weil frei von unkalkulierbaren Mieterhöhungen und frei von Kündigungsgefahren.“

Herr Dr. Lammerskitten weiß diese Ängste auch einzuschätzen: „Die damit verbundenen Ängste haben zwar oft keine rationale Grundlage, aber sie sind wirksam. Sie sind eher irrational, weil z.B. nur auf die Unsicherheit der Mietentwicklung geschaut wird und die Unsicherheit von unkalkulierbaren Instandsetzungsausgaben oft völlig übersehen wird oder irrational, weil die Kündigung durch den Vermieter, wenn der Mieter seinen Mietzahlungsverpflichtungen pünktlich nachkommt, so gut wie kein reales Risiko darstellt.“

Wenn die Käufer von Eigentumswohnungen weniger von wirtschaftlichen Überlegungen, sondern eher von irrationalen Ängsten beeinflusst werden, müssen sie doch auch – so meint man jedenfalls – positive Zielstellungen haben. Niemand verschuldet sich schließlich hoch, nur weil er sich für einen irrationalen Angsthasen hält.

Dr. Lammerskitten dazu: „Positive Motivation ist dann oft noch der Gedanke, dass



Abbildungen aus „Kollektive Angstphantasmen, Ghetto-Diskurs und Raumkontrolle“ in AG Baustop.Randstadt, Hg. Neue Gesellschaft für Bildende Kunst, Verlag b_books, Berlin 1999





Zwar kein Eigenheim, dafür aber selbst gebaut

Foto: Hermann Werle

Endlich alle Sorgen los sein...

Renate Berg

Wer sich schon lange über Vermieter, Hausordnungen, blöde Nachbarn, Betriebskostenabrechnungen und die Tücken des Mietwohnrechts geärgert hat, denkt vielleicht, dass mit Wohneigentum endlich dem ganzen Ärger ein Ende gesetzt sein könnte. Dabei sollte jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass es für Wohneigentum einerseits umfangreiche Regelwerke gibt und dass man andererseits hier auch einen regelrechten Fehlgriff machen kann.

Nicht weniger als 64 Paragraphen umfasst das „Gesetz über das Wohneigentum und das Dauerwohnrecht (Wohneigentumsgesetz)“, das am 15. März 1951 in Kraft trat und welches tatsächlich ganze Heerscharen von Anwälten beschäftigt.

Der Dreh- und Angelpunkt dieses Gesetzes ist die Begriffsbestimmung zu Wohneigentum. So wird in §1 definiert: „Wohneigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“

In der Praxis bedeutet dies, dass es gesetzlich kein Sondereigentum ohne Miteigentumsanteil und umgekehrt keinen Miteigentumsanteil ohne zugehöriges Sondereigentum geben kann. Definiert wird das individuelle Sondereigentum in der Teilungserklärung durch den oder die Grundstückseigentümer. An der Teilungserklärung sind zwei Dinge wichtig:

1. Die Miteigentumsquote am Grundstück, denn damit wird in der Regel zugleich bestimmt, in welchem Verhältnis sich der Eigentümer an den Kosten für das Gemeinschaftseigentum beteiligen muss und welches Stimmrecht er hat. Die Änderung

dieser Quote ist nur mit Zustimmung *aller* Wohnungseigentümer möglich und daher in der Regel meistens nicht mehr zu erreichen.

2. Die Beschreibung der Teilungserklärung muss identisch sein mit dem Aufteilungsplan und der tatsächlichen Bauausführung vor Ort. Der Aufteilungsplan in Form einer Bauzeichnung muss der Teilungserklärung beigefügt sein. Hier kommt es oft genug vor, dass der Aufteilungsplan und die Teilungserklärung nicht identisch sind.

Papier ist geduldig

Das in Westdeutschland lebende Ehepaar Bertram* beispielsweise kaufte eine 3-Zimmer-Wohnung in Friedenau, unter anderem, um wenigstens einem der in Berlin lebenden Kinder eine Alternative zu ihren Wohngemeinschaften verschaffen zu können. Während der Kaufverhandlungen stellte sich heraus, dass das betreffende Objekt tatsächlich aber nur über zwei Zimmer verfügt. Daraufhin wurde ein Zimmer von der benachbarten Wohnung zugeschlagen. Das sah auf dem Papier zwar befriedigend aus und wäre auch sicher eine gute Lösung

gewesen, wenn nicht der mit der Sanierung der betreffenden Gebäude betraute Entwickler pleite gegangen wäre und eine Baustelle hinterlassen hätte. Das Ergebnis: Eine nicht abgeschlossene Wohnung, die über einen Durchbruch zur Nachbarwohnung verfügt und ein Zimmer mit einem aufgedoppelten Dielenboden, unter dem sich zwei durch einen früheren Brand stark beschädigte Deckenbalken verbargen. Mit den anderen nicht erfolgten Sanierungsmaßnahmen ergeben sich nun für das Ehepaar Bertram zusätzliche Kosten von über 30.000 DM, um die Wohnung in den Zustand zu bringen, der im Kaufvertrag vereinbart ist. Von der dadurch entstandenen zusätzlichen Arbeit mal ganz zu schweigen.

Eine Teilungserklärung sollte also mit der Situation vor Ort verglichen werden. Ebenso beachtenswert ist die Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Wie sind z.B. die Balkone, Dachgeschosse bzw. Kellerräume, Gartenflächen oder Garagen zugeordnet? Hier bestehen entweder oft nur Sondernutzungsrechte oder aber die Flächen sind Gemeinschaftseigentum und die Kosten sind von allen zu tragen.

Mit ihrem Keller erlebte Marie Wolters* eine Überraschung. Gekauft hatte sie 1990 von geerbtem Geld eine 2-Zimmer-Wohnung in Schöneberg, die damals noch vermietet war. Die Mieterin zog nach einigen Jahren aus, so dass Marie Wolters sich entschloss, die Wohnung selbst zu nutzen und sich zum ersten Mal mit dem Kellerplan beschäftigte. Es stellte sich heraus, dass die meisten Keller „irgendwie“ genutzt waren. In den Jahren zuvor hatten sich die Mieter und Eigentümer (nicht zuletzt wegen einer unfähigen Hausverwaltung) bei ihrem Einzug einfach irgendeinen freien Keller „geschnappt und ihre Sachen reingeräumt“. Der Marie Wolters zugeteilte Keller wurde von einem älteren Ehepaar genutzt, die den Keller bis an die Decke mit Gläsern aus ihrer ehemaligen Gastwirtschaft zugestapelt hatten. Deren Vorschlag „wir schenken Ihnen die Gläser, aber entsorgen können wir sie nicht“ anzunehmen, folgte Frau Wolters nicht, sondern bezog ihrerseits einen freien Kellerraum. Nach einem weiteren Verkauf einer Wohnung tauchte jedoch ein neuer Eigentümer des Kellers auf. Die Hausverwaltung wollte vermitteln, aber Marie Wolters fand ihren Keller eines Tages leergeräumt und mit einem anderen Schloss versehen vor. Der Besitzer der Wohnung und damit mutmaßliche „Entrümpler“ hat allerdings seinen Wohnsitz außerhalb Europas und unter seiner Telefonnummer hat noch nie jemand abgenommen...

Was man überhaupt sein Eigen nennen kann...

Die Wohnungseigentümer können ohne Zustimmung der anderen Eigentümer nur über ihr Sondereigentum frei bestimmen. Abgesehen von Ausweisungen gemäß Teilungserklärung, sind das lediglich:

- Wände, sofern sie nicht tragend sind
- Fußbodenbeläge über dem Estrich
- Innenanstriche und Tapeten der Wände und Decken
- Putz an Wänden und Decken
- Innenanstriche der Fenster und Türen
- Leitungen ab Hauptzuleitung
- Heizkörper
- Sanitärobjekte inkl. Armaturen
- Sonstige Einbauten

„Herr im Hause“

Die grundlegende Bedeutung des Miteigentumsanteils liegt darin, dass er laut Wohnungseigentumsgesetz Maßstab für die Verteilung der Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums ist. Ebenso ist der Miteigentumsanteil Berechnungsmaßstab für die Feststellung der Stimmrechtsverteilung und weicht somit von der gesetzlichen Kopf-Stimmrechts-Regelung für die Beschlussfähigkeit in der Eigentümerversammlung als beschlussfassendes Organ ab. Bezüglich der Berechnung der Miteigentumsanteile gibt es jedoch keine gesetzlichen Bestimmungen. Es bleibt also dem teilenden Grundstückseigentümer überlassen, wie er die Miteigentumsanteile berechnet und hier kommt es in der Praxis immer wieder zu Ungerechtigkeiten, wenn kleinen Wohnungen überproportional große Miteigentumsanteile zugeschlagen werden. So kommt es häufig vor, dass der teilende Eigentümer eine oder mehrere Wohnungen, die er für sich behalten will, mit hohen Miteigentumsanteilen versieht. Wenn das Stimmrecht nach Eigentumsanteilen festgelegt ist, kann er sich auf diese Weise in der Eigentümerversammlung die Mehrheit sichern. Wenn er die Kostenverteilung nach Wohnfläche festgelegt hat, bleiben seine Kosten sogar verhältnismäßig gering. Die Falle ist hier, dass eine einmal getroffene Regelung nur mit Zustimmung *aller* Eigentümer zu ändern ist – also sozusagen nie mehr.

Die Wohnungseigentümerversammlung wird per Gesetz mindestens einmal im Jahr von der Verwaltung einberufen. Wenn irgendwelche Probleme auftauchen, auch öfter. Dies sind Termine, die mit dem Besitz einer Eigentumswohnung entstehen und nicht unbedingt immer Freude bereiten. Marie Wolters beispielsweise berichtet von

ihren ersten Besuchen bei den Versammlungen, dass es sich um ein wahres „Gruselkabinett“ gehandelt habe und dass sie das Gefühl hatte, „dass lauter Zombies da saßen“. Aufgrund „undurchschaubarer Abrechnungen“ der Hausverwaltung gab es unter den Wohnungseigentümern „ein einziges Gezocke, wer wie viel Geld zurück kriegt“.

Die ordnungsgemäße Verwaltung

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums drei Organe vor: die bereits erwähnte Eigentümergemeinschaft, den Verwalter und den Verwaltungsbeirat:

Die Wohnungseigentümer treffen ihre Entscheidungen in der Eigentümerversammlung als oberstem Verwaltungsorgan. Der Verwalter ist ausführendes Organ der Gemeinschaft für den Vollzug der ordnungsgemäßen Verwaltung. Der Verwaltungsbeirat wird aus den Reihen der Wohnungseigentümer gewählt und unterstützt den Verwalter bei seiner Arbeit.

Die Wohnungseigentümer können entweder selber die Verwaltung übernehmen (wie z.B. im Fall von Jim, siehe nachfolgenden Beitrag, die Red.) oder aber einen Hausverwalter damit beauftragen. Im Wohnungseigentumsgesetz wird festgelegt, dass die Bestellung eines Hausverwalters nicht ausgeschlossen werden darf. Dies bedeutet: Sind sich alle Eigentümer einer Wohneigentumsgemeinschaft einig, dass sie die Verwaltung selbst bewerkstelligen und keinen externen Verwalter beauftragen möchten, so kann sie dazu auch niemand zwingen. In dem Moment aber, in dem mindestens einer der Eigentümer einen Verwalter verlangt, muss ein solcher bestellt werden. Der Verwalter ist dann als Treuhänder der Wohnungseigentümer an deren Weisungen gebunden. Diese Weisungsgebundenheit findet allerdings ihre Grenzen in den Rechten und Pflichten, die dem Verwalter nach dem Gesetz zugewiesen sind und diesem auch nicht entzogen werden können. Zu den gesetzlich festgelegten Aufgaben einer Verwaltung gehören unter anderem die Aufstellung einer Hausordnung, die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes, die regelmäßige Einberufung und Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung, die Aufstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans. Im Wirtschaftsplan werden die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben und die Anteile der Wohnungseigentümer, mit denen sie sich an Kosten beteiligen müssen,

angegeben. Diese Festlegung der Vorschüsse wird entweder als „Hausgeld“ oder als „Wohngeld“ bezeichnet (wobei „Wohngeld“ leicht mit der staatlichen Transferleistung zur Unterstützung einkommensschwacher Mieter verwechselt werden kann).

Die Bestellung eines Verwalters ist gesetzlich auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Seine Amtszeit endet somit, ohne dass es eines Beschlusses über die Beendigung der Verwaltertätigkeit oder einer Abberufung bedarf. Eine Wiederbestellung ist zulässig, zwar wiederum nur auf einen Zeitraum von fünf Jahren, aber es können auf diese Weise mehrere Fünf-Jahres-Zeiträume hintereinander erfolgen. Da die Bestellung des Verwalters von der Wohnungseigentümerversammlung mehrheitlich beschlossen werden muss, liegt der Arbeitsaufwand bei wechselnder Verwaltung auf der Hand. Wenn nämlich ein Verwalter abberufen wird, gibt es anschließend oft Streit darüber, welche Unterlagen er an die Eigentümergemeinschaft zurückgeben muss. Den Auskunft- und Rechenschaftspflichten des Verwalters können neben dem Wohnungseigentumsgesetz auch die entsprechenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 675, 666, 667 BGB) zugrunde gelegt werden. Nach gängiger Rechtsprechung ist der Umfang der Papiere, die der Verwalter nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit herausgeben muss, sehr weit zu fassen und beinhaltet nicht nur die Unterlagen, die zur laufenden Verwaltung erforderlich sind, sondern sämtliche Unterlagen, die der Verwalter für die betreffende Hausgemeinschaft angelegt hat.

Die bereits erwähnten „undurchschaubaren Abrechnungen“, mit denen Marie Wolters sich abgeben musste, hatten einen durchaus realen Hintergrund. Dass die Hausverwaltung für die Pflege der Grünanlagen monatlich 500 DM einstrich und dabei sämtliche Flächen lediglich sich selbst überließ, war ja noch für jeden Eigentümer nachvollziehbar. Aber tatsächlich hatte die Hausverwaltung auch Gelder veruntreut, verschwand dann irgendwann spurlos und die Konten waren für eine Weile gesperrt. Unter der nun beauftragten Hausverwaltung läuft allerdings alles ohne Beanstandungen und die Aufklärung, wie und wohin denn die Gelder verschwanden, macht – wenn auch langsame – Fortschritte. Und Marie Wolters würde (wie auch Jules und Jim im nachfolgenden Interview, die Red.) ihre Eigentumswohnung trotz aller Ärgernisse genauso wieder kaufen. ■

* Name von der Redaktion geändert



Eigentum ist Diebstahl?

Gespräch mit zwei Wohnungseigentümern

Auch in linken Kreisen macht gelegentlich der Wunsch nach Wohneigentum die Runde. Unabhängig, ob alleinstehend oder im familiären Zusammenhang, ob freiberuflich oder angestellt – die sozialen Hintergründe der Interessierten sind breitgefächert. Verschiedene Motivationen zum Erwerb von Wohneigentum können sowohl die Aussicht, ein Schnäppchen zu erstehen, als auch die ungesicherte Altersversorgung sein, die dann zum rentenversicherungsrettenden Verzweifelungskauf führt.

Wir befragten zwei Wohnungseigentümer aus dem linken Spektrum zu ihren Beweggründen und gaben ihnen die schönen Namen Jules und Jim.

ME: *Sagt mal, so vor einigen Jahren hieß es noch, Eigentum sei Diebstahl oder verpflichte mindestens zur Ausbeutung, so jedenfalls Klaus Staeck auf einem seiner Plakate. Heute alles „kalter Kaffee“ oder sagt man jetzt „Café“?*

Jules: Wohneigentum verpflichtet zur Selbstausbeutung, zumindest die Raten müssen regelmäßig gezahlt werden. Aber im Ernst: einen Unterschied mache ich schon noch, ob ich die Wohnung vermiete und Einkünfte aus Vermietung erziele oder ob ich sie selber nutze. Schade ich mir selber oder schade ich anderen? Die Grundfrage bleibt trotzdem, wie auch Brecht das schon mit der Bank formuliert hat.

Jim: Das sehe ich genauso. Die Zeiten ändern sich! Und insofern heißt das in diesem Fall auch auf meine Person bezogen: Eigentum verpflichtet zur höheren Selbstausbeutung.

ME: *Wie seid Ihr zu Eurer Eigentumswohnung gekommen, habt Ihr geerbt oder die Wohnung gekauft, vielleicht von Mama oder Papa geschenkt bekommen?*

Jules: „Meine“ Wohnung habe ich mir vor zwei Jahren gekauft und nutze sie seitdem auch selbst. Insgesamt hat das Gebäude 30 Wohneinheiten.

Jim: Ich habe schon vorher in der Wohnung als Mieter gelebt. Vor etwa drei Jahren kamen dann irgendwann die Vermieter und erzählten, dass sie Wohnungen im Haus verkaufen wollten, um dadurch Finanzmittel für notwendige Sanierungsarbeiten am Haus zu bekommen. Als ich hörte, welche Preisvorstellungen sie haben, habe ich mich sofort nach einer Finanzierungsmöglichkeit umgeschaut.

ME: *Was war Eure zentrale Motivation, Euch eine Eigentumswohnung zuzulegen?*

Jules: Als Freiberufler, der sein Einkommen auf Honorarbasis bezieht, habe ich so gut wie noch nie sozialversicherungspflichtig gearbeitet. In diesen schwierigen und unsicheren Arbeitsverhältnissen scheint mir eine Eigentumswohnung eine gewisse Sicherheit zu geben: im Alter günstig wohnen zu können, die Möglichkeit zu haben, eine Hypothek aufnehmen zu können, die Wohnung bei Bedarf wieder verkaufen zu können. Bei mir kommt speziell dazu, dass die Hypothekenzahlungen monatlich etwas weniger ausmachen als die Miete in meiner vorherigen Wohnung. Das ist möglich aufgrund der Eigenheimzulage, die ich erhalte.

Jim: Bei mir ist es so ähnlich wie bei Jules. Auch ich arbeite als Selbständiger in prekären und ungesicherten Arbeitsverhältnissen und insofern verstehe ich die Eigentumswohnung auch als eine Art von Alterssicherung. Und bei mir ist es auch so wie bei Jules, dass ich jetzt für die Kreditrückzahlung weniger Geld monatlich aufwenden muss als noch zu meiner Zeit als Mieter.

ME: *War der Zustand der Wohnung wie im Kaufvertrag vereinbart? Waren die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan richtig?*

Jules: Ja, ich habe sie vorher besichtigt und dann mit dem Makler alle Klauseln ausgearbeitet. Teilungserklärung und Aufteilungsplan waren nach meinen Kenntnissen richtig. Ich habe bisher auch keine Probleme mit meinem Mieteigentum gehabt.

Jim: Da ich ja schon in der Wohnung gelebt habe, kannte ich natürlich den Zustand der Wohnung. Was die Teilungserklärung und

den Aufteilungsplan anbelangt, so gab es bei mir auch keine Probleme. Wo man aufpassen muss, ist beim Kaufvertrag. Hier gilt das Sprichwort: Mit gegangen, mit gefangen. Ab dem Zeitpunkt, wo du Eigentümer bist, hängst du bei allen anfallenden Kosten, die das Gemeinschaftseigentum betreffen und allen Verbindlichkeiten mit drinnen.

ME: *Aber, Jules, soweit ich das erinnere, ist Deine Wohnung doch nicht in einem besonders guten Zustand gewesen. Musstest Du nicht noch einiges nachbessern lassen?*

Jules: Richtig! Eine neu renovierte Eigentumswohnung ist natürlich teurer als eine, wo Mensch noch Hand anlegen muss, so wie ich. Schön umschrieben sind das Wohnungen, die als „Handwerkerobjekt“ deklariert wurden. Hier muss im Prinzip alles neu gemacht werden.

ME: *Sind eigentlich alle Nutzer der Wohnungen im Haus auch Eigentümer oder gibt es Eigentümer, die woanders wohnen? Führt das nicht auch zu (Abstimmungs-) Problemen?*

Jules: Bei uns ist das Halbe-Halbe. Ein Großteil der Eigentümer, die vermieten und nicht selbst drin wohnen, kommt aus dem süddeutschen Raum. Die erscheinen natürlich nicht zu den Versammlungen. Es kommt immer nur der harte Kern zu den Jahresversammlungen, andere Eigentümer vergeben Vollmachten zu den Abstimmungen und lassen sich dadurch vertreten.

Jim: Das Haus, in dem ich wohne, hat elf Wohnungen. Momentan sind wir vier Leute, die ihre Wohnung gekauft haben und sie selber nutzen. Alles in allem geht es recht locker und informell in der Eigentümergemeinschaft zu und bislang ist es noch zu keinen Reibereien gekommen.

ME: *Gibt es bei Euch eine Hausverwaltung? Sind deren Abrechnungen und der Wirtschaftsplan korrekt? Seid Ihr mit deren Arbeit zufrieden?*

Jules: Es gibt eine Hausverwaltung, die seit drei Jahren das Haus verwaltet. Die Abrechnungen und der Wirtschaftsplan sind korrekt. Manchmal könnte die Hausverwaltung schneller auf Anfragen reagieren, aber sonst bin ich zufrieden.

Jim: Nein, eine klassische Hausverwaltung haben wir nicht. Es gibt da eine Art Arbeitsteilung zwischen den Eigentümern. Ich mache z.B. die Abrechnungen und die Bürokratie. Was die Korrektheit der Abrechnungen und Wirtschaftspläne anbelangt, so hoffe ich doch, dass die anderen Eigentümer damit zufrieden sind – ich konnte jedenfalls bislang nicht klagen.

ME: *Für welche Anfragen ist die Hausverwaltung bei Euch zuständig, was müsst Ihr*

selbst machen?

Jules: Die Hausverwaltung ist nur für das Gemeinschaftseigentum zuständig, also für Klingelanlage, Gartenzaun, Dach, Fassade etc. Als Verwaltungsbeirat merke ich gerade, dass das Einholen von Kostenvorschlägen für Reparaturen durch die Hausverwaltung nicht von heute auf morgen gemacht wird. Da rufe ich schon zwei- oder dreimal an, bis die Sachen zugeschickt werden.

Jim: Dadurch, dass quasi alle Eigentümer im Haus wohnen, haben wir kurze Wege und können die Dinge sozusagen an der Tür besprechen. Eine Umstellung ist es aber schon, dass du auf einmal für alle Dinge in deiner Wohnung selber zuständig bist. Also, wenn jetzt bei meiner Gasetagenheizung etwas kaputt ist oder der Heißwasserboiler nicht funktioniert, muss ich mich darum kümmern und die Kosten tragen.

ME: *Welche, möglicherweise regelmäßigen, Termine müsst Ihr wegen der Eigentumswohnung wahrnehmen wie z.B. Eigentümerversammlungen? Habt Ihr irgendeine Funktion wie z.B. Beirat?*

Jules: Einmal im Jahr findet eine Eigentümerversammlung statt. Ich konnte erst die dritte Versammlung besuchen, seitdem ich hier wohne. Ich bin dort auch in den Verwaltungsbeirat gewählt worden. Mit diesem hatte ich auch schon zwei Termine. Da ich die anderen Eigentümer nicht alle kenne, ist anfangs natürlich mehr Zeit aufzuwenden, um Vorstellungen der einzelnen kennen zu lernen.

Jim: Bei mir kommen natürlich noch die Aufgaben als Verwalter dazu. Ich muss die Jahresabrechnung hinsichtlich der Betriebs- und Instandhaltungskosten machen, das Wohngeld ausrechnen und den Wirtschaftspläne erarbeiten. Ich lade zur Eigentümerversammlung ein und leite das Treffen. Dann bin ich noch Ansprechpartner für Behörden, Versicherungen usw.

ME: *Ich stelle mir vor, dass die Zusammensetzung der Wohnungseigentümer recht unterschiedlich ist. Prallen da nicht verschiedene Interessen aufeinander? Ich denke, dass die einen gern weiter mit Erdgas kochen möchten, die anderen aber unbedingt einen Elektroherd wollen. Oder in einem gemeinsamen Garten hätten die einen gern einen Grillplatz, die anderen aber lieber einen zwei Meter hohen Zaun oder gar eine Videokamera. Gibt es da Konflikte?*

Jules: Natürlich gibt es Konflikte. Wenn z.B. der Gartenzaun erneuert werden muss, gehen die Meinungen auseinander: für die einen reicht ein ganz einfacher Metallzaun – „wir sind ja hier in Neukölln“ –, andere wollen lieber einen mit Schieberolltor,

elektronisch angesteuert... Die Prioritäten, welche Maßnahmen in welcher Reihenfolge und zu welchen Kosten durchzuführen sind, sind bei jedem und jeder anders. Die Instandhaltungsrücklage soll bei uns gerade erhöht werden, wodurch natürlich das Wohngeld ansteigen wird. Wer gegen die Erhöhung ist, muss natürlich sagen, wie Rekonstruktionen finanziert werden können. Die einmalige Sonderumlage ist da z.B. die Alternative.

ME: *Welcher bürokratische Aufwand steckt in Eurer Eigentumswohnung?*

Jules: Eigentlich kaum einer. Vier Mal im Jahr muss die Grundsteuer überwiesen werden, dann gibt es einmal im Jahr die Eigentümerversammlung, die vorbereitet werden muss: Prüfung der Abrechnungen, etc. Wenn die Hausverwaltung gut arbeitet, dann war es das schon.

Jim: Wenn die Hausverwaltung gut arbeitet und es keinen Ärger unter den Eigentümern gibt, dann ist der Aufwand, den du betreiben musst, wirklich gering. Wenn das allerdings nicht der Fall ist, dann kann das ganz schön Nerven kosten.

ME: *Welche Aufgaben habt Ihr jetzt, welche hattet Ihr in Eurer letzten Wohnung? Nach wie vielen Jahren werden sich die Kosten für Eure Eigentumswohnung amortisiert haben?*

Jules: In meiner letzten Wohnung war ich nur Mieter. Jetzt bin ich Eigentümer und im Verwaltungsbeirat. Da ich diese Arbeit zum ersten Mal mache, kann ich jetzt noch nicht den Aufwand abschätzen. Meine Wohnung habe ich in zehn Jahren abbezahlt. Dann brauche ich nur noch das sogenannte Wohngeld zu zahlen.

Jim: Bei mir wird es mit der Rückzahlung des Kredits noch etwas länger dauern, da ich die gesamte Kaufsumme von der Bank geliehen habe. Aber dennoch ist es bereits jetzt so, dass ich unterm Strich besser wegkomme als wenn ich noch Miete zahlen müsste. Dabei muss man immer bedenken, dass zur Kredittilgung auch noch das sogenannte Wohngeld und gegebenenfalls die Instandhaltungsrücklage kommt. Das Wohngeld umfasst die Betriebskosten, also Strom und Wasser für Haus, Versicherungen, Hauswartskosten etc. Dann fällt die vierteljährliche Grundsteuer an, auf die schon Jules hingewiesen hat. Na, und dann kann es passieren, dass unerwartete Kosten durch notwendige Reparaturen auf die Eigentümer zukommen.

ME: *Wie würdet Ihr den Kosten-Nutzen-Effekt beurteilen oder anders gefragt: Würdet Ihr Eure Eigentumswohnung ein zweites Mal kaufen?*

Jules: Ich würde noch einmal eine Eigentumswohnung kaufen, aber ob es die

gleiche ist wie jetzt? Ich glaube nicht. Die ist mir mittlerweile zu klein. Eine größere kann ich aber im Moment nicht finanzieren. Ansonsten rechnet sich die Wohnung für mich persönlich schon: Jeden Monat gehört mir die Wohnung ein Stück mehr. Aufgrund meiner niedrigen Hypothekenzahlungen im Monat ist auch das Risiko gering, dass ich die Zahlungen nicht leisten kann.

Jim: Bislang habe ich nur positive Erfahrungen gemacht. Ich habe eine schöne Wohnung in einem Viertel, in dem ich mich wohlfühle.

Das Gespräch führte Volker Eick.

Mietschulden

„Sollten Sie Ihre Miete nicht zahlen können, wenden Sie sich an das zuständige Sozialamt.“

Obwohl viele Wohnungsunternehmen in Berlin Tag für Tag mit den Auswirkungen von Arbeitslosigkeit, Trennung, Krankheit oder Überschuldung konfrontiert sind, betrachten sie sich als nicht zuständig. Stattdessen empfehlen sie ihren Mieterinnen und Mietern das Sozialamt als „Retter in der Not“.

Tatsächlich sind von Rechts wegen die Träger der Sozialhilfe für den Wohnungserhalt durch Übernahme von Mietschulden zuständig. Zumindest im Prinzip. In der Praxis erweist es sich aber oft als unmöglich, den Wohnungserhalt im Amt durchzusetzen. Fehlende soziale Kompetenz von Mitarbeitern, eine geradezu kafkaeske Bürokratie und spärwütige Bezirksfürsten jedweder politischer Couleur sind Hürden, die Ihr Hilfeantrag erst einmal überwinden muss.

Wir sagen Ihnen, wie Ihr Antrag erfolgreicher zum Ziel kommt.

Informationsabend für Mieterinnen und Mieter mit Mietschulden

**Am 5. November
19.00 bis 21.00 Uhr**

**In der Geschäftsstelle der
Berliner Mietergemeinschaft
Möckernstraße 92
10963 Berlin**

Mit neuem
Mietrecht ab 1.9.2001

Tipps für Mieter/innen, die „verkauft“ worden sind

EIGENTÜMER- WECHSEL

EIN GRUND ZUR VOR-SORGE

Vielen Mieter/innen ergeht es ähnlich wie den Sklaven im alten Rom: Sie werden eines Tages sozusagen „verkauft“ – jedenfalls als Mieter/innen. Plötzlich gehört die von ihnen bewohnte Wohnung einem anderen Eigentümer – ohne dass sie dazu gehört worden wären, ohne Chance, sich dagegen zu wehren – und jemand anders ist ihr Mietvertrags„partner“! Mancher wird seinem alten Eigentümer keine Träne nachweinen. Wer aber mit dem bisherigen Eigentümer immer gut ausgekommen ist, der wird sich Sorgen machen. Denn meistens bedeutet ein Eigentümerwechsel für die Mieter/innen nichts Gutes: Der Käufer muss den hohen Kaufpreis wieder herauswirtschaften. Er wird also in aller Regel versuchen, seine Einnahmen schnell zu steigern: durch Mieterhöhungen, Modernisierung, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Mietervertreibung und Zweckentfremdung ... Dass sie „verkauft“ worden sind, erfahren die Mieter/innen oft erst durch einen Brief oder gar nur durch einen Aushang am Schwarzen Brett: Der neue Eigentümer verlangt, dass sie die Miete künftig auf sein Konto überweisen. Und da fangen die Probleme auch schon an:



An wen die Miete zahlen?

Ein neuer Eigentümer hat's meist eilig zu kassieren, zumal, wenn er einen möglicherweise spekulativ überhöhten Kaufpreis gezahlt und hohe Kredite aufgenommen hat. So versucht mancher, schon zu kassieren und als Eigentümer aufzutreten, bevor noch der Kauf rechtswirksam geworden ist. Sollte es dann aber zwischen altem und neuem Eigentümer Streit geben, kann es leichtgläubigen Mieter/innen passieren, dass sie ihre Miete zweimal zahlen müssen...

Unser Rat:

Zahlen Sie Ihre Miete vorerst weiter an den alten Eigentümer. Ist dies nicht möglich, so haben Sie das Recht, die Miete vorläufig zurück zu behalten. An den Neuen aber zahlen Sie erst dann,

- wenn der alte Eigentümer Sie dazu auffordert
- oder wenn der neue Eigentümer Ihnen eine vom alten unterschriebene Vollmacht vorzeigt
- oder wenn Sie durch Einsichtnahme in das Grundbuch sich davon überzeugen konnten, dass der Neue tatsächlich der Eigentümer ist.

Achtung! Solange der Neue nicht im Grundbuch eingetragen ist, hat er von sich aus im Haus nichts zu sagen: Er darf weder die Wohnungen betreten noch Schlösser auswechseln, noch Bauarbeiten oder gar Abrissarbeiten beginnen (nur, wenn er nachweislich im Auftrag Ihres Vermieters handelt, kann er noch vor erfolgter Eintragung ins Grundbuch tätig werden).

Wenn derjenige, der sich als neuer Eigentümer oder Verwalter ausgibt, sich nicht legitimiert, im Haus unbefugt tätig wird oder gar Mieter/innen bedroht, rufen Sie die Polizei!

Vor allem aber: Setzen Sie sich mit Ihren Mitmieter/innen zusammen – gemeinsam wird es Ihnen leichter gelingen, den neuen Eigentümer, wenn nötig, in seine gesetzlichen Schranken zu weisen.

Volle Vermieterrechte erst nach Grundbucheintragung!

Erst wenn der neue Eigentümer rechtswirksam im Grundbuch eingetragen ist, darf er in vollem Umfang als Vermieter tätig werden und als solcher dann auch Kündigungen aussprechen, Mieterhöhungen verlangen und Modernisierungen ankündigen!

Achtung! Die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages oder die sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch reicht dafür nicht aus.

Vom Kaufvertrag bis zur rechtswirksamen Eintragung im Grundbuch können drei bis neun Monate vergehen. Wann genau diese erfolgt, ist für Sie sehr wichtig, denn wenn der neue Eigentümer Ihnen vor seiner Eintragung z.B. eine Modernisierungsankündigung schickt, so ist diese rechtlich unwirksam.

Einsicht ins Grundbuch nehmen

Deshalb ist es mitunter ratsam, dass Sie selbst oder einer Ihrer Nachbarn Einsicht ins Grundbuch nehmen: Sie sind als Mieter/innen dazu jederzeit berechtigt und müssen nur Personalausweis und Mietvertrag vorlegen. Adresse und Öffnungszeiten Ihres Grundbuchamts können Sie bei Ihrem zuständigen Amtsgericht erfragen.

Hüten Sie Ihren Mietvertrag!

Wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird, sollten Sie Ihren Mietvertrag wie Ihren Augapfel hüten! Geben Sie ihn niemals aus der Hand, sondern machen Sie sich eine Fotokopie und verwahren Sie das Original an einem sicheren Ort.

Denn: Der neue Eigentümer übernimmt mit dem Kauf alle Rechte und Pflichten des alten Eigentümers Ihnen gegenüber (§ 566 Abs.1 BGB). Deshalb bleibt auch Ihr alter Mietvertrag so, wie er ist, gültig – so oft auch die Vermieter oder Verwalter wechseln!

Sie müssen jedoch damit rechnen, dass der Neue versucht, Ihnen einen neuen Vertrag aufzuschwatzen. Doch jeder neue Vertrag kann Ihnen Rechtsnachteile bringen, die oft nur für Fachleute zu erkennen sind.

Deshalb: Wenn Sie, aus welchen Gründen auch immer, zu irgendeiner Änderung oder Erweiterung Ihres Mietvertrages oder gar zu einem Neuabschluss aufgefordert werden, sollten Sie sich unbedingt wegen der Vor- und Nachteile beraten lassen!

Im Übrigen: Sollten Sie keinen schriftlichen Mietvertrag haben – auch ein mündlich geschlossener bleibt gültig!

Mietverhältnis ordnen

Wichtig ist, dass Sie alle Ihre Rechte auch dem Neuen gegenüber beweisen können. Sie müssen damit rechnen, dass er Ihr Mietverhältnis überprüft (auch durch eine Wohnungsbesichtigung) und Schwachstellen auszunutzen versucht. Sie sollten deshalb alle Ihre Mietunterlagen und Ihr Mietverhältnis schnellstens in Ordnung bringen:

- Wichtige Schriftstücke kopieren und die Originale gesondert verwahren;
- in einem Ordner alle Mietunterlagen chronologisch sammeln (Kopie des Mietvertrags; jeden Briefwechsel und jede Mieterhöhung; gegebenenfalls Protokolle, Fotos, Zeugenaussagen). Bei allen wichtigen Schreiben an den Vermieter müssen Sie den Zugang beweisen können,
 - entweder durch Einschreiben mit Rückschein
 - oder persönliche Empfangsbestätigung oder Bestätigung durch den Beauftragten des Vermieters (z.B. Verwalter oder Poststelle bei großen Vermietern) auf der Kopie Ihres Schreibens an den Vermieter/Verwalter
 - oder durch Einwurf in den Briefkasten des Vermieters unter Zeugen (Zeuge muss Inhalt des Schreibens kennen, sollte möglichst kein Verwandter sein);
- wenn Sie mit dem alten Eigentümer mündliche Vereinbarungen getroffen haben, so sollten Sie zusammen mit eventuellen Zeugen in einem Protokoll Zeit, Ort und Inhalt der Absprache festhalten.

Verkauf ist kein Kündigungsgrund

Weder nach dem Verkauf noch nach der Versteigerung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung hat der Erwerber das Recht, den Mieter/innen einfach zu kündigen.

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

Auch bei einer Kündigung wegen angeblichen Eigenbedarfs des neuen Eigentümers sollten Sie nicht kopiflos werden: Lassen Sie sich umgehend beraten, welche Schritte Sie dagegen unternehmen können. Allgemeine Informationen zum Thema Kündigung finden Sie in unserem Informationsblatt „Tipps für Mieter/innen, denen der Rausschmiss droht“.

Der neue Eigentümer hat kein Sonderrecht zur Mieterhöhung. Doch Sie müssen damit rechnen, dass er nach Möglichkeiten und Vorwänden für Mieterhöhungen sucht bzw. dass er vom alten

Eigentümer nicht ausgeschöpfte oder versäumte Möglichkeiten nachzuholen versucht.

Wappnen Sie sich und gehen Sie zur Beratung!

Kaution bleibt sicher!

Wenn Sie für Ihre Wohnung beim alten Vermieter eine Kaution gezahlt haben, so ist der neue Eigentümer nunmehr verpflichtet, Ihnen diese bei Ihrem Auszug zurückzahlen – selbst dann, wenn er sie vom Voreigentümer nicht erhalten hat (§ 566 a BGB). Kann der Erwerber nicht zahlen, ist der alte Vermieter jedoch weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

Keller und Dachboden

Wenn der neue Hausbesitzer auf Modernisierung oder Umwandlung spekuliert, so wird er zuerst versuchen, im Keller und auf dem Dachboden freie Bahn zu schaffen.

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

Der Vermieter hat allerdings die Möglichkeit, Ihnen Keller oder Boden zu kündigen, wenn er diese zu Wohnungen ausbauen will („Teilkündigung“ – § 573 b BGB). Er muss dabei jedoch die gesetzliche Kündigungsfrist beachten, und Sie haben das Recht, Widerspruch einzulegen, und können zumindest eine Mietsenkung durchsetzen.

Lassen Sie sich also nicht überrumpeln, sondern verteidigen Sie Ihr Recht, Keller und Boden zu nutzen, notfalls auch vor Gericht!

Keine Verhandlungen an der Haustür!

Ein Hausverkauf ist meistens der Startschuss für einschneidende Veränderungen im Haus: Der neue Eigentümer versucht, in seinem Sinne Ordnung zu schaffen. Manch' einer versucht es auch mit Überredung und Überrumpelung an der Haustür – z.B. wenn er Ihre Unterschrift für eine Mieterhöhung oder für Baumaßnahmen haben will.

Unterschreiben Sie nichts „zwischen Tür und Angel“!

Nichts ist so eilig, als dass nicht Zeit für Sie wäre, sich erst beraten lassen zu können. Dulden Sie deshalb keine Überraschungsbesuche oder lästigen Telefonanrufe!

Sie können sich sehr einfach vor Belästigung und Überrumpelung schützen, indem Sie Ihrem Vermieter mündlich oder schriftlich erklären: „Wenn Sie etwas von mir wollen, teilen Sie mir das bitte schriftlich mit“.

Näheres entnehmen Sie bitte unserem Informationsblatt „Kein Zutritt ohne Voranmeldung“.

Terror gegen Mieter/innen

Immer wieder kommt es leider vor, dass neue Eigentümer auch vor gewaltsamen Übergriffen gegen ihre Mieter/innen und deren Eigentum

nicht zurückschrecken, um diese zu vertreiben oder einzuschüchtern.

Wann immer Ihr Vermieter Sie bedroht, Ihr Hausrecht nicht respektiert oder gar sich wissentlich an Ihrem Eigentum vergeift – egal, ob es sich in Ihrer Wohnung, Ihrem Keller, auf Ihrem Dachboden, im Hausflur oder auf dem Hof befindet –, haben Sie das Recht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten.

Dies gilt auch, wenn der Vermieter ohne Genehmigung Umbau- oder Abrissarbeiten oder gar offensichtliche Zerstörungen durchführt. Wichtig ist, dass Sie sich rechtzeitig an die Berliner MieterGemeinschaft wenden: Wir werden alles tun, um Ihnen im Falle offensichtlicher Schikanen und Gewalttätigkeiten rechtliche und praktische Rückendeckung zu geben und nötigenfalls auch die Öffentlichkeit zum Schutz der betroffenen Mieter/innen mobilisieren.

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

MUSTER-Aushang
Warnung

Wir machen unseren Vermieter, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Handwerker darauf aufmerksam, dass wir den Zutritt zu unserer Wohnung, zu unserem Dachboden und unserem Keller nur nach schriftlicher, begründeter Anmeldung gestatten.

Sollten unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten werden, so werden wir unverzüglich

Strafanzeige

wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und Diebstahls erstatten.

Unsere Anzeige wird sich ggf. sowohl gegen den richten, der unsere Räume selbst betreten oder dabei geholfen hat (§§ 25, 26 StGB), als auch gegen den Vermieter /Hausverwalter/Bauleiter usw., der dazu angestiftet hat (§ 26 StGB).

Hans Standfest

Rechtsschutz sichern!

Wenn Ihr Haus verkauft wird, haben Sie allen Grund zur Vor-Sorge. Deshalb sollten Sie und Ihre Nachbarn sich spätestens jetzt die Rücken- deckung unserer MieterGemeinschaft, einschließlich Rechtsberatung und Prozesskostenversicherung für mietrechtliche Streitigkeiten, sichern.

Denn haben erst einmal die Auseinandersetzungen mit dem neuen Eigentümer begonnen, z.B. im Gefolge einer Modernisierungs- ankündigung, ist es für die genannte Prozess- kostenversicherung zu spät: Jede Versicherung gilt nur für Streitfälle, die nach ihrem Abschluss eintreten, also für künftige Streitfälle, und erst nach einer Wartezeit, die bei uns einen Monat, bei anderen sogar drei Monate nach Eintritt/Ab- schluss beträgt.

Mit neuem
Mietrecht ab 1.9.2001

Wenn Ihre Wohnung verkauft wird (oder verkauft wurde)...

Tipps für Umwandlungsbedrohte und von Umwandlung Betroffene

Die Umwandlung von bewohnten Mietwohnungen in einzelne Eigentumswohnungen ist ein Bombengeschäft: Gelingt es dem Eigentümer eines Mietshauses, dieses in Eigentumswohnungen umzuwandeln und alle Wohnungen auch zu verkaufen, so liegt sein Reingewinn doppelt bis dreimal so hoch wie der Verkaufspreis, den er für das ganze Mietshaus erzielen würde.

Noch mehr Geld aber (fast das Doppelte) bringen Eigentumswohnungen dann, wenn sie entmietet sind, der Käufer also sofort einziehen bzw. auf seine eigene Rechnung vermieten kann.

Deshalb setzen die Umwandler oft alles daran, die bisherigen Mieter/innen aus ihren Wohnungen zu vertreiben. Durch die Umwandlung wird zugleich das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen weiter verringert.

So ist die Umwandlung eines der übelsten Kapitel in der langen Geschichte des Geschäfts mit der Wohnung, bringt sie doch den Umwandlungsspekulanten sagenhafte Gewinne, dem Staatshaushalt enormen Schaden durch Steuer geschenke und den betroffenen

Mietern ständige Angst und soziale Unsicherheit.

Denn ein großer Teil der durch Umwandlung geschaffenen Eigentumswohnungen wird gar nicht von den Eigentümern selbst bewohnt, sondern von ihnen – gewinnbringend – vermietet. Die Mieter solcher Wohnungen haben zwar formal die gleichen Rechte wie andere Mieter/innen, praktisch jedoch sind sie besonders stark von Kündigung wegen Eigenbedarfs

durch den jeweiligen Wohnungseigentümer bedroht und deshalb besonders leicht einzuschüchtern und auszunutzen.

Umso wichtiger ist es für Mieter/innen in Wohnungen, die umgewandelt werden sollen oder schon umgewandelt und verkauft sind, ihre Rechte zu kennen und sich Rechtsbeistand zu sichern.

"DAS WOHNEN IM
EIGENTUM IST DIE
BELIEBTESTE ALLER
WOHNFORMEN"



Was ist eine Eigentumswohnung?

Während ein Mietshaus einem Eigentümer allein oder mehreren Eigentümern gemeinsam gehört, sind Gebäude und Grundstück einer „Eigentums-Wohnanlage“ in „Miteigentum/Gemeinschaftseigentum“ und „Sondereigentum“ aufgeteilt: Jeder Wohnungseigentümer hat zusätzlich zu seinem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung auch ein Miteigentum an der gesamten Wohnanlage. Über die Wohnung als sein Sondereigentum kann der Eigentümer weitgehend frei entscheiden (er kann sie z. B. entweder selbst bewohnen oder aber weiter vermieten), während über das Miteigentum nur die Versammlung aller Eigentümer entscheiden darf.

Für die Mieter/innen einer Eigentumswohnung jedoch sind die Beschlüsse dieser Eigentümerversammlung in keiner Weise maßgebend; entsprechend enthält das „Wohnungseigentumsgesetz“ nur Vorschriften für die Wohnungseigentümer, nicht aber für Sie als Mieter/in.

Eigentumswohnungen entstehen durch den Verkauf von Wohnungen in neu gebauten Häusern oder durch den Verkauf von Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienmietshäusern nach erfolgter Umwandlung dieser Wohnungen. Die folgenden Informationen beziehen sich auf die durch Umwandlung entstehenden oder entstandenen Eigentumswohnungen.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Ein Hausbesitzer, der seine Mietwohnungen umwandeln will, braucht dazu keine generelle Genehmigung. Nur wenn es sich um Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau handelt, bedarf er der ausdrücklichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Aufteilung des einheitlichen Eigentums

Will der Eigentümer umwandeln, muss er zunächst das einheitliche Eigentum aufteilen.

Denn vor der Umwandlung existiert am Wohnhaus mitsamt Grundstück ein solches einheitliches Eigentum, d.h. Haus und Grundstück können nur in ihrer Gesamtheit verkauft werden. Durch die Umwandlung wird dieses einheitliche Eigentum aufgehoben und die Wohnungen können dann einzeln verkauft werden.

Die Umwandlung erfordert die folgenden, gesetzlich vorgeschriebenen Schritte:

- Der Hauseigentümer muss dem Grundbuchamt beim Amtsgericht einen Aufteilungsplan vorlegen, aus dem die vorgesehenen Eigentumswohnungen sowie die Gemeinschaftsräume und -einrichtungen genau ersichtlich sind;
- er muss der bezirklichen Bauaufsichtsbehörde nachweisen, dass die Wohnungen in sich abgeschlossen sind, um



Jacek

von ihr eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt zu bekommen (s. unten);

- schließlich wird für jede Eigentumswohnung ein eigenes Grundbuchblatt beim Grundbuchamt angelegt.

Auf die Mieter/innen hat diese Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen unmittelbar keine Auswirkungen. Sie erfahren oft auch gar nichts davon: Lediglich die Mieter/innen von Sozialwohnungen müssen laut §2a des Wohnungsbindungsgesetzes von einer erfolgten Umwandlung informiert werden; in den meisten der West-Berliner und einigen der Ost-Berliner Bezirken gibt es aber Beschlüsse der jeweiligen Bezirksverordnetenversammlung, durch die das Bezirksamt verpflichtet ist, alle Mieter/innen zu informieren, sobald eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden ist.

Rechtzeitige Information ist wichtig, um rechtzeitig vorsorgen zu können – im Verdachtsfall, z. B. nach Verkauf Ihres Hauses an einen neuen Eigentümer, sollten Sie deshalb von Ihrem Recht Gebrauch machen, bei der Bau- und Wohnungsaufsichtsbehörde Ihres Bezirks die Auskunft einzuholen, ob eine Umwandlung beantragt bzw. schon erfolgt ist! (Siehe auch unser Infoblatt „Eigentümerwechsel – ein Grund zur Vorsorge“.)

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Umwandlung nicht zulässig. So wird keine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt, wenn eine Wohnung z.B. keine Inntoilette besitzt. Andererseits hat der gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe in seiner Entscheidung vom 30.06.1992 bestimmt, dass Wohnungen in bestehenden Gebäuden auch dann in sich abgeschlossen sein können, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht

den Anforderungen des Bauordnungsrechts des jeweiligen Bundeslandes entsprechen.

Diese Rechtsprechung erleichterte die Wohnungsumwandlung und hatte zur Folge, dass viele Anträge auf Abgeschlossenheit gestellt wurden.

Hat der Eigentümer den genannten gesetzlichen Anforderungen Genüge getan und auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt bekommen, kann er die Wohnung zum Kauf anbieten.

Er muss zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch als Eigentümer eingetragen oder vom vorherigen Eigentümer bevollmächtigt sein.

Wenn Ihre Wohnung verkauft wird...

Sie werden den Verkauf Ihrer umgewandelten Mietwohnung letztlich kaum verhindern können. Sie können ihn aber solange wie möglich hinauszögern:

- Wenn Kaufinteressenten Ihre Wohnung besichtigen wollen, so sollten Sie dies nur soweit ermöglichen, wie Sie rechtlich unvermeidlich dazu gezwungen sind (siehe unser Infoblatt „Kein Zutritt ohne Voranmeldung!“);
- während der Besichtigung sollten Sie den Kauflustigen klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und dass Sie alle Ihre Rechte ausschöpfen werden;
- Sie sollten außerdem sachlich auf alle Mängel Ihrer Wohnung und des Hauses aufmerksam machen; die Wahrheit zu sagen, ist nicht verboten, hat aber schon manchen Käufer abgeschreckt – denn meist werden Eigentumswohnungen unter Vorspiegelung falscher Tatsachen als „mangelfrei“, „gründlich modernisiert“ oder gar „demnächst bezugsfrei“ angeboten!

Verhaltensregeln, die Sie jetzt unbedingt beachten sollten, finden Sie in den bereits

erwähnten Infoblättern „Eigentümerwechsel – Grund zur Vor-Sorge.“ und „Kein Zutritt ohne Voranmeldung!“.

Vorkaufsrecht

Wird die Wohnung umgewandelt und so Wohneigentum begründet, während Sie in ihr zur Miete wohnen, haben Sie als Mieter/in ein Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung nunmehr als Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert werden soll.

Der Eigentümer oder der Kaufinteressent hat den Mieter/die Mieterin über sein/ihr Vorkaufsrecht und den Inhalt des Kaufvertrages zu unterrichten. Das Vorkaufsrecht der Mieter/innen ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft (§ 577 BGB).

Das Vorkaufsrecht gilt bei freifinanzierten Wohnraum für alle Verkaufsfälle, die nach dem 31. August 1993 protokolliert werden. Sie haben zwei Monate Zeit, um sich zu entscheiden.

Bei der Umwandlung von Sozialwohnungen haben Sie als Mieter/in weiterhin ein gesetzliches Vorkaufsrecht, auf das Sie das Wohnungsamt hinweisen muss: Wenn der Hauseigentümer einen Käufer für Ihre Wohnung gefunden hat, so muss er Ihnen den abgeschlossenen Kaufvertrag vorlegen, und Sie haben dann sechs Monate Zeit, um zu überlegen, ob Sie zu denselben Bedingungen kaufen wollen (§ 2 b Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz). Zeit genug also, um sich gründlich beraten zu lassen.

Machen Sie nicht den Fehler, vor Ablauf der Frist auf Ihr Vorkaufsrecht zu verzichten! Denn dann könnte der Käufer schon eher ins Grundbuch eingetragen werden, und entsprechend würde Ihre Schonfrist bei Eigenbedarfskündigung (siehe unter „Zusätzlicher Kündigungsschutz“) früher ablaufen!

Die eigene Wohnung kaufen?

Mitunter bekommen auch die Mieter/innen die Wohnung zum Kauf angeboten, die sie bewohnen, und spätestens, wenn die ersten Kaufinteressenten begehrt auf der Matte stehen, wird jede Mieterin/jeder Mieter sich überlegen, ob sie/er nicht selbst kaufen soll. Doch die Risiken einer solchen Entscheidung sind groß und kaum zu überschauen:

- Als Käufer nehmen Sie langjährige finanzielle Belastungen, wenn nicht sogar lebenslange Verschuldung, auf sich. Wer das tut, muss sich sicher sein, dass ihn nicht eines Tages Arbeitslosigkeit und/oder Krankheit zahlungsunfähig machen, was oft mit dem Verlust der Wohnung durch Zwangsversteigerung und mit einem weiter bestehenden Schuldenberg verbunden ist;
- wer eine Eigentumswohnung kauft, ist künftig ortsgebunden – nicht gerade ein Vorteil in einer Marktwirtschaft, die die Mobilität der Arbeitskraft auf ihre Fahnen geschrieben hat. Der Verkauf

einer Eigentumswohnung aber ist oft langwierig oder nur mit Verlust möglich; – die künftige monatliche Belastung, die Ihnen manche Experten vorrechnen, erweist sich schnell als tiefgestapelt. Der Werbeslogan „Kaufen ist billiger als mieten“ stimmt allenfalls für Großverdiener – lassen Sie sich unbedingt fachmännisch und vertrauenswürdig von einem neutralen Dritten beraten, z. B. von einer Verbraucherzentrale!

– als Wohnungseigentümer müssen Sie nicht nur sämtliche Betriebskosten selbst tragen, sondern vor allem auch sämtliche Reparaturkosten. Die Abschätzung des tatsächlichen Instandsetzungsbedarfs aber ist ein fast unmögliches Unterfangen – böse Überraschungen sind vorprogrammiert: Meist werden die Häuser vor der Umwandlung nur oberflächlich aufpoliert bzw. pfuschmodernisiert; oft treten schon nach kurzer Zeit schwerwiegende Schäden auf (z. B. an den Dächern). Eine Gewährleistung für solche verborgenen Mängel bieten Kaufverträge aber gewöhnlich nur für das erste Jahr!

Finanziell lohnt sich also der Erwerb der eigenen Mietwohnung selten. Doch der Wunsch, in der gewohnten Umgebung zu bleiben und in den eigenen vier Wänden zu wohnen, sowie die Drohungen und Lockungen der Umwandler drängen oft zu einer Entscheidung, die vernünftige Gegengründe missachtet.

Das hier Gesagte gilt grundsätzlich auch für den kräftig propagierten Wohnungskauf im Beitrittsgebiet. Zwar klingen die lancierten Kaufpreise mitunter verlockend, und es wird auch vorherige Grundinstandsetzung versprochen – doch von solchen Versprechungen bleibt mitunter nicht viel mehr übrig als von vielen vorangegangenen. Pure Demagogie aber ist es, wenn versprochen wird,

ein Verkauf solle nur an die Mieter/innen, keinesfalls aber an fremde Käufer erfolgen: Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat noch nirgends in der Bundesrepublik dazu geführt, dass nun Mieter/innen massenhaft ihre Wohnungen hätten kaufen können! Immer fiel die Mehrheit der umgewandelten Wohnungen in die Hände von Großverdienern, „Steuersparern“ und Immobilienspekulanten – eine Erfahrung, die sich inzwischen auch im Beitrittsgebiet bestätigt hat.

Als Mieter in einer umgewandelten Wohnung...

Zunächst sei festgestellt: „Kauf bricht nicht Miete“ – Ihr Mietvertrag gilt weiterhin, der neue Eigentümer ist an ihn gebunden und tritt Ihnen gegenüber in alle Rechte und Pflichten des vorherigen Eigentümers ein (§ 566 BGB).

Miethöhe

Bei der zulässigen Miethöhe wie auch bei Mieterhöhungen wird kein Unterschied zwischen vermieteten Eigentumswohnungen und normalen Mietwohnungen gemacht. Entscheidend ist allein, um welche Wohnungsbauart es sich handelt: Es gibt z. B. auch Eigentumswohnungen im sozialen Wohnungsbau, und für diese darf bei Vermietung kein Pfennig mehr Miete verlangt werden als für „normale“ Sozialwohnungen. Gerade bei Eigentumswohnungen aber werden häufig Mieten bzw. Mieterhöhungen gefordert, die überhaupt nicht zulässig sind – oft deshalb, weil die frischgebackenen Eigentümer das große Geld machen wollen, manchmal auch nur, weil sie keine Ahnung vom Mietrecht haben.



Betriebskosten

Auch bei den Betriebskosten haben Sie die gleichen Rechte wie „normale“ Mieter/innen: Der Vermieter muss Ihnen eine ordentliche Abrechnung vorlegen, er darf nicht einfach die „Wohngeldabrechnung“, die er von der Eigentümergemeinschaft bekommt, an Sie weitergeben.

Mängelbeseitigung

Auch wenn Sie „nur Mieter/in“ sind, sind Sie anderen Hausbewohnern, die Eigentümer ihrer Wohnung sind, im Prinzip gleichgestellt, z. B. bei Mängeln im Haus und in Ihrer Wohnung, aber auch beim Verhalten im Haus und bei der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Ihr Vermieter muss Ihre Interessen gegenüber den anderen Eigentümern vertreten – notfalls auch vor Gericht. Keinesfalls kann er eine Mängelbeseitigung ablehnen mit dem Argument, dass erst die Eigentümergemeinschaft darüber beschließen müsse (Kammergericht Berlin – 8 RE – Miet 2643/90).

Hauptgefahr: die Eigenbedarfskündigung

Sie haben als Mieter/in einer Eigentumswohnung, die während Ihrer Mietzeit umgewandelt wurde, vollen gesetzlichen Kündigungsschutz.

Das gilt auch dann, wenn der neue Eigentümer (oder jeder weitere Eigentümer im Falle erneuten Verkaufs) Eigenbedarf anmeldet, der einen gesetzlichen Kündigungsgrund darstellt.

Voraussetzung einer Kündigung mit dieser Begründung ist allerdings, dass der angegebene Eigenbedarf tatsächlich besteht und nicht nur vorgeschoben ist, um Sie aus der Wohnung zu bekommen. Eigenbedarf kann der neue Vermieter als Eigentümer der Wohnung geltend machen, wie schon gesagt, wenn er den Wohnraum für sich oder Angehörige seiner Familie oder seines Haushalts zu Wohnzwecken benötigt (§ 573 Abs.1 und Abs.2, Nr. 2 BGB).

Von der Ernsthaftigkeit des Verwendungszwecks und des Raumbedarfs muss sich die Mieterin/der Mieter eine hinreichende Überzeugung verschaffen können. Kündigt der Vermieter mit einem vorgetäuschten Kündigungsgrund, so ist die Kündigung unwirksam. Ob Eigenbedarf tatsächlich vorliegt, klären im Zweifelsfall die Gerichte.

Zusätzlicher Kündigungsschutz

Da Kündigungen wegen Eigenbedarfs bei Eigentumswohnungen besonders häufig vorkommen und der Eigenbedarf hier relativ leicht zu begründen ist, wurde in Berlin folgende zusätzliche Kündigungssperrfrist eingeführt: Wenn Ihre bisherige Mietwohnung umgewandelt und nach dem 22. Mai 1993 verkauft worden war, so durfte der Erwerber Ihnen frühestens zehn Jahre nach Eintragung seiner Eigentümerschaft im Grundbuch wegen Eigenbedarfs kündigen (Senatsverordnung vom 11. Mai 1993 – GVBl. S. 216).

Dieser bisherige zusätzliche Kündigungsschutz läuft am 31.8.2004 aus. Nunmehr gilt:

- Der Vermieter darf frühestens nach drei Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen;
- die Bundesländer – also auch der Senat von Berlin – können weiterhin diese gesetzliche Mindestfrist entsprechend den örtlichen Erfordernissen auf bis zu zehn Jahre verlängern (§ 577 a BGB).

Der Senat hat also bis 31.8.2004 Zeit, eine solche eventuelle Verlängerung zu beschließen.

Achtung! Der dreijährige Kündigungsschutz und die verlängerte Sperrfrist gelten nur für die Mieter/innen, die zu diesem Zeitpunkt in der Wohnung vertragsgemäß wohnen. Sie treten nur nach dem ersten Verkauf einer durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnung in Kraft.

Die Zehnjahresfrist des erweiterten Kündigungsschutzes wird also immer ab dem Zeitpunkt der Veräußerung der umgewandelten Wohnung in Lauf gesetzt. Die gegen den ersten Erwerber in Lauf gesetzte Frist wird den späteren Erwerbern angerechnet.

Wurde Ihre Berliner Wohnung z. B. drei Jahre nach Umwandlung und erstem Verkauf nochmals verkauft, so galt für den neuen, zweiten Eigentümer nur noch eine Rest-Kündigungssperrfrist von sieben Jahren.

Bei umgewandelten Sozialwohnungen ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs völlig ausgeschlossen, solange die Sozialbindung gilt. Werden die öffentlichen Fördergelder jedoch vorzeitig zurückgezahlt, so darf Eigenbedarf erst zehn Jahre danach angemeldet werden.

Zusätzlich zur zehnjährigen Sperrfrist in Berlin muss Ihr Vermieter noch die ordentliche Kündigungsfrist einhalten, wodurch sich Ihr Mietverhältnis nochmals um drei bis neun Monate verlängert: Sind Sie z. B. schon über fünf Jahre in Ihrer Wohnung, so stehen Ihnen sechs Monate Kündigungsfrist zu; Sie müssen also frühestens zehneinhalb Jahre nach Umwandlung ausziehen. Hinzu kommt dann noch die vom Gericht zugebilligte Räumungsfrist, die auf Antrag verlängert werden und bis zu einem Jahr betragen kann.

Andererseits können Sie sich auf die Sozialklausel des § 574 BGB berufen, wonach die Kündigung unzulässig ist, wenn sie für die Mieter/innen, ihre Familienangehörigen oder andere Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, z. B. wegen hohen Alters, Krankheit, bevorstehendem Examen.

All das beseitigt nicht die grundsätzliche Unsicherheit der Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung während ihrer Mietzeit umgewandelt und verkauft wurde: Sie müssen ständig damit rechnen, dass Ihre Wohnung weiterverkauft wird, und jeder neue Käufer bringt für Sie erneut die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung – aber ohne erneute zehnjährige Schonfrist.

Für Mieter/innen aber, die erst nach der Umwandlung in die Wohnung eingezogen

sind, gilt kein zusätzlicher Kündigungsschutz.

Was Ihnen bleibt – mit oder ohne Sperrfrist – ist, Widerspruch einzulegen. Handeln Sie nicht vorschnell, lassen Sie sich beraten!!

Besonderheit in Ost-Berlin und West-Staaken

In den östlichen Bezirken Berlins sowie in West-Staaken gilt der gleiche Kündigungsschutz wie in den westlichen Bezirken. Einen verstärkten Kündigungsschutz genießen diejenigen Mieterinnen und Mieter im Beitrittsgebiet, deren Mietvertrag vor dem 3.10.1990 abgeschlossen wurde: Für sie ist eine Kündigung zum Zwecke der angemessenen Verwertung des Grundstücks dauerhaft ausgeschlossen.

Umwandlungsgefahr bei Häuserprivatisierung

Die Veräußerung von Mietwohnhäusern bzw. Genossenschaftswohnhäusern an private Erwerber durch Berliner Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften birgt immer die Gefahr in sich, dass die neuen Eigentümer daran gehen, die neu erworbenen Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Deshalb hier unser Rat an die Mieterinnen und Mieter bzw. Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in Berlin, deren Häuser an private Erwerber verkauft werden sollen:

1. Verlangen Sie von Ihren Vermietern die Offenlegung ihrer Verkaufspläne;
2. dringen Sie auf folgende vertragliche Festlegungen beim Verkauf an Dritte:
 - dauerhaft keine Umwandlung in Eigentumswohnungen;
 - dauerhaft keine Kündigung unter Berufung auf „Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung“ (§ 573 Abs.1 und Abs.2, Nr.3 BGB);
 - dauerhaft keine Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume, unabhängig von eventuellen gesetzlichen Grundlagen dafür;
 - Modernisierung nur mit Zustimmung der Mieter/innen, wobei Mietermodernisierung den Vorrang hat;
 - grundsätzliche Zustimmung zu Wohnungstausch und Untervermietung;
 - Anerkennung gewählter Mietervertretungen;
 - Aufnahme der Klausel, dass bei jeder folgenden Weiterveräußerung der Häuser/Wohnungen diese Festlegungen wiederum in den Kaufverträgen enthalten sein müssen;
 - Übernahme dieser Festlegungen in eine juristisch verbindliche Anlage zu den Mietverträgen;
3. bilden Sie Mieterbeiräte, die Ihren Forderungen Nachdruck verleihen und Ihre Interessen gegenüber den Vermietern vertreten;
4. sichern Sie sich die Unterstützung von Mietervereinen wie der Berliner Mietergemeinschaft durch rechtzeitigen Eintritt, damit Sie stets Rechtsberatung und im Bedarfsfall auch Rechtsschutz bei Mietprozessen haben.

Immobilienverw

Bravo Fortissimo!

Der Immobilienhandel hat auch schon bessere Tage erlebt. In den vergangenen zwei Jahren hörte man Klagen über starke Umsatzrückgänge und auch in diesem Jahr soll es wieder nicht so recht vorangehen. 1999 waren es noch 281 Mrd. DM, 2000 nur noch 250 Mrd. und für 2001 erwartet man nur wenig mehr als 240 Mrd. DM Umsatz. Das Geschäft der Zwangsversteigerungen von Immobilien hingegen boomt (siehe „Eigentum perdu“ S. 7, die Red.).

Auf diesem Wachstumsmarkt werden heuer Objekte im Werte von über 30 Mrd. den Besitzer wechseln. Beachtlich ist dabei nicht nur, dass ein Achtel des gesamten Umsatzes der Immobilienbranche in Amtsgerichten abgewickelt und dadurch Justitia in ganz neuer Weise in das marktwirtschaftliche Geschehen eingebaut wird, sondern dass es zukünftig auch zeitgemäß unfern des Neuen Marktes geschehen soll, wie man gleich sehen wird. Das war nicht immer so, aber „Warum soll man die Schnäppchenjagd irgendwelchen Amateuren überlassen, drögen Kerls, die eher an die Mützenjäger aus Tarascon erinnern als an die eleganten Waidmänner in Armani-Anzügen wie wir sie aus Modemagazinen, dem Bundestag und der *New Economy* kennen- und schätzen gelernt haben?“ mögen sich 1997 Heinz Gorsler und Werner Ströer gefragt haben.

Eine Antwort war schnell gefunden und die Idee zur Gründung einer „Immo AG“ geboren. Doch Ideen sind flüchtig und erst als 1999 Konsul Dieter F. Kindermann ihrem Bund beitrug, kam es zur „Konkretisierung und Formierung der Geschäftsidee.“ Danach, so kann man ihrer nicht ohne einen gewissen Stolz dargebotenen Darstellung entnehmen, ging es eigentlich Schlag auf Schlag:

„1.11.1999 Gründung der Fortissimo Verwaltungs-AG mit einem Grundkapital von EUR 50.000

21.3.2000 Grundkapitalerhöhung auf EUR 10 Mio., Umbenennung in Fortissimo Immobilien-Handelshaus AG

08.5.2000 Sitzverlegung auf Schloss Arensburg

18.5.2000 Kapitalerhöhung um weitere EUR 15 Mio. auf insgesamt EUR 25 Mio.

22.6.2000 Erwerb des neuen Hauptsitzes Schloss Arensburg, Rinteln“

„Die Fortissimo Immobilien-Handelshaus AG ist eine Aktiengesellschaft,“ so schreiben die frischnobilisierten Schlossherren über ihr Unternehmen, „die sich auf den schnellen

Handel mit Immobilien spezialisiert hat. Aus Konkursen, Notverkäufen, Bankverwertungen kauft die Fortissimo AG Immobilien zu günstigen Preisen. Die Idee dahinter: Sobald der Verkäufer für seine Immobilie einen Käufer braucht, steht die Fortissimo AG *just-in-time* zur Verfügung und zahlt das Objekt sofort gegen Barzahler-Rabatt.“ Die beispielgebenden Jungs sind wirklich *just-in-time* bzw. auf der Höhe ihrer Zeit. Ganz im Gegensatz zu denen, die es heutzutage noch wagen, Sozialhilfe in Anspruch zu nehmen und sich faul im sozialen Netz räkelnd. Doch wir wollen nicht abweichen. Sie selbst und die Presse sehen das übrigens ganz ähnlich:

„Dieter F. Kindermann, Duz-Freund vieler Größen aus Wirtschaft und Politik, gehört seit Jahren zu den illustren Persönlichkeiten der Kapitalanlagebranche“ schrieb *Die Welt* am 5.10.2000. Der illustre Duz-Freund selbst vertraute der *Finanzwelt* vom Aug./Sept. 2000 an: „Sinn und Zweck von Fortissimo ist der Kauf und Verkauf von Immobilien innerhalb kürzester Fristen. Dabei partizipieren wir von überfüllten Teichen. Denn tausend und abertausend von Immobilien sind notleidend und Projekte, die 13 oder 14 Millionen Mark kosteten, werden im Verwertungsfall von Gerichtssachverständigen teilweise für dreiviertel der ursprünglichen Kosten eingewertet und verkauft.“ Wie man hinzufügen sollte, nicht nur die 13 oder 14 Mio. DM schweren dicken Fische, alle anderen auch. Und eben das ließ die Firmengründer von Anbeginn an so hoffnungsfroh nach vorn schauen. 12 Monate sind sie nun schon dabei und so können sie in ihrem Geschäftsbericht augenzwinkernd mitteilen: „Als Fazit des abgeschlossenen Geschäftsjahrs lässt sich ziehen:

Wo andere die Zukunft schwarz sehen, schreibt die Fortissimo AG schwarze Zahlen.“

Und das ist kein schwarzer Humor, sondern bitterer Ernst.

Für das Jahr 2003 hat man noch Bedeutsameres vor. Dann will man das Unternehmen an die Börse bringen, wahrscheinlich an den Neuen Markt. Endlich kann sich dann so manch ein Häuslebauer auf elegante Weise absichern. Denn wenn ihm selbst die Zwangsversteigerung droht, erleben seine Fortissimo-Aktien sicherlich eine Kurssteigerung.

AG UMWANDLUNG



Wird das Gleisdreieck zugebaut?

Die Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck stellte bereits im MieterEcho Nr. 285 (Mai/Juni 2001) ihr eigenes Konzept für das Gebiet vor und berichtete über die Planungen der Eigentümer Vivico und Deutsche Bahn AG.

Obwohl im Flächennutzungsplan Grünflächen ausgewiesen sind, werden nun auf dem Gleisdreieck 20 Hektar bebaubare Fläche zugestanden! Damit hat sich der Senat den Bauabsichten der Deutschen Bahn AG und Vivico Investment GmbH angenähert: „Ein letztes Angebot an Vivico und Bahn“ – so Senatsbaudirektor Stimmann. Baustadtrat Schulz pflichtete ihm bei und bekannte, dass er dafür nun werben werde. Nur Herr Zock von der DB AG zierte sich: Es gäbe noch „ungeklärte Details“, erklärte er seinen ungestillten Baufächenbedarf.

Wenig überzeugend sind die Rechtfertigungen der Behörden:

1. Angesichts der Eigentumsverhältnisse hätten Ansprüche auf öffentliches Grün zugunsten von Baulandinteressen zurückgenommen werden müssen.
2. Land und Bezirk seien die Hände gebunden: Solange die Planfeststellung für Eisenbahnzwecke nicht aufgehoben sei, läge die Planungshoheit beim Eisenbahnbundesamt und es können keine anderen Nutzungen als zu Eisenbahnzwecken umgesetzt werden. Den Antrag auf Entwidmung aber müsse der Eigentümer stellen.

Dabei sollte Land Berlin der Empfehlung von Rechtsexperten folgen und die überfällige Entwidmung selbst beantragen, um Planungshoheit zu erlangen. Ebenfalls überfällig ist eine Prüfung der planungsrechtlichen Einordnung. Mehr als nur wahrscheinlich wäre eine Einordnung großer Teilflächen als sog. Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Dann aber wäre der Flächennutzungsplan maßgeblich, und die Eigentümer hätten sich den öffentlichen Belangen zu fügen. Trotz dieser Versäumnisse ist zu befürchten, dass sich Politiker als Retter eines Rest-

ertungsbeilage

parks im Wahlkampf mit ihrem „letzten Angebot“ feiern werden, obwohl dieser den Verwertungsinteressen der Vivico längst untergeordnet wurde. Damit wäre eine einmalige städtebauliche Chance verspielt:

- Der Erhalt einer Frischluftschneise zwischen hochverdichteten Innenstadtbezirken.
- Die Schaffung eines durchgehenden Nord-Süd-Grünzugs zur Naherholung.

Dieser nicht wiedergutzumachende Verlust sollte auch der Vivico klar sein. Stattdessen behauptet sie: Je mehr sie aus den Grundstücken heraushole, um so mehr entlaste sie den Haushalt ihres Auftraggebers, des Bundesfinanzministeriums. Gewinnmaximierung sozusagen im staatlichen Auftrag und zu Lasten der Allgemeinheit!

Matthias Bauer

Das AG Gleisdreieck „Naturpark Gleisdreieck“ führte bereits mehrere öffentliche Veranstaltungen und Gespräche mit Entscheidungsträgern zum Thema durch. In der im Oktober eröffneten Wanderausstellung sollen die Ideen der AG Gleisdreieck, die einen Gegenentwurf zu den Planungen der Eigentümer DB AG und Vivico bilden, vorgestellt werden.

Gleisdreieck: Eiserne Landschaft, Dornröschenland, Technotop, Biotop, Westtangente, Grüntangente, Naturpark, Stadtteilpark, Sportpark, Museumspark, Immobilienpark, Parkhaus, sonst noch was?

Ausstellung Gleisdreieck

**12. Oktober bis 23. Oktober 2001,
täglich 17 bis 20 Uhr,
Martin-Luther-Kirche,
Dennewitzplatz,
U-Bhf. Bülowstraße,**

**26. Oktober bis 6. November 2001,
täglich 17 Uhr bis 20 Uhr,
U-Bahnbogen, Pohlstraße 11**

**Führungen über das Bahngelände,
ab 14. 10. 01,
jeweils sonntags 13 Uhr,**

**Treffpunkt immer am Ort
der Ausstellung**

Wer ist eigentlich Wullinger?

Wenn man im Internet in irgendeine Suchmaschine die Begriffe „Mebes“, „Dr. Mebes“, „Reto Mebes“, „Gino-Reto“, „Dr. Gino“ usw. oder auch „Wullinger“ eingibt, man erhält stets auf allen vorderen Plätzen der Antwortliste die Mieter-Homepage der Winterfeldtstr. 25: <http://www.w25.de>.

Wer sich die Mühe macht und auch alle anderen der – sagen wir einmal – zweihundert Antworten anklickt, findet nur einen einzigen kümmerlichen Hinweis auf die Firma Dr. Mebes & Wullinger Immobilien GmbH Berlin, Kurfürstendamm 37, 10719 Berlin und zwar an einer gänzlich unbedeutenden Stelle. Eine Homepage dieses noblen Immobilienhandelshauses scheint nicht zu existieren. Man gewinnt den Eindruck, als habe Dr. Gino seinerzeit zwar die Winterfeldtstraße. 25 erstanden, aber im Gegenzuge irgendwie und irgendwann den Mietern die Internet-Heimat über sich und seinen Betrieb überlassen. Die sind sich der ihnen übertragenen Verantwortung durchaus bewusst, wie man sich leicht selbst überzeugen kann. Liebevoll haben sie nicht nur das Wirken der Schweizer Doktoren beider Rechte im Hause dokumentiert, sie machen auch keinen Hehl aus seinem innigen Verhältnis zu den Mietern, das er mit Kampfhunden und Wanzen auf das Interessanteste auszugestalten weiß, und sie versuchen sich u.a. auch an einem Portrait ihres Bentley fahrenden Hauswirtes, zusammengestellt aus Zitaten und Beschreibungen seiner Methoden. Für alle, die keinen Internetzugang haben dokumentieren wir es gerne:

„... wir werden die beste Lösung für dieses Haus erarbeiten...“

„... ich gehöre zu den 5% Seriösen in dieser Branche...“

„... machen Sie alles schriftlich, machen Sie keine mündlichen Absprachen mit uns...“

„... Sie denken wie vor 20 Jahren ...“

„... ich werde die Lücke in Ihrem Mietvertrag finden...“

„... um die hässliche Fassade gegenüber brauchen sie sich keine Sorgen machen. Das Haus gehört mir bald...“

„... meine Mitarbeiter berichten mir, dass das Haus bereits gebrochen ist...“

„... Sie werden sehen, es wird hier sehr ungemütlich. Sie müssen permanent damit rechnen, dass ich mit der nächsten Aktion

zuschlage...“

„... jetzt ist Krieg...ich mache Euch fertig...“

„... ich werde dafür sorgen, dass hier passende Mieter einziehen...“

„... ich werde euch Deutschen schon Anstand beibringen...“

„Seriös“, konsequent und zielstrebig setzt Reto Mebes das Standardschema des Brachialumwandlers ein. Seine Methoden:

– Täuschung:

Kooperationsbereitschaft vortäuschen. „Wir haben es nicht eilig, ...wir werden die Wünsche der Mieter in unsere Planung einfließen lassen“, aber hinterrücks bereits handeln: Der Bauantrag ist gestellt und die Entmietungsmaschinerie läuft auf Hochtouren.

– Schikane:

Vernichtung der Hofbegrünung, Grundentrümpelung (über Generationen angesammelter Sperrmüll) mit unzulässiger Umlage auf die Betriebskosten, Fahrradverbot auf dem Hof, Videoüberwachung der Durchgänge und Wohnungstüren, Absperrung des Gartenzugangs usw.

– Rauskauf:

Schriftlich 200 DM/qm anbieten, aber dann behaupten, es sei ein Druckfehler und nur 100 DM/qm vereinbaren. Schließlich Rauskaufsumme vereinbaren, um anschließend frei erfundene Nebenkosten abzuziehen.

Schaustelle Winterfeldtstr. 25

99% Habgier / 1% Intelligenz:
Das mußte schiefgehen.

**Auch Mietshäuser, Herr Spekulant,
können einem auf die Füße fallen...**



Drei „Investoren“ in Folge haben sich an diesem Haus verhoßen. Die ersten beiden gingen freiwillig bankrott, und der dritte bietet auch schon wieder an...

Information & Kontakt im Internet: www.w25de

– **Einschüchterung:**

Stundenlange Telefonate mit einzelnen Mietern unter Strafandrohungen, Forderungen von Schadensersatz, Nötigungen, falschen Beschuldigungen. Eine Wohnung mit einem „Spitzel“ als Alibi für regelmäßige Präsenz. Überfluten mit haltlosen Klagen und fristlosen Kündigungen. Unzulässige Identitätskontrollen im Haus. Bedrohung durch Kampfhund.

– **Tatsachen schaffen:**

In der Hoffnung, dass keiner es merken wird oder die Gegenpartei nachträglich aufgibt, und mit der Erkenntnis, dass der Rechtsweg zum rückgängigmachen sehr langwierig sein wird, wird Rechtsumgehung in dosierten Schritten angewendet. Beispiele: Verbotene Eigenmacht, Entfernen von Namensetiketten an Türen, Hausfriedensbrüche, Entrümpelungen und Diebstähle von Mietereigentum unter dem angeblichen Vorwand „durch unbekannt genutzt“.

– **Umwandlung:**

Entmieten mit allen Mitteln, überbewertete Quadratmeterpreise, Eigentumswohnungen mit eigener Baufirma ausbauen (drei Mal Absahnen).

Zum Schluss: Noch ein Zitat des Schweizer Volljuristen beider Rechte: „...wenn man mir auf den Schwanz tritt, wird's blutig!“

Wer glaubt, Dr. Mebes würde die Mühe der Mieter anerkennen, täuscht sich gewaltig. Im Gegenteil: Ihm scheint der Zustand so wenig zu gefallen, dass er ihn unlängst mit Hilfe der Staatsanwaltschaft zu beenden suchte. So zeigte er doch tatsächlich seine tüchtigen, sach- und fachkundigen Mieter an! Wie aber nun die Gerichtsverhandlung ausgegangen ist, kann man der nebenstehend abgedruckten Hausmitteilung entnehmen.

Damit bleibt uns glücklicherweise die www.w25.de unverändert erhalten und das, wie uns die Mieter versprochen haben, noch viele Jahre lang und wir empfehlen einen Besuch im Internet auf dieser Seite und hoffen, dass sie weiterempfohlen wird.

Nur eines wissen wir immer noch nicht: Wer ist eigentlich Wullinger?

Die Homepage bleibt, auch wenn Mebes schon längst gegangen sein wird, bzw. worden ist.

In letzter Zeit häufen sich die Anzeichen für eine mebeslose Zukunft in der Winterfeldtstraße. 25. Darauf spielt die nächste Hausmitteilung an und die stützt sich auf Veröffentlichungen der Firma Mebes & Wullinger selbst, aber „diese Angaben sind vertraulich und nicht zur Weitergabe bestimmt“:

Hausmitteilung Winterfeldtstr. 25

MEBES wollte Mieter-Homepage mundtot machen...

Mittels Strafanzeige.

In mindestens sieben Fällen – so die Beschuldigung - würde auf der Homepage - www.w25.de – öffentlich die Unwahrheit über Mebes und Wullinger verbreitet.

Am 15. August war in Moabit Verhandlung.

Die Staatsanwaltschaft benötigte nur einen Zeugen: Herrn Dr. Reto Mebes.

Im Anschluß an seine Aussage waren alle übrigen Zeugen entbehrlich.

Herr Dr. Mebes konnte bei der Befragung nicht umhin, die beanstandeten Feststellungen der Homepage als zutreffend zu bestätigen.

Die Staatsanwaltschaft beantragte Freispruch in allen Punkten.

Und so wurde entschieden.

Dr. Mebes als Hauptentlastungszeuge für die Homepage www.w25.de

Es war zu komisch.

Freispruch bei der Gerichtsverhandlung

Veröffentlichung der Fa. Mebes und Wullinger

Wohn- und Geschäftshaus Berlin-Schöneberg

Winterfeldtstrasse 25

Objektdaten:

Grundstücksgröße:	ca.	1.826,00 m ²
Wohnfläche (54 WE):	ca.	3.967,72 m ²
Gewerbefläche (geplant)	ca.	120,00 m ²
Gesamtnutzfläche:	ca.	4.087,72 m ²

Das **denkmalgeschützte Objekt** „Winterfeldtstrasse 25“ liegt direkt im Herzen des Bezirks Berlin-Schöneberg. Der Winterfeldtplatz mit seinem weitbekannten Markt ist wenige hundert Meter entfernt. Öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das 5 geschossige Haus hat 3 Seitenflügel sowie 1 Quergebäude und ein Gartenhaus.

Die **Leerstandsquote beträgt derzeit ca. 70 %**, weiterer Leerstand kann kurzfristig erreicht werden.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für das projektierte Objekt beträgt **7.300.000,00 DM**

Der Ausbau des Dachgeschosses mit ca. 750 m² Wohnfläche ist im obigen **Verkaufspreis nicht enthalten** und kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht zugesichert werden. Hierzu bedarf es einer Absprache mit dem Verkäufer.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung.

Diese Angaben sind vertraulich und nicht zur Weitergabe bestimmt. Änderungen behalten wir uns vor.

Immobilienverwertungsbeilage

Umfrage zum Thema: Warum in einer Genossenschaft wohnen?

Wir bedanken uns bei allen, die sich für unseren Fragebogen im letzten MieterEcho zum Thema: „Warum in einer Genossenschaft wohnen?“ interessiert und ganz besonders bei denen, die ihn ausgefüllt und zurückgeschickt haben.

Leider war der Rücklauf noch nicht so umfassend, dass er eine Grundlage für gesicherte Aussagen bilden könnte. Er hat aber ausgereicht, um unsere inzwischen immer kritischer werdende Einstellung gegenüber den Genossenschaften und ihrer Entwicklung weiter zu festigen.

Es ist nicht erkennbar, dass das Wohnen in Genossenschaften günstiger ist. Im Gegenteil, die uns übermittelten Angaben machen deutlich, dass die Mieten in Genossenschaften vergleichsweise hoch sind und zum Teil sogar über dem Mietspiegel liegen. Das gilt sowohl für erst kürzlich abgeschlossene als auch – und das hat uns wirklich überrascht – für schon länger bestehende Mietverträge. Häufig beklagt wird auch die geringe Bereitschaft zur Mängelbeseitigung. Erwartungen an genossenschaftlich-demokratische Verfahrensweisen werden kaum noch gestellt, es befremdet angesichts dessen fast, dass mitunter demokratische Defizite energisch gerügt werden. Tendenziell lässt sich den Antworten entnehmen, dass die Ostberliner Genossenschaften, also gerade die ehemaligen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften eine ganz besonders negative Entwicklung vollzogen haben (vielleicht liegt das an allzu schnei-

digen Betriebswirtschaftlern, die nach der Wende als Führungskader aus dem Westen importiert wurden). Doch wie gesagt, alles sind bisher nur Eindrücke, und wir wissen nicht, ob sich nicht nur zufällig viele unzufriedene Genossen geäußert und die positiv eingestellten eher zurückgehalten haben.

Wir drucken den Fragebogen deshalb wieder ab und bitten unsere „Genossenschafts“mitglieder noch einmal, ihn auszufüllen. Er kann dann gerne, falls keine Briefmarke zur Hand ist, auch **unfrankiert** mit der Aufschrift „Porto zahlt Empfänger“ an die Berliner MieterGemeinschaft MieterEcho/Umfrage Möckernstr. 92, 10963 Berlin geschickt oder unter 030 - 2 16 85 15 gefaxt werden.

Wir hoffen sehr auf regen Rücklauf, positiven, neutralen oder negativen Inhalts, engagiert oder gleichgültig und versprechen, die Ergebnisse demnächst vorzustellen.

Die Angaben bleiben anonym und dienen lediglich der statistischen Auswertung dieser Umfrage.

Es wird ganz sicher hochinteressant und das umso mehr, je stärker die Resonanz ist.

AG UMWANDLUNG



In welcher Genossenschaft wohnen Sie? _____

Wie lautet die Anschrift Ihrer Wohnung? _____

Wie groß ist Ihre Wohnung (laut Mietvertrag)? _____qm

In welchem Jahr wurde das Haus bezugsfertig? _____

Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung? Bad Innen-WC Sammelheizung

Wie hoch ist Ihre Miete (nettokalt)? DM _____

Sind die Betriebskosten darin enthalten? ja nein wenn ja, wie viel? DM _____

Wann wurde die Miete das letzte Mal erhöht? am _____

Wie lange sind Sie Nutzer dieser Wohnung? seit _____

Seit wann sind Sie Mitglied dieser Genossenschaft? seit _____

Haben Sie eine Funktion in der Genossenschaft inne? wenn ja, welche? _____ nein

Wieviele Mitglieder- bzw. VertreterInnenversammlungen finden jährlich in Ihrer Genossenschaft statt? _____ mal weiß nicht



Nehmen Sie an diesen Versammlungen und VertreterInnenwahlen teil?

ja

nein

Kennen Sie Ihre VertreterInnen in dem Gremium?

ja

nein

Kennen Sie Mitglieder des Vorstands oder Aufsichtsrats?

ja

nein

Haben Sie den Eindruck, Einfluss auf die Geschäftspolitik zu haben?

ja

nein

Fühlen Sie sich über Investitions-/ Bauvorhaben der Genossenschaft informiert?

ja

nein

Haben Sie den Eindruck, Einfluss auf die Mietentwicklung zu haben?

ja

nein

Halten Sie die Mieten in der Genossenschaft für sozial orientiert?

ja

nein

weiß nicht

Glauben Sie weniger Miete zu zahlen, als in einer Wohnung des „freien“ Marktes?

ja

nein

weiß nicht

Wird das Modell der Wohnwertmiete in Ihrer Genossenschaft diskutiert?

ja

nein

weiß nicht

Fühlen Sie sich sicherer, als in einer Wohnung des „freien“ Marktes?

ja

nein

weiß nicht

Bietet die Genossenschaft Schutz vor Verdrängung der Bewohnerschaft im Stadtteil?

ja

nein

weiß nicht

Glauben Sie, dass der Genossenschaftsgedanke heute noch eine Relevanz hat?

ja

nein

weiß nicht

Wären Sie bereit, für genossenschaftliches Wohnen eine Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) zu zahlen?

ja

nein

weiß nicht

Weitere Anmerkungen und Kommentare:

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit

Schönheitsreparaturen bei „Ost-Mietverträgen“

Bei so genannten „Ost-Mietverträgen“ ist der Mieter beim Auszug nicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Für die Behauptung, dass der Mieter die Wohnung während der Mietzeit durch Unterlassen von Schönheitsreparaturen beschädigt haben soll, ist der Vermieter beweispflichtig.

AG Hohenschönhausen, Urteil vom 27. Juni 2001 – 9 C 608/00 –

Der Mieter mietete im Jahre 1990 eine Wohnung im damaligen Ostberlin. In dem Mietvertrag heißt es wörtlich: „Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zu malermäßigen Instandhaltung nicht verpflichtet. Sofern die Wohnung jedoch infolge der Verletzung der Pflicht des Mieters zur malermäßigen Instandhaltung während der Mietzeit einen derartig abgewohnten oder schadhafte Zustand aufweist, dass dessen Beseitigung erhöhte Aufwendungen erfordert, ist der Mieter verpflichtet, die Mängel auf seine Kosten zu beseitigen oder die dem Vermieter entstehenden Mehrkosten zu erstatten.“

Nach Beendigung des Mietverhältnisses forderte der Vermieter den Mieter unter Berufung auf ein beigefügtes Gutachten auf, die dort genannten Arbeiten auszuführen. Hierfür setzte er dem Mieter eine Frist, nach deren Ablauf er die Erfüllung ablehnte und Schadensersatzansprüche geltend machte.

Mit der Klage macht der Vermieter unter Bezugnahme auf das Gutachten Schadensersatzansprüche gegen den Mieter geltend. Er vertrat die Ansicht, ihm stünde wegen des nicht vermietbaren Zustands der Wohnung ein Anspruch auf Ersatz der Instandsetzungskosten zu. So habe der Mieter die Zwischendecke herausgerissen, Wände und Decken beschädigt, Farbe verspritzt und nicht genehmigte Veränderungen an der Elektroanlage vorgenommen. Der Mieter habe darüber hinaus den (genehmigten) Einbau einer Heizungsanlage nicht fachgerecht durchgeführt und die Bausubstanz beschädigt.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es vertrat die Ansicht, aufgrund der Vereinbarung im Mietvertrag sei der Mieter beim Auszug grundsätzlich nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Formulierung des Mietvertrages habe sich offensichtlich am § 107 des Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB) orientiert, so dass die dort enthaltenen Regelungen auch über den Geltungsbereich des ZGB zur Auslegung herangezogen werden müssten. Aus diesem Grunde erstrecke sich der Anspruch des Vermieters zur malermäßigen Instandhaltung der Wohnung nur auf Arbeiten, die zur Bewahrung der Bausubstanz und der eingebauten Anlagen notwendig seien. Das Amtsgericht führt folgerichtig weiter aus, dass somit nur Schäden am Putz, am Mauerwerk, am Fußboden, an den Fenstern oder den Türen ersatzfähig sein können.

Die Wohnung war nach Ansicht des Amtsgerichts unzweifelhaft renovierungsbedürftig. Der Vermieter könne jedoch (wie oben dargestellt) nur den Ersatz von Substanzschäden sowie den Ersatz der erhöhten Aufwendungen verlangen, die ihre Ursache in den unterlassenen Malerarbeiten haben. Daher konnte der Vermieter die Klage nicht mit dem beigefügten Privatgutachten be-

gründen, da es sich bei den dort genannten Positionen durchweg um allgemeine Renovierungsarbeiten wie z.B. Malerarbeiten, Tapezierarbeiten, das Entfernen alter Tapete usw. gehandelt habe. Aufgabe des Vermieters wäre es jedoch gewesen, diejenigen Kosten darzustellen, die entweder durch die Beseitigung der Substanzschäden oder aber durch erhöhte Aufwendungen entstanden seien. Die im Gutachten enthaltene Feststellung, dass die alte Farbe vom Fußboden abgeschliffen und diverse Nagellöcher und Fugen verspachtelt und grundiert werden müssten, führte zu keiner anderen Beurteilung, da es sich auch hier um die üblichen Renovierungsarbeiten, keinesfalls jedoch um erhöhte Aufwendungen handelte. Da die angesetzten Kosten bereits dem Grunde nach nicht schlüssig vorgebracht wurden, kam es auf die Ausführungen des Gutachters zum „Abzug der Kosten für die Schönheitsreparaturen“ nicht mehr an.

Soweit der Vermieter die Kosten für den Ausbau einer Dusche und anderer Einbauten verlangt hatte, wurde die Klage abgewiesen, weil er nicht nachweisen konnte, dass der Mieter diese Dusche eingebaut hatte.

Wegen der ebenfalls vom Vermieter geltend gemachten Kosten für die Überprüfung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen war nach Ansicht des Gerichts nicht ersichtlich, inwieweit diese Arbeiten mit einem vom Mieter verursachten Mangel zusammenhängen sollen. Den pauschalen Hinweis des Vermieters, die Heizungsanlage sei vom Mieter nicht fachgerecht eingebaut worden, ließ das Gericht nicht gelten. Hier hätte es nach Ansicht des Gerichts eines näheren Sachvortrages durch den beweispflichtigen Vermieter bedurft.

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Gudrun Zieschang

Haftung des Zwangsverwalters für Kautions

Ein Zwangsverwalter ist auch dann zur Erstattung der Kautions an den Mieter verpflichtet, wenn er die Kautions nicht vom Zwangsverwaltungsschuldner (Vermieter) erhalten hat.

AG Mitte, Urteil vom 1. Juni 2001 – 18 C 29/01 –

Der Mieter hatte dem Vermieter beim Einzug in die Wohnung eine Kautions übergeben. Zwischenzeitlich wurde für das Wohngrundstück die Zwangsverwaltung angeordnet. Das Mietverhältnis endete durch Kündigung des Mieters, alle Mietforderungen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses waren ausgeglichen und die Wohnung wurde ordnungsgemäß an den Zwangsverwalter zurückgegeben. Der Mieter forderte vom Zwangsverwalter die Herausgabe der Kautions. Der Zwangsverwalter stellte sich auf den Standpunkt, er müsse die Kautions nicht herausgeben, da er sie selbst nicht erhalten habe.

Das Amtsgericht hat der Klage des Mieters auf Rückzahlung der Kautions stattgegeben. Es führte in seiner Begründung aus, dass der Zwangsverwalter gemäß § 152 ZVG für die Zeit der Zwangsverwaltung anstelle des Zwangsverwaltungsschuldners (Vermieters) als Partei kraft Amtes in die Vermieterstellung eintrete. Daraus folge, dass dem Zwangsverwalter alle Rechte aus dem Mietverhältnis zuständen und er umgekehrt verpflichtet sei, alle Handlungen vorzunehmen, die

erforderlich werden, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu nutzen. Aufgrund der Regelung des § 152 Absatz 2 ZVG sei ein Mietvertrag auch gegenüber dem Zwangsverwalter wirksam, wenn das Grundstück (bzw. die Wohnung) vor der Beschlagnahme einem Mieter überlassen wurde. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Grundstücks auch die Erfüllung vertraglicher oder nachvertraglicher Verpflichtungen aus dem Mietvertrag gehört. Aus diesem Grunde sei der Zwangsverwalter verpflichtet, den vertraglichen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions zu erfüllen.

Bei der Entscheidung kam es nicht darauf an, ob der Vermieter die Kautions an den Zwangsverwalter übergeben habe. Die Ansicht des Zwangsverwalters, er sei in analoger Anwendung des § 572 Satz 2 BGB von der mietvertraglichen Pflicht zur Rückzahlung der Kautions entbunden, wenn ihm die Kautions nicht ausgehändigt wurde, ist nach Ansicht des Amtsgerichts unzutreffend. Das Gericht stellte ausdrücklich klar, dass die Vorschrift des § 572 BGB im vorliegenden Falle nicht anwendbar sei.

Diese Vorschrift, die dem Wortlaut nach nur bei einem Eigentümerwechsel aufgrund eines Erwerbsgeschäfts Anwendung findet, schränkt die Haftung des Erwerbers insoweit ein, als dieser zur Erstattung der Kautions nur verpflichtet ist, wenn der sie seinerseits vom Veräußerer erhalten hat. Die direkte Anwendung des § 572 BGB war daher nach Ansicht des Amtsgerichts schon deshalb ausgeschlossen, weil mit der Anordnung der Zwangsverwaltung kein Eigentümerwechsel verbunden sei.

Auch eine analoge Anwendung des § 572 BGB kommt nach Ansicht des Amtsgerichts nicht in Betracht. Eine vergleichbare Interessenlage bestehe nicht, da es an einem Eigentümerwechsel fehle. Sinn und Zweck der §§ 571 ff. BGB sei der Schutz des Mieters bei der Veräußerung des Grundstückes. Diesen Schutz schränke § 572 BGB ein, wenn der Erwerber eine vom Mieter geleistete Sicherheit nicht ausgehändigt bekommen habe. Das Gericht stellte klar, dass eine extensive (das heißt über den Wortlaut des § 572 BGB hinausgehende) Auslegung vom Sinn und Zweck der den Mieter schützenden Vorschrift nicht gedeckt sei.

Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Sinn und Zweck des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Die Anordnung der Zwangsverwaltung habe den Zweck, die Befriedigung der titulierten Gläubigeransprüche aus den Erträgen des Grundstückes zu erlangen. Dabei achte das ZVG die besondere soziale Situation der Mieter, die gegenüber anderen Gläubigern des Zwangsverwaltungsschuldners privilegiert würden. Die Besserstellung des Mieters gegenüber den Zwangsverwaltungsgläubigern sei dem ZVG daher nicht fremd, sondern sogar üblich. So müssten es die Zwangsverwaltungsgläubiger z.B. hinnehmen, dass der Verwalter im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung aufgrund der mietvertraglichen Verpflichtungen Mieteinnahmen nicht an die Gläubiger auszahlt, sondern zur Durchführung des Mietverhältnisses verwendet. Insbesondere sei der Zwangsverwalter zum Beispiel verpflichtet, nach einer Betriebskostenabrechnung etwaige Guthaben auch dann an den Mieter auszuzahlen, wenn die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten noch an den Zwangsverwaltungsschuldner (Vermieter) geflossen sind.

Das Gericht verurteilte den Zwangsverwalter zur Rückzahlung der Kaution an den Mieter.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Benjamin Raabe

Mietüberhöhung

In Ballungsgebieten wie Berlin, in denen eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung gilt und die gemäß § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB zu Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf erklärt wurden, gilt die Vermutung, dass die Nachfrage nach Wohnungen höher ist als das Angebot. In diesem Falle obliegt es dem Vermieter, diese Vermutung zu entkräften. Der nach Vereinbarung der überhöhten Miete erkennbare Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten ist ein Anhaltspunkt dafür, dass das Angebot an Wohnungen die Nachfrage nicht wesentlich übersteigt hat.

LG Berlin, Urteil vom 10. April 2001 – 63 S 211/00 –

Der Mieter schloss im Sommer 1996 einen Mietvertrag. Der darin vereinbarte Mietzins lag wesentlich (mehr als 20%) über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Mietvereinbarung, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschreitet, ist gem. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) unwirksam, wenn der Mietvertrag unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum zustande gekommen ist. Für das Vorliegen des Merkmals „Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum“ ist nach dem Wortlaut des Gesetzes der Mieter darlegungs- und beweispflichtig. Mit der Klage verlangte der Mieter die Erstattung desjenigen Teils der Miete, der die Vergleichsmiete um mehr als 20% überschritt. Er behauptete, die überhöhte Miete sei unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum vereinbart worden. Der Vermieter bestritt diesen Sachvortrag und behauptete seinerseits, im Sommer 1996 seien über 60.000 Wohnungen jederzeit zu vergleichbaren Bedingungen anzumieten gewesen. Das Landgericht hat der Klage des Mieters stattgegeben. Es stellte fest, dass die Mietzinsvereinbarung, soweit sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschreitet, gemäß § 5 WiStG teilweise unwirksam ist. Ein „geringes Angebot“ im Sinne des § 5 WiStG setzt nach Ansicht des Landgerichts nicht eine generelle Wohnraummangellage voraus. Es genügt vielmehr, wenn das Angebot an vergleichbarem Wohnraum die Nachfrage nicht wesentlich übersteigt.

Das Landgericht führte weiter aus, dass in Berlin eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung zur Bewahrung des Wohnraumes gilt und dass Berlin darüber hinaus gemäß § 564 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu einem Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf erklärt worden ist. Aus diesem Grunde sei zu vermuten, dass das Angebot an vergleichbarem Wohnraum die Nachfrage nicht wesentlich übersteige. Diese Vermutung müsse der Vermieter entkräften. Die pauschale Behauptung des Vermieters, es habe im Sommer 1996 über 60.000 freie Wohnungen gegeben, ließ das Gericht nicht gelten. Nach Ansicht des Landgerichts könne anhand des Berliner Mietspiegels leicht festgestellt werden, dass die durchschnittliche Miete für vergleichbaren Wohnraum in den Jahren nach

Abschluss des Mietvertrages signifikant angestiegen sei. Dieser Anstieg spreche ganz entschieden gegen ein Überangebot von Wohnraum. Ob und inwieweit diese Überlegungen auch auf spätere Zeiträume übertragen werden könnten, ließ das Landgericht ausdrücklich offen.

Das Landgericht vertrat die Ansicht, wenn ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum festgestellt werden könne, müsse vermutet werden, dass der Mietvertrag in subjektiver Hinsicht unter Ausnutzung des geringen Angebots geschlossen worden sei. Es sei nämlich im Allgemeinen davon auszugehen, dass ein Vermieter die Marktlage, das übliche Mietniveau und den Mietspiegel kenne, so dass er mit der Vereinbarung eines überhöhten Mietzinses die ihm bekannte Situation ausnutze. Unter diesen Umständen obliege es dem Vermieter, Anhaltspunkte dafür aufzuzeigen, dass für den Mieter andere Gründe als das geringe Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausschlaggebend für die Vereinbarung der überhöhten Miete waren.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nach Ansicht des Landgerichts grundsätzlich der Berliner Mietspiegel heranzuziehen. Denn dieser habe gegenüber einem Sachverständigen-gutachten den Vorteil, dass er auf eine Vielzahl vergleichbarer Wohnungen zurückgreife, während ein Sachverständiger typischerweise nur zehn bis zwölf Vergleichswohnungen betrachte. In Fällen wie diesen, bei denen es sich um modernisierten Berliner Altbau handele, gebe es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Wohnung aufgrund besonderer Umstände aus dem statistischen Raster des Mietspiegels falle. Das weitere Argument des Vermieters, dass die Kostenmiete deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liege, ließ das Gericht nicht gelten. Der Vermieter habe nicht dargelegt, dass die Kostenmiete bereits zum 1. September 1993 um mehr als 20% über der damaligen örtlichen Vergleichsmiete gelegen habe. Die pauschale Behauptung des Vermieters, die Kostenmiete habe im Jahre 1993 mehr als 20 DM/qm betragen, konnte das Gericht nicht nachvollziehen. Es wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die vom Vermieter berechneten Kosten für Abschreibungen und Instandhaltung nur nach den in § 28 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung bestimmten Pauschalen und nicht in tatsächlicher Höhe angesetzt werden könnten. Der Vermieter musste daher die zu Unrecht gezahlte Miete erstatten.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Klaus Heine

Anmerkung: Gerade bei überhöhten Mieten möchten wir aus aktuellem Anlass darauf hinweisen, dass viele Gerichte für Mietverträge, die um das Jahr 1996 und später geschlossen wurden, das Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum verneinen, bzw. die Darlegungs- und Beweislast auf den Mieter abwälzen. Aus diesem Grunde können wir gegenwärtig nur **dringend (!)** davon abraten, überhöhte Mieten zu vereinbaren. Soweit bereits überhöhte Mieten vereinbart wurden, bitten wir Sie vor Einleitung irgendwelcher Maßnahmen in jedem Falle, eine unserer Beratungsstellen aufzusuchen.

Maklerprovision

Ein Makler hat dann keinen Anspruch auf Maklerprovision, wenn er faktisch vom Vermieter mit den Aufgaben eines

Verwalters betraut wird. Auf welcher vertraglichen Grundlage diese Verwaltungsdienste übernommen werden, ist hierbei ohne Bedeutung

AG Neukölln, Urteil vom 30. Mai 2001 – 5 C 26/01 –

Die Wohnung stand unter Zwangsverwaltung. Der Mieter wusste von dritter Seite, dass die Wohnung frei werden würde und bewarb sich beim Zwangsverwalter um einen Mietvertrag. Der Zwangsverwalter verwies den Mieter an einen Makler, der die Wohnungsbesichtigung und den Abschluss des Mietvertrages durchführte und für die Vermittlung des Vertragsschlusses eine Maklerprovision verlangte. Der Mieter verlangte später die gezahlte Provision zurück.

Das Amtsgericht hat der Klage des Mieters auf Rückzahlung der Provision stattgegeben. Es hat ausgeführt, dass die Provisionsvereinbarung wegen Verstoßes gegen § 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WVermG) unwirksam sei. Diese Vorschrift besagt, dass dem Wohnungsvermittler ein Anspruch auf Vergütung dann nicht zusteht, wenn er Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnung ist.

Das Amtsgericht hat aufgrund der Tätigkeit des Verwalters für den Zwangsverwalter geschlussfolgert, dass dieser zugleich auch als Verwalter im Sinne der oben genannten Vorschrift aufgetreten sei. Sinn der Vorschrift des § 2 WVermG sei es, den Wohnungssuchenden vor wirtschaftlich ungerechtfertigten Belastungen zu schützen und unlautere Geschäftsmethoden und missliebige Vertragsgestaltungen zu verhindern. Die Vorschrift sei zum Schutze der Wohnungssuchenden weit auszulegen.

Das Amtsgericht unterschied in seinem Urteil zwischen der Verwaltungstätigkeit auf der einen und der Tätigkeit eines Maklers auf der anderen Seite. Kennzeichnend für eine Verwaltertätigkeit des Maklers sei eine faktische Nähe zum Eigentümer bzw. zum Vermieter, aufgrund der er über den Maklervertrag hinaus dessen spezielle Verwertungs- und Erhaltungsinteressen wahrnehme. Auf eine wirtschaftliche Verflechtung komme es insoweit nicht an. § 2 WVermG solle den Mieter davor schützen, dass von ihm eine Provisionszahlung für ein Bemühen verlangt werde, das nur dem äußeren Anschein nach eine Maklerleistung sei, das sich aber in Wahrheit als Aquisitionstätigkeit für den Eigentümer darstelle.

In seiner Entscheidung hebt das Amtsgericht hervor, dass sich im vorliegenden Falle der Mieter in Kenntnis des Freiwerdens der Wohnung an den Vermieter gewandt hatte, von diesem jedoch zur Klärung der Einzelheiten des Mietverhältnisses an den Makler verwiesen wurde. Der Makler hatte hierzu vorgetragen, dass der Zwangsverwalter seine (des Maklers) Dienste in Anspruch genommen hätte, um die Weitervermietung leerstehender Wohnungen zu gewährleisten. Das Amtsgericht vertrat die Ansicht, hierbei handele es sich um eine typische Verwaltertätigkeit. Hinzu komme der Umstand, dass der Makler die Wohnungsübergabe des Vormieters durchgeführt und ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt hatte.

Zur Beurteilung der Frage, ob eine unzulässige Verwaltertätigkeit des Maklers im Sinne des § 2 WVermG vorliege, kommt es nach Ansicht des Amtsgerichts auf den äußeren Schein an und nicht auf die zwischen dem Makler und dem Eigentümer vereinbarten Rechtsverhältnisse. Maßgeb-

lich sei, wie sich bei objektiver Betrachtung das Verhältnis des Wohnungsvermittlers zum Vermieter darstelle. Die Behauptung des Maklers, dass es sich bei den genannten Tätigkeiten um eine aus Gefälligkeit übernommene Nebenleistung anlässlich der Wohnungsvermittlung gehandelt habe, wollte das Gericht nicht glauben, zumal der Makler auch bei anderen Wohnungen im Hause mit der Wohnungsabnahme betraut war.

Der zwischen Mieter und Makler vereinbarte Maklerlohn verstieß damit nach Ansicht des Amtsgerichts gegen ein gesetzliches Verbot und war unwirksam. Dem Mieter stand ein Anspruch auf Herausgabe der bereits gezahlten Maklervergütung wegen ungerechtfertigter Bereicherung zu.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Anmerkung: Unabhängig von den Überlegungen des Amtsgerichts stand dem Makler der Anspruch auch deshalb nicht zu, weil der Mieter bereits von Dritten von der freiverdenden Wohnung erfahren und sich beim Vermieter als Vertragspartner beworben hatte. Die bloße „Beschichtigung der Wohnung“ und der „Abschluss des Mietvertrages“ durch den Makler auf Verlangen des Vermieters stellt lediglich eine „Verwaltertätigkeit“ dar (siehe oben).

Modernisierung

Ein Mieter ist zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen nur bei ordnungsgemäßer Ankündigung durch den Vermieter verpflichtet. Die Modernisierungsankündigung muss vollständig sein, das „scheibchenweise“ Nachschieben von Informationen ist unzulässig.

Auch beim Einbau einer Gasetagenheizung ist neben den Angaben zur Art der einzubauenden Heizkörper und zur Kapazität der Gastherme die Angabe der voraussichtlichen Heizkosten erforderlich.

AG Tempelhof – Kreuzberg, Urteil vom 9. Juli 2001 – 16 C 183/01 –

Der Vermieter verlangte vom Mieter die Duldung des Einbaus einer Gasetagenheizung anstelle der vorhandenen Ofenheizung und den Einbau eines Bades. Die ursprüngliche Wohnung war ohne Bad und mit einer Außentoilette versehen. Der Mieter hatte im Jahre 1994 mit Genehmigung des seinerzeitigen Vermieters auf eigene Kosten eine Inntoilette und eine Duschkabine in der Wohnung installieren lassen.

Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters auf Duldung der oben genannten Modernisierungsmaßnahmen ab. Es führte in seiner Begründung aus, dass der Mieter zur Duldung des Einbaus einer Gasetagenheizung wegen der nicht ordnungsgemäßen Modernisierungsankündigung nicht verpflichtet war. Die dem Mieter übersandte Ankündigung enthielt keine Angaben zu den voraussichtlichen Heizkosten, zur Art der einzubauenden Heizkörper und zur Kapazität der Gastherme. Diese Angaben wären jedoch für die formelle Wirksamkeit des Ankündigungsschreibens erforderlich gewesen.

Das Amtsgericht wollte darüber hinaus der Auffassung des Landgerichts Berlin (Zivilkammer 67) nicht folgen, nach der beim Einbau einer

Gasetagenheizung die voraussichtlichen Heizkosten vom Vermieter nicht mitzuteilen sind. Es wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Mieter auch beim Einbau einer Gasetagenheizung ein Anrecht auf die voraussichtlichen Kosten und Belastungen der Maßnahme habe. Hierzu gehören nach Ansicht des Amtsgerichts auch die vom Mieter direkt an den Gasversorger zu zahlenden künftigen Heizkosten.

Unabhängig von den formellen Voraussetzungen des Ankündigungsschreibens kam das Amtsgericht darüber hinaus zum Ergebnis, dass der Mieter den angekündigten Badeinbau nicht dulden muss. Er habe mit Genehmigung des damaligen Vermieters auf eigene Kosten eine Inntoilette und eine Duschkabine in die Wohnung installieren lassen. Bei der gemäß § 541b Absatz 1 Satz 2 BGB vorzunehmenden Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter sind nach Ansicht des Amtsgerichts insbesondere auch die baulichen Folgen und die vorausgegangenen Verwendungen des Mieters zu berücksichtigen. Der Einbau einer Duschkabine und einer Inntoilette stelle eine nicht unerhebliche Verwendung seitens des Mieters dar. Da der Einbau in 1994 erfolgt sei, könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Umbauten mittlerweile abgewohnt seien. Unter Berücksichtigung des weiteren Umstandes, dass der Umbau eine Verkleinerung der Küche zur Folge gehabt hätte, kam das Amtsgericht aufgrund einer Gesamtschau zu dem Ergebnis, dass der geplante Einbau des Bades für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Die Klage wurde auch insoweit abgewiesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Alexander Brederick

Heizkostenabrechnung

Im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verträgen über die Ablesung des Wärmeverbrauchs (Wärmedienst) ist die Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen „Wenn Sie zu diesem Sammeltermin aus dringenden persönlichen Gründen nicht anwesend sein können, biete ich Ihnen gerne einen Individualtermin an. Bitte vereinbaren Sie mit mir diesen Sondertermin. Die zusätzlichen Kosten für Fahrt- und Zeitaufwand stelle ich Ihnen bei Ausführung direkt in Rechnung,“ unwirksam.

LG München I, Urteil vom 22.2.2001 – 12 O 7987/00 –

Das von einem Verbraucherschutzverein auf Unterlassung verklagte Unternehmen betreibt einen so genannten Wärmemessdienst zur Ermittlung des Wärme- und Warmwasserverbrauchs von Mietern und anderen Nutzern. Hierzu schließt es Verträge mit den Vermietern zur Ermittlung des jeweiligen Heizkostenverbrauchs ab.

Während den Mietern früher zwei Ablesetermine (so genannte Sammeltermine) zur Ablesung angeboten wurden, führte das Unternehmen seit Anfang des Jahres 1999 nur noch einen Sammeltermin durch. Für den Fall, dass der eine oder andere Mieter nicht angetroffen wurde, hinterlässt das beklagte Unternehmen im Treppenhäus einen Zettel mit dem Inhalt:



„Jahresablesung

Wenn Sie zu diesen Sammeltermin aus dringenden persönlichen Gründen nicht anwesend sein können, biete ich Ihnen gerne einen Individualtermin an. Bitte vereinbaren Sie mit mir diesen Sondertermin. Die zusätzlichen Kosten für Fahrt- und Zeitaufwand stelle ich Ihnen bei Ausführung der Arbeiten direkt in Rechnung. Ansonsten müsste eine Schätzung des Verbrauchs erfolgen.“

Das Landgericht München hat das Unternehmen antragsgemäß zur Unterlassung verurteilt.

Es wies in den Entscheidungsgründen darauf hin, dass der Nutzer (Mieter) unter Verstoß gem. § 9 Absatz 1 AGBG entgegen den Geboten von Treu und Glauben in unangemessener Weise benachteiligt werde.

Aufgrund der Heizkostenverordnung sei der Mieter nur verpflichtet, die Ablesung der Wärmemessanlage durch den Vermieter bzw. durch den von ihm beauftragten Wärmemessdienst zu dulden. Eine Verpflichtung zur Kostenübernahme sei nicht vorgesehen. Abgesehen davon, dass es durchaus möglich sei, dass ein Mieter einen Termin auch ohne Verschulden nicht wahrnehmen könne, sehe die Richtlinie zur Durchführung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung vom 17.11.1989 vor, dass zwei Ablesetermine im Abstand von mindestens 14 Tagen durchzuführen seien.

Auf die Frage, ob diese Richtlinien bei Wärmemessdiensten zum Handelsbrauch gehören, kam es nach Ansicht des Landgerichts nicht an, da die Durchführung von mindestens zwei Ableseterminen notwendig und angemessen sei. Das Landgericht wies darauf hin, dass es zahlreiche Gründe geben könne, die es einen Nutzer (Mieter) unmöglich machen, den ersten Ablesetermin wahrzunehmen, ohne dass ihn daran ein Verschulden treffe.

Durch die angegriffene Vertragsklausel wird der Nutzer nach Ansicht des Landgerichts einem faktischen Kontrahierungszwang unterworfen. Er werde durch diese Klausel zum Abschluss einer „Ablesevergütungsvereinbarung“ mit dem Wärmemessdienst genötigt, ohne hierzu verpflichtet zu sein. Der faktische Kontrahierungszwang zum Abschluss dieser Vereinbarung werde für den Nutzer noch dadurch verstärkt, dass ihm andernfalls die Schätzung des Heizkostenverbrauchs angedroht werde. Zu einer solchen Schätzung sei der Vermieter (und nicht etwa der Wärmemessdienst) wenn überhaupt dann nur berechtigt, wenn der Mieter schuldhaft mehrere Ablesetermine nicht ermöglicht habe. Aus den genannten Gründen werde der Mieter/Nutzer durch die irreführende Klausel unangemessen benachteiligt.

Abgedruckt in NZM 2001, Seite 465 f. und in WM 2001, Seite 333 ff.

Unsere Beratungsstellen

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

Die Beratungsstellen werden nach den alten Bezirksnamen aufgeführt.

■ Charlottenburg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Sophie-Charlotten-Straße 51/52,
Ecke Philippstraße, im Jugendladen,
☒ Kaiserdamm

■ Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

Montag 18 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☒,
☒ Samariterstraße, ☒ 2

■ Hellersdorf

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
ACHTUNG: Bis auf weiteres
Auerbacher Ring 40, in der Ko.-Zentrale
der Lokalen Agenda 21, ☒ Hellersdorf

■ Hohenschönhausen

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchenhof 142, 256

■ Köpenick

Montag 18 bis 20 Uhr,
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,
☒ Schöneweide, weiter mit ☒ 26, 61
oder 67

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Donnerstag im Monat,
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☒,
☒ Köpenick, ☒ 360, 369, ☒ 60, 61,
62, 63, 68

■ Kreuzberg

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

Mittwoch 16 bis 17.30 Uhr,
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße,
☒ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße, ☒ Yorkstraße
tercüman bulunmaktadır

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

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Oranienstraße 43, VH, 1.0G im Mieterladen des
STADTBüro e. V.,
☒ Moritzplatz, Kottbusser Tor, ☒ 129

■ Lichtenberg

Montag 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Montag im Monat,
Gundelfinger Straße 25, im Seniorenklub,
☒ Karlshorst, ☒ Tierpark

Dienstag 17 bis 19 Uhr,
Frankfurter Allee 149, 1. Stock, in der Bibliothek,
☒ und ☒ Frankfurter Allee

Mittwoch 18.30 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat,
Anton-Saefkow-Platz 12, Eingang vom Parkplatz zum
Mieterbeirat Storkower Bogen, ☒ Storkower Straße

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

■ Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Alt-Marzahn 23, im „KulturGut“,
☒ Marzahn

■ Mitte

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Leipziger Straße 55, im „Checkpoint“,
☒ Spittelmarkt

Mittwoch 19 bis 20.30 Uhr,
Auguststr. 21, Hof, in der Comic-Bibliothek
„Bei Renate“, ☒ Oranienburger Str., Hackescher
Markt, ☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstr.,
☒ 1, 13

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen
„elele“, ☒ Schönleinstraße, Hermannplatz,
☒ Hohenstaufenplatz 141

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

■ Pankow

Dienstag 18 bis 20 Uhr,
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat,
Wolfshagener Straße 72,
Ecke Eintrachtstraße, im Kiezladen,
☒ Pankow, ☒ 50, 52, 53

■ Prenzlauer Berg

Montag 18.15 bis 19 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Grellstraße 14, im „Grelltreff“, ☒,
☒ Prenzlauer Allee, ☒ 1

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Templiner Straße 17, im Laden der
Betroffenenvertretung, „BV Teute“,
☒ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz,
Rosa-Luxemburg-Platz,
☒ 6, 8, 13, 53, ☒ 157

Montag 19 bis 20 Uhr,
Oderberger Straße 50, im Verein So oder So
(Kiez-Kantine), ☒ Eberswalder Straße,
☒ 13, 20, 50, 53

Dienstag 19.30 bis 20.30 Uhr,
Käthe-Niederkirchner-Straße 12, Kiezladen der
Betroffenenvertretung Bötzow-Viertel, ☒,
☒ 2, 3, 4

Mittwoch 18 bis 20 Uhr,
**Achtung! Neue Beratungszeit
ab 1. 11. 2001: 18.30 bis 19.30 Uhr,**
Wichertstraße 20,
im Kieztreff der Volkssolidarität,
☒ und ☒ Schönhauser Allee, ☒ 13

Donnerstag 18.30 bis 20 Uhr,
Christburger Str. 38, im „Baobab“,
zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ☒,
☒ 1, 2

■ Schöneberg

Dienstag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☒,
☒ Friedenau

Dienstag 19 bis 20 Uhr und

Donnerstag 19 bis 20 Uhr,
Nollendorferstraße 38, im Mieterladen „NOLLZIE“,
☒ Nollendorferplatz

■ Spandau

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

■ Steglitz

Montag 18.30 bis 19.30 Uhr,
Osdorfer Straße 121, bei der Arbeiterwohlfahrt
☒ Osdorfer Str., ☒ 186 ab ☒ Rathaus Steglitz,
☒ 110

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
Holsteinische Straße 38, im Büro Bündnis 90/ Die
Grünen (Tiefparterre links, bitte klingeln)
☒ Walther-Schreiber-Platz ☒ Feuerbachstraße,
☒ 148, 185, 186

■ Tempelhof

Montag 18 bis 19 Uhr,
Kaiserin-Augusta-Straße 23,
in der Kirchengemeinde Alt-Tempelhof,
☒ Kaiserin-Augusta-Straße

■ Tiergarten

Donnerstag 18 bis 19 Uhr,
Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Stephankiez,
☒ Birkenstraße

■ Treptow

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e. V., in der Alten Schule,
☒ Treptow-Adlershof

■ Wedding

Donnerstag 18 bis 19.30 Uhr,
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32,
☒ Leopoldplatz, Nauener Platz
Eingang Tageszentrum

■ Weißensee

Mittwoch 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat,
Streustraße 121, Ecke Börnestraße,
in der Berliner Stadtmision,
☒ Antonplatz 2, 3, 4, 13, 23, 24

■ Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr,
jeden 2. und 4. Montag im Monat,
Blissestraße 14, im Café „blisse 14“, Seminarraum 1,
☒, ☒ Blissestraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern
derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehenden
Beratungsstellen, von denen sind die behin-
dertengerechten durch ☒ gekennzeichnet.

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied
von auf Mietrecht spezialisierten
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten beraten.
Bringen Sie Ihre letzte Beitragsquittung (oder das
letzte MieterEcho auf Ihren Namen) mit! Und
vergessen Sie nicht Ihre Mietunterlagen,
einschließlich Mietvertrag!

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