



MIETER ECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 304 JUNI 2004

Ein Klassiker wieder auf der Tageskarte:

Immobilienhai zu Fischstäbchen

- **PROFITORIENTIERUNG:** Privatisierung gefährdet Ihre Gesundheit
- **UNTER GEIERN:** DIE GSW, das Land Berlin und der Höllenhund
- **VERDRÄNGUNGSGEFAHR:** Modernisierung im Sanierungsgebiet
- **WIE BEI OLD SHATTERHAND:** Eine „abenteuerliche“ Mängelanzeige

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,77 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____ ORT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEITRITTSERKLÄRUNG

- Aufnahmegebühr ¹ 5 €
- Jahresbeitrag mit Rechtsschutz ² 54 €
- Jahresbeitrag ohne Rechtsschutz ³ 28 €

¹ Die Aufnahmegebühr entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

² Prozess-Mietrechtsschutz durch Gruppen-Versicherungs-Vertrag mit der ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG. Der Rechtsschutzanteil in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

³ Die Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz ist nur möglich, wenn eine Police über einen bestehenden Mietrechtsschutz vorgelegt wird.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ 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 zzgl. Aufnahmegebühr auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr):

Ich bin damit 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 216 80 01

INHALT

MIETRECHT AKTUELL

- 4 **Die IHZ rudert rückwärts**
Nun ist auf einmal alles freiwillig: Mieter/innen brauchen keine neuen Mietverträge mit der IHZ zu unterschreiben
Christoph Villingner
- 4 **Kündigungsfristen bei vor dem 01.09.2001 geschlossenen Mietverträgen**

BERLIN

- 5 **Armes Berlin**
Die Hauptstadt nimmt die drittletzte Stelle bei der Bewertung der Einkommen ein
- 5 **Schwarzfahren als Widerstand**
Aktionen gegen Preiserhöhungen der BVG
Peter Nowak

PRIVATISIERUNG

- 7 **„Zukunftsmodell Privatisierung“?**
Die Messe Berlin und andere Beteiligungen des Landes Berlin
Hans-Georg Lorenz vom Donnerstagskreis der SPD
- 10 **Privatisierung gefährdet Ihre Gesundheit**
Wie aus städtischen Kliniken profitorientierte Unternehmen werden
Hermann Werle
- 13 **Unter Geiern**
Die GSW, das Land Berlin und der dreiköpfige Höllenhund Cerberus
Julia Oppermann

STADTERNEUERUNG

- 15 **Sanierung, Leerstand, Mietermarkt**
Stadterneuerung in Leipzig
Andrej Holm

IMMOBILIENVERWERTUNG

- 17 **Modernisierung im Sanierungsgebiet zwischen Anspruch und Wirklichkeit**
Das Hausprojekt Voigtstraße 36/37 kämpft gegen Verdrängung
Michael Hermann
- 20 **Wie bei Old Shatterhand**
Abenteuerliches in den Mietshäusern von Atze Brauner
Silke Mayer

MIETRECHTLICHE TIPPS VON A BIS Z

- 25 Von „Mietminderung“ bis „Mietspiegel“

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Verzicht auf gesetzliches Kündigungsrecht
- 27 Angemessene Vorauszahlungen auf die Nebenkosten
- 28 Unwirksame Staffelmietvereinbarung und Abweichung der Wohnfläche
- 29 Anforderungen an eine fristlose Kündigung und an eine Betriebskostenabrechnung
- 30 Einseitige Umstellung der Mietstruktur
- 30 Berechnung der Kappungsgrenze bei einer Teilklausivmiete

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

RECHTSBERATUNG

IMPRESSUM

Herausgeber:

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92, 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15
Telefon Redaktion MieterEcho: 21 00 25-84

Bankverbindung:

Postbank Berlin
Konto-Nr. 830 71-109
BLZ 100 100 10

Redaktion:

Redaktionskonferenz
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Titel:

Collage: ME

Layout und Satz:

Connye Wolff

Belichtung und Druck:

Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 21.05.2004

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße)
10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01
Telefax: 2 16 85 15
www.bmgev.de

Öffnungszeiten

Mo., Di., Do. 10 – 13 und 14 – 17 Uhr
Mi. 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)
Fr. 10 – 13 und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung: ☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☉ Yorckstraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

Liebe Leserinnen und Leser,

drei Bewerber, einer unappetitlicher als der andere, hatte der Finanzsenator zu bieten. Den Zuschlag für die GSW erhielt, wie könnte es anders sein, der unappetitlichste, der – in diesem Heft porträtierte – Fonds Cerberus.

Doch letztlich war es gleichgültig, ob die GSW an Cerberus, an Soros oder an den Lone Star Fonds verramscht wurde, denn der Verkauf von öffentlichem Vermögen stellt einen politischen Skandal dar. Daran ändert sich auch nichts, wenn dieses Geschäft schon fast zur Alltäglichkeit geworden ist und wie jedes Mal von Pseudozugeständnissen flankiert wird. Selbstverständlich sind die Mieter/innen von Rechts wegen nicht von Eigenbedarfskündigungen durch den Verkauf bedroht. Selbstverständlich werden auch keine Luxusmodernisierungen durchgeführt, denn auch dagegen sind die Mieter/innen durch das Mietrecht geschützt. Zudem beabsichtigt kein profitorientiertes Unternehmen, sein Geld durch Luxusmodernisierungen in Beständen des sozialen Wohnungsbaus der GSW zu verschwenden. Und selbstverständlich können Mieterhöhungen nur bis zur Mietpiegelgrenze gefordert werden. Um solche Selbstverständlichkeiten durchzusetzen bedarf es nicht der aufopfernden Bemühungen des Finanzsenators. Durch die Lobpreisungen solcher Banalitäten im Kaufvertrag sollen wieder einmal die Gemüter beruhigt werden. Für wie dumm hält der Finanzsenator die Mieter/innen dieser Stadt eigentlich?

Nein, nichts kann darüber hinwegtäuschen, dass mit diesen Verkäufen das im letzten Jahrhundert in den Wohnungsbaugesellschaften angesammelte soziale Kapital unwiederbringlich verloren ist. Jedem ist klar, dass der sowieso immer geringer werdende soziale Schutz durch solche Verkäufe weiter drastisch reduziert wird. Und kein Mensch zweifelt daran, dass das gesamte öffentliche Vermögen dieser Stadt der Privatisierung anheim fällt, wenn die Sarrazins und Fugmann-Heesings dieser Stadt nicht gestoppt werden.

Eine politische Aufgabe hat nicht nur die Bewahrung, sondern die Vermehrung des sozialen Kapitals – wie es in der GSW angesammelt war – zu sein. Ihr Verkauf ist die wohnungspolitische Bankrotterklärung des rot-roten Senats.

Die Berliner MieterGemeinschaft war immer überzeugt, dass es zwar ihre fundamentale Aufgabe ist, Mieter/innen gegenüber Vermietern rechtlich zu vertreten, aber dass zur wirksamen Vertretung auch das politische Engagement der Mitglieder hinzu kommen müsse. Der Verkauf der GSW zeigt, wie notwendig es ist, dass die Mieter/innen dieser Stadt ihre Geschicke in die eigenen Hände nehmen sollten.

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet vielfältige Möglichkeiten des Engagements. Wer aktiv mitarbeiten möchte, sollte sich an das MieterEcho wenden, Tel.: 21 00 25 84, oder mit den Kontaktadressen in den Bezirken Verbindung aufnehmen.

Prenzlauer Berg: Angela Stiebritz Tel.: 44 04 32 81 oder 0172/31144302
Lichtenberg: Hans Joachim Scholz Tel.: 972 43 08
Hohenschönhausen: Günther Eggert Tel.: 981 40 15

Ihr MieterEcho

Informationsabende zum Sozialrecht

Informationsabende mit Juristen zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.) finden

jeden Dienstag um 19 Uhr

in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92, 10963 Berlin statt.

Hier wird außerdem Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf Wohngeld, auf Beratungs- oder auf Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

Die IHZ rudert rückwärts

Nun ist auf einmal alles freiwillig: Mieter/innen brauchen keine neuen Mietverträge mit der IHZ zu unterschreiben

Christoph Villinger

Nachdem die Berliner MieterGemeinschaft und andere Mieterorganisationen Alarm geschlagen haben, rudert die neue Verwaltungsgesellschaft IHZ GmbH (Internationales Handelszentrum) zurück. Seit Monaten geht schrittweise an alle Mieter/innen der drei städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH (Bewoge) und die Wohnungsbaugesellschaften Mitte (WBM) und Friedrichshain (WBF) ein Schreiben, in dem ihnen der Abschluss eines neuen Mietvertrags mit der IHZ GmbH nahegelegt wird. „Er kann unterschrieben werden, muss aber nicht“, betont nun Martina Kubisch, Pressesprecherin der IHZ GmbH.

Wenn alles freiwillig ist, fragt man sich allerdings, was das Ganze dann soll. „Es ist eine rein wirtschaftliche und juristische Arbeitserleichterung“, sagt Kubisch, und sie versucht zu beteuern, dass „keine rechtliche Keule dahinter hängt“. Doch genau dies befürchten die Kritiker: Was passiert, wenn die Verwaltungsgesellschaft IHZ GmbH Pleite geht und der Mietvertrag nicht mehr mit dem Eigentümern des Hauses abgeschlossen ist? In diesem Fall stehe nämlich der rechtliche Eigentümer mit „mieterfreien Häusern“ da. Dieser Annahme widerspricht Kubisch und betont, dass auch eine neue Verwaltungsgesellschaft die Mietverträge übernehmen müsste. Doch so ganz sicher ist sie sich da auch nicht. Und angeblich würden ein Großteil der Mieter/innen die neuen Verträge unterschreiben. Doch eine Prozentzahl kann sie nicht nennen.

Seit Januar haben die drei städtischen Wohnungsbaugesellschaften WBM, WBF und die Bewoge ihre Verwaltungen in der Internationales Handelszentrum GmbH zusammengeführt. Besonders der Name der neuen Gesellschaft, die einen Pachtvertrag mit den jeweiligen Eigentümergesellschaften abgeschlossen hat, löst bei vielen Ängste aus: steht jetzt der Verkauf der drei städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf dem internationalen Immobilienmarkt bevor?

„Genau das Gegenteil ist gewollt“, betont Steffi Pianka, die Pressesprecherin der Be-

woge. Aber um die Verwaltung effektiver zu gestalten und insbesondere Doppelstrukturen zu vermeiden, würden die Bestände der drei Wohnungsbaugesellschaften bei einem „reinen Verwalter“ zusammengeführt. Die IHZ sei nun mit etwa 53.000 Wohnungen und etwa 2000 Gewerbeeinheiten der größte Anbieter auf dem Berliner Markt. „Wir wollen die Bestände halten, verwalten und auch davon leben“, führt Pianka fast kämpferisch aus, wohl wissend, dass auch ihr Arbeitsplatz bei einem Verkauf der Gesellschaften gefährdet wäre. Da man einfach eine seit 1975 in



IHZ GmbH

Ostberlin existierende GmbH als Namensgeberin sowie die „repräsentative Anschrift“ in dem weißen Büroturm in der Nähe des Bahnhofs Friedrichstraße für die neue Verwaltungsfirma benutzt

hat, suchen die Mitarbeiter/innen nun dringend eine andere Übersetzung für das Kürzel IHZ. Man denke zum Beispiel an „Im Herzen Berlins“, so Pianka. Während die IHZ die Bestände von den drei alten Wohnungsbaugesellschaften gepachtet hat, werden „die Vermögensangelegenheiten bei der WBM konzentriert“, sagt Pianka weiter. Sie gibt sich überzeugt, dass mit der Umstrukturierung ein Verkauf eher verhindert wird. Allerdings schränkt sie ein, „wenn der Senat weiter sagt ‚Geld muss fließen‘, sind unsere Hände gebunden.“

Über die IHZ wurde auch schon im MieterEcho Nr. 303 berichtet, die Red.

Kündigungsfristen bei vor dem 01.09.2001 geschlossenen Mietverträgen

Die am 01.09.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform legte die Kündigungsfristen für Mieter/innen unabhängig von der Wohndauer einheitlich auf drei Monate fest. Dies wurde hauptsächlich mit den gestiegenen Erfordernissen der Mobilität begründet. Wohl wahr, denn bei einer Jobsuche muss man womöglich die Stadt wechseln und kann nicht zwölf Monate lang zwei Wohnungen bezahlen. Weil zudem zwar ein kontinuierlicher Anstieg der Mieten, aber kein entsprechender Anstieg der Einkommen festzustellen ist, gewinnt die Regelung ungemein an Überzeugungskraft. Doch offenbar nicht genug, um den Bundesgerichtshof (BGH) zu motivieren, den Genuss der neuen Regelung auch den Mieter/innen mit vor dem 01.09.2001 geschlossenen Mietverträgen zuteil werden zu lassen.

Zuvor wurde von den Gerichten differenziert, ob die älteren, längeren Kündigungsfristen vertraglich individuell vereinbart worden waren oder ob eine Formulklausel sich erkennbar auf die jeweils geltende gesetzliche Regelung beziehen wollte. Die Unterscheidung mag nicht sehr sinnvoll sein, denn es sind immer die Vermieter, die die Verträge diktieren und auch eine „Individualvereinbarung“ stellt kein wirklich „freies Aushandeln“ dar. Doch wie dem auch sei, für viele Mieter/innen war die Rechtsprechung solange günstig, bis der BGH meinte, auch eine Formulklausel, die die damalige Regelung nur wiedergibt, sei mietvertraglich vereinbart, also in einer fairen Verhandlung zwischen den Parteien ohne Zwang und Druck entstanden. Dass eine solche Vorstellung viel mit juristischen Krähwinkeln, aber nichts mit gesellschaftlicher Realität zu tun hat, leuchtet dem Gesetzgeber schon eher ein. Und so haben die Koalitionsparteien beschlossen, die nötige Nachbesserung in die Wege zu leiten. Doch sollten die Mieter/innen nicht zu früh erleichtert aufatmen. Die Lobby der Grundeigentümer ist stark und die setzt alles in Gang, um die von ihnen so diffamierte „Lex Mieterbund“ zu Fall zu bringen. Es wird also noch viel Kraft, auch der Berliner MieterGemeinschaft, erfordern, das Selbstverständliche durchzusetzen. Betroffenen Mieter/innen empfehlen wir den Besuch einer Beratungsstelle.

Armes Berlin

Die Hauptstadt nimmt die drittletzte Stelle bei der Bewertung der Einkommen ein

Berlin ist verschuldet, die Einnahmen reichen nicht aus und den Berliner/innen geht es nicht besser als ihrer Stadt. Im Jahre 2001 standen den privaten Haushalten in der Bundesrepublik Deutschland ca. 1358 Mrd. Euro zur Verfügung. 220 Mrd. bzw. 16,2% davon entfielen auf die Haushalte der 14 größten Städte. Das verfügbare Einkommen setzt sich aus dem Primäreinkommen und den darauf entfallenden Abgaben bzw. Transferleistungen zusammen. Primäreinkommen ist der Verdienst der Haushaltsmitglieder aus selbständiger und/oder unselbständiger Arbeit, Abgaben sind z.B. Steuern und Transferleistungen können Renten, Arbeitslosengeld, Sozialhilfe, Kindergeld, Wohngeld usw. sein. Statistisch ausgewertet wird letztlich, was die Haushalte für Konsumzwecke oder zur Bildung von Ersparnissen ausgeben können, kurz das verfügbare Einkommen.

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 1995 und 2001 (in Euro) je Einwohner/in in den 14 größten Städten, die prozentuale Veränderung in diesem Zeitraum und die

Stadt	Verfügbares Einkommen je Einwohner/in			Deutschland (2001) = 100
	1995	2001	2001: 1995 in %	
München	17.997	21.367	18,7	129,8
Düsseldorf	17.648	20.154	14,2	122,4
Bremen	17.054	19.981	17,2	121,3
Stuttgart	16.604	19.752	19,0	119,9
Hamburg	16.243	18.865	16,1	114,6
Essen	15.359	18.067	17,6	109,7
Köln	15.486	17.997	16,2	109,3
Nürnberg	15.045	17.863	18,7	108,5
Frankfurt a.M.	14.057	16.349	16,3	99,3
Dortmund	13.361	15.473	15,8	94,0
Dresden	12.431	15.089	21,4	91,6
Berlin	13.579	14.773	8,8	89,7
Duisburg	12.303	14.371	16,8	87,3
Leipzig	11.438	13.751	20,2	83,5
Städte zusammen	14.926	17.226	15,4	104,6
Deutschland	13.994	16.467	17,7	100

jeweilige Abweichung vom Durchschnitt in Deutschland (= Indexwert 100).

Nun sind solche Statistiken mit allergrößter Vorsicht zu genießen, denn sie verschmelzen alle Haushalte zu einem Durchschnittswert und sagen nichts über die Verteilung aus. Viele Berliner Haushalte können selbst von dem mageren Durchschnittseinkommen nur träumen. Für eine Reihe von anderen Haushalten deckt das Durchschnittseinkommen noch nicht einmal die Wohnkosten.

Doch bleibt die Tatsache, dass die durchschnittlichen Berliner/innen mit ihrem Einkommen an drittletzter Stelle stehen. Nur in Duisburg und in Leipzig sieht es noch düftiger aus. Aber selbst das wird sich ändern, denn die Berliner/innen hatten mit Abstand die geringsten Einkommenssteigerungen. Leipzig und Dresden sind Boom-Städte ersten Ranges, gefolgt von Stuttgart, Nürnberg und München.

Die Berliner Hausbesitzer könnten es angesichts der nachlassenden Zahlungskraft ihrer Mieter/innen bald schwerer haben, hätte nicht der zuständige Senator Peter Strieder ihre Sorgen tatkräftig geteilt, wie es drastisch der letzte Mietspiegel zeigte, bei dem durch die Ausweitung der Spannen auf bis zu 4/5 zusätzliche Mieterhöhungsspielräume ermöglicht wurden. Darüber hinaus genehmigt der Senat bereitwillig den Abriss von Plattenbauten. Auf diese Weise wird der Markt bereinigt und die Mietpreissteigerungen bleiben stabil. Und als wenn es nicht schon reichen würde, wird durch ein Urteil des Oberlandesgerichts Berlin die Mietobergrenze in Sanierungsgebieten faktisch abgeschafft. Diese Entwicklungen sind insbesondere angesichts der Verkäufe des öffentlichen Wohnungsbestands und des Abbaus von Sozialleistungen schlichtweg unverantwortlich.

Schwarzfahren als Widerstand

Aktionen gegen Preiserhöhungen der BVG

Peter Nowak

Eine ältere Frau hält einen Fahrschein der Berliner Verkehrsbetriebe mit dem Aufdruck „Freifahrt“ in die Höhe. Darüber steht die Parole „Her mit dem schönen Leben“. Dieses Bild prangte einige Wochen lang an einer Häuserwand Manteuffel-/Ecke Oranienstraße im Berliner Stadtteil Kreuzberg. Seit Jahren kann man an dieser Wand ablesen, welches Thema gerade auf der Agenda der politischen Szene Berlins steht.

Mit dem Widerstand gegen die hohen Preise für das Benutzen der öffentlichen Verkehrsmittel im Berliner Nahverkehr scheint ein gemeinsamer Nenner gefunden zu sein, der die zerstrittene politische Szene eint. Da die Zuschüsse des Senats um 17 Mio. Euro gekürzt wurden, hatten die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) zum 01.01.2004 das Sozialticket zu 20,40 Euro für Menschen mit geringen Einkommen abgeschafft. Jetzt müssen Sozialhilfeempfänger/innen entweder tief in ihre

Flyer zum Aufruf zur Demonstration gegen die Preiserhöhungen der BVG im Rahmen der Aktionstage Maisteine gegen Sozialabbau.



Tasche greifen oder jede Fahrt von der Behörde genehmigen lassen, wenn sie dafür das Geld haben wollen. Fahrten zum Arbeitsamt oder zu Bewerbungen könnten unter Umständen beglichen werden, hieß es bei der Berliner Verwaltung. Ansonsten müssten Arbeitslose eben zu Hause bleiben oder zu Fuß gehen. Schließlich gäbe es kein Recht auf subventionierte Mobilität, hieß es zynisch aus Senatskreisen. Die zuständige Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner (PDS) bekundete in Zeitungsinterviews, wie stark sie mit den Betroffenen leide. Ihre Partei setzte sich auch für ein neues Sozialticket ein, betonte sie. Von Widerstandskampagnen, gar von dem Benutzen der Verkehrsmittel ohne Ticket, hielt die Senatorin jedoch überhaupt nichts.

Unterschiedliche Parole – gleiches Ziel

Diese Aktionen haben allerdings seit Jahresbeginn an Schwung gewonnen. Mit unterschiedlichen Parolen wurde in Berlin gegen die BVG-Politik mobil gemacht. Während die linke Szene den Slogan „alles für alle – und zwar umsonst“ kreierte und auf den Flugblättern und Plakaten schon mal den verbalradikalen Ton-Steine-Scherben-Refrain „eher brennt die BVG“ benutzte, sprechen Sozialverbände vom „Recht auf Mobilität“.

Unter diesem Motto fand die erste große Schwarzfahraktion am 10.01.2004 statt, die gleich ein großes Medienecho fand. Schließlich riefen damals Professor/innen, Pastor/innen und Bewegungsaktivist/innen gemeinsam zum Benutzen des Berliner Nahverkehrs ohne Ticket auf. Zu den Mentor/innen dieses Protests gehörte auch der Politologieprofessor Peter Grottian. Strafgelder, die an diesem Tag durch die Schwarzfahraktion entstanden sind, wollte er großzügig aus dem eigenen Geldbeutel bezahlen. Die Justiz nahm sogleich die Ermittlungen gegen Grottian auf, weil er zu einer Straftat aufgerufen habe. Dadurch wurde die Aktion allerdings erst so richtig bekannt. Ein Kommentator in der Tageszeitung Taz meinte zwar süffisant, die Arbeitslosen würden sich doch wohl nicht von einem Professor die Welt erklären lassen. Die folgenden Wochen sollten allerdings zeigen, dass die Aktionen gegen das BVG-Preissystem auch ohne professorale Schirmherrschaft zum Selbstläufer wurden.

So organisierten in der Folge Studierende und Erwerbslose Aktionen unter dem Motto „Wir kontrollieren die Kontrolleure“. Die wurden von den Aktivist/innen mit großen Papp-

schildern markiert, auf dem die Worte „Vorsicht Kontrolleure“ stand. Das hatte zur Folge, dass diese oft Reißaus nahmen. Noch vor einigen Jahren hatten sich mehrere Kontrolleur/innen in einem Berliner Boulevardblatt fotografieren lassen. Die Unterzeile war eine eindeutige Botschaft an alle potenziellen Schwarzfahrer/innen „Wir kriegen Euch alle“. Durch die Markierungsaktionen wurde diese Aussage konterkariert.

Einzelfahrschein ins Gefängnis

Anfang April ist die Kampagne in Berlin noch ausgeweitet worden. Die BVG lieferte auch hierfür die Steilvorlage. Am 01.04.2004 wurden wieder einmal die Fahrpreise erhöht, nachdem im März die Presse die außertariflich hohen Top-Gehälter der BVG-Führungsspitze bekannt gegeben hatte. Pünktlich zum 01.04.2004 forderten Demonstrant/innen vor der BVG-Zentrale daher auf Transparenten: „Fahrpreise und Gehälter runter“. Selbst die Studierenden machten wieder verstärkt gegen die BVG mobil. Dabei schienen die mit dem Semesterticket ruhig gestellt zu sein. Studierende zahlen mit der Semestergebühr für die BVG-Karten einen Betrag, der zwar wesentlich höher als das abgeschaffte Sozialticket, aber insgesamt billiger als eine ‚normale‘ Monatskarte ist. Doch weil die BVG zum nächsten Semester den Preis für das Ticket erneut erhöhen wollte, hatten sich viele Studierende wieder in die Reihen der Protestierenden eingereiht. Und auch nachdem man sich auf einen für die Studierenden akzeptablen Preis einigte, wollten die sie weiterhin gegen die BVG-Politik protestieren. „Neben Studierenden sind alle Nutzer des Berliner Nahverkehrs mit steigenden Preisen konfrontiert. Insbesondere für einkommensschwache Gruppen ist das untragbar“, erklärte der Sozialreferent des Referent/innenrats der Humboldtuniversität.

Am 17., 19. und 26.04.2004 fanden im Rahmen der Kampagne Maisteine dann Demonstrationen und Kundgebungen vor der BVG-Zentrale in der Potsdamer Straße in Berlin-Schöneberg statt. Dabei wurden gezielt die BVG-Kund/innen angesprochen, die dort Schlange stehen müssen, weil sie ohne gültiges Ticket erwischt worden und ihr vergessenes Ticket vorzeigen oder die Strafgebühr zahlen müssen. Wer öfter ohne Ticket in einem Berliner Verkehrsmittel erwischt wird, bekommt es mit der Justiz zu tun. Immer öfter

müssen Leute ins Gefängnis, weil sie die Geldstrafen für mehrmaliges Schwarzfahren nicht bezahlen können, meldete die Taz am 30.03.2004.

Nulltarif und Roter Punkt

Die Aktionen gegen die BVG werden mittlerweile auch theoretisch unterfüttert. So wurde im April auf einer gut besuchten Veranstaltung im Kreuzberger Veranstaltungszentrum Kato über die Frage diskutiert, ob das kollektive Schwarzfahren eine sinnvolle Widerstandsaktion sein kann. Ein Referent von der Berliner Gruppe F.e.l.s (Für eine linke Strömung) bejahte diese Frage. Wichtig sei allerdings, dass die Aktion in die Kampagne „Berlin umsonst“ eingebettet ist. Nicht nur beim Nahverkehr, sondern auch bei Schwimmbädern, Konzerten und Ausstellungen soll der Anspruch auf verbilligte oder kostenlose Nutzung erhoben werden. „Auch Menschen mit wenig Geld haben einen Anspruch auf Mobilität, Kultur und sinnvolle Freizeitgestaltung“, so der F.e.l.s-Vertreter. Auch Dirk Hauer von der Jobberinitiative „Blauer Montag“ aus Hamburg begrüßt solche Aktionen der „direkten und kollektiven Aneignung“ und erinnerte daran, dass sie politische Vorläufer haben. Schon 1996 und auch in den 70er Jahren wurden gemeinsame Schwarzfahraktionen organisiert wie „Aktion Nulltarif“ oder die „Rote-Punkt-Aktion“. Dabei seien Broschüren mit Tipps für ein erfolgreiches Schwarzfahren an die Fahrgäste verteilt worden. Nadja Rakowitz von der Zeitung Express, die sich „sozialistischer Betriebs- und Gewerkschaftsarbeit“ widmet, plädierte dafür, kollektives Schwarzfahren als Aktion für die unmittelbare Verbesserung von Lebensverhältnissen zu betrachten, ohne sie ideologisch zu überfrachten. Dem stimmte das Publikum weitgehend zu. Schließlich taugen die Aktionen gegen die BVG eben nicht für abstrakte Szene Diskussionen, sondern sind auf eine Verbreiterung angelegt. Bisher ist dieses Konzept in Berlin aufgegangen. Mittlerweile haben sich auch in Dresden, Hamburg und anderen Städten im Rahmen der Umsonst-Kampagnen Initiativen für die kostenlose Nutzung des Nahverkehrs gebildet.

MAISTEINE

Die Proteste gegen die Fahrpreiserhöhungen fanden im Rahmen der Kampagne Maisteine im April 2004 statt. Unter dem Motto „Sag ja zum Nein“ wurde zum Widerstand gegen Sozialabbau aufgerufen. Informationen unter www.mai-steine.de

„Zukunftsmodell Privatisierung“?

Die Messe Berlin und andere Beteiligungen des Landes Berlin

Hans-Georg Lorenz vom Donnerstagskreis der SPD

Am 23.03.2004 trat der Aufsichtsrat der Messe Berlin zusammen. Auf dieser Sitzung wurde der Vertrag des zweiten Geschäftsführers, Dr. Christian Göke, für fünf Jahre verlängert. Die Verlängerung des Vertrags für den ersten Geschäftsführer Raimund Hosch hatte Wirtschaftssenator Wolf gegen die SPD-Fraktion und das einstimmig ablehnende Votum der Arbeitnehmer im Aufsichtsrat bereits zuvor beschließen lassen. Hosch und Göke sind das Ergebnis einer Beteiligungspolitik der besonderen Art. Maßgeblich wirkt daran die IHK mit – nicht zum Schaden ihres Präsidenten Gegenbauer. „Zukunftsmodell Privatisierung“ nennt die IHK diesen Zugriff auf das Vermögen des Landes Berlin.

Betrachten wir die Fakten und Zusammenhänge. Noch kann man Schlimmeres verhindern – bei der Messe Berlin und bei anderen Beteiligungen.

Die Geschäftsführung der Messe Berlin

Im Geschäftsbericht für 2002 werden die Bezüge für Hosch und Göke mit 922.000 Euro ausgewiesen. 2001 waren es 821.000 Euro. 2003 dürfte es kaum zu Einkommenseinbußen gekommen sein. Herr Hosch ist rund 100.000 Euro teurer als Herr Göke. Herr Hosch würde danach mindestens 500.000 Euro jährlich erhalten, Herr Göke müsste sich mit rund 400.000 Euro bescheiden. Im Regelfall sind 50% solcher Bezüge ruhegeldfähig. Danach darf sich Herr Hosch auf eine lebenslange Rente von mindestens 250.000 Euro jährlich oder 20.800 Euro monatlich freuen. Bei Herrn Dr. Göke sind es nur rund 16.600 Euro. Wohlgermerkt: Wir reden über Ruhegehälter. Die Senatoren Wolf und Sarrazin sollten uns das erklären und begründen.

Der Senat rechnet die Messe Berlin zu den Beteiligungen von strategischer und infrastruktureller Bedeutung. Die Beiträge der Messe zur Wirtschaftsförderung und zum Steueraufkommen seien für Berlin wichtige Faktoren. Die Messe, sagt der Senat, ist daher für das Land von Bedeutung. Eine Liebeserklärung klingt anders. Als Auftrag für die Arbeit der Geschäftsführung ist das dennoch hinreichend. Und was haben Hosch und Göke daraus gemacht? Der Senat sagt: „Festzustellen ist aber auch, dass die Gesellschaft zu optimistische Umsatzplanungen und Zukunftsdarstellungen vorgelegt hat, die regelmäßig nicht eintraten.“ Zu der seit Jahren von Hosch und Göke angestrebten Privatisierung stellen Senat und McKinsey fest: „Die Geschäftsführung hat den Plan einer Privatisierung des Messengeschäfts vorgelegt und wiederum mit dann eintretenden wirtschaftlichen Entwicklungen begründet, die als nicht realistisch einzustufen waren.“ Und dann: Hosch und Göke konnten „ihre Planzahlen – wie sich aus einer Untersuchung von McKinsey 2002/2003 ergab – nicht belastbar unterlegen.“ Nun wissen wir, warum der Senator Wolf das Gutachten von McKinsey wie sein Auge hütete. Niemand sollte wissen, dass an der Spitze der Messe Berlin seit Jahren ein kräftiges Unternehmensgarn gesponnen wurde. Nur: Warum wurden die Herren Hosch und Göke dennoch vergoldet? Und warum hat Senator Wolf den Vertrag von Hosch gegen allen Verstand verlängert? Und warum ist nun auch der Vertrag von Dr. Göke verlängert worden?

IHK und Messe Berlin

Die IHK (Industrie- und Handelskammer Berlin) ist seit Jahrzehnten Anteilseigner der Messe Berlin. Die Beteiligung zählt nach Promille. Was tatsächlich zählt: Sie sichert Information,



Der Rechtsanwalt Hans-Georg Lorenz wurde am 15.04.1943 in Berlin geboren. Mitglied der SPD ist er seit 1961, MdA seit 1979, Bezirk Spandau. Er ist Mitglied der Ausschüsse für Verfassungsschutz und für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Immunität und Geschäftsordnung.

Außerdem ist er Mitglied des Donnerstagskreises.

Sitz, Stimme und Einfluss im Aufsichtsrat. Es gibt also keinen Beschluss des Aufsichtsrats, an dem die IHK nicht beteiligt ist. Das gilt besonders für Wirtschaftsplan, Unternehmensgründungen, Investitionen und die Geschäftspolitik im Ganzen. Für IHK-Präsident Werner Gegenbauer ist die Messe Berlin eine interessante Einkommensquelle. Politisch will er mehr. Er will den großen Zugriff – nachzulesen in der IHK-Schrift 02/2004.

Das Gegenbauer-Programm hat einen Namen: „Zukunftsmodell Privatisierung“. Es geht nicht mehr um die Abwägung zwischen privatem Gewinnstreben und den Interessen des Gemeinwohls. Die Würfel sind gefallen. Aus prinzipieller Festlegung muss privatisiert werden. Die Privatisierung öffentlichen Eigentums ist das Zukunftsmodell der IHK. Man kann es auch als Programm zur gezielten Enteignung des Landes Berlin und der Berliner lesen. Die Wohnungsbauunternehmen kommen zuerst dran, sagt die IHK. Der Senat beschloss dazu am 10.02.2004 maßgeschneidert einen Bericht über die Neuordnung der Wohnungswirtschaft.

Die IHK macht ihre Sache gründlich: Sie nennt die Unternehmen, wo es endlich klappen muss mit der Privatisierung: Behala, BVG, BSR, BWB, Messe Berlin und KPM. Gefordert wird vom Senat ein Beteiligungsportfolio – sozusagen die Gebrauchsanweisung für die Umsetzung

DONNERSTAGSKREIS

Dieser Beitrag ist eine Veröffentlichung der Ausgabe „Erkennen und Gestalten – Nr. 20“ vom 18.03.2004 des Donnerstagskreises und wurde von der MieterEcho-Redaktion leicht redaktionell bearbeitet und aktualisiert.

Im Donnerstagskreis haben sich die Parteilinken der SPD-Berlin vereinigt. Neben Hans-Georg Lorenz zählen Dr. Constanze Kube und Gerlinde Schermer zu den Sprecher/innen des Donnerstagskreises. Im MieterEcho Nr. 299 wurde ein Interview mit Gerlinde Schermer über die Messe Berlin veröffentlicht.

ABKÜRZUNGEN

EnBW	Energie Baden-Württemberg AG
CFG	Capital Facility GmbH
IHK	Industrie- und Handelskammer
Behala	Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe
BSR	Berliner Stadtreinigungsbetriebe
BWB	Berliner Wasserbetriebe
KPM	Königliche Porzellan-Manufaktur Berlin GmbH

des Zukunftsmodells. Der Senat liefert prompt. Eingekleidet in eine Beschreibung des Beteiligungsmanagements und Controlling des Landes Berlin (ebenfalls am 10.02.2004 beschlossen) erfahren die aufmerksamen Leser/innen, dass die rot-rote Landesregierung kaum noch die Kraft und den Willen hat, seine Beteiligungspolitik am Interesse des Landes zu orientieren. Die Nähe von Senat und IHK ist schon verblüffend.

Gegenbauer und Specker – oder die Old-Boys-Connection in Berlin

Das Zukunftsmodell Privatisierung braucht Leute an den Schaltstellen, die der IHK verbunden sind. Gegenbauer hat es geschafft. Das Netzwerk steht. Der neue Chef der Wirtschaftsförderung – ein IHK-Mann. Auf der Kandidatenliste der IHK-Wahl 2004 – Rudolf Kujath, Geschäftsführer der Stadt- und Land-Wohnbauten GmbH. Sein Ziel: „Privatisierung von Facility Management und Grundstücks-wesen der öffentlichen Hand.“ Wohnungswirtschaft auf IHK-Kurs. Schließlich: Jan Eder, Hauptgeschäftsführer der IHK, als Mitglied der Zukunftskommission des Abgeordnetenhauses von Berlin soll er im Auftrag der CDU die IHK-Politik der Privatisierungen zur Leitlinie Berliner Politik machen. Über diese Berliner Erfahrungen wird noch zu reden sein. Fürs

*Das ICC und ein Teil des Messegeländes.
Foto: Messe Berlin*



*Der erste und der zweite Geschäftsführer der Messe Berlin: Raimund Hosch (links) und Dr. Christian Göke (rechts).
Foto: Messe Berlin*



Erste genügt es zu wissen, dass Gegenbauer und Specker ein gemeinsames Büro haben. Roland Specker ist ein anderer ‚Old Boy‘. Ebenfalls ‚ausgeschiedener‘ Bau- und Immobilienunternehmer mit reichem Herzen für arme Parteien. Ein Sponsor von Gnaden, unter dessen Händen alles zu wachsen scheint – Freundschaft, Sympathie, Baukosten. Beim Tempodrom wuchsen die Kosten dank seines strikten Kostenmanagements nur um rund 100%.

Am 19.08.2001 titelte der Tagesspiegel: „Die Old Boys-Connection in Berlin verabschiedet sich.“ Der Old Boy, den der Tagesspiegel beschreibt, heißt Werner Gegenbauer. Mit Wehmut habe er sein vom Vater ererbtes Reinigungsunternehmen verkauft. Als enger Vertrauter von Klaus Wienhold wird er da beschrieben, er, der nun aussteigt. Am 13.12.2003, zwei Jahre und vier Monate später, schreibt der Tagesspiegel: „Gegenbauer kauft Gegenbauer“. Wir erfahren: Gegenbauer hatte die ganze Zeit, als alle mit ihm ob des Verlusts des väterlichen Erbes trauerten, noch immer 18% Gegenbauer in seinem Beteiligungsportfolio. Seit dem Dezember 2003 sind es nun wieder 51%, weil die EnBW sich aufs Kerngeschäft konzentrieren will. Also: Gegenbauer war nie raus aus dem Millionenspiel um Aufträge und Immobilien. Neuer Schwerpunkt von GegenbauerBosse – neben Reinigung und Wachdiensten – ist der Service rund um die Immobilie und der Wachstumsmarkt Facility Management. Wir erinnern uns an den IHK-Kandidaten Rudolf Kujath und wir erinnern uns: Am 12.11.2003 übernimmt Gegenbauer das Management und die Bewirtschaftung des Internationalen Kongresszentrums Bonn. Begründung der Bonner: GegenbauerBosse verfügt über langjährige Erfahrungen bei der Bewirtschaftung diverser „Event- und Veranstaltungsstätten in Berlin“.

Messe lohnt sich – Vier Beispiele

Berlin ist anders. Wenn es darauf ankommt, wird großzügig gegeben – aus fremden Taschen. Haushaltsordnung, Wirtschafts-pläne, Gesetze und gesetzliche Strukturen – wer hält sich damit auf. Wettbewerb,

Marktwirtschaft, Transparenz – das ist doch für neoliberale Sonntagsreden. Die Wirklichkeit ist anders.

1. Love-Parade

Vor über einem Jahr meldete die Berliner Morgenpost: Messe Berlin soll Love-Parade retten. Der Zuruf des Senators Wolf genügt, der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende der Messe Bernd Schiphorst macht die Messe zum Teilhaber der Love-Parade, lesen wir; das senkt die Kosten; die Messe setzt ihren öffentlichen Apparat unentgeltlich für eine private Veranstaltung ein. Das klingt nach Zukunftsmodell Tempodrom! Privat anschieben und dann öffentlich abschieben. Berlin will keine Ruinen. Ein schöner Grundsatz, bis man damit selber zur Ruine wird. Das Ergebnis ist bekannt: Die Messe hatte ihre Bereitschaft teuer bezahlt. 800.000 Euro hat sie der Zuruf des Herrn Schiphorst gekostet.

FACILITY MANAGEMENT

facility: Einrichtung, Anlage
management: Verwaltung, (Unternehmens-)Führung
Facility Management (FM) ist ein strategisches, also immer ein langfristiges Konzept zur Bewirtschaftung, Verwaltung und Organisation einer Einrichtung. Diese Einrichtung kann ein Unternehmen, ein Gebäude oder auch eine Anlage sein. FM setzt bereits schon bei der Planung ein. Es umfasst die Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um eine Einrichtung, d.h. die Verbesserung der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung, der Nutzungsflexibilität, der Arbeitsproduktivität und der Kapitalrentabilität.

Dies bedeutet z.B. bei Immobilien, dass FM weit über das Kerngeschäft einer klassischen Hausverwaltung hinausgeht. Beim FM werden unter dem Zielsetzungen der Kostenreduzierung und/oder der Profitoptimierung die technischen, ökonomischen und kaufmännischen Prozesse rund um eine Immobilie mit einbezogen.



Der im Jahr 2003 fertiggestellte Messe-Eingang Süd hat 23 Mio. Euro gekostet.
Fotos: Messe Berlin



Innenansicht des Messe-Eingangs Süd.



Wird die Staatsanwaltschaft auch hier prüfen? Dr. Motte hätte für die Love-Parade 2004 noch 600.000 Euro zur Kostendeckung gebraucht und er hatte auf eine erneute Beteiligung der Messe gehofft, aber der Druck (nicht zuletzt durch die Veröffentlichungen des Donnerstagskreises, die Red.) wurde so stark, dass sich der Messe-Geschäftsführer Hosch gezwungen sah, die Unterstützung in diesem Jahr zu verweigern.

2. Messe-Eingang Süd

Der neue Messe-Eingang Süd wurde in nur zehn Monaten errichtet. Rund 23 Mio. Euro hat er gekostet. Der Entwurf stammt vom Architekturbüro Oswald Matthias Ungers. Ihm verdankt die Messe schon die Hallen 1-7, die rund 1,1 Mrd. Euro gekostet haben. Errichtet wurde der Eingang Süd von der Hochtief AG. Der Auftrag wurde freihändig vergeben. Die Verwunderung legt sich, wenn man nachschaut, in wessen Händen das Facility Management bei der Messe Berlin liegt.

3. CFG – oder wie man 28 Mio. Euro Umsatz generiert und wie man Ausschreibungen vermeidet

Im Geschäftsbericht 2002 der Messe Berlin wird der Umsatz, den die CFG (Capital Facility GmbH) erzielt hat, mit 28 Mio. Euro benannt. 2001 waren es 25 Mio. Euro. Wie geht das mit der Capital Facility? Zuerst gründet die Messe eine Gesellschaft zur Verwertung ihrer Einrichtungen einschließlich der Gebäude, die CFG. Dann verkauft sie 50% ihrer Anteile. An

wen? An GegenbauerBosse und Hochtief. Und dann wird es richtig lukrativ für die neuen Partner. Hochtief und GegenbauerBosse zahlen dafür 11,7 Mio. Euro an die Messe, die dafür zehn Jahre lang nur noch zahlt – geschätzt zwischen 250 bis 300 Mio. Euro. Und das alles ohne Wettbewerb, öffentliche Kontrolle und Störungen aus Senat und Parlament. Der ‚Old Boy‘ hat es allen gezeigt. Ein Rentenvertrag zulasten Berlins mit Zustimmung von IHK und Senat im Aufsichtsrat der Messe. GegenbauerBosse hat inzwischen den Velomax-Vertrag von Schwenkow übernommen – einschließlich des Millionenzuschusses vom Senat. Das erinnert an die gute alte Zeit, als Schwenkow mit der Untervermietung des Schiller-Theaters Kasse machte und die Anschaffung von Klopapier als Investition ansetzte. Was wird die Geschäftsführung der Messe tun, wenn ihr Partner die Hand nach der Deutschlandhalle ausstreckt? Ist das dann Teil der Privatisierung des Veranstaltungsgeschäfts?

4. Das Service-Gebäude

Das neue Service-Gebäude kostet „nur“ zwölf Mio. Euro. Natürlich wurde der Auftrag ohne Ausschreibung vergeben. Das hat hoffentlich nichts damit zu tun, dass an diesem Auftrag maßgeblich jemand mitgewirkt hat, der zu besseren Zeiten in Hessen Staatssekretär bei Frau Fugmann-Heesing war. Ja, Messe lohnt sich. Wie es scheint auch für eine willige Geschäftsführung. Aber das muss ja nicht so bleiben!

teiligungsportfolio des Landes Berlin umfasst 63 unmittelbare und 242 mittelbare Beteiligungen. Nichts darf künftig bezahlt werden ohne Zustimmung des Parlaments vorab. IHK-Staatssekretär Strauch wehrt sich gegen diese Forderung – verständlicher Weise. So hübsche Spenderhosen wie bei Tempodrom und Love-Parade verschwinden in der Altkleidersammlung, wenn man sich dafür vorher vor dem Parlament erklären muss.

Wer die Messe Berlin zu einem erfolgreichen Faktor der Berliner Wirtschaftspolitik machen will, muss sich an folgenden Forderungen orientieren:

1. Es muss ein klares und begründetes und öffentlich gemachtes Bekenntnis der Politik zu einer Messe im öffentlichen Eigentum geben. Die Privatisierungsdiskussion ist zu beenden.
2. Die Messe muss das Facility-Management selbst wahrnehmen. Die Verträge mit der CFG sind zu beenden. Es werden alle Ausgründungen und Großaufträge nach dem Nutzen für das Unternehmen überprüft.
3. Im Geschäftsbericht der Messe- und Kongresstätigkeit wird über die ökonomischen Auswirkungen der Messetätigkeit berichtet.
4. Der Senat muss die Diskussion um das ICC beenden. Das erfolgreichste Kongresszentrum Europas ist kein Fußabtreter, weder für Möchtegern-Ästheten, noch für politische und ökonomische Irrläufer.
5. Der Senat muss die Messe ausreichend finanzieren. Das Unternehmen braucht eine verlässliche Perspektive.

Die Zukunft der Messe Berlin ist leicht in Gang zu setzen: Der Senat beruft eine neue Geschäftsführung und einen neuen Aufsichtsrat.

Forderungen

Der erste Grundsatz muss auch in Berlin wieder heißen: Nichts ohne Parlament! Das Be-



Privatisierung gefährdet Ihre Gesundheit

Wie aus städtischen Kliniken profitorientierte Unternehmen werden

Hermann Werle

In dem von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz im April vorgestellten Sozialstrukturatlas wird festgestellt, dass sich in Berlin zunehmend Armutsbezirke herausbilden. Damit einhergehend verschlechtert sich auch der gesundheitliche Zustand der Bevölkerung in diesen Bezirken, was sich unter anderem in einer geringeren Lebenserwartung widerspiegelt. Darauf Bezug nehmend stellt die Senatorin, Heidi Knake-Werner, im Vorwort des Berichts fest: „Die soziale und gesundheitliche Lage der Menschen sind nicht voneinander zu trennen.“ Diese Binsenweisheit der Sozialmedizin wird durch die Umstrukturierung der Berliner Krankenhauslandschaft – mit dem Ziel der Privatisierung – missachtet und konterkariert.

Die wechselvolle Geschichte der Gesundheitsberichterstattung, in deren Nachfolge der Berliner Sozialstrukturatlas steht, reicht über 200 Jahre zurück. Genaue Auflistungen von Todesfällen und deren Ursachen sowie die Erfassung von Krankheiten dienten zunächst als Grundlage der staatlichen Vorsorge und Kontrolle mit dem Ziel der Vergrößerung der Bevölkerung und damit der Stärkung der wirtschaftlichen und militärischen Macht. Eigens dafür eingerichtet wurde die „medizinische Polizey“. Deren Aufgabe skizzierte der kaiserliche Leibarzt, Krankenhausdirektor und wichtigste Vertreter dieser Form der Gesundheitspolitik, Johann Peter Frank (1745–1821): „Die innere Sicherheit des Staates ist der Gegenstand der allgemeinen Polizeywissenschaft. Ein sehr ansehnlicher Teil davon ist die Wissenschaft vom Gesundheits-

wohl der in Gesellschaft lebenden Menschen und derjenigen Tiere, deren sie zu ihren Arbeiten und zu ihrem Unterhalt bedürfen.“ Besonders im Visier hatte Frank die Frauen, denen eine völlige Unmündigkeit sowie die grundsätzliche Vernachlässigung der Pflege und Erziehung ihrer Kinder unterstellt wurde. Zwei der neun von Frank veröffentlichten Bände über die Rolle der „medizinischen Polizey“ im Rahmen der staatlichen Bevölkerungsfürsorge behandeln Aspekte, die insbesondere die „veränderte Lebensart“ von Frauen betrifft: „Das viele Thee und Caffee-Trinken, die übertriebene Neigung zum täglichen und bis in die späte Nacht anhaltenden Spielen, die seltsamen Kleidertrachten, die neuerfundenen Arten, bis zum Schwindel und Niedersinken zu tanzen, das vernachlässigte Stillen eigener Kinder.“



Krankenhaus am Urban in Kreuzberg.

Foto: Hermann Werle



Senatorin für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz Heidi Knake-Werner (PDS)

Politik ist „Medicin im Großen“

Eine neue Entwicklung staatlicher Gesundheitspolitik entstand vor dem Hintergrund der industriellen Revolution und der damit einhergehenden katastrophalen hygienischen Wohnverhältnisse in den damals neu entstandenen Arbeitervierteln. Auf der einen Seite war es der erstarkten Arbeiterbewegung geschuldet, dass der Bourgeoisie mit dem Krankenversicherungs- und Unfallversicherungsgesetz (von 1883 bzw. 1884) gewisse Konzessionen abgerungen werden konnten. Auf der anderen Seite setzten sich fortschrittliche Mediziner für die Belange der verletzten Arbeiter ein. Erst so konnte eine Gesundheitsversorgung für weite Teile der verarmten Bevölkerung entstehen. Auf Rudolf Ludwig Karl Virchow (1821-1902) geht die Prägung der Medizin als „soziale Wissenschaft“ zurück, die sich auch politisch artikuliert: „Wer kann sich darüber wundern, dass die Demokratie und der Socialismus nirgend mehr Anhänger fand, als unter den Aerzten? Dass überall auf der äußersten Linken, zum Theil an der Spitze der Bewegung, Aerzte stehen? Die Medicin ist eine sociale Wissenschaft, und die Politik ist weiter nichts, als Medicin im Grossen.“ Nach diesem Grundsatz agierte der Arzt auch als Abgeordneter: Neben seiner 43-jährigen Mitgliedschaft in der Berliner Stadtverordnetenversammlung war er fünf Jahre lang Mitglied des Preußischen Landtags und 13 Jahre lang Mitglied des Deutschen Reichstags. Bereits auf den Barrikaden der 1848er Revolution hatte Virchow auf Seiten der Arbeiter und Handwerker gestanden und in einem Brief beklagt, dass seine Pistole nicht weit genug schießen würde. Um so weiter reichte dafür Virchows sozialpolitische Arbeit. So ist nicht nur der Bau von Parkanlagen, Kinderspielflächen und der Berliner Kanalisation auf sein Wirken zurückzuführen, sondern auch das Entstehen der ersten kommunalen Krankenhäuser wie in Friedrichshain (1874), Moabit (1875) und am Urban (1890). Als schlechter Witz der Geschichte erscheint es nun, dass genau diese Kliniken zu jenen gehören, die vom Berliner Senat aus „Sparzwängen“ entweder schon geschlossen wurden (Moabit) oder unter dem Dach von Vivantes privaten Profitinteressen unterworfen werden sollen.

„Blitzkrieg“ oder „Feldzug“?

Gehörten städtische Krankenhäuser wie andere Bereiche der kommunalen Daseinsvorsorge



ge lange Zeit zu einem nahezu verwertungs-freien Raum innerhalb der kapitalistischen Wirtschaftsweise, so begegnen wir derzeit einem fundamentalen Systemwechsel. Bundesweit vollzieht sich eine Entwicklung zu einer Gesundheitsversorgung, die den „freien“ Marktgesetzen unterworfen wird. Die Kosten werden zunehmend direkt auf die Patienten abgewälzt, während die Arbeitgeber durch die Senkung ihres Finanzierungsanteils zur gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) entlastet werden. Erhöhte Zuzahlungen bei Medikamenten oder Zahnersatz und Krankenhausgebühren sind die Folgen der so genannten „Reformen“ im Gesundheitswesen wie auch die Kürzungen der Krankenhausbudgets und der Honorare niedergelassener Ärzte. Letzteres empört nun auch die Ärzteschaft. „Wer hat denn die Krise der GKV verschuldet? Doch nicht die Ärzteschaft oder die Krankenhäuser“, schimpfte Prof. Dr. med. Friedrich-Wilhelm Kolkman, heutiger Ehrenpräsident der Landesärztekammer Baden-Württemberg, im Ärzteblatt BW (11/2002) und resümierte die Folgen der Reformpolitik: „Nur Dummköpfe und Illusionisten können glauben machen, dass die eiligen gesundheitspolitischen Willkürmaßnahmen der Bundesregierung ohne Schaden und Nachteile für die Patientinnen und Patienten bleiben werden. (...) Das eilige Notprogramm der Frau Ministerin richtet sich nur vordergründig gegen Ärzteschaft und Krankenhäuser. In Wirklichkeit werden Patientinnen und Patienten die Leidtragenden sein. Es handelt sich in Wahrheit um einen Blitzkrieg gegen Patientinnen und Patienten.“ Abgesehen davon, dass sich vor dem Hintergrund Nationalsozialistischer Blitzkriegsführung dieser Vergleich verbietet, sind neben den Patienten vor allem die Pflegekräfte und einfachen Krankenhausangestellten die Leidtragenden. Es handelt sich auch keineswegs um eine kurzfristige „Kriegsführung“, sondern um einen langfristigen „Feldzug“ gegen das bisherige Gesundheitssystem.

Erfolgreicher Widerstand

Seit 1990 nahm die Zahl der Krankenhäuser und Krankenhausbetten von 2447 auf 2160 bzw. 685.976 auf ca. 560.000 ab. „Gesundheitsexperten“ halten über 1000 weitere Kliniken für überflüssig und kalkulieren einen Stellenabbau von rund 100.000 Pflegekräften mit ein. Die nach dieser Logik erhaltenswerten,

SOZIALSTRUKTURATLAS BERLIN

Zum dritten Mal nach 1998 und 2000 wurde der Sozialstrukturatlas Berlin veröffentlicht. Er beinhaltet Informationen über Einkommenssituation, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfebezug, Bildungsstruktur und Gesundheitszustand der Bevölkerung. Wie bereits bei den vorangegangenen Veröffentlichungen löste der Sozialstrukturatlas Debatten über die drohende Verslumung der Innenstadtquartiere aus. Nicht zuletzt auf Grund des Sozialstrukturatlas 1998 wurde in Berlin das Quartiersmanagement ins Leben gerufen. Dennoch zeigt der Sozialstrukturatlas 2003 eine Verschlechterung der sozialen Zustände vieler Stadtteile.

Der ca. 350 Seiten umfassende Sozialstrukturatlas Berlin wird von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz herausgegeben.

Er kann bei der Senatsverwaltung bestellt werden, entweder telefonisch unter 90 28 28 48 (15 Euro zuzügl. Porto) oder als PDF per E-Mail unter

www.berlin.de/sengessozv/statistik/index.html



sprich profitablen, Krankenhäuser sollen Schritt für Schritt privatisiert werden. Auf dem Weg dahin wird in der Regel zunächst die Rechtsform geändert, d.h. aus einem städtischen Krankenhaus wird eine Krankenhaus GmbH. Wenn diese durch privatisierungswillige Entscheidungsträger aus Wirtschaft, Politik und Gewerkschaften von den „Kostenlasten“ zu vieler Beschäftigter, zu hoher Löhne, tariflicher Bindungen, zu vieler Betten und zu vieler Serviceleistungen befreit sind, ist der Weg geebnet für private Klinikketten oder -konzerne wie der Rhön-Klinikum AG oder der Helios GmbH, die mit dem Klinikum Buch bereits ein Standbein in Berlin haben.

In Kassel begann dieser Prozess bereits im Jahr 1992 mit der Umwandlung des Klinikums Kassel in eine gemeinnützige GmbH. Der Belegschaft war es durch vielfältigen Protest zunächst gelungen Löhne, Stellen und öffentliche Trägerschaft zu sichern sowie die Gemeinnützigkeit durchzusetzen. Mit einer neuen Konzernstruktur begann 1995 dennoch der Prozess der Auslagerung und Privatisierung einzelner Klinikbereiche wie der Wäscherei, Küche und Reinigung. 1999 schließlich wollte der SPD-geführte Stadtrat die vollständige Privatisierung durchsetzen, scheiterte jedoch abermals an dem massiven Protest, den die ÖTV-Betriebsgruppe initiiert hatte. Als Kompromiss entstand 2002 unter Zusammenführung mit drei anderen Kliniken die Gesundheit Nordhessen Holding AG. Für die nächsten zehn Jahre muss das Unternehmen mehrheitlich in kommunaler Hand verbleiben. Ein weiterer Erfolg für die Be-

schäftigten und künftig Neueingestellten war die Übernahme der Tarifverträge in die neue Gesellschaft. Für die Gewerkschaft hält die Vertrauensleutesprecherin des Klinikums Kassel, Steffi Nitschke, fest: „Unser Kampf war die beste Mitgliederkampagne, die wir jemals hatten. Über 200 Kolleg/innen konnten wir neu für die ÖTV/ ver.di gewinnen.“

Von Kassel nach Berlin

Ein ähnlicher Erfolg ist den Beschäftigten der Berliner Krankenhausgesellschaft Vivantes und der Charité zu wünschen. Unter Androhung des Stellenabbaus und der Insolvenz von Vivantes versuchen der SPD/PDS-Senat und die Geschäftsführungen derzeit, die Belegschaften weich zu klopfen. Der Verzicht auf Urlaubs- und Weihnachtsgeld, längere Arbeitszeiten sowie eine weitere Arbeitsverdichtung seien Voraussetzung für das Überleben der Kliniken. Eine „räuberische Erpressung“ wie der im Januar zurückgetretene Vivantes Betriebsratsvorsitzende Volker Gernhardt in seiner Rücktrittserklärung schreibt und hinzufügt: „Wenn wir es dann geschafft haben, ein profitables und marktgerechtes Unternehmen zu werden und unseren Kunden, den Patienten, unsere Ware, die Gesundheit, zu optimalem Preis verkaufen, dann ist ‚die Braut geschmückt‘. Ein Zynismus ohnegleichen.“

Ein Fachmann für das „Schmücken von Bräuten“ ist Wolfgang Schäfer, dessen Name eng mit der jüngeren Geschichte des Kasseler Klinikums verwoben ist. Bis zu seinem Ruf nach

PRIVATISIERUNG

Berlin im Februar 2001 war das SPD-Mitglied Schäfer Geschäftsführer im Kasseler Klinikum, dessen Privatisierung er sich zur Aufgabe gemacht hatte. Ein Jahr zuvor hatte er noch das Institut für medizinisch-ökonomisches Consulting (IMC) gegründet, welches sich auf die Einführung und Umsetzung des kostenoptimierenden DRG-Fallpauschalensystems spezialisiert hat. In Berlin trat er an, um aus der vom Berliner Senat aus zehn Kliniken geschaffenen Netzwerk GmbH ein profitables Unternehmen zu formen. Im Vivantes Strategiekonzept „Reflexion und Weiterentwicklung“ vom Dezember 2002 werden die Hauptangriffspunkte der profitorientierten Umstrukturierung sehr schnell deutlich. Unter Zielvorgaben heißt es dort unter anderem: „Steigerung der Pro-Kopf-Leistung auf das



Das Kasseler Modell: Bereits 1992 wurden die Städtischen Kliniken Kassel in eine GmbH umgewandelt. Durch den Protest der ÖTV-Betriebsgruppe konnte u.a. der Status der Gemeinnützigkeit durchgesetzt werden.

Niveau des Wettbewerbers, Senkung der spezifischen Stückkosten, mittelfristiger Abbau des Tarifnachteils.“

Für die Umsetzung dieses personalfeindlichen Programms konnte Schäfer eine hochqualifizierte Persönlichkeit finden. Seit drei Jahren besetzt der ehemalige stellvertretende Vorsitzende der ÖTV Berlin, Ernst-Otto Kock den Posten des Arbeitsdirektors. Vom Gewerkschaftsführer in die Rolle der Unternehmensführung zu wechseln, scheint Herrn Kock keine Probleme bereitet zu haben. Nach dem oben bereits zitierten Schreiben Volker Gernhardts erklärte Kock in einer Gesprächsrunde sehr unzweideutig, dass es zwei Stellschrauben zur Einsparung von Personalkosten gäbe: Stellenabbau und Lohnkürzungen. Die Arbeitsverdichtung ist bereits an bzw. über die Grenzen des Erträglichen für Personal und Patienten ausgereizt. Laut Vivantes-Geschäftsbericht wurden allein von 2001 auf 2002 insgesamt 862 Vollzeitstellen abgebaut, davon 369 im Pflegedienst. Nun soll es mit

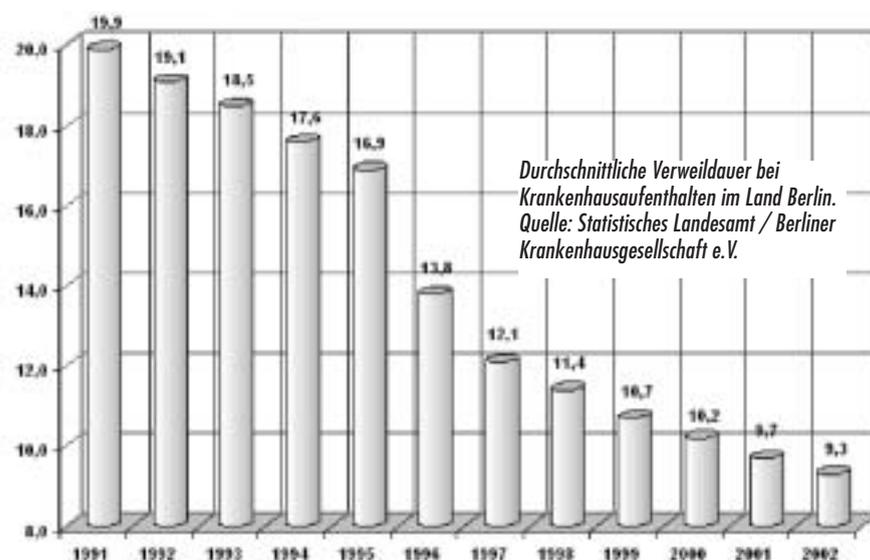
Hilfe des SPD/PDS-Senats also an die Löhne und Tarife gehen. An der Basis brodeln es. „Pest oder Cholera bei Vivantes – Lohnverzicht, nein Danke, Herr Schäfer“, hieß es auf Plakaten und Flugblättern, die zur Betriebsversammlung im Januar aufriefen. Dort entlud sich ein Teil der Wut der rund 6000 anwesenden Beschäftigten, die Schäfer ausbuhten und beschimpften. Doch der Krankenhausmanager verspürt den Gegenwind nicht nur von Seiten der wütenden Belegschaft, sondern auch von Seiten des Senats. Trotz über 2000 gestrichener Stellen steckt der Klinikkonzern noch immer tief in den roten Zahlen und spart bereits an den Handtüchern. „Wir müssen uns nach stundenlangen Operationen an der Kleidung abtrocknen oder eigene Handtücher mitbringen“, zitiert die Berliner Zeitung einen Arzt, der aus Angst vor Repressalien seinen Namen nicht nennen mochte. Er wäre schließlich nicht der Erste, dem Herr Schäfer die Tür weisen würde. Kurz vor seiner Pensionierung wurde Prof. Dr. Schiffer im September 2002 fristlos gekündigt. Er hatte in einem Schreiben an seinen ärztlichen Direktor, welches auch an die Gesundheitssenatorin Knake-Werner ging, auf drohende Mängel in der Patientenversorgung durch die angespannte Personalsituation hingewiesen. Wenn neben den Handtüchern demnächst auch noch die Tupfer ausgehen, sind die ‚Schäferstunden‘ bei Vivantes vielleicht bald gezählt und der Mann kann sich wieder ganz seinem Institut IMC widmen.

DRG-FALLPAUSCHALENSYSTEM

Am 14.12.2001 wurde das „Gesetz zur Einführung des diagnoseorientierten Fallpauschalensystems für Krankenhäuser“ vom Bundestag beschlossen. Damit wurde das DRG-System (Diagnosis Related Groups) ab 01.01.2003 zunächst optional und ab 2004 verpflichtend für alle Krankenhäuser – mit Ausnahme der Psychiatrie – eingeführt. Nach einer Phase der Kosten reduzierenden Angleichung, sollen über ein weiteres Gesetzgebungsverfahren ab 2007 einheitliche Festpreise für die stationäre Behandlung in allen Krankenhäusern gelten. Nach dem DRG-System werden Patient/innen nach festgelegtem Schema behandelt und abgerechnet. Nach verschiedenen Untersuchungen – unter anderem der Arbeitsgruppe Public Health am WZB (Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung gGmbH) von 2001 und einer Studie der Gmünder Ersatzkasse aus dem letzten Jahr – sind die Folgen fatal: Es droht die Gefahr der „Instant Versorgung“. Behandlungen wurden aus wirtschaftlichen Gründen verweigert oder verschoben, klinische Verfahren und Methoden unterhalb des heutigen Standards kamen zum Einsatz, und Kunden (wie der moderne Patient heute heißt) wurden, um Behandlungskosten zu sparen, vorzeitig entlassen – so genannte „blutige Entlassungen“ nach dem Sprachgebrauch des Pflegepersonals. Nach einer Studie der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) ist zudem mit erhöhten Kosten für das Gesundheitswesen zu rechnen: „Internationale Erfahrungen (z.B. in Australien oder in den USA) zeigen, dass das Ziel der Ausgabenstabilität bzw. Ausgabenreduzierung im Krankenhausbereich nicht erreicht werden konnte. Vielmehr sind Ausgabensteigerungen zu verzeichnen. Ähnliche Entwicklungen werden auch für den deutschen Krankenhausbereich prognostiziert. Dazu wird auch der dem DRG-System innewohnende zusätzliche Verwaltungsaufwand für die Dokumentation (inklusive Kodierung) und die Kalkulation der Leistungen sowie der Aufbau eines geeigneten Qualitätssicherungssystems beitragen. Gleichzeitig ist auch damit zu rechnen, dass sich nicht nur die Krankenhausaufgaben erhöhen, sondern dass es auch zu einer Zunahme der Ausgaben im Gesundheitswesen insgesamt kommen könnte.“

Abkassieren mit Fallpauschalen

Ein großer Umzug würde es nicht werden, sitzt das IMC doch im gleichen Haus in der Oranienburger Straße in Berlin-Wittenau, wo





„Pest oder Cholera bei Vivantes“, war der Titel von Plakaten und Flugblättern, die zur Betriebsversammlung aufriefen, auf der der Vivantes-Geschäftsführer Wolfgang Schäfer von der Belegschaft ausgebaut wurde. Die Initiator/innen beschwerten sich: „Nach jahrelangen Personalabbau seit der Teilprivatisierung zur GmbH folgt nun der offene Lohnraub.“

wir auch die Geschäftsführung von Vivantes antreffen. Doch nicht nur räumlich und durch Herrn Schäfer sind die beiden Unternehmen verstrickt, seit September hält die Vivantes GmbH 41,7 % der Anteile am IMC, welches 2001 einen Jahresüberschuss von 5,8 Mio. Euro erzielte. Üppige Gewinne dürften wohl auch für die nächsten Jahre gesichert sein. In enger Kooperation mit der Deutschen Krankenhaus TrustCenter und Informationsverarbeitungs GmbH (DKTIG) unterstützt das IMC über 1000 Krankenhäuser mit Datenanalysen und teurer Management-Beratung bei der Umstellung auf das DRG-System. Die Vivantes-Kliniken kommen dadurch in den zweifelhaften Genuss, ganz nah am starken Puls der Fallpauschalen zu sein.

Auch das Klinikum Kassel hatte dieses „Vergnügen“ in Form von Anteilen am IMC. Anteile, die der Stadt teuer zu stehen kamen. Nach einem „Klartext“-Bericht des Rundfunk Berlin-Brandenburg vom März diesen Jahres verkaufte die Stadt Kassel ihre Anteile an Schäfer und Vivantes, wobei Schäfer 319.000 Euro gezahlt haben soll. Drei Monate später

Das Vivantes-Personal mobilisiert zum Protest: „KollegInnen, wehrt euch! Lohnverzicht rettet keinen Arbeitsplatz“, steht auf der Rückseite des abgebildeten Flyers.



war der zuvor auf 3,81 Mio. geschätzte Wert des IMC plötzlich auf 9 Mio. hochgeschnellt und Schäfers Anteil war 766.000 Euro wert. „Es ist für die Stadt Kassel nicht das erzielt worden, was sie hätte erzielen können. Sie hat verloren. (...) Letztlich haben sich diese Geschäfte im Dunkeln vollzogen“, kommentiert ein Kasseler Grünen-Abgeordneter den Vorgang. Genau die richtige Qualifizierung, die der Krankenhausmanager von Kassel nach Berlin mitbrachte. Denn auch wenn die Kassen leer sind, gibt es für einige doch noch viel zu holen, sogar im Gesundheitsbereich.

In ihrem Buch „Krankenhaus-Report 19. Jahrhundert“ stellen die Herausgeber Alfons Labisch und Reinhard Spree heraus, dass das Finanzierungssystem maßgeblich den Krankenhausbetrieb und damit auch Art und Umfang der Betreuung der Patienten vorgibt. Privatwirtschaftliches Qualitätsmanagement und Fallpauschalen entspringen einer betriebswirtschaftlichen Logik, die nicht das Wohl der Patient/innen, sondern Profit anstreben. Eine Politik, die solche Weichen stellt, ist verantwortungslos und fördert den Rückfall in sozialdarwinistische Denkstrukturen des 19. Jahrhunderts. Das Überleben der vermeintlich Tüchtigsten und Intelligentesten wird zum Maßstab staatlicher Politik erhoben, sind sie doch der Motor der menschlichen Entwicklung. Die Verarmung und Verelendung weiter Teile der Bevölkerung (auf nationaler wie auf globaler Ebene) kann somit als Notwendigkeit der Entwicklung des ungezügeltten Kapitalismus interpretiert werden. Wofür noch staatliche Gesundheitsvorsorge oder städtische Krankenhäuser? „Eure Armut kotzt uns an und kostet auch noch unser Geld!“, scheint das Motto zu sein. Lebensverkürzende Krankheiten oder Gebrechen könnten doch für gewisse Bevölkerungsschichten ihre „natürliche“ Auslesefunktion wahrnehmen! Ganz im Sinn der menschlichen Entwicklung und aufstrebender Karrieristen vom Schlage eines Philipp Mißfelder, der im letzten Jahr als Vorsitzender der Jungen Union forderte, alten Menschen keine teuren Hüftgelenke mehr einzubauen.

Rudolf Virchow würde sich bei derlei Menschenverachtung wohl unruhig im Grabe wälzen, war doch sein Leitspruch: „Eine Regierung kann sich nur daran messen lassen, wie sie sich zu den Kranken und Alten und Schwachen verhält.“

Unter Geiern

Die GSW, das Land Berlin und der dreiköpfige Höllenhund Cerberus

Julia Oppermann

Noch ist der Vertrieb von Hedge Fonds in Deutschland nicht zulässig, doch ist das für Sarrazin, Fugmann-Heesing und Co. kein Grund, einem Hedge Fonds Berliner Wohnungen verweigern zu wollen. Hedge Fonds sind das gegenwärtig letzte Produkt kapitalistischer Geschäftemacherei. Mit klassischer Mehrwertproduktion hat das alles nichts mehr zu tun, aber viel mit Aasgeierei. Wobei den nützlichen Vögeln durch solchen Vergleich großes Unrecht angetan wird. Denn trotz ähnlichen Existenzprinzips wirken Aasgeier der Verwesung entgegen, Hedge Fonds hingegen führen sie herbei indem sie nur die lukrativen Partien ihrer Beute verwerten.

Ulric Papendick schreibt im Manager Magazin über den sehr erfolgreichen Hedge Fonds Cerberus: „Der Name passt. Feinbergs Firma Cerberus Capital Management hat sich auf ein Geschäft spezialisiert, mit dem andere Finanzinstitute wenig zu tun haben wollen. Beteiligungsfonds wie Cerberus investieren mit Vorliebe in Unternehmen, die kurz vor dem Bankrott stehen. Die Methoden der Fondsmanager suchen selbst an der wenig zimperlichen Wall Street ihresgleichen. Die Investmenthäuser kaufen den Kreditgebern von Pleitekandidaten die Schulden ab und übernehmen als größter Gläubiger die Kontrolle im Unternehmen. Dann verkaufen sie die Firmen weiter – oder sie schlachten sie aus. „Vultures“, Geier, wird diese Spezies von Investoren im Finanzjargon genannt. Ein Begriff, der sowohl die Funktion der Branche als auch ihre Vorgehensweise treffend beschreibt.“

Offenbar sind solche „Geier“ gerade der richtige Verhandlungspartner für die Spezies von Politikern die mit unverkennbar morbider Lust soziales Kapital der Vernichtung zuführen, indem sie es auf den Markt schmeißen und folgerichtig hat der Höllenhund aus New York auch für die GSW (Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH) geboten.

Abgaben zu Gunsten des Haushalts

„Entwickelt und getestet haben die Geier-Fonds ihr fundamental-kapitalistisches Geschäftsmodell – wie könnte es anders sein – in den USA. Von den Unternehmen, die ihnen dort unter die Krallen gekommen sind, ist oft kaum noch etwas übrig geblieben,“ so das Manager Magazin weiter.

Man muss dem Höllenhund Gerechtigkeit widerfahren lassen. Er kann nur dort wirken wo ihm zuvor der Boden bereitet worden ist. Ein Unternehmen muss bereits zum Sanierungsfall geworden sein, bevor die Leichenfledderei beginnt und das dies bei den Berliner Wohnungsbaugesellschaften der Fall ist, geht nicht zulasten von Cerberus, sondern gehört u.a. zu den Verdiensten des ehemaligen – inzwischen selbst dem politischen Hades überantworteten – Stadtentwicklungssenators Peter Strieder.

Anstatt die Wohnungsbaugesellschaften politisch zu kontrollieren, zu ordentlichem und sozialen Arbeiten anzuhalten, dienten diese einer Senatspolitik, die selbst nur von der Hand in Mund lebte, als auszuweidende Objekte. Zwar gehören alle Gesellschaften dem Senat aber eine Gesellschaft musste die andere kaufen und den Erlös abführen. Außerdem mussten Sonderdividenden durch den Kauf von virtuellen Grundstücken geleistet werden. Alles in allem konnte man auf diese Weise 1,8

Mrd. Euro des Gelds, das sich unter anderem durch die Mieteinnahmen angesammelt hatte, den Wohnungsbaugesellschaften entziehen. Und weil auch das nicht reichte, wurden sie kostenpflichtig in die abenteuerliche Berliner Stadtentwicklungspolitik eingespannt, wie zuletzt die DEGEWO (Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues, gemeinnützige Aktiengesellschaft) bei dem überflüssigen sich in der Planung befindenden Renommierprojekt, dem Multifunktionszentrum zwischen Jannowitzbrücke und Alexanderplatz.

„Einer der reichsten Geier-Fonds weltweit“

Den Erfolg dieser Politik konnten die Unternehmensberater von Ernst und Young, deren globale Aufgabe darin besteht, der Privatisierung von öffentlichem Vermögen weltweit den Anschein von Vernunft zu verleihen, nicht ohne Süffisanz in ihrem von der Senatsverwaltung in Auftrag gegebenen Bericht konstatieren und die immer gleiche Empfehlung, die sowieso jeder, insbesondere ihr Auftraggeber, von ihnen erwartet hatte, aussprechen: Die Gesellschaften seien so überschuldet, da helfe nur, sie an private Investoren zu verramschen.

Auf die privaten Interessenten, die Gebote abgegeben haben, können die Verkäufer Sarrazin, Fugmann-Heesing und Co. stolz sein. Es waren neben dem Pensionsfonds Lone-Star, der sich schon in Hellersdorf eingedeckt hatte, der Finanzjongleur Soros und eben der letztlich erfolgreiche Hadeswächter Cerberus.

Gegründet wurde das traditionsreiche Unternehmen 1992 von dem damals 32-jährigen Stephen Feinberg. Ulrich Papendick weiß im Manager Magazin mitzuteilen: „Der Höllen-

hund ist einer der reichsten Geier-Fonds weltweit. Und Feinberg einer der reichsten Finanzakrobaten: 1999 tauchte der Princeton-Absolvent, damals 39, mit einem geschätzten Privatvermögen von 274 Mio. Dollar auf der „Fortune“-Liste der 40 reichsten Amerikaner unter 40 auf. Seit der Gründung des Fonds hat Cerberus 25 Mrd. Dollar in etwa 300 Unternehmen rund um den Globus investiert. Die Firma zählt unter anderem den ehemaligen US-Vizepräsidenten Dan Quayle zu ihren Beratern.“

Sozial gesehen, ist es sicherlich zu begrüßen, dass der Ex-Vize-Präsident nicht gänzlich arbeitslos geworden ist. Aber in New York, dem Firmensitz hat er nur noch ca. 200 Kollegen. In Deutschland, wo eigens die Cerberus Deutschland GmbH zu dem Zweck gegründet wurde, über drei bis vier Mrd. Euro hauptsächlich im Immobilienbereich zu versenken, sind bisher ganze 17 Beschäftigte mit dieser verantwortungsvollen Aufgabe betraut.

Ihr Geschäftsführer Ralph Winter, Senior Vize Präsident, erläuterte unlängst die unternehmerischen Kalkulationen. Modernisierungen und Instandhaltungen mit entsprechenden Mieterhöhungspotenzialen erschienen mit großen Risiken behaftet. Der Markt für Verkäufe aller Art, seien es einzelne Wohnungen, Wohnanlagen oder ganze Pakete an private Investoren oder Genossenschaften sei wegen schwacher Nachfrage z. Zt. eher skeptisch einzuschätzen, von Steuervorteilen könne man nicht allzu viel halten und Investitionsverpflichtungen seien keine unternehmerische Chance sondern eine Bedrohung des Profits.

Aber die Kosten- und Renditestruktur der GSW ist für Cerberus von großem Interesse. Kosten verursacht die Verwaltung und da zeigen sich deutliche Einsparungspotenziale und Rendite bringen die Mieten, die bei der GSW noch längst nicht ausgeschöpft sind.

Alles in allem sind die Perspektiven für Cerberus freundlich. Die Mieter/innen werden mittelfristig sicherlich mit Mieterhöhungen zu rechnen haben und eine Reihe der Beschäftigten der GSW können demnächst ihre Arbeitskraft auf dem Arbeitsmarkt anbieten.

Aber dennoch eine Bilanz, die in den Privatisierungspolitikern dieser Stadt gewisse Glücksgefühle hervorrufen muss, denn in Frankfurt gibt es schon jetzt 17 Arbeitsplätze mehr.



CERBERUS

Cerberus ist der Name des dreiköpfigen Höllenhunds, der den Hades, den Ort der Toten in der griechischen Mythologie der Antike, bewacht.

Illustration des Cerberus für Dantes „Göttliche Komödie“ von William Blake.

Sanierung, Leerstand, Mietermarkt

Stadterneuerung in Leipzig

Andrej Holm

Leipzig ist neben Berlin die ostdeutsche Stadt mit dem größten Altbauanteil am Wohnungsbestand. Mit über 110.000 Wohnungen stellen die vor 1919 errichteten Gebäude die größte Bestandsgruppe der Stadt dar. Jedoch noch stärker als in Berlin waren die Leipziger Altbauquartiere zum Ende der DDR von Verfall und Leerstand geprägt. Die Vernachlässigung der historischen Bausubstanz zu DDR-Zeiten hatte einen größeren Schaden bewirkt als die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs.

Für viele war es auch kein Zufall, dass ausgerechnet Leipzig 1989 zum Zentrum der Proteste wurde. Die große Unzufriedenheit mit der städtischen Situation war in der DDR zu einer Frage der Leistungsfähigkeit des Systems selbst geworden. Entsprechend groß waren dann nach der Wende auch die Hoffnungen vieler Aktivist/innen. So fand 1990 in Leipzig auch eine (bisher leider einzige) „Volksbaukonferenz“ statt, auf der Fachexperten, Kommunalpolitiker und Bürgerinitiativen über die Grundzüge einer künftigen Wohnungsbau- politik diskutierten. Ein wichtiger Kernpunkt damals: Der Erhalt der Altbaugebiete. Bereits 1991 wurden weite Teile des Stadtteils Connewitz – damals das Zentrum der Leipziger Hausbesetzerbewegung – zum Sanierungsgebiet erklärt. Bis 1995 erfolgten weitere Festlegungen, so dass es heute in Leipzig 13 Sanierungsgebiete gibt, in denen der Bestand an Gebäuden aus der Gründerzeit überwiegt. In einigen Gebieten sind die Sanierungsgebiete mit Denkmalschutzsatzungen kombiniert, in anderen Bereichen mit dem Programm „Soziale Stadt“ oder mit europäischen Programmen wie dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE). In den EFRE-geförderten Gebieten werden öffentliche Gelder vorrangig für Wohnumfeldmaßnahmen (WUM) und soziale Projekte eingesetzt.

Organisiert und durchgeführt wird die Stadterneuerung im Wesentlichen vom Amt für Sanierung und Wohnungsbauförderung (ASW) mit 60 bis 70 Mitarbeiter/innen. Für jedes Gebiet gibt es mindestens einen Gebietsbeauftragten. Das ASW ist bei der Durchführung der Stadterneuerung sowie der Vergabe der Gelder federführend und vergibt

Einzelaufträge an so genannte Durchführungsbeauftragte und an bestimmte Planungsbüros. Im Gegensatz zu Berlin ist die Leipziger Sanierungspolitik weniger durch ein Netzwerk verschiedener staatlicher und quasistaatlicher Institutionen geprägt, sondern wird aus ‚einer Hand‘ vom Amt gestaltet.

Von der Bauförderung zur Eigentümerstrategie

Die verschiedenen Phasen der Stadterneuerung in Leipzig sind durch den unterschiedlich intensiven Einsatz von Fördermitteln und durch Schwerpunktverlagerungen gekennzeichnet. In der ersten Hälfte der 1990er Jahre stand im Vordergrund aller Sanierungsanstrengungen die Rettung der gründerzeitlichen Bausubstanz selbst und in den Sanierungsgebieten wurden Bauarbeiten zu 100% gefördert. Diese vollständige Kostenübernahme wurde durch eine Kombination verschiedener Bundes- und Landesprogramme erreicht. Im Gegenzug wurden die Mieten auf 7,50 bis 8,50 DM/qm beschränkt, was zu Anfang der 1990er Jahre deutlich unter den überzogenen Mietvorstellungen in den ersten privatsanierten Häusern lag, die teilweise zu 15 DM/qm vermietet wurden. Unterstützt durch die Förderprogramme, aber auch angetrieben durch vergünstigte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (sog. Sonder-AfA Ost) waren bis 1997 etwa zwei Drittel aller Altbauten in den Leipziger Sanierungsgebieten saniert. Lediglich in dieser ersten Phase der Stadterneuerung gab es spezielle Programme und amtliche Unterstützung bei der Umsetzung von Mieter/innen im Sanierungsfall.



*Eigentümer werben, um ihre Wohnungen zu vermieten.
Foto: Andrej Holm*

Ab etwa 1997 wurde das Augenmerk der Sanierungspolitik verstärkt auf Fragen der Wohnumfeldaufwertung gelegt. Denn trotz der Fortschritte im baulichen Bereich standen viele – sogar auch sanierte – Wohnungen leer. Insbesondere Abwanderungen und beginnende Suburbanisierungsprozesse erschweren die erfolgreiche Vermietung von Wohnungen in den Sanierungsgebieten. Die Schwerpunktverlagerung ging einher mit der drastischen Kürzung der Fördermittel und dem Versuch, mittels Wohnumfeldgestaltungen die Gebiete attraktiver zu machen, um mehr Bewohner/innen in der Innenstadt zu halten. In bereits aufgewerteten Stadtteilen wie dem Sanierungsgebiet Waldstraße – das Gebiet wies schon damals die höchsten Mieten und eine überdurchschnittliche Sozialstruktur auf – hatten die öffentlich finanzierten Umfeldaufwertungen einen Ergänzungscharakter für die durch privatfinanzierte Modernisierungen ausgelösten Wertsteigerungen der Häuser und Grundstücke. In den eher problematischen Wohnquartieren wirken die einzelnen Umfeldaufwertungen (Grünflächen, Sportplätze und kleine Parkanlagen) ein wenig verloren und können nur in wenigen Fällen den Charakter des ganzen Wohngebietes verbessern. In einzelnen Bereichen wurde jedoch die Aufenthaltsqualität deutlich angehoben. Ob durch die Wohnumfeldmaßnahmen tatsächlich weitere Fortzüge verhindert werden konnten, ist schwer messbar – die Leerstandsprobleme jedenfalls bestanden weiter.

In den letzten Jahren vollzog sich – im Schwung der landesweiten Debatten um den Stadtumbau Ost und so genannte integrierte Programme wie das Programm „Soziale



Mittlerweile ist Abriss kein Tabu mehr für die Stadterneuerung.
Foto: Andrej Holm

Stadt“ eine erneute Prioritätenverschiebung. „Neue Wege“ der Stadterneuerung ermöglichten einerseits die Abkehr von einer erhaltenden Bastrategie und sahen Abrisse mit einer kostendeckenden Förderung vor. Zugleich setzte die öffentlich Förderung immer weniger auf bauliche Maßnahmen, sondern konzentrierte sich auf die Unterstützung von potenziellen Erwerber/innen von Eigentumswohnungen und Initiativen, von denen sich eine Aufwertung der Images der Stadtviertel versprochen wurde. Aufwändige Beteiligungsverfahren und Förderung von Kunstprojekten im öffentlichen Raum gehören ebenso dazu wie die Organisation von Stadtrundfahrten, auf denen Kaufwilligen mögliche Häuser zur Eigentumsbildung vorgestellt werden.

Verbesserte Ausstattung, Leerstand und günstige Miete

Die Sanierung der Leipziger Altbauviertel weist heute einen sehr hohen Durchführungsstand auf: Etwa 80% sind inzwischen saniert. Begleitet durch die massiven Bevölkerungsverluste, die Leipzig in den 1990er Jahren zu verzeichnen hatte, ist so ein deutliches Überangebot von Wohnungen entstanden. Das bedeutet zum einen, dass es in allen Bestandsgruppen hohe Leerstandszahlen gibt und zum anderen, dass sich in den meisten Gebieten die Mietpreise relativ moderat entwickelt haben. Eigentümerverbände bezeichnen diese Situation als Mietermarkt, weil letztendlich die Wohnungssuchenden durch

die riesigen Wahlmöglichkeiten die Mietpreise bestimmen. In Folge dieser Situation hat sich der Wohnflächenkonsum der Leipziger Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren um fast 10 qm auf 41,8 qm pro Person erhöht. Der Ring deutscher Makler stellt im Jahr 2002 mit einer gewissen Erleichterung fest, dass die durchschnittlichen Neuvermietungsmieten für sanierte Altbauten erstmalig seit 1994 nicht mehr rückläufig waren. Damals verlangten die Eigentümer im Durchschnitt mehr als 12 DM/qm. Inzwischen liegen die vergleichbaren Preise bei 4,35 Euro/qm – das entspricht einem Rückgang der Mietpreise von etwa 30%.

Dabei gibt es wie in den meisten Städten deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtgebieten. Während beispielsweise im innerstädtischen Wald- und Bachstraßenviertel Mietpreise von 6 bis 7 Euro/qm als normal gelten, werden in weniger attraktiven Stadtvierteln wie Plagwitz, Stötteritz oder Eutritsch Wohnungen auch zu etwa 3 Euro/qm vermietet. In diesen Gebieten gibt es in der Regel auch höhere Leerstandsquoten. Ein Baualtersvergleich (s. u.) zeigt, dass Leerstandsproblematik in Leipzig entgegen allen Vorurteilen kein spezifisches Problem des Plattenbaus ist, sondern sich in erster Linie auf den Altbaubestand bezieht. Eine Erhebung an der Leipziger Universität ermittelte, dass im Gründerzeitbestand 23% der bereits sanierten und 71% der unsanierten Wohnungen leer stehen. Aus dieser Situation heraus wurde die Leipziger Sanierungsstrategie modifiziert. In den Überlegungen zu den „Leitlinien der Stadterneuerung“ (1998) wird der Strategiewandel erstmals offen formuliert: „Es setzt sich die Erkenntnis durch, dass angesichts des strukturellen Wohnungsleerstands nicht alle Altbauten gerettet werden können. Es muss damit gerechnet werden, dass sich die Zahl der Baulücken noch deutlich erhöht. Rückbau ist zum Thema geworden. Der geschlossene Block als städtebauliche Leitvorstellung muss in Teilbereichen aufgegeben werden. Die Herausbildung neuer städtischer Strukturen mit

deutlich geringer Dichte und höherem Grünanteil ist erforderlich.“

Im Zentrum der Stadterneuerung steht nun nicht mehr die Sanierung und der Erhalt der gründerzeitlichen Bausubstanz, sondern die Konkurrenzfähigkeit der Gründerzeitviertel gegenüber dem Stadtrand und dem Umland. Neue Programme mit den Slogans „Neue Gründerzeit“, „Leipziger Selbstnutzer-Modell“ oder „Mehr Grün, weniger Dichte, mehr Individualität“ stehen für diese neue Sanierungsstrategie: Abriss ist nun kein Tabu mehr und mit der Entwicklung von Park- und Grünanlagen sowie durch Unterstützung von potenziellen Wohneigentümererwerber/innen und Selbsthilfeprogrammen sollen Familien und insbesondere die Mittelschichten in der Innenstadt gehalten werden. Spezielle Förder- und Beratungsangebote vom ASW unterstützen die entsprechenden Haushalte bei Suche, Bau bzw. Ausbau ihrer Wohnung.

Die Ergebnisse der Stadterneuerung sind in Leipzig anders als in Berlin aber auch anderen ostdeutschen Städten weniger ein Problem für die Bewohner/innen als für Hausbesitzer und die Stadtverwaltungen. Durch die Wohnungsmarktbedingungen eines enormen Angebotsüberhangs (es gibt mehr Wohnungen als von den Mietern nachgefragt werden) bleiben die typischen Effekte einer Verdrängung und Erhöhung der Wohnkosten, die mit Sanierungsarbeiten einhergehen, auf wenige attraktive Gebiete beschränkt. Ob die gezielten Aufwertungsstrategien des ASW daran etwas ändern werden, ist fraglich. In Leipzig zeigt sich das große Manko der bundesdeutschen Sanierungspraxis einmal von seiner freundlichen Seite: Ohne einen substanziellen Eingriff in die Eigentumsfragen und ökonomischen Aspekte des Wohnungsmarkts sind dessen Gesetzmäßigkeiten nicht außer Kraft zu setzen.

Schöner Wohnen: Aufwändig saniertes und durch Neubau ergänztes Industriegebäude.
Foto: Andrej Holm



Leerstandsquoten im Baualtersvergleich

Baualter	Wohnungsbestand	Davon Leerstand	Anteil Leerstand	Anteil am Leerstand
bis 1918	111958	27000	24%	49%
1919 bis 1948	58042	11000	19%	20%
1949 bis 1990	100228	15000	15%	27%
nach 1990	46535	2000	4%	4%
insgesamt	316763	55000	17%	100%

Quellen: Monitoringbericht Leipzig 2003: 13 und eigene Berechnungen

Modernisierung im Sanierungsgebiet zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Das Hausprojekt Voigtstraße 36/37 kämpft gegen Verdrängung

Michael Hermann

Einen verspäteten Aprilscherz der besonderen Art hatte die Eigentümerin des Hausprojekts Voigtstraße 36/37, V36 genannt, für ihre nach der Sanierung wieder einziehenden Mieter/innen vorbereitet. Die Schließanlage sei noch nicht da, erklärte die Eigentümerin und Verwalterin, die Firma Rentadomo, als die elf Mietparteien am 02.04.2004 mit den gepackten Umzugswagen vor ihrem modernisierten Haus standen und die Wohnungsschlüssel – wie abgesprochen – übernehmen wollten. Im Übrigen müssten sie zunächst die für den Modernisierungsprozess hinterlegte Kautionsfreigabe, um die Schlüssel zu bekommen.

Dazu wären die Mieter/innen jedoch erst drei Wochen nach Übergabe verpflichtet gewesen, erklärt Hausbewohner Timo Ackermann. Besonders kurios: Bereits am Tag zuvor, am 01.04.2004, sollte die Schlüssel- und Wohnungsübergabe stattfinden. Bei diesem Termin waren Knut Beyer von der ASUM (Arbeitsgruppe für Sozialforschung und Mieterberatung GmbH, die Sanierungsträgerin im Samariterviertel) und der Rechtsanwalt der Bewohner/innen anwesend. Hier hatte sich die Rentadomo auf eine Freigabe der Kautions in den nächsten drei Wochen und einer Übergabe der Schlüssel am nächsten Tag eingelassen. Am nächsten Tag zählte dieses Wort nichts mehr. In der Not gaben die genervten Mieter, die nun mit gepackten Sachen vor verschlossenen Türen standen, klein bei und unterzeichneten die Freigabe der Kautions. Und siehe da: Die Verwalter zogen die Schlüssel direkt aus der Tasche.

Doch damit nicht genug: Als die Hausbewohner/innen am nächsten Tag ihren Einzug feiern wollten, erschien plötzlich ein Wachschrützer im Haus. Er sei beauftragt, die „autonome Party“ zu überwachen. Verdutzt teilten die Bewohner/innen ihm mit, sie benötigten keinen Wachschrützer für ihre Party,

sondern gedachten, allein und in Frieden zu feiern. Kurz darauf schlichen der Polier der Baufirma, die Verwalterin der Rentadomo sowie eine Gruppe von Wachschrütern um das Haus und setzten sich schließlich ins Billardcafé gegenüber und beobachteten durchs Fenster den Eingang der V36. „Als ich zufällig um die Ecke kam, lief ich der Hausverwalterin fast in die Arme. Vor Schreck umklammerte diese prompt den neben ihr stehenden Wachschrützer und täuschte ein spazieren gehendes Pärchen vor“, berichtet die Hausbewohnerin Heide Kolling vom Partyabend. Um die Ecke in der Rigaer Straße hatte sich zudem ein Polizeimannschaftswagen postiert: Eine sonderbare Provokation, meinen die Hausbewohner/innen.

Doch den Eigentümern war es ernst. Zur besten Partyzeit gegen 23 Uhr drängten sie mit acht Personen ins Treppenhaus und pochten auf ihr „gutes Recht als Eigentümer“ nachzuschauen, ob alles in Ordnung sei. Warum dazu acht Menschen inklusive vier Security-Angestellten notwendig waren, bleibt den Bewohnern ein Rätsel. „Der Hausmeister machte zahlreiche Fotos von mir und anderen Partygästen, obwohl diese ihn aufforderten, es zu unter-

lassen“, beschwerte sich Partygast Conny. Bis in die späten Nachtstunden saßen Verwalterin & Co noch gegenüber im Billardcafé und beobachteten die Feierlichkeiten. „Das war ein ganz plumper Einschüchterungsversuch und zudem ein Eingriff in unsere Privatangelegenheiten“, meint Mieterin Silvia Chiogna dazu.

Förderung von Eigentümern und von Mieter/innen im Sanierungsgebiet

Gegen derartige Schikanen des Vermieters hilft es den Bewohner/innen auch wenig, dass sich das Hausprojekt im Berliner Sanierungsgebiet Samariterstraße befindet: Hier sollen Mieter vor Verdrängung geschützt und eine sozial verträgliche Sanierung der Altbauten gewährleistet werden. Dies wurde in den vergangenen Jahren durch den Senat gefördert und sowohl Hausbesitzer als auch Mieter/innen konnten von den Unterstützungen profitieren.

Aber manches Mal bleibt am Ende einer solchen Sanierung der Eindruck stehen, dass die Unterstützungen vor allem den Hausbesitzern nützen, denn nicht selten war es letztlich so, dass die Eigentümer ihre Interessen sehr viel besser durchsetzen konnten als die Mieter/innen. Gründe dafür sind neben mangelnder Organisation der Mieter/innen, auch ein Immobilienmarkt, der für Mieter/innen kaum mehr durchschaubare Eigentums- und Rechtsverhältnisse sowie fortwährende Spekulationsprozesse mit sich bringt. Zudem herrscht unter den von Sanierung betroffenen Mieter/innen eine hohe Unsicherheit über die eigenen Rechte.

Vor welchen Hürden Mieter/innen stehen, wenn neue Eigentümer ihre Verwertungsinteressen verfolgen, zeigt sich daran, wie schwierig es selbst für eine gewachsene und stabile Hausgemeinschaft wie der V36 ist, ihre Belange durchzusetzen.

Für Hausprojekte gab es in der Vergangenheit hauptsächlich zwei Wege, wenn die Verwertung einer Immobilie anstand: Verkauf an die Bewohner/innen und anschließende Selbsthilfemodernisierung oder Zerschlagung bzw. Räumung. Das Hausprojekt Rigaer Straße 94 ist in diesem Zusammenhang im MieterEcho schon öfter in Erscheinung getreten. Doch Hausbesitzer Suitbert Beulker, der seit Jahren versucht, die Bewohner/innen des

Noch vor der Sanierung:



Die Hausgemeinschaft der Voigtstraße 36/37 auf dem Dach der V36.



Blick in den begrünten Hof.
Fotos: Heide Kolling

linken Hausprojekts aus seinem Haus zu werfen, ist kein Einzelfall. Auch andere Projekte hatten und haben mit ihren neuen Besitzern Schwierigkeiten. Oftmals kommt es, bevor ein Haus letztlich modernisiert wird, zu zahlreichen Eigentümerwechseln. So wurde auch die V36 in Friedrichshain, als die Gruppe junger Menschen in das Haus einzog, zunächst von der Hausverwaltung Optima (Tochterunternehmen der Friedrichshainer Wohnungsbaugesellschaft) verwaltet. Die Gruppe führte in Eigenleistung Renovierungen durch, bewohnte nach und nach große Teile des Hauses und wurde zu einer bekannten Adresse und zum Treffpunkt für Nachbarn im Kiez.

Nach der Rückübertragung des Hauses an die Alteigentümer folgte der Verkauf. Als die Bewohner/innen davon Wind bekamen, versuchten sie, das Haus selbst zu kaufen oder ein Ersatzobjekt zu finden. Ersteres gelang nicht, weil der Kaufpreis relativ hoch war und das Förderprogramm „Wohnungspolitische Selbsthilfe“ des Senats nicht mehr fortgesetzt wurde. Auch die Suche nach einem anderen Haus blieb ergebnislos. Also lies man sich notgedrungen auf einen langwierigen Verhandlungsprozess mit dem neuen Eigentümer, der Firma Decobau, ein. Die Interessen lagen weit auseinander: Die Decobau wollte die Leute lieber heute als morgen aus dem Haus bekommen und dann mit Gewinn verkaufen.

Die Mieter/innen hingegen wollten als Gruppe im Haus bleiben und möglichst viele eigene Vorstellungen verwirklichen. Elf Mietparteien blieben in der Gemeinschaft und nahmen den Kampf gegen die Verwertungsinteressen auf. Unterstützung erfuhren sie von der ASUM, die von nun an versuchte, zwischen den Interessen zu vermitteln.

Papier ist geduldig: Modernisierungsvereinbarungen

Kurz vor Ende der Verhandlungen kam die Unternehmensgruppe Rentadomo ins Spiel. Sie hatte in den vergangenen Jahren bereits einige Immobilien in Berlin „entwickelt“ und verfügte über das nötige Know-how, wie aus einem Altbau mit widerständiger Bewohner/innenschaft ein lukratives Kapitalvermehrungsprojekt werden könnte. Die Idee ist gut erprobt: Eigentumswohnungen schaffen und den Käufern einen Rundum-Service vom Bau über die Vermietung bis zur Verwaltung und zum Kapitalmanagement bieten. Mit Eigenheimzulagen, Abschreibungsmöglichkeiten und Fördermitteln ergibt sich so ein lukratives Geschäft. In langwierigen Verhandlungen gelang es der Gruppe schließlich, Modernisierungsverträge abzuschließen, die zum einen das Wohnen als Hausgruppe in großen WGs weiterhin ermöglichte, andererseits

jedoch den weiteren Weg zur Modernisierung und Vermarktung des Hauses öffnete.

Als die Bewohner/innen das Haus Anfang 2003 mit Modernisierungsvereinbarungen in der Tasche verließen und in ein Umsetzhaus zogen, dachten viele, nun erst mal ein wenig Ruhe zu haben. Doch der Stress ging erst richtig los: Die vertraglich vereinbarten Mietausgleichszahlungen der Rentadomo für die teureren Umsetzwohnungen in der Bännschstraße blieben aus. Und bei den Baumaßnahmen in der V36 wurde den Mieter/innen bereits bei den ersten Baubesprechungen klar, welches Konzept von Modernisierung die Rentadomo verfolgte: „Alles muss raus“, war die Devise. Die Eigentumswohnungskäufer seien ihre Auftraggeber und alles müsse vor allem nach deren Wünschen laufen.

Hürden im Abstimmungsprozess: der Faktor Wohneigentum

Nach und nach wurden Decken abgerissen und abgehängt und das Haus mehr und mehr seiner historischen Bausubstanz beraubt. Dabei ging man nicht zimperlich vor und vieles wurde mehr oder weniger mutwillig zerstört, meinten die Bewohner/innen im Rückblick. Sie lernten nun auch die komplizierte Situation in Wohneigentumshäusern kennen. Kein Wunsch der Mieter/innen konnte berücksichtigt werden, wenn nicht Bauleitung, Hauseigentümer und schließlich auch der Wohnungseigentümer zustimmten. So wurden fast alle Wünsche der Mieter/innen blockiert oder versandeten im Abstimmungsprozess. Oftmals wurden im Hin und Her um die Verantwortlichkeit die Mieter/innen hingehalten und getröstet. Bei den Baubesprechungen hieß es, „wir machen nur was die Eigentümerin uns sagt“, erzählt Mieterin Silvia. „Bei der Eigentümerin verwies man abwechselnd auf die Wohnungskäufer oder getröstete uns mit vermeintlichen Rückrufen nach Gesprächen mit dem Chef, die es dann oft nicht gab.“

Viele Mieter/innen werden dieses Spiel bereits kennen. Eine Modernisierung ist für Mieter/innen ein anstrengender Akt. Ohne eine rechtsanwaltliche Hilfe – wie sie die Bewohner/innen der V36 in Anspruch nahmen – und eine gemeinsame Abstimmung zwischen den Mietparteien wird es für Mieter/innen sehr schwierig, ihre Interessen durchzusetzen. Doch selbst,

wenn sie – wie im Fall der V36 – hervorragend organisiert sind, ist das längst kein Garant, dass die Modernisierungsvereinbarungen auch eingehalten werden. Die Bewohner/innen der V36 hatten ausgehandelt, dass alter Stuck – da wo es möglich ist – erhalten bleibt und Decken nur um eine bestimmte Höhe abgehängt werden. Auch die alten Wohnungstüren sollten erhalten bleiben. Doch schon bald wurde klar, dass die Eigentümerin sich an diese Aushandlungen nicht halten will. Nun wurden bautechnische Gründe vorgeschoben oder auch ganz klar gesagt, es gehe um eine einheitliche Ästhetik und deshalb würde einfach alles abgehängt – dies sei doch „auch im Sinne der Mieter“. „Absurd“, meint Diana Theil von den Altmietern/innen: „Wir hätten die Stuckdecken gern behalten und viele waren auch noch gut erhalten. Es hat uns wirklich geärgert, wie der alte Stuck mutwillig zerstört wurde, um dann eine Gipsplattenunterdecke mit hässlichem Styropor-deco dort aufzuhängen.“ Die Wohnungstüren verschwanden von einer Woche auf die andere – ohne Ankündigung an die Mieter/innen.

Während der Verhandlungen wurde den Bewohner/innen zudem ein etwa 40qm großer Trockenraum auf dem Dachboden zugesagt und in den Vertrag aufgenommen. Aus Kostengründen reduzierte die Rentadomo ihre Pläne kurzerhand und wollte auf den Trockenraum verzichten. Nach langen Protesten sollen die

Leben auf der Baustelle: Vom ehemals begrünten Hof ist nichts mehr übrig.



Bewohner/innen nun mit 30 Personen in einem 10qm kleinen Raum gemeinsam Wäsche trocknen.

Der Ärger hält an

Auch nach dem Rückzug in die V36 ist der Ärger der Mieter/innen keinesfalls beendet. Kaum eingezogen, lag die Aufforderung zur Zahlung der Aprilmiete im Briefkasten. Laut Modernisierungsvereinbarung sind die Mieter jedoch gar nicht verpflichtet, diese Miete zu zahlen, meint der Hausanwalt Moritz Heusinger. Gleichzeitig mit dem Brief der Mietforderung fanden alle Mieter auch einen Brief zur Ankündigung einer Wohnungsbesichtigung in der darauf folgenden Woche.

„Die Haustür ist zwar noch nicht im Haus, die Mülltonnen stehen im Hof zwischen Bergen von Bauschutt und die Handwerker sind seit Wochen noch mit der Herstellung der übrigen Wohnungen und Läden im Haus beschäftigt, aber die Rentadomo Hausverwaltung hat nichts Besseres zu tun, als sich zwei Wochen nach Einzug die Wohnungen anschauen zu wollen“, schimpft Timo. Die geforderten Briefkasten- und Kellerschlüssel kämen hingegen nicht herbei. Dafür lag die erste Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens ebenfalls mit in dem Stapel Anschreiben. Wen die Haus-

Für Rundbogenfenster im Loft reicht das Geld, aber der Trockenraum der Hausgemeinschaft auf dem Dach wurde aus Kostengründen zusammengestrichen.



bewohner jedoch in einem sonst leeren und unfertigen Haus gestört haben sollen, diese Antwort bleiben die Verwalter ihren Mieter/innen schuldig.

Dreist war auch, was Freunde der Hausgemeinschaft erlebten, als sie sich für die übrigen Wohnungen im Haus bewarben. Die Vermietung wird offiziell über die Immobilienfirma Stadtfonds GmbH abgewickelt, welche zwei Monatsmieten Provision kassiert. Doch auch diese gehört zur Rentadomo Unternehmensgruppe, wird über das gleiche Büro, die gleiche Homepage, die gleichen Telefonnummern und die gleichen Angestellten verwaltet. Entsprechend wurden die Wohnungen von Herr Zschieck, der auch auf der Homepage der Rentadomo (www.rentadomo.de) verzeichnet ist, vermietet. Einen unabhängigen Makler haben die Mieter im Hausflur noch nicht gesehen. „Hier scheint nur das Etikett ausgetauscht worden zu sein. In Wirklichkeit ist das alles ein Laden“, meint Silvia. „Wir wollen uns das noch mal genauer anschauen und mit den anderen Mieter/innen sprechen.“ Denn eine Hausverwaltung darf nach § 2 Abs. 2.2 des Wohnungsvermittlungsgesetzes keine Maklergebühr für eigene Vermietungen kassieren.

Für die V36-Bewohner/innen ist jedoch klar: Sie wollen sich nicht verdrängen lassen und kapitalistischen Verwertungsinteressen einen bunten und lustvollen Alltag entgegensetzen.

Fragwürdiges Geschäft: Die Maklerfirma firmiert unter Anschrift und Telefonnummer der Hausverwaltung. Fotos: Michael Hermann



Wie bei Old Shatterhand

Abenteuerliches in den Mietshäusern von Atze Brauner

„Berlin ohne unseren Atze Brauner, das wäre nicht das, was es ist“, meinte Klaus Wowereit zum 85. Geburtstag von Atze (Arthur) Brauner. Dieser Auffassung können sich viele Mieter/innen des Immobilienbesitzers und Filmproduzenten anschließen, allerdings mit einer anderen Bewertung. Atze Brauner gehört zu der Gruppe von Vorzeigebewohnern, die sich im Schatten ihrer öffentlichen Auftritte ein gehöriges Stück dieser Stadt zusammengekauft haben, um mit den Mietshäusern das durch die Prominenz Erworbene zu sichern und zu mehren. Dieser Teil ihres Wirkens wird selten durch die Scheinwerfer erhellt, die üblicherweise auf illustre Ereignisse wie Berliner Pressebälle gerichtet sind und die Schokoladenseite der feinen Leute beleuchten. Dass Herr Brauners Geschäftsleben nun aber doch in die öffentliche Kritik geraten ist, verdankt er vornehmlich seinen Schulden bei den Banken. Denn wem Zwangsversteigerungen drohen, der verliert leicht den Schutz der Medien. Und so kann man in den Zeitungen plötzlich Kommentare wie z.B. von der Stadträtin Elisabeth Ziemer lesen: „Brauner lässt seine Häuser verwahrlosen, (...). Bei Beschwerden der Mieter oder der Bauaufsicht reagiert er nicht.“ (Berliner Kurier v. 22.04.2004).

Wie es sich tatsächlich in den Wigwams des Winnetou-Verfilmers lebt, schildert eine Mängelanzeige aus dem Jahr 2003, die uns von der Mieterin Silke Mayer* vor wenigen Wochen zugeschickt wurde. Die Reaktionen seitens der Braunerschen Verwaltung auf die Mängelanzeige selbst waren zunächst mäßig, inzwischen betreiben unsere Anwälte die gerichtliche Klärung. Auf die Ergebnisse sind wir gespannt und wir drücken der Mieterin die Daumen.

Wir veröffentlichen ihre Mängelanzeige leicht redaktionell bearbeitet und von Silke Mayer mit Ergänzungen, was inzwischen bis Mai 2004 in ihrer Wohnung geschah, versehen.

Mängelanzeige vom 19.10.2003

Am 22.04.2003 begannen Sie mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, indem Sie die verschlossenen und mit Namen der einzelnen Mieter versehenen Kellerräume öffneten und eigenmächtig ausräumten. Darüber habe ich Sie in meinem Schreiben vom 05.05.2003 informiert, ohne von Ihnen einen Vorschlag zur Regulierung des Schadens erhalten zu haben. Seitdem sind wir Mieter in unserer Wohnqualität stark eingeschränkt. Da ich die momentan durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen nach dem langjährigen Verfall des Hauses sehr befürworte, bin ich auch gerne bereit, die bei Bauarbeiten üblichen Einschränkungen zu akzeptieren. Durch die Nachlässigkeit ihrer Verwaltung kam es jedoch in den letzten Wochen zu völlig unnötigen und unzumutbaren Vorfällen.

Zustellung der Post

Wie ich Ihnen in meiner E-Mail vom 17.06.2003 bereits mitgeteilt habe, hat uns die Post AG wegen der zeitweiligen Unzugänglichkeit unseres Grundstücks darauf aufmerksam gemacht, dass die Postzustellung in unzumutbarer Weise erschwert ist. Auch habe ich dem Bauleiter Herrn Richter am 25.08.2003 ein Schreiben meiner Zeitungszustellerin vorgelegt, indem Sie mich bat, die Gangbarkeit meiner Hauseingangstür wieder herstellen zu lassen. Die regelmäßige Zustellung unserer Post ist seit Monaten nicht gewährleistet. Von Ihnen wurde weder die Hauseingangstür instandgesetzt, noch wird bei den Bauarbeiten darauf geachtet, dass die Zugänge passierbar bleiben. Ich fordere Sie auf, unverzüglich eine zuverlässige Postzustellung zu ermöglichen.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Anfang Dezember 2003 wurden die Briefkästen völlig demontiert und erst Ende Januar durch neue ersetzt.

Rattenbefall

Bereits am 13.07.2003 hatte ich Sie über den Rattenbefall in unserem Haus informiert. Mein Schreiben wurde von Ihnen nicht beantwortet und erst nach dem Einschalten des Gesundheitsamts, wurde der Nagetierplage ein Ende gesetzt.

Mülltonnentleerung

Am 10.07.2003 habe ich Sie darauf aufmerksam gemacht, dass die Mülltonnen seit elf Wochen nicht mehr entleert wurden. Von Ihrer Seite wurden keine Maßnahmen ergriffen, die Beseitigung des Mülls in die Wege zu leiten. Erst nach einem Anruf (17.07.2003) bei der BSR, bei dem mir ausdrücklich bestätigt wurde, dass die BSR von Ihnen keine Information über den Zustand erhalten hat, wurde der Müll beseitigt.

Erster Einsturz meiner Küchendecke

Am 28.07.2003 kam es zum Durchbruch meiner Küchendecke auf ca. 1qm Fläche. Große Mengen Bauschutt drangen in meine Küche ein. Die Decke wurde notdürftig durch einen von Ihnen beauftragten Handwerker verschlossen. Meiner Aufforderung vom 17.08.2003, den ursprünglichen Zustand der Decke wiederherzustellen und Malerarbeiten durchführen zu lassen, sind Sie nicht nachgekommen. Für den hohen Reinigungsaufwand wurde ich bis heute nicht entschädigt.

Bauschutt durch Küchenentlüftungsschacht

Bei Abbrucharbeiten am Kamin am 31.07.2003 drangen große Mengen Bauschutt durch den Küchenentlüftungsschacht in meine Küche ein. Als ich nach Feierabend meine Wohnung betrat, war die gesamte Wohnung mit einer feinen Staubschicht überzogen. Der Kühlschrank, die Arbeitsfläche und der gesamte Küchenfußboden waren mit Bauschutt übersät. Für erste oberflächliche Reinigungsarbeiten stellte mir der zuständige Bauleiter zwei Herren der Abbruchfirma zur Verfügung und bot mir 50 Euro für weitere Reinigungsarbeiten an. Für das durchgebrochene Küchen-

regal und die herausgebrochene Rückwand des Küchenschanks erhielt ich jedoch bis heute keine Entschädigung. Auch wurden bisher trotz mehrfacher Bitte die notwendigen Malerarbeiten nicht durchgeführt. Meiner Aufforderung, den Schacht während der Bauarbeiten zu verschließen, um eine Wiederholung des Vorfalls zu vermeiden, wurde bisher nicht Folge geleistet.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Es ist davon auszugehen, dass besagter Schacht erneut mit Bauschutt gefüllt wurde. Beim Versuch die Klappe abzunehmen verspürt man einen deutlichen Gegendruck. Es ist nicht abschätzbar wie viel Geröll sich momentan hinter dieser Klappe verbirgt, aber die ausgehende Staubbelastung in der Küche ist enorm.

Zweiter Einsturz meiner Küchendecke

Am 13.10.2003 kam es zum zweiten Mal auf Grund der Bautätigkeit zum Einsturz meiner Küchendecke auf einer Fläche von ca. 1qm und zum dritten Mal innerhalb weniger Wochen zum Eindringen großer Mengen Bauschutt. Bereits am 21.08.2003 hat mir Herr Richter in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Bauaufsichtsamts versichert, die unbefestigt herabhängende Wasserleitung, die nun zum Durchbrechen der Decke geführt hat, unverzüglich entfernen zu lassen. Ein vereinbarter Termin zur Entfernung des Wasserrohrs wurde von Seiten der Hausverwaltung nicht wahrgenommen. Weitere Aufforderungen bezüglich der seit langem notwendigen Sicherungsmaßnahme blieben unbeantwortet. Ein abgebildete Foto zeigt das durchgebrochene Wasserrohr, das nur mit einer sehr locker sitzenden Verschraubung an meiner Wand gehalten wurde. Während der Baumaßnahme war die Leitung oberhalb meiner Wohnung vor einigen Wochen durchtrennt worden. Es ist nur glücklichen Umständen zu verdanken, dass ich durch das ca. 10kg schwere Eisenrohr nicht verletzt wurde.



Mein „zurückgelassener“ Briefkasten.

Küche nach Abbrucharbeiten am Kamin.

Nach dem Vorfall dauerte es einige Stunden, bis ich einen für den Vorfall verantwortlichen Mitarbeiter erreichen konnte. Ohne ein Wort der Entschuldigung für den mir entstandenen Schaden erklärte mir dann der Bauleitungsvertreter Herr Sylvester in Gegenwart von Zeugen, dass ich an der Situation selbst schuld wäre, da ich ein angebliches Angebot in eine Umsetzwohnung zu ziehen abgeschlagen hätte. Schließlich wurde meine Decke nur notdürftig abgestützt. Ich fordere Sie hiermit auf die Küchendecke unverzüglich wieder instand zu setzen.

Folgende Schäden sind mir durch den Vorfall entstanden:

Spiegelschrank inkl. Demontage und Entsorgung: 100 Euro

Unbrauchbargewordene Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände, wie Zahnbürste, Kaffeefilter, offenes Gemüse und Kekse: 10 Euro

Putzmittel: 10 Euro

Aufwandsentschädigung für Reinigung der Küche: 10 Stunden à 10 Euro = 100 Euro

Reinigung verschiedener Kleidungsstücke: 30 Euro

Ersatzteile zur Reparatur des Föns:

10 Euro inkl. Porto

Summe: 260 Euro

Im Weiteren wurde meine Küchenwand stark beschädigt, unterhalb des 50-Liter-Boilers kann man einen deutlichen Riss an der Wand erkennen und die Schäden an der Tapete machen Malerarbeiten notwendig. Ebenso wurden meine Fertigdusche, der PVC-Belag, eine Steckdose und die Spüle in Mitleidenschaft gezogen. Hier bitte ich um eine Begutachtung und einen Vorschlag zur Behebung der Mängel.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Die beschädigt Steckdose hängt nur noch locker in der Wand, stellt aber dennoch inzwischen die



einzigste in der Küche noch funktionierende Stromversorgung dar.

Ich möchte darauf hinweisen, dass es bei Schadensfällen wie dem oben beschriebenen, nicht möglich ist, den finanziellen Verlust exakt zu beziffern. Das Ausmaß des für mich entstandenen Schadens liegt weitaus höher als aufgeführt. Durch den nun mehrfach eingedrungenen feinen Baustaub wurde mein gesamtes Inventar verschmutzt und beschädigt. Ich muss z.B. damit rechnen, dass sich der Staub in elektrischen und elektronischen Geräte festsetzt und deren Lebensdauer deutlich reduziert. Teilweise war es unmöglich, die Gegenstände so zu reinigen, dass sie nicht an Gebrauchswert verlieren. Beim Stoffbezug meines Bügelbretts, bei Stoffturnschuhen, Büchern, Korbmöbeln und meiner Kosmetiktasche war dies z.B. der Fall. Auch verursachte der eindringende Schutt geringfügige Absplitterungen an mehreren Gegenständen, die zwar nicht zur völligen Unbrauchbarkeit führten, den materiellen Wert jedoch deutlich reduzieren.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Diese Schäden wurden bis zum heutigen Zeitpunkt weder begutachtet noch behoben.

Zustand meines Eingangsbereichs

Direkt vor meiner Wohnungseingangstür befindet sich ein ca. 20cm großer, ungesicherter Durchbruch in den Keller. In der 41. Kalenderwoche wurde der Lichtschalter sowie meine Türklingel ohne mein Wissen demontiert. Seitdem kann ich das Haus in den Morgenstunden nur mit Taschenlampe verlassen. Der Zugang zu meiner Wohnung ist auf Grund herabhängender Kabel nur mit akrobatischem Geschick möglich. Zudem sind die Leitungen so verdreht, dass eine Beschmutzung der Kleidung beim Verlassen der Wohnung selten ausbleibt. Ich bitte Sie, meine Klingelanlage und das Licht im Hausflur unverzüglich wieder in Betrieb zu nehmen, die Kabel vor meinem direkten Eingangsbereich zu entfernen und das Loch zu sichern.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Die beschriebenen Kabel hängen nun nicht mehr vor, sondern in meiner Wohnung (siehe auch Foto auf S. 23).

Erneute Räumung meines Kellers

In der 40. Kalenderwoche wurde mein beschrifteter Keller, nun bereits zum zweiten Mal, ohne vorhergehende Ankündigung vollständig geräumt. In unserem Gespräch am 30.07.2003 hatte mir der Bauleiter Herr Richter ausdrücklich versichert, dass ich den Kellerraum weiterhin nutzen kann und dass mir, falls es die Bauarbeiten notwendig machen, ein Ersatzraum zur Verfügung gestellt wird. Am 17.08.2003 habe ich Sie zudem schriftlich darum gebeten, die Verschließbarkeit des Kellerraums zu ermöglichen. Das Schreiben blieb jedoch unbeantwortet und ich habe von Ihnen weder weitere Informationen noch ein Angebot über einen Ersatzraum erhalten. Nun wurden mir erneut aus dem von mir angemieteten Kellerraum sämtliche Gegenstände entwendet.

In dem Keller befanden sich folgende Gegenstände:

- 1) 5 Sack Kohlen
- 2) Zwei Kisten Brennholz
- 3) Eine Holzleiter
- 4) Diverses Werkzeug (Axt, Säge, u.a.)
- 5) 2 Kohlegrills
- 6) 1 Sack Holzkohle
- 7) Eine Flasche Grillanzünder
- 8) Ein Vorhängeschloss

Sollte ich zu diesem Vorfall binnen zwei Wochen keine schriftliche Stellungnahme und einen Vorschlag zur Schadensregulierung erhalten, muss ich davon ausgehen, dass die Entrümpfung erneut von Ihrer Seite angeordnet oder stillschweigend geduldet wurde. Eine Strafanzeige wegen Diebstahls, gegen die Verantwortlichen, Herrn Richter und Herrn Sylvester, werde ich in diesem Fall umgehend einleiten.

Ich fordere Sie auf, mir umgehend einen verschließbaren Ersatzraum zur Verfügung zu stellen. Momentan bin ich gezwungen mein Fahrrad im Hausflur aufzubewahren, wo es durch die Bauarbeiten stark in Mitleidenschaft



Einsturz der Küchendecke ...



... und die Küchendecke nach der „Reparatur“.

gezogen wird. Sollte ich in den nächsten Tagen keine Unterbringungsmöglichkeit für das Fahrrad erhalten, werde ich im Schadensfall Ersatzansprüche geltend machen.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Bis heute hat sich der Zustand des Kellerraums nicht verändert und ich habe auch keinen Vorschlag zur Schadensregulierung erhalten.

Elektroinstallation

Beim Betreiben von Elektrogeräten mit einer Leistung von über 1200 W musste ich feststellen, dass es zur deutlichen Erwärmung der Stecker und der Steckkontakte kommt. Da ich diese Erscheinung nach sicherheitstechnischen Aspekten nicht einschätzen kann, bitte ich Sie die Elektroinstallation überprüfen zu lassen. Sollte dies nicht geschehen, werde ich für entstehende Schäden keine Haftung übernehmen.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Vom Amtsgericht Lichtenberg wurde am 06.10.2003 im Wege einer einstweiligen Verfügung die Wiederherstellung meiner Gasversorgung angeordnet. Am 15.12.2003 wurden der Heizlüfter in der Küche wegen des verstopften Kamins und der Raumheizung im Wohnraum auf Grund der unsachgemäß angebrachten Styroporaußenisolierung vom Bezirksschornsteinfeger gesperrt. Um Frostschäden in meiner Wohnung zu vermeiden, ließ der Bau-

leiter zwei Steckdosen reparieren. So war es mir während meiner Abwesenheit über die Weihnachtsfeiertage zumindest möglich, die Wohnung mit Elektroheizern zu beheizen.

Kohleofen

Ich fordere Sie hiermit auf, mir mitzuteilen ob ich meinen Kohleofen momentan nutzen kann. Sollte ich bis zum 27.10.03 keine Informationen hierzu bekommen, gehe ich davon aus, dass ein bedenkenloser Betrieb möglich ist und die jährliche Inspektion durch den Schornsteinfeger stattgefunden hat.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Am 18.11.2003 erhielt meine Anwältin vom Anwalt meines Vermieters hierzu folgende Auskunft: „Da Ihre Auftraggeberin in jedem ihrer drei Zimmer jeweils eine separate Gasheizung hat, kann sie nicht auf die Inbetriebnahme des Schornsteins pochen. Dieser wurde bedingt durch die erforderliche und vom Bauamt genehmigte Dachaufstockung abgerissen und somit für alle Zeiten entfernt.“ Anmerkung: Bei meiner Wohnung handelt es sich um eine Einraumwohnung. Die dritte Gasheizung ist mir, obwohl ich hier schon zehn Jahre wohne, noch nicht aufgefallen. Im Januar wurde ich an die Zentralheizung angeschlossen. Während der gesamten Heizperiode ließen sich mit der „neuen Heizung“ keine Raumtemperaturen über 18°C realisieren. Trotz mehrfacher Aufforderung fand keine Nachbesserung am Heizungssystem statt.



Herab gefallenes Wasserröhr und Zustand meiner Küche nach den zweiten Einsturz meiner Küchendecke.



Mein vollständig ausgeräumter Kellerraum.

Schäden am Mauerwerk

Durch die umfangreichen Baumaßnahmen am Haus ist es in meiner Wohnung zu einer Vielzahl von Rissen im Mauerwerk gekommen. Teilweise rieselt der Putz aus diesen Rissen und führt zu weiteren Verunreinigungen meiner Wohnung. Hierzu erwarte ich von Ihnen in den nächsten Tagen einen kurzfristigen Lösungsvorschlag und ein Konzept zur Behebung der Schäden nach der Instandsetzung.

Demontage meiner Antenne

Am 26.09.2003 wurde mein Antennenkabel, ebenfalls ohne vorhergehende Absprache, gekappt. Auch hier hatte mir Herr Richter zuvor ausdrücklich versichert, dass aus bautechnischen Gründen keine Notwendigkeit bestehe, das Kabel zu entfernen. Ich bitte Sie, mich unverzüglich wieder an die Hausantenne anzuschließen und mir die Auslage für eine Zimmerantenne, in Höhe von 40,89 Euro, auf mein Konto zu überweisen.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

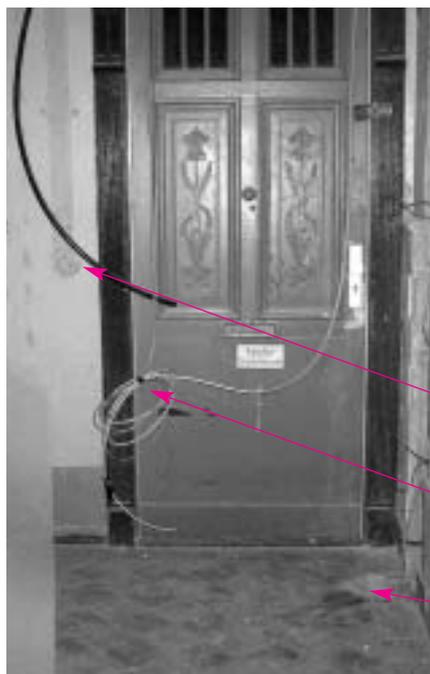
Bisher keine Reaktion.

Feuchtigkeitsschäden durch entfernte Fenster in den über mir liegenden Wohnungen

Seit dem 25.09.2003 sind in den über mir liegenden Wohnungen alle Fenster entfernt und bei Regen läuft das Wasser ungehindert in die Räume. Hinter der bereits angebrachten Außenisolierung läuft das Wasser die Außenwand entlang in meine Rolladenverkleidung und braunes Schmutzwasser tropft auf meine Fensterbank. Durch die von oben eindringende Feuchtigkeit lösen sich an meiner Zimmerdecke bereits die Tapeten. Ich bitte Sie, die offenen Fenster gegen eindringende Feuchtigkeit zu sichern und die notwendigen Malerarbeiten in meiner Wohnung in Auftrag zu geben.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Bisher keine Reaktion.



Toilettenentlüftung

Im Rahmen Ihrer Instandsetzungsarbeiten in der Hofdurchfahrt, wurde der zur Entlüftung meiner Toilette vorgesehene Schacht verschlossen. Ich bitte Sie, die Entlüftungsklappe wieder freizulegen.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Bisher keine Reaktion.

Malerarbeiten nach Instandsetzung meiner Fenster

Im Mai 2003 wurden die Fenster in meiner Wohnung instand gesetzt. Trotz mehrfacher Bitte wurden die daraufhin notwendigen Malerarbeiten noch nicht durchgeführt. Ich bitte, diese umgehend durchführen zu lassen.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Bisher keine Reaktion.

Instandsetzung meiner Wohnungstür nach Wohnungseinbruch

Bereits in meinem Schreiben vom 22.02.2003 habe ich Sie aufgefordert, meine Wohnungstür nach einem Wohnungseinbruch reparieren zu lassen. Inzwischen sind mehr als acht Monate vergangen und Sie sind dieser Aufforderung immer noch nicht nachgekommen. Daher sehe ich mich gezwungen, sollte ich binnen zwei Wochen von Ihnen hierzu keinen anderen Vorschlag erhalten, die Reparatur selbst in Auftrag zu geben und Ihnen in Rechnung zu stellen.



Der gegenwärtige Zustand: Gasführende Leitung nach Demontage meines Gasofens

Demontierter Klingel- und Lichtschalter

Herabhängende Kabel

Durchbruch zum Keller

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Am 20.01.2004 um 6.30 Uhr erhielt ich einen Anruf vom zuständigen Bauleiter Herrn Richter, dass meine Wohnungstür dringend ausgetauscht werden müsse, da er der Bank die Fertigstellung des Gebäudes nachweisen müsse. Am Samstag den 24.01.2003 wurde die Tür ausgetauscht. Da es beim Einbau zu erheblichen Schwierigkeiten kam (Tür zu kurz), konnte der Einbau an diesem Tag nicht fertig gestellt werden. Bei deutlichen Minusgraden hinterließen die Handwerker einen offenen Spalt zwischen Tür und Fußboden von ca. 13 cm. Erst am 02.02.2004 konnte ich die Handwerker (mit viel Überredungskunst) dazu bewegen mir einen Sockel zu betonieren und den restlichen Spalt mit einer Styroporplatte zu verschließen (siehe auch Foto am Ende).

Umsetzwohnung

Bis heute wurde ich nicht über die Art und den Umfang der Baumaßnahme informiert. Zu keinem Zeitpunkt wurde mir weder schriftlich noch mündlich eine Umsetzwohnung für den Zeitraum der Baumaßnahme angeboten. Weil meine Wohnung nach der Sanierung als Gewerberaum genutzt werden soll, bot mir Herr Richter ab November (nach Abschluss der Bauarbeiten) eine wesentlich größere Dachgeschosswohnung zu einem Preis von 455 Euro/Monat an. Momentan beträgt meine Miete 110 Euro/Monat und ich bin nicht in der Lage, eine Miete in der vorgeschlagenen Größenordnung zu bezahlen. Um das Bauvorhaben nicht unnötig zu behindern, habe ich mich bereit erklärt, für einen Mietpreis von bis zu 293 Euro/Monat in die Dachgeschosswohnung oder in eine andere bereits sanierte Wohnung im Vorderhaus zu wechseln. Dieser Betrag entspricht bei meiner momentanen Wohnungsgröße einem Quadratmeterpreis von 5,50 Euro ohne Nebenkosten. Für den Umzug habe ich ihm eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 3000 Euro genannt.

Durchtrenntes Antennenkabel





Der gegenwärtige Zustand: Türschwelle nach Einbau der „neuen Tür“.

Zu diesem am 07.08.2003 schriftlich vorgelegten Angebot stehe ich auch noch heute und halte es in Verbindung mit den mir entstandenen Unannehmlichkeiten keineswegs als unangemessen. Bei unserem letzten Treffen am 25.08.2003 versprach mir Herr Richter, in den nächsten Tagen ein endgültiges Angebot zu unterbreiten, dass ich bis heute nicht erhalten habe. Dafür musste ich von meinen Nachbarn erfahren, dass unsere Verhandlungen an zu hohen Abstandszahlungen gescheitert wären. Gegenüber meiner Nachbarin sowie gegenüber verschiedenen Handwerkern hat sich Herr Richter in äußerst abfälliger Art über mein „überzogenes Angebot“ geäußert und bereits begonnene Reparaturarbeiten in meiner Wohnung abbrechen lassen. Auf eine SMS, in der ich ihn nochmals freundlich auf die bevorstehende Heizsaison und meine abgeklemmte Gasleitung hingewiesen habe, hat er nicht reagiert.

Der gegenwärtige Zustand: Meine Wohnungstür.



Um weitere Missverständnisse zu vermeiden, bitte ich Herrn Sylvester in seinem eigenen Interesse zu seiner Äußerung „Sie sind an Ihrer Situation selber schuld, da Sie ein Angebot, in eine Ersatzwohnung zu ziehen, abgeschlagen haben“, schriftlich bis zum 22.10.2003 Stellung zu beziehen. Sollte er über den genauen Sachverhalt nicht informiert gewesen sein, ist der Vorfall für mich erledigt. Sollte ich weiterhin davon ausgehen müssen, dass der nicht zu Stande gekommene Vertrag bezüglich meines Wohnungswechsels auf Grund des geplanten Gewerberaums, in Zusammenhang mit dem Einbrechen meiner Küchendecke steht, werde ich notwendige Maßnahmen einleiten.

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Am 07.11.2003 bot mir die Hausverwaltung Sorgertec drei Umsetzwohnungen für den Zeitraum der Sanierungsarbeiten an. Ich erhielt zudem das Angebot, ohne weitere Kündigungsfristen aus dem Mietvertrag entlassen zu werden, nach der Sanierung in eine Dachgeschosswohnung zu ziehen (Staffelmiete nach 3 Jahren 569 Euro/monatlich) oder meine „alte“ Wohnung wieder zu beziehen. In meinem Antwortschreiben erklärte ich, dass ich dem Angebot während der Sanierungsarbeiten in eine Umsetzwohnung zu ziehen sehr aufgeschlossen gegenüberstehe und bat, die Höhe der angekündigten Staffelmiete für meine sanierte „alte“ Wohnung zu nennen. Bis heute habe ich von der Hausverwaltung diesbezüglich keine Informationen erhalten.

Der Anwalt meines Vermieters teilte mir am 10.12.2003 folgendes mit: „Betreffend einer vorzunehmenden Sanierung Ihrer Wohnung wird meine Mandantschaft, d.h. die Hausverwaltung bedingt durch den Jahreswechsel sowie Verwaltungswechsel zum Anfang des Jahres 2004 Kontakt mit Ihnen aufnehmen. Zu diesem Termin kann meine Mandantschaft Ihnen dann einen konkreten Vorschlag betreffend Sanierung und Mietkostenerhöhung vorlegen.“

Ich fordere Sie hiermit auf, alle oben beschriebenen Mängel unverzüglich beseitigen zu lassen. Da dies umfangreiche Bauarbeiten in meiner Wohnung notwendig macht, bitte ich Sie, mir ein schriftliches, detailliertes und schlüssiges Konzept über die Reihenfolge, die Art und den Umfang und die voraussichtliche Dauer der einzelnen Maßnahmen vorzulegen. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mich über geplante Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen in meinen Wohnräumen informieren würden. Um einen reibungslosen

Ablauf zu garantieren, bitte ich Sie, mir die Termine rechtzeitig mitzuteilen, damit ich bei meinem Arbeitgeber meine Urlaubsplanung fristgerecht einreichen kann.

Da nahezu alle mit Herrn Richter mündlich getroffenen Vereinbarungen bisher nicht eingehalten wurden bitte ich Sie, um weitere Missverständnisse zu vermeiden, mir Ihre Vorschläge in Zukunft in schriftlicher Form zukommen zu lassen. Wie ich Ihnen mehrfach mitgeteilt habe, bin ich an einer außergerichtlichen Einigung der Probleme sehr interessiert und auch bezüglich notwendiger bautechnischer Maßnahmen weiterhin kooperationsbereit. Die sich häufenden Havarien und Schäden an meinem Eigentum lassen mich jedoch vermuten, dass es sich hierbei nicht um Missgeschicke einzelner Handwerker handelt.

Durch bewusst in die Welt gesetzte Gerüchte werden die Handwerker gegen uns Mieter aufgehetzt und ihnen dadurch suggeriert, dass sie bei Entwendung oder Beschädigungen unseres Eigentums im Sinn ihres Auftraggebers handeln. Ich bitte Sie daher, die einzelnen Baufirmen ausdrücklich auf ihre Sorgfaltspflicht gegenüber den bewohnten Wohnungen hinzuweisen, da ich ansonsten davon ausgehen muss, dass Sie diese Art von „Ausrutschern“ nicht nur tolerieren, sondern sogar befürworten.

Auf Grund der jüngsten Ereignisse und dem leichtfertigen Umgang mit der Einhaltung einfacher Sicherheitsstandards während der Bauphase, sehe ich mein Eigentum und meine Gesundheit als stark gefährdet. Sollte es zu weiteren Beeinträchtigungen oder Unfällen kommen, werde ich mir unverzüglich und ohne weitere Ankündigung ein Ausweichquartier suchen und Ihnen die entstehenden Kosten in Rechnung stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Silke Mayer*

***) Name von der Redaktion geändert.
(Fotos, Bildunterschriften und
Zwischenüberschriften von der Autorin.)**

WAS INZWISCHEN GESCHAH:

Da die Sanierung des Gebäudes inzwischen fortgeschritten ist, haben sich ein paar Probleme außerhalb meiner Wohnung von selbst gelöst. So sind inzwischen die Hauseingangstür, das Loch neben meiner Wohnungstür und die Fenster über meiner Wohnung repariert.

Das Stichwortverzeichnis der mietrechtlichen „Tipps von A bis Z“, welches auf der Homepage der Berliner MieterGemeinschaft www.bmgev.de nachzulesen ist, wird ständig überarbeitet und ergänzt.

Dieses Verzeichnis wird im MieterEcho mit Ausnahme der in den Infoschriften erfassten Stichwörter abschnittsweise veröffentlicht. Ergänzungen, Verbesserungen und Anregungen nehmen wir dankend entgegen.

M

Mietminderung

Eine Wohnung wird wegen ihres speziellen Wohnwerts gemietet und der Vermieter ist verpflichtet, diesen Wohnwert zu erhalten. Entsteht ein Mangel, der ihn verringert, dann ist die Miete automatisch solange gemindert, bis der ursprüngliche Wohnwert wiederhergestellt ist. Voraussetzung ist dabei immer, dass die Mieter/innen den Mangel nicht schuldhaft selbst verursacht haben.

Allerdings kann das Mietminderungsrecht ausgeschlossen sein, wenn die Mieter/innen den Mangel bei Vertragsabschluss kannten und sie die Wohnung nicht unter Vorbehalt angenommen haben oder ihnen der Mangel wegen grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist.

Bei einem Mangel, der erst nach Vertragsabschluss auftritt, wird das Minderungsrecht verwirkt, wenn die Mieter/innen den Vermieter nicht unverzüglich in Kenntnis setzen. Haben sie dies aber getan, dann sind sie berechtigt, vom Zeitpunkt ihrer Mitteilung bis zur Beseitigung des Mangels den Teil von der Miete abzuziehen, um den der Wohnwert durch den Mangel verringert worden ist. Dabei kommt es auf die Zustimmung des Vermieters selbstverständlich nicht an. Die Mietkürzung braucht auch nicht angekündigt zu werden. Eine entsprechend reduzierte Mietzahlung reicht aus. Der Vermieter kann daraufhin nicht kündigen. Auch dann nicht, wenn die Minderung überhöht ist. Ausgenommen ist nur eine schuldhaft vollkommen überhöhte Minderung.

Mängel berechtigen nicht nur zur Mietminderung. Werden sie vom Vermieter nicht beseitigt, können die Mieter/innen nach

vergeblicher Mahnung und Fristsetzung den Mangel selbst beseitigen und die Kosten vom Vermieter zurückfordern oder mit der Miete verrechnen. Neben dem Recht die Miete zu mindern, besteht gegebenenfalls das Recht auf Schadensersatz. Für Körperschäden kann insbesondere Schmerzensgeld verlangt werden. Der Schadensersatzanspruch gilt auch für Schäden an allen im Haushalt des Mieters/der Mieterin lebenden Personen. Hat der Mangel eine fristlose Kündigung seitens des Mieters/der Mieterin zur Folge, müssen vom Vermieter auch Wohnungsbeschaffungskosten, entgangener Gewinn und Ähnliches ersetzt werden.

Problematisch ist immer, die Höhe der Minderung einzuschätzen. Sie richtet sich jeweils nach der Beeinträchtigung und die lässt sich stets nur den konkreten Umständen entnehmen.

Wenn es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommt, sind die Mieter/innen beweispflichtig. Darauf sollte man unbedingt vorbereitet sein. Es genügt dann nicht, nur den Baulärm zu beklagen, man sollte ihn möglichst genau protokolliert haben und am besten auch bezeugen können. Ein „Wasserfleck an der Decke“ ist eine Angabe, mit der kein Richter etwas anfangen kann. Ein Foto hingegen überzeugt eher.

Mietrückstände

Erheblicher Mietrückstand (Zahlungsverzug) ist ein zulässiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 BGB in Verbindung mit § 569 BGB. In diesem Fall muss der Vermieter nicht erst eine Abmahnung aussprechen, sondern kann gleich fristlos kündigen.

Zahlungsverzug im Sinn des Gesetzes ist gegeben, wenn Mieter/innen für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils (mindestens eine Monatsmiete) im Verzug sind oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand sind, die zwei Monatsmieten erreicht.

Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs können Mieter/innen abwenden, wenn sie selbst oder das Sozialamt die rückständige Miete vor Zugang der Kündigung zahlen.

Eine solche Kündigung wegen Mietrückstands wird unwirksam, wenn Mieter/innen sich von ihrer Schuld durch „Aufrechnung“ befreien konnten und dies sofort nach der Kündigung erklären.

Sie wird auch unwirksam, wenn Mieter/innen binnen zweier Monate nach Zustellung der Räumungsklage den Rückstand voll bezahlen. Ausnahme: Wenn Mieter/innen innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Mietrückstands erhalten hatten und diese erst durch Nachzahlung unwirksam geworden war, greift diese Regelung nicht mehr.

Hilfe bei Mietschulden bietet die Berliner MieterGemeinschaft durch ihre sozialrechtlichen Informationsabende an:

Informationsabende zum Sozialrecht

Informationsabende mit Juristen zu sozialrechtlichen Problemen

(Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.) finden

jeden Dienstag um 19 Uhr

in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckerstraße 92, 10963 Berlin statt.

Hier wird außerdem Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf Wohngeld, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

Mietsicherheit

Nicht selten verlangt der Vermieter bei Mietvertragsabschluss eine Mietsicherheit (Kautions). Die typische Mietsicherheitsleistung ist die Barkautions. Diese darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen Monatsmiete (ohne Heiz- und Warmwasserkosten sowie gesondert abzurechnende Nebenkosten) betragen.

Der Vermieter muss die Mietsicherheit von seinem eigenen Vermögen gesondert halten und mindestens zu einem Satz verzinsen lassen, der dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entspricht. Die



Zinsen erhöhen die Kautionssumme. Nach einem Vermieterwechsel schuldet Ihnen der neue Vermieter die Mietsicherheit – unabhängig davon, ob er sie vom vorherigen Vermieter erhalten hat oder nicht. Allerdings ist der vorherige Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet, wenn der Erwerber beim Auszug der Mieter/innen nicht zahlungsfähig ist (§ 566 a BGB).

Die Kautionszahlung kann in drei Monatsraten bezahlt werden, sagt § 551 BGB Abs. 2. S. 1:

„Ist als Sicherheitsleistung eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt.“ Doch was geschieht, wenn Mieter/innen zwar den Mietvertrag geschlossen und die Wohnung bezogen haben, aber die Kautionszahlungen nicht oder nicht vollständig leisten können? Zwar kann dann der Vermieter auf Erfüllung klagen, d.h. die Kautionszahlungen gerichtlich einfordern, aber ein Recht zur fristlosen Kündigung steht dem Vermieter noch längst nicht zu, da allein die Nichtzahlung der Kautionszahlung für den Vermieter nicht zu einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses führt.

Mietpreisüberhöhung

Für die Höhe der zu zahlenden Miete gilt, dass das, was im Mietvertrag steht, keineswegs rechtens sein muss. Auch lange nach Einzug haben Mieter/innen unter Umständen noch die Möglichkeit, ihre Miete auf Rechtmäßigkeit hin überprüfen und gegebenenfalls senken zu lassen.

Der Mietpreis ist abhängig von der Wohnraumart und unterscheidet sich nach preisgebundenem und preisfreiem Wohnraum. Bei preisgebundenem Wohnraum handelt es sich um Sozialwohnungen (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) und um steuerbegünstigte Wohnungen (mit Aufwandsdarlehen/-zuschüssen geförderter Wohnungsbau).

Für Sozialwohnungen gilt die Kostenmiete, die durch eine von der Investitionsbank Berlin (IBB) genehmigte Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden muss.

Alles andere gehört zum preisfreien Wohnraum.

Seine Obergrenze findet der Mietpreis in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG), der eine Überschreitung der üblichen Entgelte – in Berlin also in der Regel der Mietspiegelwerte – um mehr als 20% als ordnungswidrig und damit als unzulässig einstuft, wenn die überhöhte Miete unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen, also unter Ausnutzung einer Mangellage, gefordert wurde. Die Gerichte gehen jedoch angesichts der veränderten Wohnungsmarktlage zunehmend dazu über, die Beweislast für den Tatbestand des „Ausnutzens einer Mangellage“ auf die Mieter/innen abzuwälzen. Und die Durchsetzung von Rückforderungsansprüchen zu viel gezahlter Miete bei der Vereinbarung eines überhöhten Mietzinses ist seit der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sehr schwierig. Mieter/innen müssen bei Rückforderungsansprüchen darlegen, dass zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses eine Mangellage an vergleichbarem Wohnraum vorlag und dass die Mangellage zu einem wesentlichen Teil Ursache für das Akzeptieren der überhöhten Miete war.

Mieter/innen sollten also nicht leichtfertig eine überhöhte Miete in der Hoffnung auf spätere Herabsetzung vereinbaren, sondern sich vor Abschluss eines Mietvertrags in einer Beratungsstelle beraten lassen. Denn es kann sogar ein Mietpreis zulässig sein, der bis zu 50% über den üblichen Entgelten liegt – wenn denn ein solcher „zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist“ und kein „auffälliges Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters“ besteht (§ 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG).

Das Fordern einer Wuchermiete ist nach § 291 Strafgesetzbuch (StGB) unter Strafe gestellt. Mietwucher liegt vor, wenn der Vermieter unter vorsätzlicher Ausnutzung z. B. einer Zwangslage der Mieter/innen oder ihrer Unerfahrenheit oder ihrem Mangel an Urteilsvermögen eine Miete fordert, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht. Davon kann man ausgehen, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 50% übersteigt.

Für die Verfolgung von Mietwucher ist die Staatsanwaltschaft zuständig. In der Praxis

kommt eine strafrechtliche Anwendung dieses Paragraphen kaum vor.

Mietspiegel

Eine Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar. In seinem Mieterhöhungsverlangen in Textform muss der Vermieter begründen, dass die nunmehr verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Dabei kann er vor allem Bezug nehmen auf einen Mietspiegel, auf ein Sachverständigengutachten, auf drei vergleichbare Wohnungen oder auf eine Mietdatenbank. Der Berliner Mietspiegel 2003 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinn des Mietrechtsreformgesetzes, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung erstellt wurde. Wenn ein qualifizierter Mietspiegel erstellt worden ist, ist er Begründungs- und Beweismittel und muss auch bei anderen Begründungen einer Mieterhöhung (Sachverständigengutachten usw.) dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt werden.

Der „Berliner Mietspiegel 2003“ ist kostenlos bei allen Bezirksämtern oder bei uns erhältlich. Er gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohnungen) in Berlin, die bis zum 30.09.2001 bezugsfertig geworden sind.

Er gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 01.01.2002 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen sowie
- Wohnungen mit Außentoilette.

Der Mietspiegel gilt für ganz Berlin, weist aber die Mietwerte, also die ortsübliche Vergleichsmiete, in getrennten Mietspiegelwertetabellen für die bisherigen östlichen Bezirke und West-Staaken sowie die bisherigen westlichen Bezirke aus. Der Grund dafür liegt in der weiterhin noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietenstruktur in den beiden Teilen Berlins.

Sie können eine Online-Überprüfung Ihrer Miete auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vornehmen:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel



Verzicht auf gesetzliches Kündigungsrecht

Die Vereinbarung eines zeitlich befristeten Ausschlusses des Kündigungsrechts ist auch nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes 2001 zulässig. Eventuelle nachteilige finanzielle Folgen könnten durch eine Nachmieterbestellung abgemildert werden.

BGH, Urteil vom 22.12.2003
– III ZR 81/03 –

Die Mieter hatten im Oktober 2001 einen Mietvertrag unterschrieben, in dem unter anderem handschriftlich vereinbart war: „die Mieter verzichten für die Dauer von 60 Monaten auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht“. Am 30.10.2001 teilten sie dem Vermieter mit, dass sie an der Erfüllung des Mietverhältnisses nicht mehr interessiert seien, kündigten hilfsweise den Mietvertrag und zahlten die Miete nur bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten (bezogen auf den Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung).

Mit der Klage verlangt der Vermieter die Zahlung weiteren Mietzinses. Das Amtsgericht und das Landgericht hatten die Klage des Vermieters mit der Begründung abgewiesen, die Vorschrift des § 573 c Absatz 4 BGB verbiete es, den Mieter länger als zu den dort genannten Kündigungsfristen an dem Vertrag festzuhalten.

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und gab dem Klagebegehren des Vermieters statt. Es wies darauf hin, dass auch im Anschluss an das Mietrechtsreformgesetz aus dem Jahr 2001 die Vereinbarung eines zeitlich befristeten Ausschlusses des Kündigungsrechts zulässig sei. Ein Verstoß gegen die Vorschrift des § 573 c Absatz 4 BGB liege nicht vor. Diese Vorschrift regelt ausdrücklich lediglich die Kündigungsfrist, beziehe sich jedoch nicht auf die Möglichkeit, das Kündigungsrecht als solches für einen bestimmten Zeitraum auszuschließen. Der BGH wies darauf hin, dass das Gesetz auch in anderen Fällen ausdrücklich zwischen der Zulässigkeit der Kündigung als solcher (Kündigungsrecht) und der einzuhaltenden Kündigungsfrist unterscheidet. Auch in den Motiven des Gesetzgebers sei ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass die Mietvertragsparteien einen unbefristeten Mietvertrag schließen könnten, in dem sie für einen vertraglich festgelegten

Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen.

Eine einschränkende Auslegung dieser – nach Ansicht des BGH eindeutigen gesetzlichen Regelung – auf der Basis des Schutzzweckes des § 573 c Absatz 4 BGB, komme nicht in Betracht. Zwar habe der Gesetzgeber durch die zwingende Vorschrift des § 573 c Absatz 4 BGB der in der heutigen Gesellschaft erforderlichen Mobilität und Flexibilität des Mieters Rechnung getragen und ihm die kurzfristige Aufgabe der Wohnung ermöglichen wollen. Gleichzeitig habe er – zum Beispiel im Zusammenhang mit einem Staffelmietvertrag – ausdrücklich auf die Möglichkeit eines zeitlich befristeten Kündigungsausschlusses hingewiesen und damit letztlich die Vertragsfreiheit gestärkt. Aus diesem Grund sei es nicht gerechtfertigt, alleine den Mobilitätsinteressen des Mieters den Vorrang gegenüber dem Interesse (des Vermieters sowie gegebenenfalls des Mieters) an einer langfristigen Bindung einzuräumen.

Im Übrigen führe die Anerkennung des vereinbarten Kündigungsverzichts nicht zu einer unzumutbaren Belastung des Mieters, weil dieser die finanziellen Folgen einer vorzeitigen Aufgabe der Mietwohnung im Regelfall durch Stellung eines Nachmieters abmildern könne.

Abgedruckt in: Neue Zeitschrift Mietrecht 2004, S. 216

Anmerkung: Siehe auch Kommentar „Verzicht auf das Kündigungsrecht“ im MieterEcho Nr. 303, S. 4.

Angemessene Vorauszahlungen auf die Nebenkosten

Ein Vermieter handelt grundsätzlich nicht pflichtwidrig, wenn er bei Abschluss des Mietvertrags Vorauszahlungen für die Nebenkosten vereinbart, welche die tatsächlichen Kosten deutlich unterschreiten. Der Mieter bleibt insoweit zur Zahlung der tatsächlichen Kosten verpflichtet.

BGH, Urteil vom 11.02.2004
– VIII ZR 195/03 –

Mit Vertrag vom Mai 1998 mieteten die Mieter eine ca. 100 qm große Wohnung. Als Vorauszahlung für die Betriebskosten und die Heizkosten waren monatlich 200 DM vereinbart. Nachdem die Vermieterin im Jahr 2002 die Nebenkosten für die Zeiträume 1999 und 2000 abgerechnet hatte, ergab sich zu Lasten

der Mieter eine Nachzahlung in Höhe von 3.011,01 DM für das Kalenderjahr 1999 und in Höhe von 3.029,14 DM für das Kalenderjahr 2000. Die Mieter zahlten diesen Betrag trotz Aufforderung nicht. Im Verlauf des Rechtsstreits, mit dem die Vermieterin die Zahlung der Betriebs- und Heizkosten verlangte, kündigten die Mieter das Mietverhältnis.

Das Amtsgericht und das Landgericht wiesen den Anspruch der Vermieterin unter Hinweis auf die pflichtwidrig zu gering bemessenen Vorauszahlungen ab.

Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und gab der Klage der Vermieterin statt. Er vertrat die Ansicht, den Parteien eines Mietvertrags stehe es grundsätzlich frei, sich auf eine bestimmte Höhe der Vorauszahlung zu einigen. Sie könnten insbesondere von Vorauszahlungen gänzlich absehen und eine Abrechnung der Nebenkosten am Jahresende vereinbaren. Die Vorschrift des § 4 Absatz 1 Satz 1 MHG (alte Fassung) untersage lediglich, dass der Mieter verpflichtet werde, (überhöhte) Vorauszahlungen in unangemessener Höhe zu zahlen.

Der BGH wies darauf hin, dass es dem Vermieter somit unbenommen sei, die auf ihn anfallenden (anteiligen) Nebenkosten zunächst nicht geltend zu machen und am Jahresende abzurechnen, da damit der Mieter keinen Nachteil erleide. Darüber hinaus ergebe die Verwendung des Begriffs „Vorauszahlung“ nach allgemeinem Verständnis auch keinen Vertrauenstatbestand in dem Sinn, dass der Mieter davon ausgehen dürfe, diese Vorauszahlungen würden die Höhe des voraussichtlichen Abrechnungsbetrags annähernd erreichen. Der BGH stellte noch einmal ausdrücklich klar, dass der Vermieter nicht verpflichtet sei, die Vorauszahlungen auf die umzulegenden Nebenkosten so zu kalkulieren, dass sie die anfallenden Kosten abdecken würden. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der Kosten verbrauchsabhängig und daher vom Vermieter weder vorherzusehen noch zu beeinflussen sei.

Eine Pflichtverletzung des Vermieters im Zusammenhang mit der Vereinbarung einer deutlich zu geringen Vorauszahlung könne daher nur bei Vorliegen besonderer Umstände angenommen werden. Ein besonderer Umstand könne beispielsweise darin liegen, dass der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss ausdrücklich die Angemessenheit der Nebenkosten zugesichert oder diese in Täuschungs-

absicht bewusst zu niedrig bemessen habe. Hierfür sei grundsätzlich der Mieter darlegungs- und beweispflichtig.

Abgedruckt in: Das Grundeigentum 2004, S. 416

Anmerkung: Siehe auch Kommentar „Lockvogelangebote“ im MieterEcho Nr. 303, S. 7.

Unwirksame Staffelmietvereinbarung und Abweichung der Wohnfläche

Ist in einer Staffelmietvereinbarung eine Staffel kürzer als ein Jahr bemessen, so ist die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam.

Weicht die tatsächliche Wohnfläche von der im Mietvertrag ausgewiesenen Wohnfläche um mehr als 20% ab, dann stellt diese Abweichung einen Mangel der Mietsache dar, der den Mieter ohne das Hinzutreten einer weiteren konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung zur anteiligen Minderung der Miete berechtigt.

**AG Pankow/Weißensee,
Urteil vom 12.08.2003
– 8. C. 147/03 –**

Die Parteien hatten zum 01.10.2000 einen Mietvertrag über eine im Dachgeschoss gelegene Wohnung mit einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von 848 DM geschlossen. Die Wohnfläche war im Mietvertrag mit 78,00 qm angegeben. Die tatsächliche Wohnfläche betrug jedoch lediglich 61,12 qm.

In der Anlage zum Mietvertrag war eine Mietzinsstaffel vereinbart, nach der sich die Nettokaltmiete vom 01.10.2001 bis 30.09.2002 auf 910 DM und vom 01.10.2002 bis 30.08.2003 auf 960 DM erhöhen sollte.

Nachdem die Mieter zunächst die vertraglich vereinbarte Miete gezahlt hatten, wiesen sie anlässlich einer Überprüfung der Wohnfläche im Zusammenhang mit einer Betriebskostenabrechnung auf die erhebliche Abweichung der vereinbarten Wohnfläche zur tatsächlichen Wohnfläche hin und machten eine entsprechende anteilige Minderung des Mietzinses geltend. Zugleich verrechneten sie

die sich aus der Überzahlung in der Vergangenheit ergebende Mietdifferenz mit den laufenden Mieten.

Die Vermieterin machte klageweise die Zahlung der auf Grund der Minderung entstandenen Mietrückstände geltend. Die Mieter erhoben daraufhin Widerklage und verlangten von der Vermieterin die Rückzahlung der erhöhten Miete, die sie auf Grund der vereinbarten Mietstaffel gezahlt hatten. Sie vertraten insoweit die Ansicht, dass die Staffelmietvereinbarung unwirksam sei, weil die letzte Staffel einen Zeitraum umfasse, der kürzer als ein Jahr sei.

Das Amtsgericht hat die Klage der Vermieterin abgewiesen und der Widerklage der Mieter stattgegeben. Es gelangte in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Staffelmietvereinbarung unwirksam und darüber hinaus die Nettokaltmiete anteilig im Verhältnis der tatsächlichen Wohnfläche zur vereinbarten Wohnfläche zu mindern sei.

Die im Mietvertrag vereinbarte Staffelmiete verstößt nach Ansicht des Amtsgerichts gegen die zwingende Vorschrift des § 557 a Abs. 2 Satz 1 BGB. Der danach erforderliche Zeitraum für den Lauf einer Staffel von mindestens einem Jahr wurde in der (letzten) Staffel vom 01.10.2002 bis zum 30.08.2003 nicht eingehalten. Auf die Frage, ob der Vermieterin beim Ausfüllen des Mietvertrags ein Versehen unterlaufen sei oder nicht, kam es nach Ansicht des Amtsgerichts nicht an. Die Unwirksamkeit der letzten Staffel habe die Nichtigkeit der gesamten Staffelmietvereinbarung und nicht etwa nur eine Teilnichtigkeit der letzten Staffelmietvereinbarung zur Folge. Die Mieter waren daher – unbeschadet einer weitergehenden Mietminderung – nur verpflichtet die ursprünglich vereinbarte Kaltmiete in Höhe von 848 DM zu zahlen.

Darüber hinaus stand den Mietern nach Ansicht des Amtsgerichts ein Recht zur Minderung des Mietzinses im Umfang der Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche zur vereinbarten Wohnfläche zu. Auch wenn es sich bei der Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag nicht um eine zugesicherte Eigenschaft im Sinne des § 536 Absatz 2 BGB gehandelt habe, stelle die tatsächlich erheblich kleinere Wohnfläche einen Mangel im Sinne des § 536 Absatz 1 BGB dar. Durch diesen Mangel werde die Tauglichkeit der Wohnung

zum vertraglich vereinbarten Gebrauch wesentlich beeinträchtigt.

Das Amtsgericht stellte klar, dass ein Mangel im Sinne des Mietrechts immer dann vorliege, wenn die vertraglich vereinbarte Soll-Beschaffenheit von der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit abweiche. Als vertragliche Soll-Beschaffenheit hätten die Vertragsparteien eine Wohnung mit einer Größe von ca. 78 qm vereinbart. Dass es sich bei dieser Vereinbarung nicht nur um eine rechtlich unverbindliche Objektbeschreibung gehandelt habe, werde unter anderem auch dadurch deutlich, dass diese Größe als Verteilerschlüssel für die Betriebskosten herangezogen worden sei.

Der Umstand, dass nur eine ungefähre Wohnungsgröße angegeben worden war, hatte nach Ansicht des Amtsgerichts nur zur Folge, dass nicht mehr von einer Zusicherung ausgegangen werden könne. Es komme daher auch nicht darauf an, ob der Nettokaltmietzins nach Quadratmetern berechnet worden sei oder nicht. Üblicherweise handele es sich bei der Wohnfläche um eine für den Mieter notwendige Kalkulationsgrundlage, mit der er die vereinbarte Miete wirtschaftlich einordnen und vergleichen könne.

Der Mangel war nach Ansicht des Amtsgerichts bei einer Abweichung von mehr als 20% auch erheblich. Das Amtsgericht gelangte unter Hinweis auf die oberlandesgerichtliche Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass eine derartige Flächenabweichung die Tauglichkeit der Mietsache zur Ausübung des vertragsgemäßen Gebrauchs in jedem Fall beeinträchtige, ohne dass es darauf ankomme, ob der Mieter darüber hinaus in seinem tatsächlichen Mietgebrauch betroffen sei.

Das Recht der Mieter zur Minderung des Mietzinses war nach Ansicht des Amtsgerichts weder verwirkt, noch durch vorbehaltlose Zahlung des Mietzinses ausgeschlossen. Die Mieter hatten die Flächenabweichung erst im Anschluss an eine Überprüfung im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung erkannt, so dass bereits aus diesem Grund nicht davon ausgegangen werden konnte, dass sie in Kenntnis des Mangels weiterhin vorbehaltlos die Miete gezahlt hätten.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf



Anforderungen an eine fristlose Kündigung und an eine Betriebskostenabrechnung

Fehlt es an einer ausdrücklichen Tilgungsbestimmung, so ist im Wege der Auslegung unter Heranziehung der dem Zahlungsempfänger erkennbaren Umstände zu ermitteln, welche Forderung durch die Leistung erfüllt werden soll. Im Fall einer Mietzahlung ist regelmäßig davon auszugehen, dass die laufende und zuletzt fällig gewordene Miete getilgt werden soll.

Eine Betriebskostenabrechnung für preisgebundenen Wohnraum ist unwirksam, wenn sie nicht unterschrieben ist. Eine fristlose Kündigung ist unwirksam, wenn diese lediglich mit einem Mietsaldo (Mietrückstand) begründet wird, ohne dass sich aus der Kündigungserklärung selbst oder aus den Umständen ergibt, welche Mietrückstände aus welchen Monaten für die Kündigung herangezogen wurden.

LG Berlin, Urteil vom 18.03.2004 – 62 S 349/03 –

Die Mietvertragsparteien stritten unter anderem um die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung sowie darüber, ob der Mieter zur Zahlung der von der Vermieterin geltend gemachten Mietzinsen sowie zur Zahlung des Abrechnungsbetrags aus einer Betriebskostenabrechnung verpflichtet war. Bei der vom Mieter gemieteten Wohnung handelt es sich um preisgebundenen Wohnraum.

Der Mieter hatte gegen die Zahlungsansprüche der Vermieterin eingewandt, diese seien (einige Zeit später) durch Zahlung erloschen. Streitig war in diesem Zusammenhang zwischen den Parteien, ob mit den unstrittig erfolgten späteren Zahlungen die mit der vorliegenden Klage geltend gemachten oder aber die späteren Mieten getilgt worden sind. Das Landgericht stellte in diesem Zusammenhang klar, dass die Tilgungswirkung einer Zahlung vorrangig durch die ausdrückliche oder konkludente Tilgungsbestimmung des Zahlenden bestimmt wird. Im vorliegenden Fall war außer der Angabe des Mietverhältnisses keine besondere Tilgungsbestimmung erfolgt. Fehlt es an einer ausdrücklichen Tilgungsbestimmung, so muss nach Ansicht des Landgerichts Berlin im Wege der Auslegung und unter Hinzuziehung der dem Zahlungsempfänger (im vorliegenden Fall dem Vermieter) erkennbaren Umstände ermittelt werden, welche Forderung durch die Zahlung erfüllt werden solle. Sei – wie hier – die mo-

natliche Miete im Voraus spätestens zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen, müsse eine ohne Tilgungsbestimmung erfolgte Zahlung vor diesem Hintergrund gemäß §§ 133, 157 BGB dahin ausgelegt werden, dass damit (vorrangig) die laufende beziehungsweise zuletzt fällig gewordene Miete getilgt werden solle. Die mit der Klage geltend gemachten Mietrückstände waren somit nicht durch die nachfolgenden Zahlungen des Mieters getilgt worden, da diese auf die später fällig gewordenen Mieten zu verrechnen waren. Der Mieter wurde daher antragsgemäß verurteilt.

Soweit die Vermieterin die Zahlung des Abrechnungsbetrags aus einer Betriebskostenabrechnung verlangte, wurde die Klage abgewiesen. Das Landgericht wies darauf hin, dass die Betriebskostenabrechnung bereits deshalb unwirksam sei, weil sie nicht ordnungsgemäß unterschrieben war. Eine Betriebskostenabrechnung für preisgebundenen Wohnraum müsse gemäß § 10 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz schriftlich erfolgen. Aus der Schriftformerfordernis folge, dass die notwendigen Inhalte der Betriebskostenabrechnung (Zusammenstellung der Kosten unter Erläuterung des Verteilungsschlüssels und unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen des Mieters) in der Weise unterzeichnet sein müssten, dass die Unterschrift die Erklärung abschließe. Das Landgericht wies darauf hin, dass es insbesondere nicht genüge, wenn die Unterschrift lediglich auf einem Vorblatt stehe und sämtliche Berechnungen und Erläuterungen in einer Anlage enthalten sein. Zwar könne es ausreichen, wenn innerhalb des durch die Unterschrift bestätigten Texts eine zweifelsfreie Bezugnahme auf weitere Abrechnungen oder Erläuterungen vorhanden sei, im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin jedoch lediglich das Anschreiben ohne weitere Bezugnahme auf den Inhalt der Abrechnung unterschrieben. Die Klage der Vermieterin auf Zahlung des Abrechnungsbetrags aus der Betriebskostenabrechnung wurde daher abgewiesen.

Schließlich stritten sich die Parteien über die Kosten des nunmehr erledigten Anspruchs auf Herausgabe der Räume auf Grund einer fristlosen Kündigung. Die Vermieterin hatte unter Bezugnahme auf einen rückständigen Mietsaldo von mehr als zwei Monatsmieten das Mietverhältnis fristlos gekündigt. Diese Kündigung war nach Ansicht des Landgerichts Berlin unwirksam, da sich aus der Kün-



digungserklärung nicht ergeben habe, welche Mietrückstände zur fristlosen Kündigung geführt hätten. Die Angabe eines Mietsaldo reiche regelmäßig nicht aus.

Nach Ansicht des Landgerichts dürften an die erforderliche Begründung der fristlosen Kündigung keine zu hohen oder übertrieben formalisierende Anforderungen gestellt werden. Es solle lediglich sichergestellt werden, dass der Mieter erkennen könne, welche Umstände zur fristlosen Kündigung geführt hätten. Gleichzeitig wies das Landgericht jedoch darauf hin, dass es (nach dem Sinn und Zweck der Erläuterungspflicht) dem Mieter möglich sein müsse, zu erkennen, wie sich die Mietrückstände im Einzelnen zusammensetzten. Von entscheidender Bedeutung sei insbesondere die Frage, ob er im Hinblick auf etwaige Überzahlungen (vor einem entstandenen Rückstand) gemäß § 569 Absatz 1 Satz 3 BGB innerhalb eines Monats die Aufrechnung erklären müsse oder ob etwaige Überzahlungen (nach dem entstandenen Rückstand) gemäß § 366 Absatz 2 BGB bereits zu einer Tilgung der Verbindlichkeiten geführt haben. Eine solche Überprüfung sei jedoch nur möglich, wenn dem Mieter bekannt sei, aus welcher Zeit die einzelnen Mietrückstände resultieren sollen.

Das Landgericht stellte klar, dass eine nachträgliche dem Mieter überreichte Aufstellung nicht ausreiche, sondern der Kündigungserklärung beigefügt sein müsse. Da auf Grund der beidseitigen Erledigungserklärung nur noch über die Kosten der Räumungsklage zu

entscheiden gewesen war, wurden die (anteiligen) Kosten des Räumungsrechtstreits der Vermieterin auferlegt.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Alexander Brederick*

Einseitige Umstellung der Mietstruktur

Der Vermieter ist nicht berechtigt, die Mietstruktur einseitig von bruttokalt auf nettokalt umzustellen. Die am 01.09.2001 neu eingefügte Vorschrift des § 556 a BGB ermöglicht eine Umstellung der Mietstruktur nur bei gesonderter Erfassung und anschließender Abrechnung von verbrauchsabhängigen Betriebskosten.

AG Spandau, Urteil vom 30.03.2004 – 2 a C 792/03 –

Die Mietvertragsparteien hatten im Jahr 1986 einen Mietvertrag geschlossen, in dem eine Bruttokaltmiete vereinbart war. Mit Schreiben vom 04.12.2003 erklärte die Vermieterin, dass sie die ursprüngliche im Mietvertrag vereinbarte Bruttokaltmiete nunmehr mit Wirkung zum 01.01.2004 auf eine Nettokaltmiete nebst Vorauszahlungen auf die Betriebskosten umstellen werde. Die Mieter widersprachen dieser Umstellung. Daraufhin erhob die Vermieterin Klage und beantragte (unter anderem) die Feststellung, dass die Mieter seit dem 01.01.2004 eine Nettokaltmiete nebst Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu zahlen hätten.

Das Amtsgericht Spandau hat die Klage (insoweit) abgewiesen. Es wies darauf hin, dass die Feststellungsklage bereits gemäß § 256 ZPO unzulässig sei. Zwar könne die Vermieterin ein grundsätzliches Interesse an der Feststellung haben, ob eine Bruttokaltmiete oder eine Nettokaltmiete geschuldet sei, ein zulässiger Feststellungsantrag setze jedoch voraus, dass der Vermieter die monatliche Nettokaltmiete und den anteiligen Betriebskostenvorschuss betragsmäßig im Klageantrag angebe. Die Angabe der Nettokaltmiete und der anteiligen Vorauszahlung auf die Betriebskosten sei bereits deshalb erforderlich, um zu vermeiden, dass im Zuge der Umstellung der Mietstruktur die Miete erhöht werde.

Unabhängig von der Unzulässigkeit des Klageantrags wies das Amtsgericht darauf hin,

dass die Vermieterin nicht berechtigt gewesen sei, von der Mieterin die Umstellung der Mietstruktur zu verlangen. Die Vermieterin konnte sich insbesondere nicht auf die Vorschrift des § 556 a BGB berufen. Nach dem Inhalt dieser Vorschrift ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskosten abweichend von den bisherigen Vereinbarungen ganz oder teilweise nach einem Maßstab umzulegen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Eine solche verbrauchsabhängige Kostenverteilung erfordere zum Beispiel bei der Position Wasser die Anbringung und Ablesung von Wasserzählern. Das Amtsgericht wies darauf hin, dass es nicht genüge, einen Umlagemaßstab zu wählen, der lediglich dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trage, ohne diesen jedoch gesondert zu erfassen. Als Beispiel führte es die Verteilung der Betriebskosten nach der Anzahl der Bewohner an. Auch der bloße Wunsch des Vermieters, von einer Inklusivmiete zu einer Nettokaltmiete übergehen zu wollen, rechtfertige keine einseitige Umstellung.

Das Amtsgericht deutete an, dass der Vermieter bei einer teilweisen verbrauchsabhängigen Erfassung der Betriebskosten die komplette Umstellung der Mietstruktur von bruttokalt auf nettokalt hätte verlangen können. Da im vorliegenden Fall jedoch sämtliche Betriebskosten nach festen Flächenanteilen umgelegt wurden, war die Klage auch aus diesem Grund abzuweisen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Arne Stocker



Berechnung der Kappungsgrenze bei einer Teilinklusive

Bei der Berechnung der Kappungsgrenze gemäß § 558 BGB im Zusammenhang mit einer Mieterhöhung zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete ist die vereinbarte Teilinklusive und nicht etwa der in der Teilinklusive enthaltene Anteil der Nettomiete zu Grunde zu legen.

BGH, Urteil vom 12.03.2003 – VIII ZR 175/02 –

Die Mietvertragsparteien hatten eine Inklusivmiete einschließlich aller (kalten) Nebenkosten in Höhe von 800 DM zuzüglich der Vorauszahlungen auf die Heizkosten vereinbart. Mit Schreiben vom 05.12.2001 verlangte der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Inklusivmiete auf 960 DM. Der Mieter lehnte die Zustimmung unter anderem mit der Begründung ab, die (Teil-) Inklusivmiete setze sich aus einem Betriebskostenanteil in Höhe von 383,33 DM und einer Nettomiete in Höhe von 416,67 DM zusammen. Eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB könne lediglich unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von 20% bezogen auf die Nettomiete erfolgen. Das Amtsgericht und das Landgericht haben der Klage des Vermieters in vollem Umfang stattgegeben. Die Revision des Mieters blieb ohne Erfolg.

Der BGH wies in seinem Urteil darauf hin, dass bei der Berechnung der Kappungsgrenze (und bei vereinbarter Inklusivmiete) nicht von der so genannten Nettomiete auszugehen sei. Nach dem Wortlaut des § 558 BGB beziehe sich die Kappungsgrenze auf den Begriff „Miethöhe“ ohne dass dieser Begriff auf die Nettomiete bzw. den in einer Inklusivmiete enthaltenen Nettomietanteil beschränkt werde. Nach Ansicht des BGHs war dem Gesetzgeber bei der Fassung des § 558 BGB bekannt, dass es unterschiedliche Mietstrukturen (Inklusivmiete und Nettomiete) geben könne. Wenn er bei der Fassung des § 558 BGB gleichwohl nicht ausdrücklich zwischen Nettomiete und Inklusivmiete unterschieden habe, könne dies nur so verstanden werden, dass unter dem Begriff „Miete“ nach dem allgemeinen Sprachgebrauch der vom Mieter zu zahlende Betrag ohne zusätzlich vereinbarte Betriebskostenvorauszahlungen zu verstehen sei.

Der Mieter hatte darüber hinaus argumentiert, dass der Vermieter auf Grund der Verein-

barung im Mietvertrag die Möglichkeit habe, die in der Teilklausurmiete enthaltenen Nebenkosten gemäß § 560 BGB zu erhöhen. Insoweit wies der BGH darauf hin, dass bei einem Wohnraummietvertrag der als Mietentgelt nur einen bestimmten Betrag (zuzüg-

lich Heizungs- und Warmwasserkosten) vor-
sehe, im Regelfall alle umlagefähigen Betriebskosten abgegolten seien. Bei einem solchen Vertrag könne der Vermieter nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebs-

kosten nicht verlangen. Die Revision des Mieters wurde daher zurückgewiesen.

Abgedruckt in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2004, S. 153

SERVICE, AGs UND VOR-ORT-BÜROS

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer Rat suchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Berater/innen Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweisen. Die Berater/innen werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür geben, welche Unterlagen Sie zur Beratung vorlegen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern

21 00 25 71 und **21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Mittwochs 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58,

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☿

☐ Louis-Lewin-Straße,

🚗 154, 195, X 54 Louis-Lewin-Straße

Lichtenberg

jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr,

Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum

☉ Landsberger Allee, 🚗 5, 6, 7, 8, 15, 27

🚗 156, 348

INFORMATIONENABENDE ZUM SOZIALRECHT

Informationsabende mit Juristen und Sozialarbeitern zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

finden

jeden Dienstag um 19 Uhr

in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92, 10963 Berlin

statt.

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen** auf Wohngeld, auf Beratungs- oder auf Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Umwandlung:

Mittwochs ab 15 Uhr unter der

Telefonnummer 21 00 25-84 oder E-Mail bm-g-ag@ipn.de

Arbeitsgruppe Betriebskosten:

Termine für das nächste Treffen bitte erfragen unter Tel. 21 00 25-84

Anti-Scientology-Initiative:

Unsere Seite im Internet finden Sie unter

www.mieter-gegen-scientology.de

WENN ES GAR NICHT ANDERS GEHT...

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

Unsere Beratungsstellen

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

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**
Albert-Kuntz-Straße 58, MITTENDRIN in
Hellersdorf e.V., ☒, ☒ Louis-Lewin-Straße,
☒ Louis-Lewin-Straße 154, 195, X 54

■ Hohenschönhausen

Dienstag 17 bis 19 Uhr,
Hauptstraße 13, bei der Arbeiterwohlfahrt, ☒,
☒ 5, 13, 15, 18, ☒ Storchenhof 192, 256

■ Köpenick

Montag 18 bis 20 Uhr,
Wilhelminenhofstraße 42, im BIZO,
☒ Schönevide, 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 19 bis 20 Uhr,
Bergmannstraße 14,
Stadtteilauausschuss Kreuzberg e.V.
☒ Gneisenaustraße, Mehringdamm

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

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

Freitag 18 bis 19 Uhr,
Adalbertstraße 95 A, Gartenhaus, bei KOTTI e.V.
☒ Kottbusser Tor, ☒ 129
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

■ 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 17.30 bis 18.30 Uhr,
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage, Anton-Saefkow-
Bibliothek, ☒,
☒ Storkower Straße, ☒ Anton-Saefkow-Platz 8, 27
☒ Franz-Jacob-Straße 156, 257

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

■ Marzahn

Montag 18 bis 19.30 Uhr,
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e. V. in der Kontakt- und
Begegnungsstätte,
☒ Marzahn

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Rosenbeckerstraße 25, Kiek in e. V. im Bürgerhaus, ☒,
☒ Ahrensfelde

■ Mitte

Mittwoch 19 bis 20 Uhr,
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße,
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☒ Oranienburger Straße, Hackescher Markt,
☒ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☒ 1, 6, 13

■ Neukölln

Dienstag 18.15 bis 19.15 Uhr,
Kottbusser Damm 79a, 4. Hof,
Zugang: Hobrechtstr. 55, im Nachbarschaftsladen „eiele“,
☒ 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**,
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☒ Vinetastraße, ☒ 50, 52, 53, ☒ 250

■ Prenzlauer Berg

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 18.30 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

■ Reinickendorf – NEU –

Dienstag 19.30 bis 20.30 Uhr,
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte, rechter Clubraum
☒ Tegel, ☒ Alt-Tegel
Bitte rufen Sie vor dem Aufsuchen dieser Beratungsstelle
unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an

■ 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

Dienstag 18 bis 19.30 Uhr,
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**,
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☒,
☒ Albertinenstraße 2, 3, 4, 13, 23, 24, ☒ 255

■ Wilmersdorf

Montag 19 bis 20 Uhr,
Blissestraße 14, im Café „blisse 14“, Seminarraum 1, ☒,
☒ Blissestraße

■ Zehlendorf – NEU –

Mittwoch 18 bis 19 Uhr,
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☒ Zehlendorf, ☒ 101, 110, 112, 115, 118, 148, 183, 211
Bitte rufen Sie vor dem Aufsuchen dieser Beratungsstelle
unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern derzeit Mietrechtsberatung in den obenstehenden **Beratungsstellen**, von denen sind die rollstuhlgeeigneten 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 in den Vor-Ort-Büros finden nur während der Beratungszeiten Rechtsberatungen statt.