



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 320 FEBRUAR 2007

- **Ende des Eigenheims**
Innerstädtisches Wohnen im Fokus des Immobilienmarkts
- **WEG-Reform**
Wohnungseigentumsgesetz wird novelliert
- **ALG II im Wohneigentum**
Hartz IV wirkt sich auf Wohnungseigentümer/-innen anders aus als auf Mieter/innen
- **Börsengänge**
Nach der Gagfah wollen weitere Investoren Wohnungen an die Börse bringen

Wohnen international:

- **Paris**
Proteste gegen Wohnungsnot und hohe Mieten nehmen zu
- **Amsterdam**
Wohnungsprivatisierungen erfolgen langsam

Berlin:

- **Wasserpreise**
Neues Betriebsgesetz benachteiligt Privathaushalte und führt zu weiter steigenden Wasserkosten

■ **Ratgeber Mietrecht**

Infoschrift: Untermiete
Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen

Mythos Wohneigentum



VERTRAG

*Vorsicht vor Abschluss
eines Kaufvertrags*

IMPRESSUM

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

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

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

Fotos: Digitalstock (S. 1. u. 30), ME (S. 7, 10), DAL (S. 12 u. 13), Manuel Aalbers (S. 13), Hermann Werle (S. 16 u. 18), BDE (S. 17), Georg Feitscher (S. 20 unten), Bürgerverein Gleimviertel e.V. (S. 20 oben)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 05.02.2007

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

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

Öffnungszeiten:

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

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

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsschriften bestellen:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Kündigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €.

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

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

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

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

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

WOHNUNGSMARKT

- 4 **Als „Handelsware“ an die Börse**
Wohnungen werden als „Massengut“ umgeschlagen und Mieter/innen sollen „mobil“ wie der neue Immobilienmarkt werden
Hermann Werle
- 5 Deutsche Annington: Mieterhöhung und geplanter Börsengang
Hüttenwegsiedlung geht an die Börse

TITEL

- 6 **Das Ende des Eigenheims**
Innerstädtisches Wohnen im Visier des Immobilienmarktes
Andrej Holm
- 8 **WEG-Reform – Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes**
Das Denken der Eigentümer/innen
- 10 **Armut im Eigenheim/Schonfrist für's Schonvermögen**
Wie sich Hartz IV auf Bewohner/innen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auswirkt
Andrej Holm

WOHNEN INTERNATIONAL

- 12 **USA: Private Eigentümer enteignen**
Frankreich: Wohnungsproteste in Paris: Die Party-Guerilla namens Schwarzer Donnerstag sorgt für Schlagzeilen
Neue „Behörde“ in Paris: Das Ministerium der Wohnungskrise
- 3 **Von der Miete zum Wohneigentum**
Wohnungsprivatisierung in Amsterdam
Manuel Aalbers

BERLIN

- 16 **Partner der Berliner Wirtschaft**
Unter der rot-roten Regierungskoalition hat sich Berlin zum Vorreiter neoliberaler Deregulierung entwickelt – Wirtschaftssenator Harald Wolf erntet dafür viel Lob von der Wirtschaft
Hermann Werle
- 18 **Höhere Tarife für die Kleinen – Rabatte für die Großen**
Neue Tarife bei den Berliner Wasserbetrieben benachteiligen private Haushalte
Hermann Werle
- 19 **Minimalerweiterung des Mauerparks**
Anwohner/innen wehren sich gegen Senatsdeal mit der Vivico
Jutta Blume

REZENSION

- 21 **„Licht und Heizung bleiben an – auch bei wenig Geld“**
Tipps für härtere Zeiten
Peter Nowak

INFOSCHRIFT

- 22 **Untermiete**
Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 Mieterhöhung durch Hausverwaltung ohne Beifügung einer Vollmacht
- 27 Zur Abgrenzung von Schadensersatzansprüchen zu Aufwendungsersatzansprüchen des Mieters bei Eintritt eines Wasserschadens
- 28 Zur Berücksichtigung des Sondermerkmals „modernes Bad“ bei einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2005
- 28 Abriss eines Kachelofens und Ersetzung durch eine andere Heizungsart
- 29 Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung
- 30 Schönheitsreparaturen gehören zum Unterkunftsbedarf bei ALG-II-Bezug
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

das Wohnen in einer Eigentumswohnung ist teurer als das Wohnen in einer Mietwohnung. Diese Erkenntnis liegt für den gesunden Menschenverstand auf der Hand, aber eben dieser wird beim Erwerb von Eigentumswohnungen gerne beurlaubt. Stattdessen möchte man lieber in die eigene Tasche wirtschaften, als an den Vermieter zahlen, man träumt vom sicheren Wohnen und von möglichst geringen Wohnkosten im Alter.

Das alles ist Quatsch. Wenn eine Wohnung einen bestimmten Betrag wert ist, dann bringt sie ihrem Eigentümer auch eine entsprechende Miete. Wer diese Wohnung kauft, muss Kapitalkosten an die Bank zahlen oder auf die Erträge verzichten, die das Vermögen – anderweitig gut angelegt – bescheren könnte. Der finanzielle Aufwand beim Kauf fällt eventuell noch höher aus, denn als Käufer/in einer Wohnung bekommt man nichts geschenkt.

Kein Mensch und vor allem kein Vermieter würde eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln und verkaufen, wenn sie durch die Vermietung mehr einbrächte als durch den Verkauf. Hauseigentümer verdienen durch den Verkauf der Wohnung mehr als durch die Vermietung, die Banken verdienen an den Kapitalkosten mehr, als die Miete ausmacht – und deswegen funktioniert das System und es ist sogar noch genügend Geld für aufwendige Reklame vorhanden. Und wo es immer noch nicht richtig läuft und geschmiert werden muss, zeigt sich der Staat großzügig. Das alles kann man mit gesundem Menschenverstand erkennen, doch leider wird der, wie gesagt, oftmals suspendiert.

Was man aber nicht so ohne Weiteres von außen abschätzen kann, ist das soziale Innere der umgewandelten Häuser. Die Eigentümergemeinschaft ist ein seltsames Gebilde. Freundliche Zeitgenossen, die von sich glauben, aufgeweckt, human und fortschrittlich zu sein, begegnen sich nicht mehr solidarisch, sondern in ihrer Eigenschaft als Eigentümer ängstlich darauf bedacht, sich möglichst vorteilhaft gegeneinander zu positionieren. Geschäftstüchtigkeit und Individualismus sind gefragt. Dieses „Anti-Kollektiv“ wird gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümer/innen nach der Änderung des Wohneigentumsgesetzes (WEG) noch wesentlich größere Befugnisse haben. Auch das sollte bei der Entscheidung für oder gegen eine Eigentumswohnung in Betracht gezogen werden.

Dass man aber auch schon heute – vor dem Inkrafttreten der WEG-Novellierung – viel leichter die Eigentumswohnung verlieren kann, als aus der Mietwohnung zwangsgeräumt zu werden (wie es auch Statistiken über Zwangsräumungen zeigen), hat sich leider noch nicht herumgesprochen.

In einer Eigentumswohnung lebt es sich nicht sicherer, sondern gefährlicher, doch dies hält viele nicht vom Erwerb ab, denn die Entscheidung für eine Eigentumswohnung ist ein Produkt aus Dummheit und Angst.

Als „Handelsware“ an die Börse

Wohnungen werden als „Massengut“ umgeschlagen und Mieter/innen sollen „mobil“ wie der neue Immobilienmarkt werden

Hermann Werle

Der Boom der Verkäufe von Wohnungsbaugesellschaften scheint abzuebben. Zwar wechselten im letzten Jahr Immobilien im Wert von 46 Milliarden Euro den Eigentümer, fünf Milliarden Euro mehr als 2005. Deutlich gesunken ist jedoch laut einer Untersuchung der Degi Research, einer Tochtergesellschaft des Allianz-Konzerns, der Anteil der Wohnimmobilien. Dass ein Ende der Verkäufe städtischer Wohnungen dennoch nicht in Sicht ist, davon geht die HSH-Nordbank aus. Nach Meinung der im Immobiliengeschäft sehr aktiven Bank werden die Kommunen in den nächsten zehn Jahren „die aktivsten Verkäufer von Wohnungsportfolios in Deutschland sein.“

Die HSH-Nordbank, die 2003 aus der Fusion der Hamburgischen Landesbank mit der Landesbank Schleswig-Holstein hervorgegangen war, dürfte insbesondere Gehag-Mieter/innen ein Begriff sein. Nach der Privatisierung der Gehag an die RSE ging die Gesellschaft an die WCM, von der sie als Sicherheit an die HSH-Nordbank verpfändet wurde. Die Bank verkaufte den Wohnungsbestand schließlich im März 2005 zu 85% an den Finanzinvestor Oaktree. Die Banker aus dem Norden kennen sich also aus in dem Geschäft mit Wohnungen und gehören zu den großen Kapitalgebern der Branche. In ihrer Studie „Wohnungsportfolio-transaktionen in Deutschland – Deutsche Wohnungsportfolios bleiben im Fokus der Investoren“ prognostiziert die Bank, dass bis 2015 insgesamt rund 1.120.000 Wohnungen aus dem öffentlichen Bestand verkauft werden. Der Großteil mit etwa 820.000 Wohnungen würde von den Kommunen und die übrigen 300.000 Wohnungen von Bund und Ländern vermarktet werden. Aufgrund der geringen Bautätigkeit im Wohnungsbereich wird von einer dynamischen Miet- und Preisentwicklung ausgegangen. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt auch der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). So sei das Geschehen auf den Berliner und Brandenburger Märkten für Wohnimmobilien 2005 und 2006 „von einer wachsenden Dynamik geprägt.“ In

Berlin hätten stark wachsende Umsätze bei Mietwohnhäusern zwar zu steigenden Kaufpreisen geführt, von einem Anhalten der starken Nachfrage ausländischer Finanzinvestoren könne dennoch ausgegangen werden. Besonders gefragt seien „sanierte Altbauten, bei denen auch die stärksten Mietsteigerungen zu verzeichnen“ seien. Insgesamt wird mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum gerechnet, da die Zahl der Haushalte in Berlin bis 2011 um 2% steige – bei „einer weiterhin rückläufigen Bautätigkeit.“

Berliner Wohnungen an die Börse

Eine weitere Entwicklung skizziert der Wirtschaftsjournalist Clemens von Frentz, der auf die steigende Bedeutung von Börsengängen hinweist, die im Fachjargon Initial Public Offering, kurz IPO, genannt werden. Viele dieser IPOs werden in diesem Jahr aus dem Immobilienbereich kommen, „eine Sparte, die momentan als ausgesprochen ‚sexy‘ gilt“, so Frentz. Anstehen würden die Börsengänge der AWW Immobilien AG aus Buxtehude, der Münchener Ariston Real Estate AG und der Corpus Immobiliengruppe. Letztere hatte im Oktober 2005 die 5100 Werkwohnungen der Berliner GHG übernommen. Der Gang an die Börse bietet für die investierenden Fonds eine Möglichkeit, sich der Immobilienbestände wieder zu entledigen – nachdem einiges Geld damit verdient wurde und weitere Rendite-

steigerungen nicht mehr zu erwarten sind oder diese Renditestеigerungen als nicht ausreichend angesehen werden. Ein Börsengang stellt somit einen Ausstieg, in der Branche Exit genannt, dar.

Ähnlich spektakulär wie der Börsengang der Gagfah (Fortress) im Oktober letzten Jahres könnte sich der baldige Börsengang der Deutschen Annington vollziehen. Mit 232.500 Wohnungen ist die Annington der größte private Wohnungsvermieter Europas, der eine ähnliche Exit-Strategie wie Fortress verfolgen dürfte. Fortress hatte mit der Börsenplatzierung von lediglich 20% seiner Gagfah-Anteile rund die Hälfte des investierten Eigenkapitals eingenommen. Je nach Markt- und Zinsentwicklung werden weitere Anteile an die Börse gehen. Auch den Wohnungen der GSW könnte dieser Weg bevorstehen. Zum ersten Mal seit der Privatisierung an Cerberus soll ein Geschäftsbericht veröffentlicht werden. Dies sei Teil der Vorbereitung einer Umwandlung zur Aktiengesellschaft, so ein Insider, der von der Presseagentur ddp mit den Worten zitiert wird: „Transparenz ist nichts für Heuschrecken – bis sie an die Börse wollen.“

Mietermobilisierung

Angesichts der sich ausweitenden Käufe und Weiterverkäufe durch Finanzinvestoren stellt das Handelsblatt ganz sachlich fest, dass „Wohnungen eine Handelsware sind, die inzwischen wie ein Massengut umgeschlagen wird.“ Eine Situation, die Dr. Ursula Weidenfeld, stellvertretende Chefredakteurin des Tagesspiegels, auch für Berlin feststellt: „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts kann man ohne Übertreibung als atemberaubend bezeichnen.“ Probleme sieht die Redakteurin daraus nicht erwachsen. Allerdings sollten viele Mieter/innen „spätestens jetzt anfangen, sich Gedanken zu machen.“ Denn die Zeit, in der „jene Mehrheit von Vermietern, die mit Rücksicht auf ihre regelmäßig zahlenden Mieter Zurückhaltung beim Mietzins üben“, wird, so Weidenfeld „bald sein Ende finden.“ Doch auch steigende Mieten sind kein Grund, um Trübsal zu blasen. Denn, so tröstet uns Frau Dr. Weidenfeld in ihrem zukunftsweisenden Kommentar: „Angesichts des Bevölkerungsschwunds muss das nicht schlimm sein – eine neue bezahlbare Wohnung findet man als Mieter wahrscheinlich immer. Doch die Mieter müssen werden, was der Immobilienmarkt in der Globalisierung längst geworden ist: mobil.“

Deutsche Annington: Mieterhöhung und geplanter Börsengang

Die Deutsche Annington ist mit über 230.000 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen in der BRD. Im Jahr 2005 erwarb der britische Finanzinvestor, der zur Terra Firma gehört, die Wohnungsbestände der Viterra.

Entgegen aller Versprechen in der Vergangenheit zieht die Deutsche Annington die Mietschrauben an. So wurden für etwa 1000 Wohnungen in einem sozial schwachen Gebiet in Essen die Mieten um 20% angehoben. Bereits vor drei Jahren – noch vor dem Verkauf – schöpfte die Viterra die Mietsteigerungsmöglichkeiten aus. Für viele Bewohner/innen der privatisierten Bestände ist die Miete innerhalb weniger Jahre um 40% gestiegen. Bei dem aktuellen Mieterhöhungsbegehren sind der Deutschen Annington jedoch formale Fehler bei der Einordnung in die entsprechenden Mietspiegelfelder unterlaufen. Die betroffenen Mieter/innen kündigten Widerstand an und wollen den Forderungen widersprechen.

Doch die Mietsteigerungen in Essen sind nur ein kleiner Baustein der Firmenstrategie. Die Deutsche Annington will ihren Bestand noch deutlich ausweiten und hat sich in den letzten Monaten immer wieder auch als Interessent für die zum Verkauf anstehende Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen ins Spiel gebracht. Hintergrund dafür ist ein geplanter Börsengang.

Für diese „nächste Entwicklungsstufe“ der Firma wurde auch der Vorsitzende der Geschäftsführung, Volker Riebel, durch Georg Kulenkampff ersetzt. Riebel, lange Zeit Geschäftsführer der Treuhänder-Stelle für Bergmannswohnstätten (THS), kommt aus der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Kulenkampff dagegen gilt als Managertyp und war in den 90er Jahren Vorstand börsennotierter Konzerne. Zudem hat er als Veba-Vorstand die Fusion von Raab Karcher und Veba Immobilien zur Viterra mitverantwortet. Die Financial Times Deutschland sieht in der Personalumstellung vor allem einen Strategiewechsel: „Terra Firma-Chef Guy Hands traute Riebel offenbar nicht zu, das Bochumer Wohnungsunternehmen an den internationalen Kapitalmärkten zu repräsentieren. Offiziell will Terra Firma zwar noch nicht von einem Börsengang reden, doch Morgan Stanley und Deutsche Bank bereiten schon die Platzierung eines Minderheitsanteils im kommenden Jahr vor.“

Hüttenwegsiedlung geht an die Börse

Die Hüttenwegsiedlung in Dahlem wurde von Apellas verkauft. Der südliche Teil der Siedlung ging an die Quantum Immobilien Kapitalanlage GmbH – die Verwaltung wurde zum 1. Januar 2007 von der Optima GmbH übernommen. Auch der nördliche Teil der Siedlung wurde verkauft – die neue Eigentümerin ist die zu Fortress gehörende Gagfah.



Bulle und Bär: Ein Symbol für die Börse. Der Bär steht für fallende und der Bulle für steigende Kurse.

Damit kann die knapp zwei Jahre währende Aufwertungsstrategie der zum Imperium von George Soros gehörenden Apellas Property Management GmbH als gescheitert angesehen werden. Durch aufwendige Modernisierungsarbeiten und Nachverdichtungen versprach sich das Unternehmen einen erfolgreichen Verkauf von Eigentumswohnungen. Das ehemalige Kasernengelände der US-Armee wurde dazu werbetreibend in „Parkviertel Dahlem“ umgetauft. Genutzt hat es wenig, denn die Modernisierungsarbeiten gerieten durch schlampige Modernisierungsankündigungen und widerspenstige Mieter/innen immer wieder ins Stocken. Auch der Neubau von Reihenhäusern und Stadtvillen konnte nicht so zügig umgesetzt werden, wie es die ersten Ankündigungen vermuten ließen. Statt der angestrebten 300 Verkäufe von Eigentumswohnungen konnten nach Aussagen des Geschäftsführers der Parkviertel Dahlem Grundstücksgesellschaft, die im Auftrag der Apellas die Sanierungsarbeiten koordinierte, nur 135 realisiert werden.

Zum Jahresende 2006 hat sich Apellas nun von einem großen Teil ihrer Berliner Wohnungsbestände getrennt und kündigte an, sich künftig verstärkt auf das Geschäft mit Gewerbeimmobilien zu konzentrieren. Die Apellas Property Management GmbH zieht sich trotzdem ohne Verluste aus der Hüttenwegsiedlung zurück. Der Kaufpreis im Jahr 2005 lag bei etwa 73.000 Euro pro Wohneinheit – beim Verkauf der Apellas-Wohnungen an die Gagfah wurde ein Durchschnittspreis von über 75.000 Euro gezahlt.

Ein pikantes Detail des Verkaufs an die Gagfah ist mit der Person von Dr. Ulrich Weber verbunden. Er war der langjährige Geschäftsführer der Apellas in Berlin und wechselte nach seinem Ausscheiden zum 1. November 2006 zur Gagfah. Die Gagfah – ehemals im Bundesbesitz – wurde 2004 vom Finanzinvestor Fortress gekauft und im Oktober 2006 an die Börse gebracht. Die Mieter/innen der Hüttenwegsiedlung befürchten nun nach den leidvollen Erfahrungen mit Apellas, „vom Regen in die Traufe zu kommen“.

Weitere Informationen: <http://www.huettenwegsiedlung.de>

Das Ende des Eigenheims

Innerstädtisches Wohnen im Visier des Immobilienmarktes

Andrej Holm

Großstädte wie Berlin galten lange Zeit als Hochburgen des Mietwohnungsmarkts und die Vorstellung vom Wohneigentum blieb auf das Eigenheim im Grünen beschränkt. Doch aktuelle Trends der Immobilienwirtschaft wenden sich zunehmend innerstädtischen Eigentumswohnungen zu. Auch wenn sich die spektakulären Projekte auf Neubauten konzentrieren – der Immobilienmarkt setzt seit jeher auf Mitnahmeeffekte, und Investoren hoffen auf die Etablierung eines Luxuswohnsegments in den Innenstädten. Im Schatten solcher Investitionen können auch Mietpreise und das bisher schleppende Umwandlungsgeschehen unter Druck geraten.

Die klassischen Begründungen für das Wohnen im Eigentum (statt zur Miete) wurden traditionell immer mit familienpolitischen Zielsetzungen verbunden. Paul Lücke (CDU), Wohnungsbauminister von 1957 bis 1965, gilt als zentraler Vertreter der Eigentumsorientierung in der damaligen Wohnungspolitik. Bereits als Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen setzte er das Wohnungseigentumsgesetz durch, mit dem durch Teilungserklärungen die Schaffung von Einzeleigentum in Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen möglich wurde.

Eigenheim als Familienheim

Sein Herz galt jedoch dem Eigenheim in Form des freistehenden Einfamilienhauses mit Garten, das er für „familiengerecht“ hielt. Mietwohnungen in städtischen Etagenhäusern hingegen würden „den Willen zum Kind töten“ und zu „Empfängnisverhütung, Abtreibung und Entsittlichung und damit zum biologischen Volkstod“ führen. Die Formulierung entstammt nicht aus den Reihen der konservativen Großstadtkritik Ende des 19. Jahrhunderts, sondern wurde 1960 von Paul Lücke ins Feld geführt.

Tatsächlich stieg die Anzahl der Eigenheime seit den 60er Jahren deutlich an – nicht zuletzt durch die staatlichen Subventionen des sozialen Wohnungsbaus.

Seit 1990 stagniert die Eigentumsquote bundesweit bei etwa 42%, und der Zuwachs an Eigenheimen war trotz enormer Neubauinvestitionen in diesem Zeitraum mit 162.000 nur noch minimal. Die Zahl der neugebauten Eigenheime ist fast ebenso hoch wie die Anzahl der durch Leerstand oder Abriss vom Markt genommenen. Die Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern können nun mit einer Zunahme von 700.000 die höchsten Wachstumsraten innerhalb des Eigentumsmarkts verzeichnen. Gründe dafür sind neben dem Neubau von Eigentumswohnungen vor allem die Umwandlungen von Mietwohnungen. Vor allem in den 90er Jahren dominierte jedoch der Mietwohnungsbau – die Zahl der Mietwohnungen stieg seit der Wende um fast 1,8 Millionen.

Erst seit 2000 wurde der Mietwohnungsbau auf deutlich unter 100.000 Wohnungen pro Jahr reduziert. Der Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) bestätigt diesen Trend: „Der Wohnungszugang wird derzeit wesentlich stärker als in den 90er

Jahren durch die Bildung von Wohneigentum geprägt. Dazu tragen nicht nur der Eigenheimbau, sondern auch die Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau bei. Gegenwärtig werden etwa 60% der fertig gestellten Wohnungen in mehrgeschossigen Wohngebäuden als Eigentumswohnungen übergeben.“

Eigentümliche Widersprüche

Die Gründe für diesen Bruch sind in gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen zu suchen. Insbesondere der Rückgang der klassischen Familienstrukturen hat das Ende des Eigenheims eingeläutet. Noch in den 60er Jahren lag der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen bei deutlich über 50% – heute sind es nur noch etwa 30%. Dieser demografische Umbruch vollzieht sich in den Großstädten deutlicher als in ländlich geprägten Gegenden. Die Anteile der 1- und 2-Personen-Haushalte in Berlin sind von 1996 bis 2005 von 77,4 auf 80,7% gestiegen – die klassische Kleinfamilie mit einem Anteil von unter 20% hat ihre gesellschaftliche Prägekraft verloren, und auch der Immobilienmarkt stellt sich darauf ein und richtet seine Angebote zunehmend an flexible und karriereorientierte Mittelschichtenhaushalte ohne Kinder.

Auch in Brandenburg – dort sind die Anteile insgesamt höher – sind die Familienhaushalte auf dem Rückzug. Im selben Zeitraum stieg hier der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte von 62,6 auf 69,6% noch deutlicher als in Berlin. Das Potenzial für Eigenheime schwindet also nicht nur in der Großstadt, sondern im Fall Brandenburg auch in den klassisch suburbanen Räumen.

Die traditionellen Begründungen für das Wohnen im Eigentum geraten damit in die Krise: Das Eigentum als Familienheim verliert seine Basis, und selbst ein gestandener Eigentumslobbyist wie Ulrich Pfeiffer vom Forschungsinstitut empirica stellt die bisherige Argumentation in Frage: „Das Eigenheim wird für zehn Jahre ein ‚Familien-Heim‘ sein, danach ist es für 20 Jahre ein ‚Ehepaar-Heim‘. Daran schließen sich weitere zehn Jahre als ‚Witwen/r-Heim‘ an. Die geringste Zeit ist es nach diesem Zyklus ein ‚Familien-Heim‘, da der Eigentumserwerb bei hohen Preisen erst spät realisiert werden kann. Das ist unsozial, da das Eigenheim seine sozialste Wirkung entfaltet, wenn die 3-Jährigen auf dem eigenen Grundstück spielen können. Die höchste

Entwicklung der Wohnungsbestände der Bundesrepublik nach 1990			
	1990	2004	Zuwachs
Eigenheime	12.087.000	12.249.000	162.000
Eigentumswohnungen	2.170.000	2.881.000	711.000
Mietwohnungen	19.025.000	20.820.000	1.795.000
Gesamt	33.282.000	35.950.000	2.668.000
Quelle: Cecodhas 2004, GdW 2004, Wohnungsbestandspanel 1993 (BfLR)			

Wohnquote im Wohneigentum der Eltern stellt sich aber erst ein, wenn die Kinder 15 Jahre alt sind. In diesem Alter ist die Sozialisierung schon weit fortgeschritten. Die Jugendlichen identifizieren sich weniger mit ihren Wohnverhältnissen. Das Eigenheim wird unter Umständen von Jugendlichen dann eher negativ bewertet, weil es außerhalb der Stadtzentren angesiedelt ist".*

Wer hierin allerdings eine Abkehr von der Eigentumsorientierung erwartet – weil ganz offensichtlich nicht einmal das Flaggship der Eigentumsideologie seine jahrzehntelang gepredigten Versprechen einlösen konnte –, liegt falsch. Denn noch absurder als die familienlosen Eigenheime erscheinen Ulrich Pfeiffer die „Hochhäuser und Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus, (die als) politisch ‚gewillkürte‘ Schöpfungen (...) keine nachfrageorientierte Gebilde“ seien. Der Rückgang im sozialen Wohnungsbau stelle deshalb für Deutschland eine positive Entwicklung dar, da nun im „21. Jahrhundert die Nachfrager mehr Einfluss auf den Markt“ erlangen.

Vom Eigenheim zum Townhouse

Was die Nachfrager wollen, wird jedoch auch heute von Investoren vorgegeben. Jahrelang auf die Eigenheimideologie setzend, vollzieht nun auch die Immobilienwirtschaft eine Wende und bietet innerstädtische Eigentumswohnungen für die neue, flexible Mittelklasse an. Etagenwohnungen, Lofts und so genannte Townhouses (Stadhäuser) stehen für den Trend am Wohnungsmarkt. Vieles, was über Jahre als Nachteil von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern galt, wird nun zu Vorteilen des innerstädtischen Wohneigentums umdefiniert. Die innerstädtische Enge begegnet uns in den Prospekten der Eigentumsanlagen als „lebendiger Ort“ und „kommunikative Dichte“. Das oft störende Nebeneinander von Betrieben und Wohnhäusern erscheint als „Funktionsmischung von Arbeit und Wohnen“ in einem freundlichen Licht, und selbst der immer wieder beklagte Grünflächenmangel der Innenstädte wird in Form von „geringerem Pflegeaufwand und Unterhaltskosten des Freiraums“ zum Vorteil eines innerstädtischen Wohneigentums. Kinder in der Innenstadt werden als Emanzipation der Frau be-

handelt, die nun Familie und Karriere miteinander verbinden kann. So werden die klassischen Träger des vorstädtischen Eigenheims zur Zielgruppe für das innerstädtische Eigentum.

Bei den Townhouses, die auch als innerstädtische Eigenheime beworben werden, wird versucht, die Werbestrategien für Einfamilienhäuser auf einen städtischen Kontext zu übertragen. Individuelle Grundrissgestaltung, Variabilität der Nutzung und kleine, aber selbst gestaltbare Grünflächen in Form von Dachgärten und Terrassen, dazu der Bonus innerstädtischer Atmosphäre – so soll das gehobene Wohnen für die oberen Einkommensgruppen aussehen. Auf der Website eines Townhouse-Projekts am Werderschen Markt im Zentrum Berlins werden die Vorteile griffig zusammengefasst:

„Die Gründe für die überaus positive Resonanz auf das Projekt Berlin Townhouses sind (die) zentrale Lage, ideal für Stadtmenschen mit ‚Eigenheimambitionen‘, die das Wohnen im Zentrum mit dem eigenen Haus und kleinem Garten verbinden (und) die Größe der Grundstücke, Häuser und Kosten, die im Rahmen der Vorstellungen der Interessenten liegen und das Projekt nicht nur für Käufer der Oberschicht handhabbar machen. Townhouses prägen die traditionellen Viertel Londons oder Amsterdams. Zur Straße hin strahlen sie den repräsentativen Stolz derer aus, die darin wohnen. Die Gartenfront spiegelt die private Wohnwelt wider.“ (www.berlin-townhouses.de)

Die Zielgruppe solcher Townhouses beinhaltet aber offensichtlich nicht Schwellenhaushalte – denn Kaufinteressierte sollten für die Townhouses am Friedrichswerder mit etwa 800.000 Euro kalkulieren. Etwas günstiger angeboten werden die Stadhäuser der neugetauften

„Prenzlauer Gärten“ auf dem Gelände der Schneider-Brauerei im Böttzowviertel (www.prenzlauer-gaerten.com). Je nach Größe sollen hier 300.000 bis 700.000 Euro gezahlt werden. Solche Projekte richten sich in ihrer Exklusivität an eine zahlungskräftige Minderheit von Wohnungssuchenden. Doch sie stehen auch für eine generelle Trendwende auf dem Immobilienmarkt. Nach Jahrzehnten der Außenorientierung scheinen sich die Investitionen nun als Reurbanisierungsstrategie auf die Kernstädte zu richten. Einer Untersuchung der LBS-Research zufolge ist das Eigentum in Mehrfamilienhäusern gerade in größeren Städten mit 42% eine zunehmend verbreitete Eigentumsform. Zum Vergleich: In Städten unter 100.000 Einwohnern liegt der Anteil bei nur 14%, verglichen mit 85% in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die innerstädtische Eigentumswohnung etabliert sich dabei nicht trotz, sondern gerade wegen der Suburbanisierungstendenzen der letzten Jahrzehnte. Die Investitionspotenziale von Eigenheimen in den Umlandgebieten sind weitgehend ausgeschöpft. Neubauprojekte lassen sich oft nur noch in größerer Entfernung zu den Kernstädten verwirklichen und auch der günstigen Erschließung von Bauland sind Grenzen gesetzt. Wie in allen anderen Branchen trachtet auch das Kapital des Immobilienmarkts nach der bestmöglichen Verwertung und sucht sich entsprechende Investitionsfelder. Die von Bevölkerungsverlust, Leerstand und Industriebrachen gezeichneten Kernstädte bieten sich dabei an. Auf den Investitionsruinen des letzten Jahrhunderts soll die schöne neue Wohnwelt entstehen – und durch die allgegenwärtige Revitalisierungsrhetorik der Stadtentwicklungsprogramme gibt es ordentlichen Rückenwind.



60 Townhouses und 49 Apartments werden zurzeit „nach englischem Vorbild“ neben dem Volkspark Friedrichshain gebaut. Zielgruppe: die zahlungskräftige Mittelschicht, denn die Kaufpreise liegen zwischen 300.000 und 700.000 Euro.

*) Zitat aus: Ulrich Pfeiffer, Beitrag auf einem internationalen Expertengespräch „Vergleich wohnungspolitischer Ansätze in EU-Staaten“, 2005.

WEG-Reform Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Viele Mieter/innen tragen sich mit dem Gedanken, eine Eigentumswohnung zu erwerben. Beachten sollten sie jedoch unter anderem, dass das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) novelliert werden soll. Mit dem Inkrafttreten der Reform ist möglicherweise bereits zum 1. Juli diesen Jahres zu rechnen.

Im Gesetzentwurf werden u.a. drei Änderungen genannt: „Erstens: Zur Erleichterung der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft werden die gesetzlichen Beschlusskompetenzen dort, wo ein praktisches Bedürfnis besteht, vorsichtig erweitert. (...) Zweitens: Künftig werden auch Wohnungseigentums-sachen im gerichtlichen Verfahren nach der Zivilprozessordnung behandelt. Drittens: Für Hausgeldforderungen wird ein begrenztes Vorrecht in der Zwangsversteigerung durch eine Änderung der dortigen Rangklassen geschaffen.“

Was im ersten Punkt so harmlos daherkommt, ist die Fortführung bereits vom Bundesgerichtshof eingeleiteter Veränderungen und kann für die einzelnen Eigentümer/innen gravierende Folgen haben.

Ursprünglich war die Eigentümergemeinschaft ein Personenverband mit nur geringen Verbindlichkeiten gegenüber seinen Mitgliedern. Zwar mussten sich alle Eigentümer an der Verwaltung des Hauses beteiligen und eine Stimmenmehrheit, mit der eine ordnungsgemäße Verwaltung und Instandhaltung beschlossen wurde, auch dann akzeptieren, wenn sie selbst nicht zugestimmt hatten, aber weitergehende Verpflichtungen wurden per Gesetz nicht auferlegt. Wirklich wichtige Entscheidungen, nämlich z.B. über kostenträchtige bauliche Veränderungen, bedurften der Vereinbarung zwischen allen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft. Wenn eine solche Vereinbarung nicht zustande kam, gab es auch keine Verpflichtungen. So bestimmte § 22 WEG, dass „bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“, nicht beschlossen oder von den einzelnen Eigentümern verlangt werden können.

Wer eine preiswerte Wohnung in einem etwas schäbigen Haus erworben hatte, konnte bei der Kaufentscheidung daher sicher sein, nicht durch einen Beschluss seiner Miteigentümer/innen zu großen, ungeplanten Aufwendungen verpflichtet zu werden. Jedenfalls nicht mit Beträgen, die über die Kosten für Instandsetzungen hinausgehen.

In einer überraschenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 2. Juni 2005 (Aktenzeichen V ZB 32/05) wurde die Eigentümergemeinschaft als „eine Personenmehrheit, die durch Gesetz – WEG – zu einer Organisation zusammengefasst ist“, definiert und dadurch rechtlich aufgewertet. Eine solche Personenmehrheit stellt eine Art juristische Person mit Handlungsfähigkeit nach außen dar.

Jetzt ist der Gesetzgeber der vom Bundesgerichtshof vorgegebenen Richtung gefolgt. Maßnahmen zur Modernisierung oder bauliche Veränderungen, für die bisher das Einstimmigkeitsprinzip galt, sollen durch die Reform auch mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Solche Maßnahmen können teuer werden – das wissen auch Mieter/innen. Doch im Unterschied zu Mieter/innen, die die Folgen der Modernisierung immer nur ratenweise in Form erhöhter Miete zu tragen haben, müssen sich die Eigentümer/innen unmittelbar an den Gesamtkosten beteiligen.

Wenn die Finanzkraft dazu nicht ausreicht, kann die Eigentümergemeinschaft von den säumigen Eigentümer/innen den Verkauf der Wohnung verlangen. Bisher musste die Wohnung freiwillig versteigert werden. Ein Ansinnen, das in der Regel nicht durchgesetzt wurde, denn meistens liefen nur Rückstände durch nicht geleistete Wohngeldzahlungen auf und außerdem hätten die Hypothekengläubiger den bevorzugten Zugriff auf den Erlös gehabt.

Die gesetzlichen Änderungen werden aber die Eigentümergemeinschaft berechtigen, die Zwangsversteigerung einzuleiten. Verbunden mit dieser Änderung wurde die Stellung der Eigentümergemeinschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern gestärkt. Denn ihren Forderungen wird Vorrangigkeit zugestanden und damit sichergestellt, dass sich die Vollstreckung gegen einen Miteigentümer auch lohnt.

Es ist zu hoffen, dass sich insbesondere die so genannten Schwellenhaushalte, also die, die sich eigentlich eine Eigentumswohnung nicht leisten können, zukünftig bei der Kaufentscheidung wesentlich vorsichtiger sein werden.

Das Denken der Eigentümer/innen

„Wie denkt man in einer Eigentumswohnung?“, fragt Hermann Gremliza in der Januarausgabe der Zeitschrift „konkret“. „Brigitte“ die hausbackene Schwester von „Emma“ unterhält auf ihrer Internetseite ein Forum und gestattet dort einen Einblick in die Gedankenwelt der Wohnungseigentümer/innen.

Über die Gründe, Wohnungseigentümer/in zu werden, wird gern Auskunft gegeben.

„Ich z.B. habe dieses Bedürfnis mir etwas aufzubauen, auch wenn ich auf 20/30 Jahre ‚verschuldet‘ bin, ich nehme das gern in Kauf. Für mich muss es im Zuge dieser Entscheidung eben nicht jedes Jahr ein großer Urlaub sein oder das schickste Auto oder die neuesten Klamotten, das ist aber etwas, worüber man sich klar werden sollte, sonst bereut man diese Entscheidung, denn sie kann normalerweise nur mit Verlust rückgängig gemacht werden.“ Dass Wohneigentum mit Konsumverzicht einhergeht, ist eine Erfahrung, welche – anders als in gängigen Werbungen vorgegaukelt – Eigentümer/innen sehr schnell machen, wie mehrfach bestätigt wird.

„Finanziell fährt man mit Miete besser, der Vermieter muss die Anlage in Schuss halten, das kommt den Mieter natürlich günstiger, andererseits gibst du lebenslänglich dein Geld an andere, ohne etwas für dich aufzubauen oder zu erwirtschaften.“

Ist das nicht eine Milchmädchenrechnung? Wenn nämlich Mieter/innen das mit der Miete Ersparte günstig anlegen, erwirtschaften sie sich vielleicht noch viel mehr. Allerdings wird entgegengehalten:

„Bei 40% Eigenkapital ist die Wohnung oft im Eigentum günstiger als eine entsprechende Mietwohnung. Ich habe auch eine Eigentumswohnung. Und die hat mir in Zeiten der Arbeitslosigkeit den Hals gerettet. Aber auf jeden Fall kann es nicht schaden, in guten Zeiten so oft wie möglich Sondertilgungen zu leisten. In einer abgezahlten Eigentumswohnung lebt es sich wunderbar entspannt – ich spreche da aus Erfahrung.“

Bei 40% Anzahlung lebt es sich entspannt! Aber wäre die Eigentumswohnung mit 100% Anzahlung nicht noch viel günstiger und die Entspannung geradezu grenzenlos? Getrübt wird die Freude an einer Eigentumswohnung durch die Eigentümerversammlung:

„Mir gefällt das Gefühl ein richtiges Zuhause zu haben, aus dem mich keiner rausschmeißen kann. Einmal im Jahr ist allerdings Eigentümerversammlung, da kannst du wildgewordene Groschenpetzer beleidigend herumkeifen sehen, während Klein-Estrella denkt, sie sei in einer Art Eigentumspsychiatrie gelandet. Eine sinnbefreite Diskussion jagt die andere, es werden unglaubliche Ausgaben durchdiskutiert, z.B. ob mein 4-jähriger Nachbar während des Sommers einmal die Woche frisches Wasser in sein Plansch Becken bekommen darf, diese enormen Kosten (von geschätzten 10 Euro über den Sommer) müssen schließlich von der Eigentümergemeinschaft getragen werden.“

Dieses Unbehagen wird auch von anderen Eigentümer/innen geteilt.

„Nach diesen Versammlungen frage ich mich immer, ob das wirklich eine gute Entscheidung war, allerdings metamorphieren die Eigentümer (die meisten wohnen im Haus) zum Glück nach der Versammlung wieder zurück, dann fühle ich mich nach ein paar Tagen auch wieder wohl“.

Erlebnisse dieser Art scheinen eher die Regel als die Ausnahme zu sein:

„Die Eigentümerversammlung war eigentlich eine Realsatire. Ich habe vorher nicht gewusst, dass erwachsene, teils studierte Leute sich wegschmeißen vor Groll, wenn eine Terrakottafiese auf Balkon 44 auf Gemeinschaftskosten, also umgelegt auf jeden Eigentümer mit einer horrenden Beteiligung von 30 Cent, erneuert werden soll. Das war noch vergleichsweise harmlos! Ich habe dort unter den weisheitstriefenden ‚Miteigentümern‘ u.a. Gespräche anhören müssen, die mich an die Grenzen meines Weltbildes und meiner humanistisch-positiven Auffassung von der menschlichen Vernunft gebracht haben. Einfacher ausgedrückt: Irresein rulez.“

Doch die Eigentümerversammlung findet nur in größeren Abständen statt, wichtiger ist das Miteinander im Haus und auch das wird überwiegend als nicht nur ungetrübt positiv bewertet.

„Beim Kauf einer Eigentumswohnung ist es wichtig, die Teilungserklärung (wer was wann wo und wie bezahlt und machen darf) genau zu studieren und (im Idealfall) herauszufinden, wie die Eigentümer so ticken (das kann man bei einer bereits bestehenden Anlage sehr gut

aus den Protokollen der oben erwähnten Eigentümerversammlung herauslesen), eine Eigentumswohnung birgt aber ein definitiv größeres Risiko für Popolochnachbarn als ein Haus. Bei einem Hauskauf würde ich wahrscheinlich die Nachbarn mit abklappern, mich vorstellen und erzählen, dass ich das Haus kaufen möchte und mich nach den Nachbarn erkundigen, da hört man meist auch schon einiges heraus.“

„Ich kann nur noch mal wiederholen, eine Eigentumswohnung birgt dieselben Risiken, Nachbarn zu haben, die man nicht ab kann oder Umstände, von denen man vorher nichts geahnt hat, genau wie bei einer Mietwohnung. Auch muss (man sich) in mancherlei Hinsicht Mehrheitsverhältnissen unterwerfen, die einem u.U. nicht passen. Aus einer Mietwohnung bist du schneller draußen, Wohneigentum lässt sich je nach Lage teilweise schwer erneut verkaufen.“

Das scheint eine Überlegung, die unbedingt vor dem Kauf angestellt werden sollte. Ein konkretes Beispiel bestätigt das:

„Ich bekam einen Job an der Uni und zog mit meinem neuen Freund in eine größere Wohnung, die wir auch kauften (mittlerweile ist sie wieder verkauft und wir haben einen Sekt darauf getrunken, sie loszusein). Der Clou dieser Wohnung war, dass unsere Nachbarin, eine getrennt lebende Dauerarbeitslose mit Ambitionen die Kosmetikerprüfung zu bestehen, jeden Abend besinnungslos trank und lautstark herumschrie und auf freundliche Ermahnung hin die Türen knallte und Beleidigungen murmelte.“

Hier klingt die Verbindung von Arbeitslosigkeit und Wohneigentum an. Wie verträgt sich das nach Meinung der Wohnungseigentümer/innen?

„Gerade im Hinblick auf Hartz IV würde ich zum Kauf der Wohnung raten. Eine angemessene Wohnung darf behalten werden und die Zinsen werden vom Amt übernommen. Vorhandenes Vermögen muss im Gegensatz dazu bis auf einen Freibetrag aufgebraucht werden. Wohneigentum rettet das Vermögen bei Hartz IV!“

Diese etwas riskante Einstellung wird nicht von allen geteilt:

„Ich würde ohne unbefristeten Arbeitsvertrag keinerlei finanzielle Verpflichtung eingehen. Angenommen (was ich nicht hoffe) man bezieht eines Tages Hartz IV, dann gibt es



möglicherweise Probleme wegen vorhandener Vermögens! Solange ich keine sichere Stelle hätte, würde ich nur zur Miete in einer sozial- und wohngeldrechtlich angemessenen Wohnung leben wollen. Nur so ist man gegen schlechte Eventualitäten gewappnet und muss nicht sein geliebtes Zuhause verlassen, wenn man arbeitslos wird.“

Eine Sichtweise, die Zustimmung erhält:

„Also, ich kann den Beitrag über mir nur allerwärmstens empfehlen, alles andere wäre finanzieller Wahnsinn heutzutage. Was ich (oben) noch vergessen hatte, (man) beachte etwa noch die zuzüglichen Kosten durch einen Makler, die Grundbuchkosten, den unvermeidbaren Notar, die Grunderwerbssteuer und die anteilige Grundsteuer und die Bereitstellungskosten für den Kredit – und wenn alles schief geht, kommt noch 'ne Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank dazu.“

Tatsächlich werden Wohnungseigentümer sozialrechtlich bevorzugt behandelt (siehe nachfolgenden Beitrag). Vergessen wird dabei aber, was geschieht, wenn sich ALG-II-Beziehende z.B. nicht an den Kosten für eine Modernisierung beteiligen können. Bisher hätten sie ohne Zustimmung keine Verpflichtungen gehabt. Doch genau das wird sich mit der WEG-Reform ändern. Es können nicht nur ohne Zustimmung Kosten entstehen, sondern die Zwangsversteigerung durch die Eigentümergemeinschaft bringt auch für die verwertenden Ex-Nachbarn auf jeden Fall einen Gewinn. Die Entscheidung für eine Eigentumswohnung ist ein Produkt aus Dummheit und Angst. Sie verbindet die Nachteile einer Mietwohnung mit den Kosten für ein Eigenheim. Einen wirklichen Vorteil bietet sie noch bis zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes für ALG-II-Beziehende.

Armut im Eigenheim – Schonfrist für's Schonvermögen

Wie sich Hartz IV auf Bewohner/innen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen auswirkt

Andrej Holm

Regelungen der Kosten der Unterkunft im Rahmen der Sozialgesetzgebung sind grundsätzlich Angelegenheit der Kommunen. Über unterschiedliche Berechnungsweisen, Grenzwerte und Ausnahmen bei Mietwohnungen wurde in der Öffentlichkeit viel diskutiert – doch Hartz IV gilt auch in Eigentumswohnungen. Die Regelungen dort werden ebenfalls in kommunalen Ausführungsvorschriften festgelegt. Ein aktuelles Urteil des Bundessozialgerichts (siehe Kasten rechts) legt jedoch für die Zukunft einen einheitlichen Umgang nahe und bestätigt die grundsätzliche Anerkennung einer Eigentumswohnung als Schonvermögen im Sinne des Sozialgesetzbuchs.

Die verschiedenen kommunalen Vorschriften für ALG-II-Beziehende, die in Eigentumswohnungen und Eigenheimen wohnen, unterschieden sich bisher recht deutlich. Im Oktober 2006 zeigte eine Studie, dass über 40% der untersuchten Kommunen eigene Festlegungen für Eigentumswohnungen und Eigenheimen beschlossen hatten. Dieser hohe Anteil lässt darauf schließen, dass das Zusammenreffen von Wohneigentum und Hartz IV durchaus keine Seltenheit ist und offensichtlich Regelungsbedarf hervorgerufen hat.

Sonderregelungen für Eigentumswohnungen und Eigenheime

Offizielle Daten über den Anteil der Eigentümer/innen unter denen, die auf ALG II angewiesen sind, gibt es nicht. Doch der Anteil der Regelungen für Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen ist deutlich höher als Festlegungen zu Jugendlichen unter 25 Jahren (in knapp 12% der untersuchten Kommunen) oder zu Ausnahmetatbeständen (in 32% der untersuchten Kommunen). Teilweise übererra-

schend ist die Verteilung der Sonderregelungen für Eigenheime und Eigentumswohnungen entlang verschiedener Kriterien. So gibt es lediglich in 31% der Landkreise solche Regelungen, während dieser Anteil in den kreisfreien Städten mit 50% deutlich höher liegt. Obwohl der Anteil von Eigentümer/innen in ländlichen Regionen höher ist, scheint der Regelungsbedarf in den Städten ausgeprägter zu sein. Die Kosten von Eigentumswohnungen dürften hier auch deutlich über den Bemessungsgrenzen von Mietwohnungen liegen, sodass Sonderfestlegungen notwendig erschienen. Am deutlichsten zeichnet sich in den kleineren und mittelgroßen Städten (bis zu 100.000 Einwohner/innen) die Notwendigkeit ab, die Eigentumsfrage für ALG-II-Beziehende zu klären – jedenfalls wurden in allen ausgewählten Städten dieser Größenkategorie Sonderregeln getroffen. Doch auch in über 37% der Großstädte (über 500.000 Einwohner/innen) wurden spezifische Regelungen für Eigentumswohnungen beschlossen.

Es existieren auch bemerkenswerte Unterschiede zwischen Ost und West. Während der Anteil der Kommunen mit spezifischen Festlegungen in Ostdeutschland bei 56% liegt, beträgt er in Westdeutschland unter 30%. Hintergrund dürfte ein in Ostdeutschland größeres Armutsrisiko für bisherige Mittelschichten sein und die von Immobiliengesellschaften und Banken forcierte Öffnung des Eigentumsmarkts für Haushalte ohne oder mit wenig Eigenkapital.

Diese Interpretation wird durch einen Vergleich der Wirtschafts- und Arbeitsplatzsituation in den einzelnen Kommunen bestärkt. Von den Kommunen, die nach einer Systematik des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) eine „gute“ Lage aufweisen, wurden in lediglich 12,5% Sonderregelungen für Eigentumswohnungen und Eigenheime festgelegt. In Kommunen mit „durchschnittlicher“ Lage waren es 45,5% und in denen mit einer „schlechten“ Lage sogar 50%.

Unterschiede bei der Festlegung der Angemessenheit

Bedarfsgemeinschaften, die in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben, werden von den Kommunalverwaltungen unterschiedlich behandelt. Während in einzelnen Städten die Wohnkosten nicht über den örtlich festgelegten Mietkosten liegen dürfen, werden anderenorts die vollen Kosten anerkannt,

Dachgeschosswohnung für ALG-II-Beziehende? Als Mietwohnung kaum möglich, als Eigentumswohnung hingegen schon.



wenn die Wohnungen eine Größe von 120 qm (bei Eigentumswohnungen) bzw. 130 qm (bei Eigenheimen) nicht überschreiten. Damit orientieren sich die Richtlinien an den Wohnungsgrößen, wie sie im II. Wohnungsbaugesetz festgelegt wurden. Übernommen werden jedoch allenfalls die Zinskosten der Eigenheimfinanzierung und nicht die Tilgungsraten – wegen der durch die Sozialgesetzgebung beschränkten Vermögensbildung der Bedarfsgemeinschaften. Die Argumentation ist nicht ganz konsequent, wird doch von den Gerichten die Eigentumswohnung und das Eigenheim als unantastbares Schonvermögen bewertet. Ein solches darf offensichtlich besessen, aber eben nicht gebildet werden.

Kommunen bezahlen Zinsen

In einigen Kommunen, wie etwa in Dortmund, wird bei Wohnungseigentum sogar grundsätzlich auf eine „gesonderte Prüfung der Angemessenheit der Wohnungsgröße“ verzichtet. In diesen Fällen sind die Eigentümer/innen gegenüber den Mieter/innen deutlich besser gestellt. In den Richtlinien von Parchim etwa heißt es exemplarisch: „Die Kosten der Zinsen dürfen um nicht mehr als 100% über den Mietkosten für angemessenen (Miet-)Wohnraum liegen“. Auch der Landkreis Nordhausen stellt die Eigentümer/innen besser als die Mieter/innen und erklärt in den Ausführungsvorschriften auch gleich noch, warum das so ist: „Grundsätzlich sind die monatlichen Zinsen in der tatsächlich anfallenden Höhe zu übernehmen. Eine Reduzierung der Leistungen auf das Maß einer nach Sozialhilferichtlinien angemessenen Mietwohnung ist weder bei den Heizkosten noch bei der Wohnfläche zulässig. (...) Der dem Eigenheim zugebilligte Schutz (darf) nicht durch die Bemessung der Unterkunftskosten faktisch wieder eingeschränkt werden.“

Andere Kommunen übertragen die Festlegungen für die Angemessenheit der Wohnkosten in Mietwohnungen ausdrücklich auch auf das Wohnungseigentum. Die angemessene Wohnungsgröße richtet sich dann auch im Eigenheim oder in der Eigentumswohnung nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder. In Stralsund und in Krefeld beispielsweise werden zwar leicht höhere Wohnungsgrößen als angemessen akzeptiert, die Gesamtkosten für Wohngeld und Zinsen jedoch dürfen die Kostengrenzen für die kleineren Mietwohnungen nicht überschreiten.

Neben den großzügigeren Bemessungsgrenzen bei der Wohnungsgröße und den als an-

Ungleiche Urteile des Bundessozialgerichts zu Wohnungsgrößen

Das Bundessozialgericht (BSG) zeigte im November letzten Jahres in zwei Urteilen zur Angemessenheit der Unterkunft von ALG-II-Beziehenden, wie unterschiedlich es die Wohnbedürfnisse von Eigentümer/-innen und Mieter/innen einschätzt. Die Eigentumswohnung gehört nach Auffassung des Gerichts zum Schonvermögen. Über die Größe befand das Gericht: „Bei der Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der angemessenen Größe eines selbst genutzten Hausgrundstücks oder einer entsprechenden Eigentumswohnung ist im Regelfall in Ermangelung geeigneter Richtgrößen weiterhin auf die zwischenzeitlich außer Kraft getretenen Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WobauG) abzustellen. Zwar läge es nahe, auf die aktuellen Ausführungsbestimmungen der Länder zum Wohnraumförderungsgesetz zurückzugreifen. Dies würde aber zu dem nicht vertretbaren Ergebnis führen, dass die bundeseinheitliche Leistung ALG II beim Vorhandensein von Wohneigentum von den erheblich differierenden Wohnflächen-Obergrenzen in den Fördergesetzen der Länder abhängig gemacht würde.

Ausgehend von den Wohnflächengrenzen des § 39 II. WobauG sind Eigentumswohnungen nicht unangemessen groß, wenn die Wohnfläche bei einem Haushalt von vier Personen 120 qm nicht überschreitet. Bei einer geringeren Familiengröße sind typisierend für jede Person Abschläge von 20 qm vorzunehmen; wobei im Regelfall von einer Mindestzahl von zwei Personen auszugehen ist, sodass auch bei Einzelpersonen eine Größe von 80 qm als angemessen anzusehen ist.“

Weniger Großzügigkeit zeigte das BSG bei der Angemessenheit von Mietwohnungen in einer anderen Entscheidung: „Die Angemessenheit einer Unterkunft für Hilfebedürftige lässt sich nur beurteilen, wenn die konkrete Größe der Wohnung festgestellt wird. Hierbei ist für die Angemessenheit der Größe einer Wohnung auf die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zurückzugreifen. Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. Als Vergleichsmaßstab ist dabei in erster Linie der Wohnungsstandard am konkreten Wohnort heranzuziehen.“

ALG-II-Beziehende sind also nicht gleich ALG-II-Beziehende. Eigentümer unter ihnen haben, so das BSG, selbstverständlich Anspruch auf eine bundeseinheitliche Regelung und 80 qm sind für eine Einzelperson nicht zu viel, denn als Eigentümer/in haben sie ja noch gute Aussichten, eine/n Lebenspartner/in zu finden, und dazu muss auch die bessere Wohnlage erhalten bleiben. Mieter/innen hingegen sollten mit der kommunalen Regelung zufrieden sein und sich – mental zumindest – auf die Notunterkunft am Stadtrand vorbereiten, denn an eine eventuelle zukünftige Partnerschaft ist in einer solchen Situation ohnehin nicht zu denken.

gemessenen geltenden Kosten haben etliche Kommunen auch besondere Verfahrensregeln und Fristen im Fall der Grenzwertüberschreitung festgelegt. Anders als bei Unterkunfts-kosten in Mietwohnungen sind die Fristen der Kostenübernahme in Eigentumswohnungen und Eigenheimen nicht auf sechs Monate beschränkt. Insbesondere die Vermietung von Einliegerwohnungen wird in vielen Ausführungsvorschriften als eine Möglichkeit zur Kostensenkung benannt.

Geschütztes Eigentum

Zur Begründung für die großzügigen Ausnahmen bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen verweisen die Ausführungsvorschriften der Kommunen ebenso wie Urteile verschiedener Sozialgerichte vor allem auf den „besonderen Schutz von Eigentum“.

Eine Entscheidung des Sozialgerichts Detmold (Az. S 8 AS 37/05 vom 16.02.2006) ging sogar soweit, angemessene Tilgungsraten für die selbst genutzte Eigentumswohnung als Kosten der Unterkunft bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

Vor dem Landessozialgericht NRW ist dazu ein Widerspruchsverfahren anhängig (Az. L 20 AS 39/0), doch von Interesse ist auch die Argumentation des Sozialgerichts in Detmold: Die Begründung des Sozialgerichts stellte zunächst auf die im SGB II unter § 22 festgelegten Regelungen ab, wonach die „tatsächlich anfallenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind“. Zu den tatsächlichen Kosten für die vom Kläger bewohnte Unterkunft fallen auch Tilgungsraten an. Mit diesen Tilgungsraten wird der seinerzeit aufgenommene Finanzierungskredit zum Erwerb des Wohneigentums monatlich abgeschmolzen. Ohne die Tilgungsraten ist das Wohneigentum nicht zu halten, sodass die Tilgungsraten als notwendige Ausgaben tatsächlich anfallen.

Ein zweites Argument des Sozialgerichts verweist auf die im SGB II festgelegten „weitreichenden Schutzmechanismen insbesondere zum geschützten Vermögen“. Es sei also davon auszugehen, dass der Gesetzgeber verhindern will, dass Vermögenswerte schon während der Bedürftigkeit im Rahmen des SGB II

aufgebraucht werden. Eine hohe Altersarmut sollte vermieden werden. Zudem sei der besondere Schutz von Eigentumswerten gemäß Art. 14 Grundgesetz (GG) zu berücksichtigen.

Die dritte Begründung schließlich greift das Grundprinzip der Sozialgesetzgebung auf, das darauf abzielt, den Leistungsempfänger unabhängig von staatlicher Hilfe zu machen. Dieses abstrakte Ziel sei nicht nur allgemein aus dem Regelungswerk des SGB II zu erkennen, sondern klar als Pflicht für die Leistungsempfänger ausgestaltet. Im Vermögensaufbau einer Eigentumswohnung bzw. eines Eigenheims sehen die Sozialrichter offensichtlich solch einen Schritt in die Unabhängigkeit. Diesen Gedanken konsequent zu Ende gesponnen, müssten Bedarfsgemeinschaften, die aus ihrem Eigenheim ausziehen oder die Zahlung der Tilgungsraten aussetzen, wegen mangelnder Mitwirkungspflicht mit einer Leistungskürzung zu rechnen haben.

Angemessenheit bezieht sich auf unteren Bereich

Weniger Raum für Ironie lassen hingegen die Festlegungen der Angemessenheit für Mietwohnungen. Die Kommunalregelung in Nordhausen beispielsweise formuliert deutlich: „Die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen (ist) (...) nicht auf den jeweils örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten.“ In den Festlegungen von Hamburg findet sich für diesen angestrebten unteren Bereich der Wohnungsmieten eine arbeitsmarktpolitische Begründung. Demnach bilden Wohnungen „Eckpfeiler für die Erreichung des übergeordneten Hilfeziels, der Loslösung aus dem Leistungsbezug. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass hohe Kosten der Unterkunft eine Lösung aus dem Leistungsbezug, z.B. durch Arbeitsaufnahme, erheblich erschweren.“ Mit anderen Worten: Teure Wohnungen brauchen hohe Löhne – und die sind für Arbeitslose beim Wiedereinstieg in den Arbeitsmarkt nicht zu erwarten.

Den Eigentümer/innen gegenüber jedoch scheint das Sozialgesetz eine Art Schonfrist einzuräumen. Der Schutz des Eigentums hält auch in Zeiten des sozialen Abstiegs den Traum vom bürgerlichen Glück lebendig.

USA: Private Eigentümer enteignen

Viele Stadtverwaltungen in den USA erwägen derzeit, gegen Miethaie vorzugehen. Wie Karsten Stumm für Spiegel-online im Januar berichtete, sehen sich viele Kommunen mit der Situation konfrontiert, dass die privaten Wohnungsanbieter nicht genügend bezahlbaren Wohnraum bereitstellen. Der Boom auf dem Immobilienmarkt hätte die Preise landesweit derart in die Höhe getrieben, so dass sich „ausgerechnet im Heimatland der Finanzinvestoren“ der Wind gedreht hätte. „Während US-Finanzinvestoren wie Fortress oder Lone Star in der Bundesrepublik im großen Stil städtische Wohnungen kaufen, erwerben amerikanische Städte ganze Straßenzüge von privaten Wohnungsbaugesellschaften.“ In San Diego im Bundesstaat Kalifornien plant die Stadt sogar den Neubau von 1167 Apartments speziell für Geringverdiener/innen. Wie brisant die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist, verdeutlicht aber vor allem das Ansinnen der kalifornischen Gemeinde Moorpark. Eigentümer einer Reihe von recht heruntergekommenen Gebäuden spekulieren auf einen späteren Weiterverkauf der Bauten, sollte das Viertel einen Aufschwung erleben. Aufgrund der großen Nachfrage nach günstigen Wohnungen, so schreibt Karsten Stumm, „erwägt die Stadt die Eigentümer kurzerhand zu enteignen, die Gebäude zu sanieren – und darin günstige Mietapartments anzubieten.“

Frankreich: Wohnungsproteste in Paris

Die Party-Guerilla namens Schwarzer Donnerstag sorgt für Schlagzeilen

Überall dort, wo der Wohnungsmarkt oder der Staat eine gerechte Wohnungsversorgung nicht sicherzustellen vermag, regt sich der Protest. In Paris schaffte es eine Gruppe junger Leute, mit spektakulären Aktionen das Thema der Wohnraumspekulation in die Öffentlichkeit zu katapultieren. Jeweils am Donnerstag, wenn die Anzeigenblätter mit den Wohnungsangeboten erscheinen, verabredeten sich bis zu 30 Aktivist/innen und zogen mit tragbaren Musikanlagen, Sektflaschen und schwarzen Luftballons zu Wohnungsbesichtigungen mit besonders dreisten Angeboten. Mit einer spontanen Party in den Wohnungen wurden die Besichtigungstermine verhindert. Die Gruppe „Jeudi-Noir“ (Schwarzer Donnerstag) macht mit ihren Aktionen erfolgreich auf die astronomisch hohen Mietpreise aufmerksam, die es vor allem jungen Leuten erschwert, eine eigene Wohnung zu finden. Mietpreise von 500 bis 800 Euro für Zimmer von 10 bis 15 qm sind keine Seltenheit. Einen direkten Erfolg im Sinne niedrigerer Mietpreise hatten die Aktionen bisher nicht, aber das Thema Wohnungsspekulation wird nun endlich öffentlich debattiert. Zahlreiche Fernsehstationen berichteten über die wöchentlichen Aktionen und auch auf den Seiten der deutschen Feuilletons wurde die Kreativität der „Party-Guerilla“ (Der Spiegel) gefeiert.

Weitere Informationen:
<http://www.jeudi-noir.org>



Demonstration von „Droit au Logement“ (DAL).

Neue „Behörde“ in Paris: Das Ministerium der Wohnungskrise

Zum Jahreswechsel 2007 wurde das Wohnungsproblem mit einer spektakulären Besetzungskaktion im Zentrum von Paris noch deutlicher gemacht. Die Initiative „Droit au Logement“ (DAL) besetzte das seit drei Jahren leer stehende Gebäude der Lyonnaise de Banque gegen-

MINISTÈRE DE LA
CRISE DU LOGEMENT



Liberté • Égalité • Fraternité

QG associatif

Logo des „Ministeriums der Wohnungskrise“.

über der Pariser Börse. Zehn Familien wurden von DAL dort einquartiert und ein Ministère de la Crise du Logement („Ministerium der Wohnungskrise“) eingerichtet. Nun werden täglich Presseerklärungen versandt, Kampagnen organisiert und ein ‚ministerielles‘ Radioprogramm gesendet. Die zentrale Forderung ist ein einklagbares Recht auf Wohnen und eine Beschränkung der Wohnraumspekulation.

Die Proteste zeigen erste Wirkung, denn die Wohnungspolitik scheint sich zu einem zentralen Wahlkampfthema zu entwickeln. Die aktuelle Regierung unter Premierminister Dominique Villepin hat angekündigt, ein Gesetz für ein einklagbares Recht auf Wohnen bis 2008 auf den Weg zu bringen. Die sozialistische Präsidentschaftskandidatin Segolène Royal stellte für den Fall ihrer Wahl den Bau von 120.000 Sozialwohnungen in Aussicht. Darüber hinaus soll es Strafsteuern für Hausbesitzer geben, die ihre Immobilien mehr als zwei Jahre leer stehen lassen, und die Möglichkeit für Kommunen, Wohnraum zu beschlagnahmen. Bis dahin gilt es für Madame Royal aber erst einmal ausreichend Stimmen zu sammeln. Am 19. Januar diesen Jahres fing sie damit schon einmal an und besuchte die Aktivist/innen im „Ministerium der Wohnungskrise“.

Weitere Informationen:

<http://www.globenet.org/dal>

<http://ministeredelacrisedulogement.org>

Von der Miete zum Wohneigentum

Wohnungsprivatisierung in Amsterdam

Manuel Aalbers

Wohnungsprivatisierungen finden nicht nur in Berlin statt. Ein Einblick in das Privatisierungsgeschehen anderer Länder und Städte kann helfen, den Blick auf die lokalen Auseinandersetzungen zu schärfen. Der Wohnungsmarkt in Amsterdam ist in vielen Punkten mit dem in Berlin vergleichbar. Auch in der holländischen Hauptstadt gibt es eine geringe Eigentumsquote, einen hohen Anteil an Sozialwohnungen und die lange Tradition einer sozialen Wohnungspolitik. Die Privatisierungsverfahren und auch die Folgen unterscheiden sich indes deutlich. Trotz der politischen Forcierung von Wohnungsverkäufen kommt die Privatisierung bisher nur schleppend in Gang.

In den Niederlanden ist sozialer Wohnungsbau kein staatlicher Wohnungsbau, denn die Sozialwohnungen gehören privaten Organisationen, werden von ihnen gebaut und verwaltet. Ein Wohnungsgesetz (Woningwet) von 1901 brachte erstmals die Kategorie der „toegelaten instelling“ (zugelassene Institutionen) hervor, die für die Verbesserung der Wohnungsversorgung gegründet wurden. Diese Organisationen waren und sind bis heute Non-Profit-Organisationen. Sie müssen ihre Überschüsse in den Wohnungsbau reinvestieren und sind damit vergleichbar mit den gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, die es in der BRD bis 1989 gegeben hat. Wie in den Niederlanden üblich entwickelten sich diese Organisationen nach dem Prinzip der sogenannten „Verzuiling“* (Versäulung), das bedeutet, dass jede gesellschaftliche Gruppe ihre eigenen Wohnungsbauvereinigungen gründete. Prinzipiell jedoch sind diese privaten Wohnungsbauvereinigungen mit den Organisationen des öffentlichen Wohnungsbaus in anderen europäischen Ländern vergleichbar. Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es in den Niederlanden eine Wohnungsnot, die eine neue Phase in der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus einleitete. Die Regierung

übernahm die zentrale Leitung für die Sozialpolitik, einschließlich des Wohnungsbaus. Die privatrechtlichen Wohnungsbauvereinigungen wurden zunehmend einer öffentlichen Regulierung unterstellt und entwickelten sich praktisch zu Zweigniederlassungen der Regierung: Die Regierung legte die Mieten fest, setzte über die Förderprogramme sehr detaillierte Bauauflagen durch, die Stadtverwaltungen griffen in die Auswahl der Architekten ein, kontrollierten die Bauverträge und überwachten die Bauarbeiten.

Eigentumsförderung auf Holländisch

Diese Rolle der Regierung änderte sich in den 80er Jahren. In den Niederlanden setzte ein Deregulierungsprozess ein und mit dem wachsende Haushaltsdefizit der Staatskasse wurde eine Kürzung nach der anderen begründet. Wegen der stetigen, wenn auch langsamen Reduzierung des Wohnungsmangels verlor der soziale Wohnungsbau seinen politischen Stellenwert.

Obwohl die Wohnungssituation in Amsterdam nach wie vor angespannt war und Woh-



Dr. Manuel Aalbers (Jahrgang 1977) ist in Amsterdam aufgewachsen und arbeitet als Soziologe an der Universität Amsterdam. Er beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit Wohnungspolitik, Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung. Übersetzung aus dem Englischen und Überarbeitung von Andrej Holm.

* Verzuiling (Versäulung) ist die soziologische Bezeichnung für die historisch spezifische Gliederung der niederländischen Gesellschaft. Anders als in vielen anderen europäischen Ländern organisierten sich die sozialen und gesellschaftlichen Institutionen (Rundfunk, Gewerkschaften, soziale Einrichtungen bis hin zu den Wohnungsbauvereinigungen) nicht entlang ethnischer oder sozialer Trennungslinien, sondern vertikal entlang religiöser und politischer Zugehörigkeiten. Die holländische Gesellschaft war bis in die Nachkriegszeit stark von diesem System geprägt und erst in den letzten Jahrzehnten lösten sich diese historischen Bindungen.

Sozialer Wohnungsbau als Baulückenschließung in der Amsterdamer Innenstadt.



nungssuchende lange Wartezeiten in Kauf nehmen mussten, unternahm die Regierung 1989 mit dem so genannten Weißbuch „Wohnen in den Neunzigern“ die ersten Schritte eines Rückzugs aus dem Wohnungsmarkt. Durch verschiedene Beschlüsse in den 90er Jahren wurde die Abhängigkeit der Wohnungsbaueinigungen von der Zentralregierung weitgehend aufgelöst. Die bedeutendste Änderung war 1995 die Einführung des so genannten „Brutering“ (Ausgleich) bei dem die eingeplanten Fördergelder für mehrere Jahre einmalig in Form staatlicher Darlehen ausgezahlt wurden. Damit sollten die engen finanziellen Beziehungen zwischen Regierung und den Wohnungsbaueinigungen aufgelöst werden. Diese Politik wurde Ende der 90er Jahre verstärkt und soll in den kommenden Jahren weitergeführt werden. Wie auch in der Bundesrepublik verabschiedete sich die Wohnungspolitik in den Niederlanden von der Orientierung den Bedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten und richtet sich verstärkt an den Interessen der Mittelklasse aus. Kernziele der neuen Wohnungspolitik sind seither die Deregulierung des Wohnungsmarkts, die Stärkung der Bewohnerbeteiligung, größere Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende, die Förderung von Wohneigentum und der partielle Verkauf des Sozialwohnungsbestands.

Bis in die frühen 90er Jahre war die Idee des Verkaufs von Sozialwohnungen in der niederländischen Politik völlig undenkbar. Ein Mentalitätswandel setzte sich erst durch, als die holländische sozialdemokratische Partei ihren Plan ankündigte, die Wohnungsbaueinigungen – vergleichbar mit dem britischen „Right-to-buy“-Modell („Recht auf

Kauf“ der Wohnung) – zu zwingen, ein Drittel ihrer ca. drei Millionen Sozialwohnungen zu verkaufen. Nach vielen Diskussionen wurde die Idee zunächst fallen gelassen und ein gemäßigter Plan entwickelt. Später wurde die Privatisierungsinitiative im „Gesetz zur Förderung von Wohneigentum“ (BEW) aufgegriffen. Eines der Hauptziele war dabei die Steigerung des Eigentumsanteils auf 65% bis zum Jahr 2010 – der Landesdurchschnitt lag im Jahr 2001 bei etwas über 50%. Da die Eigentumsquoten in den größeren Städten am niedrigsten sind, wurde die Förderung des Eigentums in diesen Städten als besonders wichtig angesehen.

Amsterdam: Tabubruch Wohnungsprivatisierung

2001 befanden sich 57% des Amsterdamer Wohnungsbestands im Besitz von gemeinnützigen Wohnungsvereinigungen. Dieser Anteil ist deutlich höher als der Landesdurchschnitt. Der Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist mit 17% entsprechend geringer. Dies wurde und wird von der Privatisierungslobby als Resultat fehlender Verkaufsangebote interpretiert. Jedoch: In Amsterdam stellen Umwandlungen und Förderungen von Wohnungseigentum bis heute politisch sehr heikle Angelegenheiten dar. Nicht zuletzt, weil sie einen fundamentalen Bruch mit der wohnungspolitischen Tradition der Stadt signalisieren.

Unter dem Einfluss der neuen Regierungspolitik haben sich seit Ende der 90er Jahre die Verhältnisse auch in Amsterdam langsam geändert. Das Wohnungsbauministerium forderte die Wohnungsbaueinigungen und Kommunen auf, konkrete Verkaufspläne zu entwickeln. In Amsterdam wurde diese ministerielle Anordnung zur Privatisierung der Sozialwohnungen in zwei getrennten Beschlüssen umgesetzt. Die erste Vereinbarung von 1997 unter dem Titel „Sozialer Wohnungsbau Verkaufsverpflichtung I“ von der Amsterdamer Föderation der Wohnungsbaueinigungen, der Stadtverwaltung, den Gebietsverwaltungen und der Amsterdamer Mietervereinigung sah vor, dass im Zeitraum von 1998 bis 2001 maximal 15.575 Wohnungen verkauft werden durften. In einem späteren Dokument wurde das Grundsatzziel formuliert, den Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Amsterdam bis zum Jahr 2010 auf 35% (ungefähr 130.000 Wohnungen) zu steigern. Für jeden Stadtbezirk

wurden Verkaufsquoten festgelegt. In einer weiteren Vereinbarung von 2001 namens „Sozialer Wohnungsbau Verkaufsverpflichtung II“ wurde sich auf den zusätzlichen Verkauf von 13.000 Wohnungen im Zeitraum von 2002 bis 2008 geeinigt.

Erst im November 2006 wurde ein neues Übereinkommen zwischen den Wohnungsbaueinigungen und den Lokalverwaltungen unterzeichnet. Dies sieht vor, dass 12.000 zusätzliche Wohnungen von den Wohnungsbaueinigungen zwischen 2008 und 2016 verkauft werden dürfen. Zusammen mit den bereits erteilten Verkaufsgenehmigungen von ungefähr 19.000 Einheiten aus den vorangegangenen Verkaufsperioden, können die Wohnungsbaueinigungen in den nächsten zehn Jahren bis zu 31.000 Einheiten veräußern – das sind durchschnittlich 3.100 Wohnungen pro Jahr.

Umwandlung mit Anlaufschwierigkeiten

In den ersten Jahren (1998 bis 2000) war das Verkaufsgeschehen von Sozialwohnungen in Amsterdam sehr verhalten: Nur ungefähr 200 bis 400 Wohnungen wurden jedes Jahr verkauft. In 2001 und 2002 wurden etwas mehr Wohnungen privatisiert, nämlich 694 bzw. 512. Insgesamt wurden in den ersten fünf Jahren nur 2226 Sozialwohnungen verkauft. Seither ist die Anzahl der verkauften Wohnungen jedoch rasch gestiegen: von 1068 im Jahr 2003 über 1902 im Jahr 2004 auf 2402 im Jahr 2005. Die Daten der ersten neun Monate von 2006 lassen auch für letztes Jahr einen Verkaufsumsatz von über 2000 Wohnungen als wahrscheinlich gelten. Nach einem deutlichen Anstieg der Verkaufsaktivitäten scheint nun eine Konsolidierung stattzufinden. Mit Blick auf die große Anzahl von Mietwohnungen und auf die große Nachfrage nach selbstgenutztem Eigentum mag es erstaunen, dass in den ersten Jahren der Privatisierung so wenige Wohnungen in Amsterdam verkauft wurden. Doch bis zum Ende der 90er Jahre hatten die meisten Wohnungsbaueinigungen keine Zukunftsvisionen entwickelt, die den Verkauf von Mietwohnungen berücksichtigten. Nachdem zunächst die bloße Erwähnung von Verkaufsplänen für Furore sorgte, setzte mit den Jahren ein Gewöhnungseffekt gegenüber den Privatisierungsvorstößen ein. Etwa zur Jahrtausendwende kann ein Mentalitätswechsel beobachtet werden, in dessen Folge alle Wohnungsbaueinigun-



gen explizite Verkaufsziele formulierten. Aber auch andere, größtenteils administrative Barrieren blockierten in den ersten Jahren die zügige Abwicklung von umfangreichen Wohnungsverkäufen. Mehrere gesetzliche und politische Initiativen versuchten seither, die Verkaufsverfahren zu vereinfachen. Zusätzlich ist es schwieriger geworden, Wohnungsverkäufe baurechtlich zu verhindern.

Aber es gibt einen weiteren wichtigen Grund für die zögerliche Privatisierung: den örtlichen Wohnungsmarkt. Ein Verkauf ist den Wohnungsbauvereinigungen nur dann erlaubt, wenn die Wohnungen leer stehen oder an die Mieter/innen gehen. Wegen der geringen Mobilität der Mieter/innen, insbesondere in den beliebteren Gegenden des sozialen Wohnungsbaus, ist die Anzahl der leer stehenden – und verkaufsfähigen – Wohnungen jedoch deutlich geringer als die Zielgrößen, die in den entsprechenden Privatisierungsverträgen festgelegt wurden.

Verkaufsangebote an Bestandsmieter/innen bleiben in der Regel folgenlos, weil die meisten von ihnen ihre Wohnung nicht kaufen wollen oder können. Zwar wäre eine Reihe von Haushalten finanziell in der Lage, ihre Wohnung zu erwerben, aber wegen der hohen Immobilienpreise in der Stadt bevorzugen sie es, weiter zur Miete zu wohnen.

Obwohl die Anzahl der Verkäufe deutlich unter den Erwartungen blieb, sollten die Privatisierungen nicht unterschätzt werden. In den letzten Jahren wurden drei Viertel aller verkauften Eigentumswohnungen in Amsterdam von Wohnungsbauvereinigungen veräußert, 50% gingen an ehemalige Mieter/innen. Vor diesem Hintergrund ist es keine Überraschung, dass der Anteil von Eigentumswohnungen in Amsterdam jedes Jahr um etwa 1% zunimmt und inzwischen bei 21,1% liegt.

Gemischte Privatisierungsbilanz

Bevor der Verkauf der Sozialwohnungen begonnen hatte, befürchteten viele, dass die meisten Wohnungen in beliebten Wohnlagen verkauft werden würden. Tatsächlich verlief es jedoch nahezu umgekehrt: verhältnismäßig geringe Verkaufszahlen in den populärsten Bezirken und viele Verkäufe in den eher unbeliebten Gegenden der Stadt. Die Erklärung dafür liegt auf der Hand: Die Kaufpreise (pro Quadratmeter) sind in den populären Bezirken deutlich höher als in den weniger angesagten Bezirken, während sich die Mietpreise kaum unterscheiden. Auch ist der

Kostenunterschied zwischen Miete und Eigentum in den unattraktiveren Wohnlagen geringer. In den angesagten Wohnlagen hingegen müssen Wohneigentümer/innen – trotz Berücksichtigung aller möglichen Steuervorteile – mit monatlichen Hypothekenzahlungen bis zur sechsfachen Höhe ihrer bisherigen Miete rechnen.

Der durchschnittliche Verkaufspreis von Sozialwohnungen lag mit ungefähr 150.000 Euro deutlich unter den durchschnittlichen Preisen von ca. 225.000 Euro für eine Eigentumswohnung in Amsterdam. In den meisten der peripheren und oftmals als problematisch geltenden Bezirken finden Verkäufe mehrheitlich zu Preisen unter 140.000 Euro statt. Der Verkauf der Sozialwohnungen vermehrte nicht nur die Anzahl selbstnutzender Eigentümer, sondern erweitert den Eigentumsmarkt zugleich um erschwingliche Angebote. Die Privatisierungen erfolgten zu 30% an Bestandsmieter/innen, die anderen 70% wurden verkauft, als die Wohnungen leer standen. Wegen der verhältnismäßig niedrigen Preise der verkauften Sozialwohnungen sind die neuen Eigentümer/innen im Durchschnitt nicht nur jünger als die ehemaligen Mieter/innen, sondern auch jünger als die neuen Eigentümer/innen, die auf dem privaten Markt eine Wohnung erworben haben. Zudem gilt die Privatisierung in Amsterdam als familienfreundlich. Die Anzahl der Haushalte mit wenigstens drei Mitgliedern unter den Käufer/innen von Sozialwohnungen ist höher als in

anderen Eigentumswohnungen und auch höher als in den Mietwohnungen der Wohnungsbauvereinigungen. Damit verbunden ist auch eine effizientere Ausnutzung des Wohnraums – angesichts der weiterhin angespannten Wohnungssituation in Amsterdam ein zentrales politisches Ziel.

Wie andere selbstgenutzte Eigentumswohnungen in der Stadt auch, sind die Sozialwohnungen mehrheitlich an Amsterdamer/innen verkauft worden und nur in Ausnahmefällen an Zugezogene. Auch der Anteil ethnischer Minderheiten, die ehemalige Sozialwohnungen kaufen, ist höher als der Anteil ethnischer Minderheiten, die in den privatwirtschaftlichen Segmenten des Wohnungsmarkts Eigentum erwerben. Insgesamt profitierten vom Verkauf der Sozialwohnungen demnach Haushalte mit mittleren Einkommen, größere Haushalte, ethnische Minderheiten und lokale Anwohner, die sonst im Bereich des Wohneigentums unterrepräsentiert sind.

Ungeachtet dieser positiven Bewertung der Verkaufspolitik gibt es die deutliche Gefahr, dass Mietwohnungen zu einer Angelegenheit für Haushalte mit niedrigen Einkommen werden. Die holländische Wohnungspolitik ist international berühmt, weil ihre Sozialwohnungsbestände verhältnismäßig heterogen sind und damit weniger stigmatisiert. Der Verkauf von Sozialwohnungen läuft Gefahr, den sozialen Mietwohnungssektor mit der Zeit aufzulösen – Marginalisierung und Rückständigkeit der Sozialsiedlungen wären die vorhersehbaren Ergebnisse.



Reihenhäuser an der Amsterdamer Uiterwardenstraat. Im Vordergrund ist das Gemeindezentrum zu sehen.

Partner der Berliner Wirtschaft

Unter der rot-roten Regierungskoalition hat sich Berlin zum Vorreiter neoliberaler Deregulierung entwickelt – Wirtschaftssenator Harald Wolf erntet dafür viel Lob von der Wirtschaft

Hermann Werle

Schon im ersten Regierungsjahr des rot-roten Senats war die Überraschung groß: Die PDS, das einstige Schreckgespenst der Wirtschaft, hatte sich sehr schnell als handzahmer Kooperationspartner entpuppt. In einer Umfrage der Berliner Zeitung beurteilten Berliner Firmenchefs im Januar 2003 die Politik der SPD/PDS-Koalition durchweg positiv. „Der Senat zeigt, dass in schwierigen Zeiten Ehrlichkeit und konsequente Umsetzung von Maßnahmen der einzig gangbare Weg ist“, so der damalige Chef des Musikkonzerns Universal. Vier Jahre später hat sich an der Situation nichts geändert: Die Wirtschaft macht Vorgaben und die Senatoren – an vorderster Front Thilo Sarrazin (SPD) und Harald Wolf (Linkspartei.PDS) – setzen sie konsequent um.

Eric Schweitzer, Chef beim Müllentsorger Alba und seit Mitte 2004 amtierender Präsident der Berliner Industrie- und Handelskammer (IHK), betonte in der oben erwähnten Umfrage der Berliner Zeitung, „dass sich die Regierung als verlässlicher Partner gezeigt habe, der sich die Argumente der Wirtschaft anhöre. Bei der Haushaltskonsolidierung habe Rot-Rot mit dem Austritt aus den Arbeitgeberverbänden gezeigt, dass man Ankündigungen Taten folgen lasse.“ Derlei Taten sollten in den letzten Jahren folgen: Stellenabbau im öffentlichen Dienst, Kürzungen im Kita- und Bildungsbereich, Umsetzung der Hartz-Gesetzgebung, Preiserhöhungen bei der BVG und den Wasserbetrieben, Privatisierungen – die Liste ließe sich fortsetzen. Der von Schweitzer gelobte Austritt aus der Tarifgemeinschaft, der für einige Tausend Beschäftigte Lohnkürzungen und schlechtere Arbeitsbedingungen bedeutete, weist auf eine Berliner Besonderheit hin. Besonders ist nämlich, dass Berlin für die

Bundesrepublik in vielen Bereichen die Rolle des Vorreiters neoliberaler Deregulierung einnimmt. Ein unrühmlicher Job, der eher Roland Koch (CDU) und seiner Landesregierung in Hessen zuzutrauen gewesen wäre.

Berlin bleibt Steueroase für Unternehmen

Unter der großen SPD/CDU-Koalition war es die Teilprivatisierung der Wasserbetriebe in Kombination mit dem Fugmann-Heesingschen Holdingmodell, welches Modellcharakter für Deutschland haben sollte. Rot-Rot wollte und will dem offensichtlich nicht nachstehen. Die Wegmarken der SPD/PDS-Koalition sind neben dem erwähnten Ausstieg aus den Arbeitgeberverbänden die Vollprivatisierung der Wohnungsbaugesellschaft GSW (welche Signalwirkung für die gesamte Immobilienbranche hatte), die Ausweitung der Ladenöffnungszeiten sowie der geplante Verkauf der Sparkasse, der ebenfalls ein Exempel für die ganze Republik statuieren würde.

städten scheinen höhere Steuern indes kein Problem darzustellen, vielmehr freuen sich viele Kommunen über die steigenden Steuereinnahmen in 2006. Berlin dagegen hat seit 1999 den Hebesatz von 410 unverändert gelassen und liegt damit im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten am unteren Ende der Skala der Steuererhebung (Potsdam: 450, Dortmund: 450, Hamburg: 470, München und Frankfurt/Main: 490).

Sogar das Bundesverfassungsgericht hatte in seiner Entscheidung – in der es um die Finanzhilfe des Bundes für die Hauptstadt ging – darauf hingewiesen, dass nicht alle Einnahmemöglichkeiten ausgeschöpft seien und dem Berliner Senat deshalb empfohlen, die Gewerbesteuer zu erhöhen. Doch davon möchten Wolf, Sarrazin und Co derzeit nichts hören. Fehlende Finanzmittel werden an anderer Stelle eingespart, weil Berlin Steueroase bleiben soll.

„IHK Berlin begrüßt Ausweitung der Ladenöffnungszeiten“

Ebenfalls kurz nach den Abgeordnetenhauswahlen setzte der Berliner Senat einen weiteren Meilenstein unternehmensfreundlicher Politik. Berlin ist das erste Bundesland, in dem rund um die Uhr und auch sonntags eingekauft werden kann. Passend für das Weihnachtsgeschäft der großen Kaufhausketten nutzte die Landesregierung die mit der Föderalismusreform neu geschaffenen Spielräume, um die Öffnungszeiten in Rekordtempo zu liberalisieren. Die anfallenden Nacht- und Wochenendschichten für die Beschäftigten und die Höhe der Entlohnung waren für den Senat so bedeutungslos, dass auf die Ein-

„Berliner Wohnungspolitik im Wahlkampfcheck“ lautete der Titel einer Veranstaltung des Verbands der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU), bei der u.a. Wirtschaftssenator Harald Wolf (Linkspartei.PDS) und Martin Lindner (FDP) auf dem Podium saßen.



Dass es in der neuen Legislaturperiode mit einschneidenden Maßnahmen weitergehen soll, hat die Berliner Landesregierung in den wenigen Monaten seit der Abgeordnetenhauswahl im September 2006 eindrucksvoll belegt. So begrüßte die IHK in einer Pressemitteilung vom 23. Oktober den Verzicht des Senats auf eine Erhöhung der Gewerbesteuer. „Eine höhere Gewerbesteuer“, so die Wirtschaftslobby, „wäre Gift für die Unternehmen der Stadt und ein Hindernis für mehr Wachstum und Beschäftigung.“ In anderen Groß-

beziehung der gewerkschaftlichen Interessenvertretung bei der Ausarbeitung des Gesetzes verzichtet wurde. Auf Drängen der Dussmann-Kette fiel der alte Ladenschluss sogar noch früher als geplant, was von Peter Dussmann mit einer großen „Ladenschluss-Killer-Party“ gefeiert wurde. Die IHK bedankte sich in einer Presseerklärung etwas dezenter: „Mit dem heute beschlossenen Gesetzentwurf erfüllt der Senat die Forderungen der Wirtschaft“, wodurch Berlin über „die bundesweit weitgehendste Lösung“ verfüge.

Der Antreiber

Mit Freude nahm die IHK auch den vom Senat geplanten Verkauf der städtischen Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG) zur Kenntnis. Mit über 750.000 qm Büro- und Multifunktionsfläche ist die GSG der bedeutendste Gewerbeflächenanbieter Berlins, insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen. Die Folgen einer Privatisierung sind absehbar: eine auf maximale Renditen ausgerichtete Verwertung der Immobilien, die in erster Linie zulasten der Kleingewerbetreibenden in den diversen Gewerbehöfen der GSG gehen würde. Dass die Gewerbeimmobilien ein äußerst begehrtes Objekt sind, zeigt sich an dem großen Interesse potenzieller Investoren. Eine zweistellige Anzahl von nachfragenden Unternehmen soll es nach Auskunft der Senatswirtschaftsverwaltung nach einem Interessenbekundungsverfahren Ende 2005 gegeben haben. Scheitern könnte der Verkauf daran, dass neben Strukturfördermitteln der EU auch Subventionen des Bundes in dreistelliger Millionenhöhe an die GSG zur Entwicklung ihrer Bestände geflossen

Kommunen machen es besser und billiger

Während in Berlin immer mal wieder in Erwägung gezogen wird, auch die Stadtreinigung (BSR) zu privatisieren, ticken in anderen Teilen der Republik die Uhren ganz anders. Bergkamen in Nordrhein-Westfalen hat es vorgemacht und andere Städte folgten dem Beispiel der Rekommunalisierung der Müllabfuhr. Und das aus gutem Grund, denn die „Verstaatlichung“ rechnet sich sowohl für die Kommunen als auch für die Beschäftigten und die Kundschaft. Die Mythen der Effizienzsteigerung, Sicherung von Arbeitsplätzen, günstigeren Preisen etc. der privaten Anbieter werden von den Realitäten widerlegt und das Fernsehmagazin „Monitor“ hat diesen Sachverhalt in einem knappen Beitrag sehr anschaulich dokumentiert (www.wdr.de/tv/monitor). Zu den ersten Folgen der Privatisierung der Müllabfuhr im sächsischen Muldentalkreis gehörten 20 entlassene Müllmänner. Die noch weiterhin Beschäftigten mussten seitdem für knapp die Hälfte des früheren Lohns arbeiten. Mit den rund 880 Euro Monatseinkommen kamen die Beschäftigten nicht mehr über die Runden, so dass sie zusätzlich Wohngeld beantragen mussten, was die Privatisierung der Kommune teuer zu stehen kommt. Bei der „verstaatlichten“ Müllabfuhr in Bergkamen sieht die Sache ganz anders aus: Die Beschäftigten erhalten Tariflöhne, die Gebühren wurden bereits nach einem halben Jahr um 10% gesenkt und die Stadt betreibt die Müllabfuhr für 770.000 Euro. Der private Anbieter hatte die Stadt 1,1 Millionen Euro gekostet, sodass eine Einsparung von 30% das Ergebnis einer gelungenen Rekommunalisierung ist.

sind. Diese könnten bei einem Verkauf zurückgefordert werden, was die Privatisierung nicht sonderlich lukrativ erscheinen lässt. Sollte dennoch verkauft werden, wäre die mit öffentlichen Mitteln sanierte GSG ein viele Millionen Euro schweres Geschenk für einen privaten Investor. Zurückzuführen wäre diese fatale Entscheidung vor allem auf das Engagement Harald Wolfs. Nach einer Darstellung der Berliner Zeitung hatte der Wirtschaftssenator die GSG bereits 2005 verkaufen wollen, was aber gegen den Widerstand der SPD nicht durchzusetzen war. Sollte das jetzige Ansinnen scheitern, wäre dies eine Schlappe für Wolf. Der Senator und Spitzenkandidat der Linkspartei.PDS ist also allem Anschein nach nicht der Getriebene einer neoliberalisierten SPD, sondern selbst der Antreiber.

Beste Investitionsförderung bei niedrigsten Steuern

Auch bei anderer Gelegenheit scheint Wolf dem Unternehmerlager näher zu stehen als den Belangen der Mehrheit der Berliner Bevölkerung. Wie der Tagesspiegel im August letzten Jahres schrieb, war es Harald Wolf, der diesmal jedoch nicht antrieb, sondern auf der Bremse stand und zu verhindern wusste, dass Finanzsenator Sarrazin im Juli 2005 die Gewerbesteuer erhöhte. Sehr engagiert zeigt sich Wolf seit letztem Jahr auch bei der Einführung des neuen Tarifsystems der Wasserbetriebe (siehe nachfolgenden Beitrag), eine der zentralen Forderungen der IHK.

Die Nähe zur Wirtschaft ergibt sich für den Senator ganz unmittelbar durch eine Vielzahl von Aufsichtsratsposten. Einer davon ist bei der Berlin Partner GmbH, wo Wolf als stell-

vertretender Vorsitzender u.a. mit Werner Gegenbauer und Eric Schweitzer, dem Ehrenpräsidenten und dem Präsidenten der IHK, in einem Gremium sitzt. Die Berlin Partner GmbH ist nach eigenen Angaben die „zentrale Anlaufstelle in Berlin, die Investoren bei der Ansiedlung unterstützt.“ Dafür wirbt die Gesellschaft mit dem eigens eingerichteten Internetportal „Business Location Center“, welches das „zentrale Informationsportal für die Wirtschaft“ darstellt. Hier finden sich alle Vorzüge, die Berlin für Investoren zu bieten hat und für die sich der Wirtschaftssenator stark macht: „Arbeitnehmer sind hervorragend qualifiziert und international wettbewerbsfähig, Arbeitszeiten sind flexibel und die Arbeitskosten günstig, (...) Investitionsförderung bietet die besten Förderbedingungen Europas, (...) kommunale Steuern zählen zu den niedrigsten im Vergleich der deutschen Bundesländer.“



Präsident der IHK-Berlin:
Eric Schweitzer

Wachstumsinitiative für die Wirtschaft

Mitte 2004 erhielt die enge Kooperation zwischen Senat und Wirtschaft eine besondere Qualität in Form der „Wachstumsinitiative Berlin 2004 – 2014“. Im Rahmen dieser Vereinbarung, die im Juni 2004 von Senator Wolf, der Vereinigung der Unternehmensverbände in Berlin und Brandenburg, der IHK Berlin, der Handwerkskammer Berlin sowie dem Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg unterzeichnet wurde, „haben sich Wirtschaft und Politik auf eine enge Partnerschaft und Kooperation verständigt“, so die erläuternden Worte auf der Internetseite des Senats für Wirtschaft (www.berlin.de/sen/wirtschaft/politik/wachstumsinitiative.html).

Unter anderem heißt es in dem Dokument: „Der Senat ist aufgerufen, Steuern und Abgaben wettbewerbsfähig zu halten. Um den Wirtschaftsstandort zu stärken und privates Kapital zu akquirieren, ist die Privatisierung landeseigener Unternehmen ein geeignetes Mittel.“

Zur Kontrolle der wirtschaftspolitischen Zielvorstellungen wurde ein jährliches Monitoring

vereinbart. Berlin beschreibe mit der „Wachstumsinitiative“ neue Wege, kommentierte der Donnerstagskreis der Berliner SPD im Oktober 2004 sehr richtig. Und an gleicher Stelle – in der Ausgabe 24 der Schriftenreihe „Erkennen und Gestalten“ des Donnerstagskreises – heißt es ebenso treffend: „Nicht mehr das Parlament ist der Partner des Herrn Wolf – die Interessensverbände der Wirtschaft sind jetzt in Augenhöhe des Senats angekommen. Sie kontrollieren über das ihnen eingeräumte Monitoring die Wirtschaftspolitik in Berlin.“

Ein verlässlicher Senator

Bei einer derart unternehmensfreundlichen Politik, die quasi vertraglich festgeschrieben ist, verwundert es nicht, dass Herr Schweitzer und seine IHK keinerlei Bedenken gegenüber der Weiterführung der rot-roten Koalition hatten. Ganz im Gegenteil: Kurz vor den Wahlen äußerte sich Schweitzer gegenüber der Berliner Zeitung mit Worten der Hochachtung zum alten und neuen Wirtschaftssenator: „Manche wundern sich über die gute Zusammenarbeit zwischen der IHK und Wirtschaftssenator Harald Wolf von der Linkspartei. Doch das hat seinen Grund: Wolf ist ein in der Wirtschaft respektierter und anerkannter Senator, weil er verlässlich und bereit ist, Dinge zu ändern.“ Dass der Präsident der IHK und „Chef“ der Müllentsorgung Eric Schweitzer den Wahlkampf des Senators unterstützt habe, darf allerdings niemand behaupten. Mit einer einstweiligen Verfügung gegen das Magazin Focus (Fakten, Fakten, Fakten) untersagte das Landgericht Berlin die Verbreitung solcherlei Formulierungen.

Auch ohne Müllskandal verbreitet die enge Kooperation zwischen dem Senator für Wirtschaft und der IHK keinen Wohlgeruch. Auch wenn Harald Wolf immer mal wieder bemüht ist, sich nicht als Liebling der Wirtschaft darzustellen. So z.B. in dem „Interview des Monats“ Dezember der Zeitung der IHK, „Berliner Wirtschaft“. Nach weiteren Privatisierungen befragt, entgegnete Senator Wolf gewohnt souverän: „Von der Privatisierung landeseigener Wohnungsbaugesellschaften halte ich so viel wie die IHK von der Erhöhung der Gewerbesteuer.“ Was das bedeutet, lässt Böses erahnen. Denn Fakt ist, dass die Gewerbesteuer seit 1999 nicht mehr angehoben wurde, unter der rot-roten Regierung aber über 125.000 Wohnungen ver-scherbelt wurden.

Höhere Tarife für die Kleinen – Rabatte für die Großen

Neue Tarife bei den Berliner Wasserbetrieben benachteiligen private Haushalte

Hermann Werle

Zweimal müssen Berliner/innen in diesem Jahr mit der Erhöhung der Wassertarife rechnen. Bereits zum 1. Januar wurden die Preise zunächst um 1,9% erhöht. Die entscheidende Veränderung des Tarifsystems steht jedoch Mitte des Jahres an. Bis dahin soll der gesetzliche Rahmen für die Rabatte und die Aufspaltung der Tarife geschaffen werden, von denen Großkunden, insbesondere die Industrie, profitieren wird.

Die Umstellung auf das Grund- und Mengentarifsystem war ursprünglich schon zum Jahreswechsel geplant und ist Bestandteil der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und Linkspartei.PDS, wo es heißt: „Für die Wassertarifikalkulation soll in Zukunft – auf Grundlage sozial gerechter Tarifmodelle – eine Trennung von Grund- und Arbeitspreisen möglich sein.“

Änderung des Betriebsgesetzes für Mitte des Jahres geplant

Weil der Senat hierfür noch das Betriebsgesetz verändern muss und einige Details umstritten sind, verzögert sich die Umstellung voraussichtlich um ein halbes Jahr. „Dies“, so Wirtschaftssenator Harald Wolf (Linkspartei.PDS), „ermöglicht eine in sich konsistente und rechtssichere Gesamtlösung. In Verbindung mit einer grundlegenden gesetzlichen Regelung soll sowohl eine sozial gerechte als auch auf Dauer tarifstabilisierende Wirkung erreicht werden.“

Sozial gerechte Preissteigerungen?

Die Pressemitteilung der Berliner Wasserbetriebe zur Preiserhöhung zum 1. Januar ist überschrieben mit der beruhigenden Auskunft: „Mehrkosten bei vorerst gleicher Preisstruktur von 36 Cent pro Person und Monat.“ Auf den ersten Blick scheint das auch für Geringverdiener/innen verkraftbar zu sein, denn im Vergleich zu den Preissteigerungen der letzten



Jahre sind 1,9% eigentlich kaum der Rede wert. Durchaus beachtenswert ist allerdings die Entwicklung seit 2000, d. h. seit dem Jahr, in dem sich die Preisspirale mit dem Aufdrehen des Wasserhahns rasant zu drehen begann. Bei einem täglichen Wasserverbrauch von 116 Litern pro Person (der durchschnittlichen Verbrauchsmenge nach aktuellen Angaben der Berliner Wasserbetriebe) hatte ein 4-Personen-Haushalt am Ende des Jahres 2000 eine Wasserrechnung von rund 650 Euro zu begleichen. Seinerzeit schlug ein Kubikmeter Trinkwasser und dessen Abfluss als Schmutzwasser mit 3,86 Euro zu Buche. Mit der letzten Tarifsteigerung um die „läppischen“ 36 Cent kostet dieser Kubikmeter Wasser seit dem 1. Januar 4,84 Euro und erwähnter Haushalt hat bei gleichem Verbrauch 820 Euro jährlich zu bezahlen. Da klingeln die Kassen bei den Teileigentümern der Berliner Wasserbetriebe RWE und Veolia, die für das Jahr 2006 mit einem Gewinn von über 130 Millionen Euro rechnen.

Nach garantierten Gewinnen nun auch garantierte Einkünfte

Von weiteren Preissteigerungen in den kommenden Jahren müsse ausgegangen werden, schreibt die Vereinigung der Unternehmensverbände in Berlin und Brandenburg (UVB), was „zum einen auf die vom Berliner Senat eingegangenen Verpflichtungen gegenüber den privaten Anteilseignern der Wasserbe-

Preise für Trink- und Abwasser in Berlin in Euro pro Kubikmeter

	2003	2004	2005	2006	2007
Trinkwasser (inkl. MwSt.)	1,887	2,109	2,214	2,309	2,291
Schmutzwasser (keine MwSt.)	1,959	2,329	2,452	2,465	2,551
zusammen	3,846	4,438	4,666	4,774	4,842

Quelle: Berliner Wasserbetriebe (www.bwb.de)

etriebe zurückzuführen“ sei und „zum anderen auf den weiter rückläufigen Wasserverbrauch.“ Da sich die UVB als regionaler Verband der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) um die Belange der hiesigen Unternehmen zu kümmern hat, kritisiert sie die Preisentwicklung bei den Wasserbetrieben schon seit Jahren. In den „Empfehlungen der UVB an den neuen Berliner Senat“ kommt der Verband deshalb zu dem Schluss, dass die „Beibehaltung des gegenwärtigen Tarifsystems zur Fortsetzung der Preisspirale der letzten Jahre“ führe und alle Verbrauchergruppen treffen würde. „Insofern“, so die UVB, „macht das gegenwärtige Tarifsystem alle zu Verlierern.“

Aus der Warte der Arbeitgeber ist es natürlich völlig ausreichend, wenn nur ein Teil der Verbrauchergruppen zu den Verlierern gehört, nämlich die privaten Haushalte. Mithilfe der Aufspaltung der Wassertarife in Grund- und Mengenpreise und der Einführung von Mengenrabatten, die nach dem derzeit gültigen

Betriebebesetz noch verboten sind, würden ganz im Sinne des Verbands mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden. Für die Wasserbetriebe hätte die Einführung von Grundgebühren den Vorteil fester Einnahmen, da unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch die Grundgebühr entrichtet werden muss, auch wenn kein Tropfen den Wasserhahn verlässt. Neben der vom Senat garantierten Rendite für die Investoren (RWE und Veolia), kämen also auch noch die garantierten Einnahmen über die Grundgebühren hinzu.

Mit der Verabschiedung eines neuen Betriebsgesetzes, welches außerdem Rabatte vorsieht, würden Kleinverbraucher stärker belastet, Mehrverbraucher wie die Industrie hingegen entlastet.

Wirtschaftssenator Wolf, der sich schon im letzten Jahr für das neue Tarifsysteem stark gemacht hat, wird weniger über die Formulierung des neuen Gesetzes zu grübeln haben als darüber, wie er der Öffentlichkeit das Resultat als „sozial gerecht“ verkaufen kann.

Minimal- erweiterung des Mauer- parks

Anwohner/innen wehren sich gegen Senatsdeal mit der Vivico

Jutta Blume

Eigentlich hätte man in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem Baubeginn des Parks auf dem Gleisdreieck aufatmen können. Das lange Ringen um die ehemalige Bahnfläche hatte endlich ein Ende. Doch nun droht ein ähnlicher Streit um ehemalige Bahnflächen bei der Erweiterung des Mauerparks zwischen den Stadtteilen Pankow und Mitte. Der Berliner Senat steckt dabei von allen Beteiligten in der schlechtesten Verhandlungsposition und muss notfalls wegen Vertragsbruchs über zwei Millionen Euro an die Allianz-Umweltstiftung zurückzahlen.

Der erste Bauabschnitt des Mauerparks auf Pankower Seite war 1994 mit Fördermitteln der Stiftung in Höhe von 4,5 Millionen DM fertig gestellt worden. Mit der Annahme dieses Geldes hatte sich der Berliner Senat allerdings verpflichtet, die Fläche des Mauerparks bis 2010 auf mindestens zehn Hektar zu vergrößern. Derzeit umfasst die Parkfläche acht Hektar. In zwei weiteren Bauabschnitten sollte der Park nach den Entwürfen des Landschaftsarchitekten Gustav Lange auf insgesamt 14 Hektar erweitert werden, wodurch die Wohnquartiere im Wedding an den Park angebunden würden. Bisher ist der Park vom Westen her lediglich über die Bernauer Straße und die Gleimstraße zugänglich. Auf dem ehemaligen Bahngelände, das im Besitz der bahneigenen Immobiliengesellschaft Vivico ist, sind momentan verschiedene Gewerbebetriebe an-

Die Wasserpreise werden weiter steigen

Wenn Mitte des Jahres die neue Tarifstruktur der Wasserbetriebe in Kraft tritt, wird Wirtschaftssenator Wolf (Linkspartei.PDS) eine wichtige Forderung der Industrie- und Handelskammer (IHK) erfüllt haben: die Senkung der Wasserkosten für das Gewerbe.

Zwar fordert die IHK bedingungslos die Privatisierung öffentlichen Eigentums und ihr Präsident Dr. Eric Schweitzer, Chef der Müllverwertungsfirma Alba, meint, er könne sich gar nicht vorstellen, was sich nicht privatisieren ließe. Doch die Folgen der Privatisierung der Wasserbetriebe, nämlich die steigenden Wasserpreise, überraschten in diesen Kreisen unangenehm.

Die SPD hatte – insbesondere auf Druck des Donnerstagskreises – im Betriebsgesetz ausdrücklich das Verbot von Mengenrabatten verankert und damit das Gewerbe an den Privatisierungsfolgen beteiligt. Eine knifflige Situation für Senator Wolf, der sich ungern die Gunst seiner Freunde von der IHK verscherzen würde. Die Lösung des Problems: Die Trennung von Grund- und Arbeitspreis gestattet nun, die privaten Verbraucher mit einem entsprechend hohen Grundpreis zu belasten und die gewerblichen Verbraucher in den Genuss eines entsprechend verringerten Arbeitspreises kommen zu lassen. Die begleitende Argumentation des Senators und seiner Parteifreunde ist putzig. „Naja,“ wird gesagt, „sonst würde die Industrie am Ende eigene Brunnen bauen und außerdem müsste man bedenken, dass es sehr mühevoll sei, das Wasser durch die vielen kleinen Rohre bis zu den Haushalten zu leiten.“

Man sollte hinzufügen: in Berlin ganz besonders mühevoll, denn hier zahlt ein 3-Personen-Haushalt bei einem Jahresverbrauch von 100 Kubikmetern bereits jetzt 500,40 Euro, in Hamburg 414,50 Euro, in Stuttgart 316,84 Euro und in München gar nur 316,84 Euro – also 183,54 Euro weniger als in Berlin. (Die Angaben stammen vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen/BBU.)

Man sollte aber vor allem darauf hinweisen, dass die Wasserversorgung in all diesen Städten noch als öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.



gesiedelt. Einige der Pachtverträge, die eigentlich im Jahr 2002 hätten auslaufen sollen, verlängerte die Eigentümerin bis zum Jahr 2012, die ansässigen Gastronomiebetriebe, wie das Café Mauersegler, erhalten nur jährliche Verlängerungen.

Senat in Zugzwang

Ziel der Vivico ist es, das ehemalige Bahngelände möglichst gewinnbringend zu verwerten. Da die meisten Flächen genutzt werden, gebe es keinen akuten Handlungsbedarf, erklärt der Pressesprecher der Vivico, Wilhelm Brandt. Unter Zugzwang steht also lediglich der Berliner Senat, der ein Tauschgeschäft mit der Vivico anstrebt. Um die von der Allianz-Umweltstiftung geforderte Mindestgröße des Parks zu erreichen, versucht der Senat die Vivico zu bewegen, zwei Hektar kostenlos abzutreten. Die restlichen vier Hektar, die ebenfalls in Langes Plänen vorgesehen waren, würden bei der Vivico verbleiben, die im Gegenzug fordert, dass darauf Baurecht geschaffen wird. Je nachdem, um welche Grundstücke es sich handelt, wäre hierfür eventuell eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Genauere Details sind aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung derzeit nicht zu erfahren. Die Verhandlungen mit der Vivico seien zwar im Gang, die

konkreten Flächen jedoch noch nicht festgelegt.

Protest gegen Änderung des Flächennutzungsplans

Bereits im Jahr 2004 hatte die Senatsverwaltung versucht, den Flächennutzungsplan im Sinne eines Deals mit der Vivico zu verändern. Anwohner/innen reagierten mit über 1000 schriftlichen Einwänden. Daraufhin wurde von Seiten des Senats im Jahr 2005 ein Moderationsverfahren eingeleitet, an dem Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Bezirksverwaltungen, der Vivico sowie der Anwohner/innen beteiligt waren. Das Moderationsverfahren wurde nach den Wahlen unterbrochen, soll jedoch fortgeführt werden. Derzeit finden die Verhandlungen mit der Vivico im stillen Kämmerlein statt. Vivico-Sprecher Brandt ist „zuversichtlich, dass wir zu einer Einigung kommen werden“. Nähere Angaben zur Art dieser Einigung macht er nicht. Das Moderationsverfahren sieht Brandt als gescheitert, weil sich eine Partei nicht bewegt habe. Damit wird er wohl kaum sein eigenes Unternehmen gemeint haben.

Bürgerinitiativen wurden aktiv

Währenddessen haben die Anwohner/innen beschlossen, ihren Park Schritt für Schritt selbst zu realisieren. Bei der „Aktion Landnahme“ im November pflanzte der Bürgerverein Gleimviertel e.V. auf nicht genutzten Gewerbeflächen Bäume. „Wir wollen niemanden vertreiben, unsere Taktik ist es, frei werdende Flächen in Besitz zu nehmen“, erklärt Vereinsvorstand Heiner Funken. Die Landnahme wurde von den Umweltverbänden BUND und Grüne Liga mit Baumspenden unterstützt. Poli-

tisch sieht Funken die Bürgerinitiativen derzeit am längeren Hebel, die Mehrheit der Abgeordneten in den Bezirksparlamenten stünden hinter dem vollständigen Bau des Mauerparks. Im aktuellen Koalitionsvertrag wurde ein Passus eingebracht, in dem die Umsetzung des Mauerparks als „Zukunftsprojekt“ benannt wird. Vivico-Sprecher Brandt wollte von der „Landnahme“ indessen nichts wissen. Dass Anwohner dort Bäume gepflanzt hätten, könne er sich nicht vorstellen, die betreffenden Flächen seien ja eingezäunt.

Infos zu den Initiativen der Anwohner/innen:

www.landnahme.de

www.bi-mauerpark.de

Rege Beteiligung bei der „Aktion Landnahme“. Viele Bäume wurden mit Baumpatenschaften gepflanzt.



Der Mauerpark mit Blick auf den Jahn-Sportpark.



„Licht und Heizung bleiben an – auch bei wenig Geld“

Tipps für härtere Zeiten

Peter Nowak

Die Armut ist in Deutschland längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Um das zu merken, brauchen wir keine schlauen Studien oder feuilletonistischen Betrachtungen. Dazu genügt eine längere Fahrt mit der Berliner S-Bahn. Dort kann man immer wieder Menschen begegnen, die Zeitungen verkaufen oder um eine Spende zum Überleben bitten.

Nun ist eine Broschüre erschienen, die unter dem Titel „Licht und Heizung bleiben an – auch bei wenig Geld“ von der Aktivistin der Erwerbslosenbewegung Anne Alex sowie den beiden Energieexperten Götz Renger und Anton Schweiger herausgegeben wurde.

Im ersten Teil widmet sich Anne Alex dem Problem steigender Energiekosten bei sinkenden Einkommen. Die Broschüre zeigt auf, wie man sich gegen überhöhte Strom- oder Heizkosten wehren kann. Anhand von einfachen Beispielen wird erklärt, was unter dem Begriff „angemessene Betriebskosten“ juristisch zu verstehen ist. Ein Kapitel befasst sich mit dem teilweise erfolgreichen Widerstand gegen Gas- und Strompreiserhöhungen. Rund eine halbe Million Menschen haben sich beispielsweise in Initiativen gegen zu hohe Gaspreise engagiert. Sie haben dabei das Gesetz auf ihrer Seite, so Anton Schweiger. „Die rechtliche Grundlage des erfolgreichen Verbraucherwiderstands ist der § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Denn einseitige, unangemessene Preiserhöhungen sind verboten“. Im Folgenden wird beschrieben, wie der Gas- oder Stromkunde vorgehen muss, um eine Sperrung der Energieleistungen zu verhindern.

Doch oft ist es eben schon zu spät. Seitdem die Stromkosten mit der Einführung von Hartz IV aus der Regelleistung bestritten werden müssen, ist die Zahl der Stromabschaltungen angestiegen. In Berlin wurden im Jahr 2000 jährlich knapp 20.000 Stromsperrungen durchgeführt. Vier Jahre später war die Zahl auf 25.000 gestiegen.

Anton Schweiger stellt anschaulich da, was das für die Betroffenen bedeuten kann: Kranke Menschen sitzen mit ihren Kindern in kalten Wohnungen ohne Strom und müssen notdürftig versuchen, über Teelichtern das Essen warm zu machen.

Manchmal erfolgen Energiesperren auch, weil der Hausbesitzer Schulden bei den Energieunternehmen hat. Hier wird aufgezeigt, wie die Mieter/innen in diesem Fall vorgehen müssen, um nicht in einer dunklen und kalten Wohnung zu sitzen.

Als Tipps für härtere Zeiten sollte man das Kapitel lesen, in dem Anne Alex öffentliche Orte auflistet, wo sich Menschen aufwärmen können, die bereits keinen Strom und keine Heizung haben und manchmal nicht einmal mehr über eine Wohnung verfügen.

Da werden Bibliotheken ebenso genannt wie Einkaufszentren oder Bankfilialen.

Im Anhang der Broschüre finden sich wichtige Internetadressen und Anschriften von

Beratungsstellen und Initiativen, die sich für billigere Strom- und Gaspreise sowie transparente Rechnungen einsetzen.

Auch zahlreiche Musteranträge werden aufgeführt. Hier finden sich Beispiele von Überprüfungsanträgen für die Stromkosten, Erlasse von Einstweiligen Verfügungen bei Stromsperrungen, Verfügungen zur Aufhebung von Stromsperrungen, Musteranträge zur Rücknahme von Stromsperrungen, Schutzschriften für das Amtsgericht sowie Musterbriefe zur Gründung einer Notgemeinschaft, wenn der Hausbesitzer Schulden bei den Energieunternehmen hat. Insgesamt ist es also eine Broschüre, für die es sich lohnt 4,50 Euro auszugeben, auch wenn das für manche Menschen aus der Zielgruppe kein geringer Betrag sein dürfte.

**Anne Alex, Götz Renger, Anton Schweiger:
Licht und Heizung bleiben an –
auch bei wenig Geld.
Berlin 2006, 74 Seiten,
4,50 Euro (zuzüglich Porto)**

**Zu bestellen im Direktvertrieb bei
Anne Alex: Tel. 030-24727128,
Fax: 030-24727129 oder
www.anne-alex.de**



Untermiete

Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen

Wenn Mieter/innen dritten Personen den Gebrauch der Wohnung oder eines Teils der Wohnung zur entgeltlichen Nutzung überlassen, so liegt ein Untermietverhältnis vor.

Die Aufnahme von engen Familienangehörigen (Ehepartner/in, Kinder, Eltern) in die Wohnung ist keine Untervermietung. Lebenspartner/innen zählen jedoch nicht zu diesem bevorzugten engen Personenkreis.

In dieser Infoschrift sagen wir Ihnen, was Sie als Hauptmieter/in beachten müssen, wenn Sie Ihre Wohnung weitervermieten oder einen Teil davon untervermieten wollen. Untermieter/innen unterrichten wir über die rechtlichen Beziehungen zu Hauptmieter/in und Vermieter und die sich daraus ergebenden Konsequenzen.

Diese Infoschrift ersetzt keine Rechtsberatung. Mieter und Untermieter sollten sich vor dem Zusammenwohnen beraten lassen, damit dieses kein böses Ende findet.

Berechtigtes Interesse an Untervermietung

Untervermietung ist nicht allein Sache des Mieters/der Mieterin, der/die einen Teil seiner Wohnung einem Mitmenschen überlassen möchte. Auch der Vermieter hat ein Wörtchen mitzureden: Wer seine Wohnung oder einen Teil der Wohnung einem Dritten zum Gebrauch überlassen will, braucht die Erlaubnis des Vermieters (§ 540 Abs. 1 BGB), wenn diese im Mietvertrag nicht bereits ausdrücklich erteilt worden ist.

Aber die Mieter/innen sind dem Vermieter nicht rechtlos ausgeliefert. Sie haben einen – notfalls auch gerichtlich durchsetzbaren – Anspruch auf die Erlaubnis zur Untervermietung



(§ 553 Abs. 1 Satz 1), wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig vorliegen:

1. Der Mieter/die Mieterin kann ein „**berechtigtes Interesse**“ an der Untervermietung nachweisen
2. Das berechtigte Interesse ist erst nach Abschluss des eigenen Mietvertrags entstanden. Ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung ist dann gegeben, wenn die Mieter/innen vernünftige und nachvollziehbare wirtschaftliche und/oder persönliche Gründe anführen können.

Beispiele:

- Die Mieter/innen verfügen nicht mehr über die finanziellen Mittel wie zur Zeit des Mietvertragsabschlusses (z. B. wegen Arbeitslosigkeit oder Aufnahme eines Studiums) und sind deshalb auf Einnahmen aus Untervermietung angewiesen.
- Während einer vorübergehenden Abwesenheit (z. B. wegen eines Auslandsaufenthalts) sind die Mieter/innen doppelt mit Unterbringungskosten belastet.
- Der Ehepartner/die Ehepartnerin oder ein Familienmitglied zieht aus der gemeinsamen Wohnung aus.
- Der Lebenspartner/die Lebenspartnerin soll in die Wohnung aufgenommen werden.
- Ein allein erziehender Elternteil will mit jemand anderem zusammen wohnen, um die Kinderbetreuung gemeinsam sichern zu können.

Im Zweifel entscheidet immer der konkrete Einzelfall. Lassen Sie sich deshalb beraten, welches berechtigte Interesse Sie anführen können und wie Sie es am klügsten begründen!

Beachten Sie: Der maßgebliche Zeitpunkt für den Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung muss **nach dem Abschluss des Mietvertrags** liegen. Bei einem sehr engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Mietvertragsabschluss und dem Wunsch zur Untervermietung liegt die Vermutung nahe, dass Mieter/innen bereits bei Mietvertragsabschluss eine Gebrauchsüberlassung geplant haben. Besteht der begründete Verdacht, dass das berechtigte Interesse bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorlag, kann der Vermieter die Erteilung der Untermiet-erlaubnis verweigern. Lassen Sie sich beraten!

Erlaubnis zur Untervermietung

Die Erlaubnis zur Untervermietung sollte schriftlich beantragt werden. Dabei ist der Name des/der vorgesehenen Untermieters/Untermieterin dem Vermieter mitzuteilen. Auch die Mitteilung der derzeitigen Wohnanschrift kann der Vermieter verlangen. Über Beruf und Einkommensverhältnisse aber müssen Sie keine Angaben machen.

Lassen Sie sich die Erlaubnis schriftlich geben, um Ihre Berechtigung zur Untervermietung im Zweifelsfall (z. B. bei Vermieterwechsel) nachweisen zu können.

Wird die Erlaubnis nur für eine bestimmte Person erteilt, so muss der Mieter/die Mieterin jede weitere Untervermietung neu genehmigen lassen. Wenn der Vermieter eine generelle und nicht personengebundene Berechtigung zur Untervermietung ausgesprochen hat, so müssen Sie ihm bei Wechsel der Untermieterin/des Untermieters nur den Namen der jeweiligen Person mitteilen.

Der Vermieter darf die Erlaubnis zur Untervermietung nur aus den gesetzlich genannten Gründen (§ 553 Abs. 1 Satz 2 BGB) verweigern.

Diese sind:

- In der Person des Untermieters/der Untermieterin liegt ein wichtiger Grund, der die Untervermietung für den Vermieter unzumutbar macht. Dies ist z. B. bei konkretem Verdacht, dass der/die Untermieter/in den Hausfrieden stören wird, der Fall.
- Durch die Untervermietung würde die Wohnung übermäßig belegt.
- Die Untervermietung ist dem Vermieter aus sonstigen Gründen nicht zumutbar.

Selbst wenn laut Mietvertrag eine Untervermietung grundsätzlich nicht gestattet ist, muss der Vermieter sie bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erlauben.

Wenn der Vermieter wechselt, gilt die einmal erteilte Untermieterlaubnis selbstverständlich weiter, und zwar selbst dann, wenn sie nur mündlich erteilt wurde oder der alte Vermieter die Untervermietung über lange Zeit widerspruchslos hingenommen und sie damit stillschweigend genehmigt hat.

Ein Anspruch auf Untervermietung der gesamten Wohnung (Weitervermietung) besteht nicht. Den Antrag auf Untermieterlaubnis sollte man daher folgendermaßen formulieren: „... bitte ich um Genehmigung zur Untervermietung eines Teils meiner Wohnung ...“ (siehe auch „Keine Untervermietung ohne Erlaubnis“).

Wenn der Vermieter die Erlaubnis verweigert...

Bei Verweigerung der Untermieterlaubnis haben Sie die Möglichkeit, mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen, falls in der Person des/der vorgesehenen Untermieters/Untermieterin **kein** wichtiger Grund zur Verweigerung vorliegt (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB). In der Regel werden Sie daran aber kein Interesse haben, denn Sie wollen ja die Wohnverhältnisse nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Liegt ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im oben genannten Sinne vor, so können Sie Ihren Anspruch gerichtlich durchsetzen – z. B. mit einer Klage beim Amtsgericht, wobei diese sinnvollerweise gleich auf eine generelle Untermieterlaubnis für einen Teil der Wohnung für eine Person zu richten ist. Bis zur Entscheidung vergehen jedoch einige Monate.

Suchen Sie im Fall einer verweigerten Untermieterlaubnis eine Beratungsstelle auf.

Keine Untervermietung ohne Erlaubnis!

Die Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters stellt eine Pflichtverletzung dar, die eine Kündigung durch den Vermieter zur Folge haben kann.

Allerdings kann der Vermieter nicht sofort fristlos kündigen. Er muss den Mieter/die Mieterin zunächst schriftlich abmahnen und ihm/ihr Gelegenheit geben, die ungenehmigte Untervermietung zu beenden. Erhalten Sie eine Abmahnung, sollten Sie sich schnellstens beraten lassen, da unter Umständen eine fristlose Kündigung bzw. eine Räumungsklage droht. Der Vermieter muss die unerlaubte Untervermietung allerdings beweisen. Hierfür reicht aber unter Umständen schon das Vorhandensein eines Namensschilds des Untermieters/der Untermieterin an Klingelbrett, Briefkasten oder Tür aus.

Beachten Sie: Die Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters wird selbst dann als Vertragsverletzung durch den Hauptmieter/die Hauptmieterin gewertet, wenn ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung besteht. Hierzu stellte das Bayerische Oberste Landesgericht in seiner Rechtsentscheid vom 26. April 1995 (RE-Miet 3/94) fest: „Unterlässt der Mieter von Wohnraum, vor der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten die Erlaubnis des Vermieters einzuholen, so verletzt er seine mietvertraglichen Pflichten. Diese Pflichtverletzung kann ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung gem. BGB § 564 b Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 1 (alt; neu: § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) begründen, auch wenn dem Mieter gem. § 549 Abs. 2 BGB (alt; neu: § 553 Abs. 1 BGB) ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters zusteht. Das Bestehen eines solchen Anspruchs ist im Rahmen der Prüfung zu würdigen, ob im Einzelfall eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung vorliegt und ob der Mieter schuldhaft gehandelt hat.“

Sie sollten deshalb den Vermieter **schriftlich** und unter Fristsetzung um die Erlaubnis zur Untervermietung bitten. Schweigt er oder verweigert er die Erlaubnis trotz Vorliegens eines berechtigten Interesses Ihrerseits, sollten sie ihn auf Erteilung der Erlaubnis verklagen und erst nach gewonnenem Prozess untervermieten. Soweit Ihnen durch die unberechtigt verweigerte oder verzögerte Untervermietung Ein-

nahmen entgangen sind, ist der Vermieter schadensersatzpflichtig (ebenfalls BayOblG, Rechtsentscheid vom 26. April 1995, RE-Miet 3/94). Lassen Sie sich von der Person, an die Sie untervermieten wollen, schriftlich bestätigen, dass diese einen Teil der Wohnung – vom angegebenen Termin an, für einen konkreten Zeitraum und zu einer bestimmten Miete – anzumieten beabsichtigte. Diese Bestätigung erleichtert die Durchsetzung Ihrer **Schadensersatzansprüche** gegenüber dem Vermieter.

Besuchswaiser Aufenthalt

Besucher/innen sind keine Untermieter/innen. Gäste dürfen Sie innerhalb Ihrer vier Wände ohne Genehmigung beliebig oft empfangen und auch für eine angemessene Zeit beherbergen, solange daraus kein Daueraufenthalt wird. Eine feste Zeitbegrenzung gibt es nicht, sie richtet sich nach dem Einzelfall; anerkannt ist in der Regel eine Zeitspanne von zwei bis sechs Wochen. Das Recht zur Aufnahme von Gästen findet seine Grenzen bei Gefährdung der gemeinschaftlichen Hausteile oder Belästigungen der Mitbewohner/innen oder sonstiger Störung des Hausfriedens.

Familienangehörige und Ehepartner/in

Enge Familienangehörige wie **Ehepartner/in, Eltern und Kinder** (auch Stiefkinder, nicht aber Geschwister und entfernte Verwandte!) gelten nicht als Untermieter/innen im Sinne des Gesetzes. Ihnen dürfen die Mieter/innen „den von ihren Weisungen abhängigen Mitgebrauch“ der Wohnung gestatten. Das ist grundsätzlich der Fall, wenn ein **gemeinsamer Haushalt** geführt und den Angehörigen die Wohnung nicht zum selbstständigen Gebrauch überlassen wird. Eine über den besuchsmäßigen Aufenthalt hinausgehende längerfristige Aufnahme dieser engen Angehörigen ist dem Vermieter schriftlich mitzuteilen, bedarf jedoch nicht seiner Genehmigung.

Allerdings darf auch durch die Aufnahme von Angehörigen keine **Überbelegung** der Wohnung eintreten!

Lebenspartner/in

Die **Stellung von Lebenspartner/innen** ist durch die Mietrechtsreform und durch das neue Lebenspartnerschaftsgesetz wesentlich **verbessert** worden. Dennoch sind sie nicht mit Ehepartnern und Familienangehörigen gleichgestellt.

Der BGH hat entschieden, dass die Aufnahme des Lebenspartners/der Lebenspartnerin in die Mietwohnung der Erlaubnis des Vermieters bedarf (BGH, Urteil vom 05.11.2003 – VIII ZR 371/02). Der BGH hat in diesem Urteil aber auch betont, dass der auf höchstpersönlichen Motiven beruhende und deshalb nicht näher zu begründende Wunsch des Mieters/der Mieterin, eine nichteheliche Lebensgemeinschaft zu begründen oder fortzusetzen, in aller Regel ausreicht, um das berechtigte Interesse an der Aufnahme des/der Dritten in die Mietwohnung darzulegen. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur versagen, wenn die Mitbenutzung der Mietwohnung durch den Lebenspartner/die Lebenspartnerin für ihn – z. B. bei einer Überbelegung der Wohnung – unzumutbar ist. Und: Wer als Hauptmieter/in im Rahmen seiner/ihrer Lebensgestaltung aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen mit einem Lebenspartner/einer Lebenspartnerin eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründen will, hat grundsätzlich ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs.1 BGB und damit einen zwingenden Anspruch auf Genehmigung der Teilüberlassung der Wohnung oder der Einräumung des Mitgebrauchs an den Partner/die Partnerin. Dies gilt sowohl für **gleich- als auch andersgeschlechtliche** Personen.

Wohngemeinschaften

Wenn mehrere Personen (mindestens drei) eine Wohnung als Wohngemeinschaft (WG) anmieten wollen, gibt es verschiedene Möglichkeiten der Vertragsgestaltung:

- Ein WG-Mitglied wird Hauptmieter/in und lässt sich eine generelle Untermieterlaubnis erteilen. Die Untermieter/innen können dann ohne jeweils neue Genehmigung ausgetauscht werden, dem Vermieter sind lediglich die neuen Namen mitzuteilen.
- Alle WG-Mitglieder werden Hauptmieter/innen, können dann aber auch nur alle gemeinsam den Vertrag auflösen.
- Im Mietvertrag wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich um eine WG handelt. In diesem Fall werden alle WG-Mitglieder Hauptmieter/innen.

Da WGs ihrer Art nach mit einer gewissen Fluktuation verbunden sind, gilt im Zweifel, dass das Auswechseln von Mitgliedern der WG Vertragsinhalt geworden ist (so genannte Mietnachfolgeklausel), sofern dadurch die Gesamtzahl der Bewohner/innen nicht überschritten wird und gegen die jeweils neuen

Mitglieder keine sachlich begründeten Einwände bestehen.

Vom Vorliegen einer solchen Mietnachfolgeklausel kann auch ausgegangen werden, wenn der Vermieter jahrelang dem Wechsel innerhalb der WG zugestimmt hat.

Bei auf Dauer angelegten Wohngemeinschaften gilt dies nur, wenn ein Wechsel vertraglich vereinbart ist. Lassen Sie sich beraten, bevor Sie einen Mietvertrag abschließen oder wenn Sie einen Wechsel einzelner Mieter anstreben.

Untermietzuschlag

Ein Untermietzuschlag darf nur dann erhoben werden, wenn dem Vermieter die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Untermieter/eine Untermieterin nur bei einer Erhöhung der Miete zuzumuten wäre (§ 553 Abs. 2 BGB). Hierfür trägt der Vermieter die Darlegungslast! Ein Zuschlag darf also nicht erhoben werden, wenn nur ein Personenwechsel eintritt und sich die Zahl der in der Wohnung lebenden Personen gegenüber den Verhältnissen vor der beabsichtigten Untervermietung nicht erhöht – z. B. bei Untervermietung nach Auflösung einer Ehe oder Lebenspartnerschaft und Auszug des Partners/der Partnerin. Wenn enge Familienangehörige die Wohnung unentgeltlich und von den Weisungen des Mieters/der Mieterin abhängig mitbewohnen, entfällt ein Untermietzuschlag ganz.

Für preisgebundenen Neubau ist die Höhe des Untermietzuschlags gesetzlich geregelt (§ 26 Abs. 3 Neubaumietenverordnung) und beträgt dort bei Untervermietung an eine Person 2,50 Euro, bei zwei oder mehr Personen 5 Euro. Ansonsten darf ein „**angemessener**“ **Zuschlag** erhoben werden, der sich nach der Höhe der tatsächlich anfallenden Mehrkosten richtet. Suchen Sie im Zweifel eine Beratungsstelle auf!

Verhältnis Vermieter – Mieter/in – Untermieter/in

Der Untermietvertrag wird nur zwischen Haupt- und Untermieter/in geschlossen. Zwischen Vermieter (Eigentümer der Wohnung) und Untermieter/in bestehen **keine vertraglichen Beziehungen**.

Wenn das Hauptmietverhältnis endet, muss auch der/die Untermieter/in ausziehen, es sei denn, er/sie wird als Hauptmieter/in übernommen. Der Vermieter hat einen gesetzlichen Anspruch gegen die Untermieter/innen auf

Herausgabe und Räumung der Wohnung (§ 546 Abs. 2 BGB).

Dem Untermieter/der Untermieterin steht unter Umständen ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Hauptmieter/der Hauptmieterin zu, wenn dieser/diese eine fristlose Kündigung aufgrund eigenen Verschuldens erhält und der Untermieter/die Untermieterin deshalb ausziehen muss.

Um unangenehmen Überraschungen vorzubeugen, raten wir allen Untermieter/innen dringend, sich vor Einzug zu vergewissern, ob die Hauptmieter/innen **tatsächlich eine Erlaubnis zur Untervermietung** – also zum Abschluss eines Untermietvertrags – haben!

Hauptmieter/innen sind dem Vermieter gegenüber für die Wohnung verantwortlich. Das heißt, sie haben auch Schäden, die die Untermieter/innen beim Gebrauch der Wohnung verschulden, dem Vermieter gegenüber zu vertreten (§ 540 Abs. 2 BGB). Deshalb ist es auch für Hauptmieter/innen wichtig, sich durch einen Untermietvertrag rechtlich abzusichern.

Untermietvertrag

Der Untermietvertrag zwischen Haupt- und Untermieter/innen sollte unbedingt schriftlich abgefasst sein und folgende wichtige Regelungen enthalten:

- Bezeichnung der zur Nutzung überlassenen Räume;
- Regelung der Mitbenutzung von gemeinschaftlichen Räumen in der Wohnung (Küche, Bad) und/oder von gemeinsamen Haushaltsgegenständen (z. B. Waschmaschine, Telefon o. ä.);
- Miethöhe;
- eventuelle Kostenbeteiligung des Untermieters/der Untermieterin an Betriebs- und Heizkosten, Strom- und Gaskosten, Schönheitsreparaturen sowie an Erwerb bzw. Instandhaltung von gemeinsamen Haushaltsgegenständen (Waschmaschine, Kühlschrank, Staubsauger u. ä.);
- bei möblierter Untervermietung eine genaue Inventarliste, in der auch der Erhaltungszustand der einzelnen Einrichtungsgegenstände bei Einzug festgehalten ist;
- Kündigungsfristen für Haupt- und Untermieter/innen;
- die Rückzahlung von Kauttionen sowie die Verrechnung gezahlter Betriebs- und Heizkostenvorschüsse und gemeinsamer Anschaffungen, wenn der/die Untermieter/in auszieht.

Es gibt viele Möglichkeiten, vertragliche Vereinbarungen zu treffen, die über den eigentlichen Untermietvertrag hinausgehen, z.B. „WG-Verträge“ oder „Partnerschaftsverträge“. Diese sollten vor allem die persönlichen Lebensverhältnisse berücksichtigen. Lassen Sie sich beraten!

Die Miete, die die Untermieter/innen an die Hauptmieter/innen für den von ihnen genutzten Teil der Wohnung zu zahlen haben, kann frei vereinbart werden. Sie sollte jedoch in einem angemessenen anteiligen Verhältnis zu der Miete stehen, die für die gesamte Wohnung zu entrichten ist. Wer bei der Höhe der verlangten Untermiete die Wesentlichkeitsgrenze des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz überschreitet (d.h. mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete), muss sich gegebenenfalls wegen Mietpreisüberhöhung verantworten.

Bei teilweiser Untervermietung einer Sozialwohnung sind die Bestimmungen des § 21 Wohnungsbindungsgesetz zu beachten.

Kündigungsfristen und Kündigungsschutz

Untervermietung der gesamten Wohnung

Es gelten die gleichen Mieterschutzbestimmungen (§ 573 BGB) und Kündigungsfristen (§ 573 c Abs. 1 BGB) wie bei Hauptmieter/innen:

- Zahlen Untermieter/innen die Miete monatlich, ist die Kündigung durch die Hauptmieter/innen spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig – die Kündigungsfrist beträgt also drei Monate.
- Wenn das Untermietverhältnis bereits fünf bzw. acht Jahre besteht, verlängert sich die Kündigungsfrist gegenüber den Untermieter/innen um jeweils drei weitere Monate – sie beträgt dann sechs bzw. neun Monate;
- Die Hauptmieter/innen müssen ein „berechtigtes Interesse“ an der Kündigung – z. B. berechtigten Eigenbedarf – nachweisen (§ 573 BGB). Die Untermieter/innen können der Kündigung widersprechen und sich gegebenenfalls auf die **Sozialklausel** berufen (§ 574 BGB).

Diese Regelungen gelten auch bei Vermietung eines oder mehrerer möblierter Zimmer an eine/n Mieter/in zum dauernden Gebrauch mit ihrer/seiner Familie oder mit Personen, mit denen sie/er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

Leerzimmer

Wird ein Leerzimmer in einer von den Hauptmieter/innen selbst bewohnten Wohnung untervermietet, so können die Hauptmieter/innen kündigen, ohne dass sie ein berechtigtes Interesse daran nachzuweisen brauchen. Die normale Kündigungsfrist verlängert sich um drei Monate (§ 573 a BGB).

Beispiel: Beträgt die normale Kündigungsfrist in einem solchen Fall drei Monate, so ist eine Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten möglich.

Diese Regelung hat den Zweck, wegen des engen Zusammenlebens der Parteien die Kündigung zu erleichtern und gilt z. B. auch bei der Vermietung von Einliegerwohnungen. Eine derartige Kündigung unterliegt aber besonders strengen formalen Voraussetzungen und ist schon von daher oftmals unwirksam. In

jedem Fall sollten Sie also die Kündigung in einer Beratungsstelle anwaltlich überprüfen lassen!

Die Untermieter/innen können sich auch hier auf die Sozialklausel berufen.

Möbliertes Zimmer

Achtung bei möblierten Zimmern, Zimmern in Studenten- und Jugendwohnheimen sowie Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch (z. B. Pensionszimmer) untervermietet wurde! Es gilt nur eingeschränkter Kündigungsschutz (§ 549 Abs. 2 und 3 BGB)!

Wird ein möbliertes Zimmer in der von den Hauptmieter/innen selbst bewohnten Wohnung untervermietet, so ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats für den Ablauf dieses Monats zulässig (§ 573 c Abs. 3 BGB).

Alle diese gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht per Mietvertrag zum Nachteil der Mieter/innen verkürzt werden, wohl aber können längere Kündigungsfristen vertraglich vereinbart werden.

Rechtsschutz

Wollen Sie als Untermieter/innen den Rechtsschutz der Berliner MieterGemeinschaft e. V. für Prozesskosten in Mietrechtsfragen in Anspruch nehmen, so müssen Sie beachten, dass **die Versicherung nur für Streitigkeiten zwischen Ihnen und Ihrem Vermieter**, also dem Hauptmieter/der Hauptmieterin der Wohnung aufkommt. Nicht von der Versicherung gedeckt ist dagegen ein gerichtlicher Streit mit dem Haus- oder Wohnungseigentümer.

Wenn für eine Wohngemeinschaft alle Auseinandersetzungen mit dem Hauseigentümer abgesichert werden sollen, so muss ein Hauptmieter/eine Hauptmieterin Mitglied mit Rechtsschutz werden.

Hauptmieter/innen können die Leistungen der Versicherung nur für Streitfälle mit dem Vermieter in Anspruch nehmen. Streitigkeiten mit dem Untermieter/der Untermieterin dagegen sind nicht versichert.

Zum Schluss noch einmal der Hinweis: Die in dieser Infoschrift gegebenen allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Einzelfall nötige anwaltliche Rechtsberatung!

Mieterhöhung durch Hausverwaltung ohne Befügung einer Vollmacht

Der Mieter kann eine von der Hausverwaltung des Vermieters (einem Wohnungseigentümer) erklärte Mieterhöhung wegen nicht beifügter Vollmacht zurückweisen, wenn er von der Hausverwaltung zuvor nur eine Mitteilung über deren Beauftragung als Verwalterin für die Wohnungseigentümergeinschaft und eine Betriebskostenabrechnung (in der die Vertretung des Vermieters nicht offen gelegt wurde) erhalten hat.

Die Zurückweisung durch den Mieter ist noch unverzüglich erfolgt, wenn sie innerhalb einer Frist von sechs Tagen bei der Hausverwaltung eingeht.

**LG Berlin, Urteil vom 09.10.2006
– 67 S 196/06 –**

Die Mieterin mietete im Jahr 1988 eine Wohnung von der Kommunalen Wohnungsverwaltung Berlin-Treptow. Die Wohnung wurde nach Umwandlung in Wohnungseigentum an die Kläger verkauft. Im Dezember 2003 meldete sich die Hausverwaltung bei der Mieterin und teilte mit, dass sie von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der Verwaltung beauftragt wurde. Zugleich bat sie um die Übermittlung der Miete auf ein von ihr benanntes Konto. Im November 2004 übermittelte die Hausverwaltung eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung an die Mieterin. In der Abrechnung war die Vertretung des Vermieters nicht offen gelegt.

Mit Schreiben vom April 2005 machte die Hausverwaltung „namens und in Vollmacht“ des namentlich bezeichneten Vermieters eine Mieterhöhung für die von der Mieterin bewohnte Wohnung geltend. Das Schreiben war von einer Mitarbeiterin der Hausverwaltung mit dem Zusatz „i. V.“ und von einer weiteren Mitarbeiterin der Hausverwaltung mit „i. A.“ unterzeichnet. Die Mieterin wies zwei Tage nach dessen Zugang das Mieterhöhungsverlangen zurück, da eine Vollmacht des Vermieters nicht beifügt war.

Der Vermieter verklagte die Mieterin vor dem Amtsgericht auf Zustimmung zu seinem Mieterhöhungsverlangen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und sich in seiner Urteilsbegründung insbesondere darauf berufen, dass sich die Mieterin nicht auf die fehlende Vollmacht – weder der Hausverwaltung noch der Mitarbeiterin – berufen könne, da sie in der Vergangenheit mit dem Schreiben vom De-

zember 2003 und der Betriebs- und Heizkostenabrechnung vom November 2004 mehrfach Erklärungen der Hausverwaltung auch ohne Vorlage einer Vollmacht akzeptiert habe, sodass sie nunmehr gemäß § 242 BGB nach Treu und Glauben damit ausgeschlossen sei, die fehlende Bevollmächtigung der Hausverwaltung zu rügen. Eine ausdrückliche Rüge der fehlenden Vollmacht der Hausverwaltung auf die unterzeichnenden Mitarbeiterinnen sei nicht erfolgt.

Das Landgericht Berlin hat das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Es gelangte in seinen Entscheidungsgründen zu dem Ergebnis, dass das Mieterhöhungsverlangen im Anschluss an die Zurückweisung durch die Mieterin gemäß § 174 BGB unwirksam sei. Bei einem Mieterhöhungsverlangen handele es sich um eine einseitige Willenserklärung des Vermieters. Eine solche einseitige Erklärung sei gemäß § 174 BGB unwirksam, wenn der Vertreter (hier die Hausverwaltung) eine auf ihn lautende Vollmachtsurkunde (hier des Vermieters) nicht beifüge und der Empfänger (hier die Mieterin) die fehlende Vollmacht unverzüglich rüge. Die Rüge durch die Mieterin sei der Hausverwaltung innerhalb von sechs Tagen zugegangen und somit rechtzeitig erfolgt.

Das Landgericht wies ausdrücklich darauf hin, dass das Rügerecht der Mieterin gemäß § 242 BGB (nach Treu und Glauben) nicht ausgeschlossen sei. Die Hausverwaltung hatte zuvor weder Mieterhöhungsverlangen ausgesprochen noch sonstige einseitige rechtsgestaltende Erklärungen in Bezug auf das Mietverhältnis abgegeben. Aus dem Schreiben vom Dezember 2003 ergebe sich lediglich eine Beauftragung der Hausverwaltung durch die Eigentümergeinschaft, nicht jedoch durch jeden einzelnen Wohnungseigentümer. Diesem Schreiben war weder eine genaue Erklärung der Vertretungsverhältnisse noch eine Vollmacht beifügt gewesen, sodass nach Ansicht des Landgerichts bereits aus diesem Grund nicht davon ausgegangen werden konnte, die Mieterin habe von der Bevollmächtigung anderweitig Kenntnis erhalten. Das Gleiche gelte für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung im November 2004. Auch in dieser Abrechnung sei das Vertretungsverhältnis der Hausverwaltung nicht offen gelegt worden.

Auf die Frage, ob zugleich auch eine wirksame Rüge der fehlenden Vertretungsmacht der Mitarbeiterin (die mit dem Zusatz „in Vertretung“

unterschrieben hatte) erfolgt sei, kam es nach Ansicht des Landgerichts nicht an, da das Mieterhöhungsverlangen bereits nach Zurückweisung unter Hinweis auf die fehlende Vollmachtsurkunde Vermieter-Hausverwaltung bereits unwirksam war. Im Übrigen sei die im Nachhinein dem Gericht vorgelegte Hausverwaltungsvollmacht auf den 17. Mai 2005 und damit auf einen Zeitpunkt nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens ausgestellt gewesen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Ingo Kruppa

Anmerkung:

Es empfiehlt sich in Fällen wie dem vorliegenden, sowohl die Vertretungsbefugnis der Hausverwaltung als auch die Vertretungsbefugnis des jeweiligen Mitarbeiters ausdrücklich zu rügen. Auf die genaue Adressierung und Formulierung ist zu achten.

Soll wie im vorliegenden Fall gerügt werden, dass keine Vollmachten für die unterzeichnenden Mitarbeiterinnen beilagen, könnte das Schreiben folgendermaßen aussehen:

*„Frau X und Frau Y
c/o Hausverwaltung...“*

*Straße
Ort*

Betr. Ihr Mieterhöhungsverlangen vom

Sehr geehrte Frau X, sehr geehrte Frau Y,
(Namen der Unterzeichner)

mit diesem Schreiben weise ich Ihre Erklärung vom ... zurück, da dieser keine vom Geschäftsführer/den Geschäftsführern Ihrer Gesellschaft unterzeichnete Vollmacht beilagt, aus der sich Ihre Berechtigung zur Vertretung der Gesellschaft insbesondere in ihrer Eigenschaft als Hausverwalterin des Vermieters V. ergibt.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift der Mieter/innen“

Bei Zweifeln an der Berechtigung des Unterzeichners zur Abgabe von Erklärungen (Mieterhöhungsverlangen, Modernisierungsankündigungen, Kündigungen) sollten sich die Mieter/innen unbedingt beraten lassen. Die Zurückweisung muss unverzüglich erfolgen und ob sie wirklich möglich ist, kann erst nach Sichtung des gesamten Schriftverkehrs zwischen Mieter/innen und Vermieter und dessen Hausverwaltung beurteilt werden. Sie sollten also Mietvertrag und sämtliche Schreiben des Vermieters und seiner Hausverwaltung zur Beratung mitbringen.

Zur Abgrenzung von Schadensersatzansprüchen zu Aufwendungsersatzansprüchen des Mieters bei Eintritt eines Wasserschadens

Ein Anspruch des Mieters auf Schadensersatz der durch einen Wasserschaden verursachten Schäden an seinem Eigentum setzt ein Verschulden des Vermieters voraus. Er kann daher auch keinen Ersatz für Aufwendungen verlangen, die er für die Beseitigung von Schäden an seinem Eigentum aufwendet.

Der Mieter hat jedoch gegen den Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung der durch einen Wasserschaden entstandenen Schäden an der Mietsache. Er kann daher Ersatz für diejenigen Aufwendungen verlangen, die er für die Beseitigung der Schäden an der Mietsache aufwendet.

Es ist dem Mieter nicht zuzumuten, die vom Vermieter veranlassten Reparaturarbeiten unbeaufsichtigt in seiner Wohnung zuzulassen. Er kann daher auch Ersatz für diejenigen Aufwendungen verlangen, die für seine Anwesenheit in der Wohnung erforderlich sind.

LG Berlin, Urteil vom 24.10.2005 – 67 S 177/05 –

In der Wohnung der Mieter war (durch einen Rohrbruch in der Wohnung des Mieters darüber) ein Wasserschaden aufgetreten. Dieser Wasserschaden hatte unter anderem dazu geführt, dass in der Wohnung der betroffenen Mieter die Decken, Wände und Fußböden sowie die dem Vermieter gehörenden Einrichtungsgegenstände vollständig durchnässt waren.

Die Mängel innerhalb der Wohnung wurden vom Vermieter beseitigt, über die Mietminderung bis zur Beseitigung der Mängel gab es keinen Streit.

Aufgrund des Wasserschadens entstanden den Mietern unter anderem für das Ein- und Auslagern der Möbel aus den betroffenen Räumen, für das Reinigen der Möbel und Einrichtungsgegenstände und für die Ausfallzeiten des Mieters am Arbeitsplatz erhebliche Kosten. Die Mieter verlangten den Ersatz dieser Kosten als Schadensersatz. Der Vermieter lehnte Schadensersatzleistungen ab.

Das Landgericht hat die Klage der Mieter überwiegend abgewiesen. Ein Anspruch auf Schadensersatz wäre nach Ansicht des Landge-

richts nur nach Maßgabe der Vorschrift des § 536 a BGB – entweder bei einem Verschulden des Vermieters oder bei Verzug mit der Mängelbeseitigung – gegeben. Anhaltspunkte für eine verschuldensunabhängige Haftung (Vorliegen der Mängel bereits bei Beginn des Mietverhältnisses) waren für das Landgericht nicht ersichtlich.

Ein Verschulden des Vermieters hat das Landgericht ebenfalls ausgeschlossen. Ursächlich für den Wasserschaden war ein defektes Eckventil in der Wohnung über der Wohnung der Mieter. Den Vermieter treffe insoweit keine Verpflichtung zur regelmäßigen Kontrolle aller Ventile im Haus. Der vom Amtsgericht eingeschaltete Sachverständige war zu der Feststellung gelangt, dass die vorhandenen (handelsüblichen) Eckventile grundsätzlich nicht ausgetauscht werden müssten. Auch sei der Mieter, in dessen Wohnung sich in das defekte Eckventil befand, kein Erfüllungsgehilfe des Vermieters gegenüber dem geschädigten Mieter, sodass es auf dessen behauptetes Verschulden ebenfalls nicht ankomme.

Den Mietern standen somit neben den Ansprüchen auf Mietminderung und Mängelbeseitigung (insoweit unstreitig) nur Ansprüche nach § 554 Abs. 4 BGB zum Ersatz derjenigen Kosten zu, die sie wegen der Mängelbeseitigungsarbeiten des Vermieters aufwenden mussten.

Nicht ersatzfähig waren daher die Kosten für die Beseitigung der Schäden am Eigentum der Mieter und die Kosten für die von den Mietern selbst behobenen Mängel. Zu den letzteren gehörten insbesondere die Kosten für das von den Mietern selbst durchgeführte Auswechseln des Fußbodens und für die ebenfalls von den Mietern durchgeführte Reinigung der Räumlichkeiten. Wegen der Arbeiten, die nicht der Beseitigung von Schäden und Verschmutzungen an den Sachen der Mieter zuzuordnen waren (Auswechseln des Fußbodens und Reinigen des Laminats) stand den Mietern nach Ansicht des Landgerichts lediglich ein Anspruch auf Mängelbeseitigung gegen den Vermieter zu. Die Selbstvornahme durch einen Mieter führe nicht zu einem Kostenerstattungsanspruch nach Maßgabe des § 554 Abs. 4 BGB. Etwas anderes ergebe sich nur, wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung der Mängel im Verzug befindet.

Das Landgericht wies in seiner Entscheidung jedoch darauf hin, dass den Mietern ein Anspruch wegen derjenigen Aufwendungen zustehe, die erforderlich gewesen waren, um die Durchführung der Mängelbeseitigung durch den Vermieter überhaupt erst zu ermöglichen. Hierzu zähle unter anderem das Ausräumen und Einräumen sowie die Demontage und der anschließende Aufbau der Möbel. Zwar seien die Mieter verpflichtet, die insoweit erforderlichen Vorbereitungen für die Mängelbeseitigungs- und Instandsetzungsarbeiten zu dulden, eine Verpflichtung der Mieter für Baufreiheit zu sorgen, bestehe jedoch nicht. Aus diesem Grund seien sie berechtigt, eine angemessene Entschädigung für die Durchführung der nicht von ihnen geschuldeten Arbeiten zu verlangen. Das Landgericht hielt eine Entschädigung in Höhe von 7,50 Euro pro Stunde für sachgerecht.

Die Mieter konnten ebenfalls Ersatz für die erhöhten Fahrtkosten beanspruchen, die ihnen dadurch entstanden waren, dass sie für den Zeitraum der Umbauarbeiten wegen der Unbewohnbarkeit der Wohnung sich in ihrem Gartenhaus aufgehalten hatten. Insoweit erschien ist dem Landgericht plausibel, dass sowohl wegen der längeren Anfahrtstrecke zur Arbeit, als auch für die notwendigen Fahrten zur Überwachung der Mängelbeseitigungsarbeiten in der Wohnung die von den Mietern geltend gemachten Kilometer angefallen waren. Insoweit hielt das Landgericht eine Kilometerpauschale von 30 Cent pro Kilometer für angemessen.

Nach Ansicht des Landgerichts konnte es den Mietern während der Durchführung von Mängelbeseitigungsarbeiten nicht zugemutet werden, auf ihre Anwesenheit zu verzichten und die Handwerker unbeaufsichtigt in ihrer Wohnung zu lassen. In der Wohnung hätten sich zu dieser Zeit noch persönliche Sachen der Mieter gefunden, sodass die Gefahr eines



Verlusts durch Diebstahl oder Unachtsamkeit nicht von der Hand zu weisen sei. Aus diesem Grund konnten die Mieter auch den Ersatz für die ausgefallene Arbeitszeit (Abzug vom Stundenkonto des Mieters) vom Vermieter als Aufwendungsersatz im Sinne des § 554 Abs. 4 BGB verlangen

Abgedruckt im MieterMagazin 2006, Seite 73

Zur Berücksichtigung des Sondermerkmals „modernes Bad“ bei einer Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2005

Das Sondermerkmal „modernes Bad“ im Sinne des Berliner Mietspiegels ist auch dann gegeben, wenn die dort eingebauten Sanitäreobjekte und Fliesen bereits 20 Jahre alt sind.

Die Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2003 ist bei einer im März 2005 erklärten Mieterhöhung formell nicht zu beanstanden, wenn der zur Begründung der Klage heranzuziehende Berliner Mietspiegel 2005 im August 2005 veröffentlicht wurde.

Ein Mieterhöhungsverlangen ist im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete auch dann ausreichend begründet, wenn die Spannen des einschlägigen Mietspiegelfelds nicht im Mieterhöhungsverlangen selbst, sondern in der beigefügten Anlage (Auszug aus dem Berliner Mietspiegel) abgedruckt sind.

LG Berlin, Urteil vom 30.11.2006 – 62 S 231/06 –

Die Mieter und Vermieter stritten sich um die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens. Das Mieterhöhungsverlangen wurde mit dem Berliner Mietspiegel 2003 begründet. Im Mieterhöhungsverlangen waren bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete pauschale Betriebskosten berücksichtigt worden. Außerdem verlangte der Vermieter einen Zuschlag für das Sondermerkmal „modernes Bad“.

Bei der Beurteilung der Miethöhe kam es unter anderem darauf an, ob das von den Vermietern vermietete Badezimmer das Sondermerkmal „modernes Bad“ erfüllt. Die Mieter hatten die Ansicht vertreten, dass die Einordnung als „modernes Bad“ nicht gerechtfertigt sei, weil die im Badezimmer vorhandenen Sanitäreinrichtungen und die Wand- und Bodenfliesen ungefähr 20 Jahre alt seien.

Das Landgericht hat zunächst darauf hingewiesen, dass das Mieterhöhungsverlangen vom 24. März 2005 den formalen Anforderungen des § 558 a BGB entspricht. Insoweit kam es nicht darauf an, dass in dem Erhöhungsverlangen nur der Oberwert des einschlägigen Mietspiegelfelds wiedergegeben wurde, weil in der Anlage zum Erhöhungsverlangen ein Auszug des Berliner Mietspiegels beigelegt gewesen war. Ebenfalls unschädlich war nach Ansicht des Landgerichts der Umstand, dass das Mieterhöhungsverlangen auf den Berliner Mietspiegel 2003 und nicht etwa auf den für die Berechnung der Vergleichsmiete anzuwendenden aber bei Zugang des Erhöhungsverlangens noch nicht veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2005 gestützt wurde. Das Gesetz selbst lasse in § 558 a Absatz 4 Satz 2 BGB die Bezugnahme auf einen alten Mietspiegel zu, wenn ein aktueller Mietspiegel noch nicht vorliege.

Unter Bezugnahme auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wies das Landgericht darauf hin, dass die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens nicht davon berührt werden, ob der tatsächlich auf die Wohnung entfallende Betriebskostenanteil oder nur pauschale Betriebskosten mitgeteilt würden. Diese Frage betreffe nur die materielle Berechtigung des Erhöhungsverlangens (und somit die Frage, wie eine vergleichbare ortsübliche Bruttokaltmiete im Streitfall zu berechnen ist), nicht aber die formelle Wirksamkeit. Mit der späteren Angabe der tatsächlichen Betriebskosten beginne deshalb keine neue Zustimmungsfrist zu laufen.

Neben zahlreichen Ausführungen zu anderen wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen hat das Landgericht Berlin bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete darauf hingewiesen, dass der Anwendung des Sondermerkmals „modernes Bad“ nicht entgegenstehe, dass die vorhandenen Sanitäreinrichtungen und Wand- und Bodenfliesen möglicherweise bereits 20 Jahre alt sind. Das zur Wohnung gehörende Badezimmer war unstrittig rundum türhoch gefliest und mit einer Einbauwanne und Bodenfliesen versehen. Insoweit sei es ausreichend, wenn das Badezimmer einem neuzeitlichen Standard entspreche. Neuzeitlich bedeute, dass die Ausstattung den Anforderungen entspricht, die gegenwärtig an ein Badezimmer gestellt werden. Eine besondere über dem Durchschnitt liegende Gestaltung sei nicht erforderlich.

Das ergebe sich insbesondere daraus, dass die Verfasser des Berliner Mietspiegels 2005 andernfalls auf die überdurchschnittlichen Anforderungen hingewiesen und etwa ein wandhängendes WC oder ähnliches als notwendigen Bestandteil eines modernen Bads erwähnt hätten. Gerade aus dem Umstand, dass den Verfassern des Mietspiegels dieses Ausstattungsmerkmal bekannt gewesen und in der Merkmalsgruppe 1 gesondert berücksichtigt wurde, spreche dafür, dass es bei der Beurteilung des besonderen Merkmals „modernes Bad“ nicht zu berücksichtigen sei.

Ebenso unerheblich war nach Ansicht des Landgerichts die im Übrigen zwischen den Mietparteien streitige Frage, ob im Badezimmer zum Zeitpunkt der Überlassung der Mietsache eine Steckdose vorhanden war oder nicht. Das von den Mietern behauptete Fehlen einer solchen Steckdose könne sich nicht auf das Sondermerkmal „modernes Bad“, sondern allenfalls auf das wohnwertmindernde Merkmal „unzureichende Elektroinstallation“ auswirken.

Mitgeteilt von

Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Abriss eines Kachelofens und Ersetzung durch eine andere Heizungsart

Ein Vermieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen einen in der Wohnung des Mieters vorhandenen Kachelofen abzureißen und durch einen anderen funktionstüchtigen Ofen zu ersetzen, wenn der vorhandene Kachelofen funktionstüchtig ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 6. Juni 2006 – 10 C 283/05 –

Die Mieterin hatte eine Wohnung mit Kachelofen gemietet. Mit Schreiben vom 1. Juni 2005 teilte die Vermieterin der Mieterin mit, dass der vorhandene Kachelofen abgerissen und durch einen anderen funktionstüchtigen Ofen ersetzt werden solle. Als Termin für den Abriss des Kachelofens wurde von der Vermieterin der 9. Juni 2005 festgesetzt. Die Mieterin widersprach diesem Ansinnen mit Schreiben vom 10. Juni 2005 und verweigerte den Zutritt zur Wohnung.

Mit der Klage verlangte die Vermieterin, die Mieterin zu verurteilen, den Abriss des Kachelofens in ihrer Wohnung zu dulden.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es wies in seinen Entscheidungsgründen darauf hin, dass die Mieterin gemäß § 554 Absatz 1 BGB nicht verpflichtet gewesen sei, den Abriss des Kachelofens zu dulden. Das Gericht ging nicht darauf ein, ob und unter welchen Voraussetzungen die Vermieterin berechtigt gewesen wäre, einen funktionsuntüchtigen Kachelofen durch einen anderen Ofen zu setzen. Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin nichts vorgetragen, was die Annahme gerechtfertigt hätte, der vorhandene Kachelofen sei funktionsuntüchtig und müsse im Rahmen von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen ersetzt werden.

Eine Duldungspflicht des Mieters nach Maßgabe der Vorschrift des § 541 Abs. 1 BGB (Erhaltungsmaßnahmen) setzt nach Ansicht des Amtsgerichts voraus, dass die Erhaltungsmaßnahme objektiv erforderlich ist und von einem durchschnittlichen sachverständigen Vermieter zu diesem Zeitpunkt durchgeführt würde. Die Vermieterin hatte als Grund für den geplanten Abriss des Kachelofens lediglich angegeben, dieser erfordere bauart- und altersbedingt eine ständige Reinigung und würde zukünftig gegebenenfalls hohe Reparaturkosten verursachen. Nach Ansicht des Amtsgerichts bedürfe der darin zum Ausdruck kommende Wunsch des Vermieters, sich vor plötzlichen hohen Reparaturkosten zu schützen, zumindest einer näheren Darlegung und des Nachweises, dass der vorhandene Ofen nicht mehr erhaltungswürdig sei. Im vorliegenden Fall konnte die Mieterin sogar eine schriftliche Bestätigung vom Dezember 2003 vorlegen, nach der der Ofen zu diesem Zeitpunkt noch voll funktionstüchtig gewesen war.

Mit der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen die Mieterin im Rahmen einer von der Vermieterin ordnungsgemäß angekündigten Modernisierung den Abriss des Kachelofens und den Einbau einer Zentralheizung hätte dulden müssen, hat sich das Gericht nicht auseinandergesetzt, weil keine Modernisierungsankündigung erfolgt war.

Mitgeteilt von
Rechtsanwältin Gabriele Wiedemann

Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung

Eine Nebenkostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der nach Positionen gegliederten Ausgaben enthält und für diese Positionen den Anteil des Mieters sowie seine Vorauszahlungen berücksichtigt.

Der Mieter kann die Übersendung von den der Abrechnung zugrunde liegenden Unterlagen nicht verlangen und aus der fehlenden Übersendung kein Zurückweisungsrecht ableiten.

Eine fehlerhafte Heizkostenabrechnung ist nicht teilbar. Der Mieter ist daher nicht verpflichtet, den mangelhaft berechneten Teilbetrag aus der Gesamtabrechnung herauszurechnen und den Restbetrag zu zahlen.

**AG Bernau, Urteil vom 23.08.2005
– 14 C 460/03 –**

Mieter und Vermieterin stritten um die Berechtigung der Nachforderung aus zwei Nebenkostenabrechnungen aus den Jahren 1999 und 2000. In beiden Nebenkostenabrechnungen war sowohl über die kalten Betriebskosten als auch über die Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten abgerechnet worden. Die Mieter hatten gegenüber den Abrechnungen über die Betriebskosten eingewandt, dass diese nicht ausreichend erläutert gewesen wären, weil ein Grund für die Kostensteigerung einzelner Positionen gegenüber dem Vorjahr nicht angegeben worden sei. Darüber hinaus vertraten sie die Auffassung, dass ihnen insoweit ein Zurückbehaltungsrecht zustehe, weil die Vermieterin nicht die notwendigen Unterlagen – durch Übersendung von Belegkopien – zur Verfügung gestellt hätte.

Schließlich sei die Abrechnung der Kosten für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser aus dem Jahr 1999 auch inhaltlich fehlerhaft. Aus der Abrechnung ergebe sich, dass mehr Wärme verbraucht als überhaupt geliefert worden sei und der darin angegebene Wirkungsgrad der Heizanlage von 106,5% sei technisch unmöglich. Auch seien die Wasserkosten falsch berechnet worden und die Abrechnung nicht nachvollziehbar.

Das Gericht hat über die letzte Behauptung (fehlerhafte Heizkosten-, Kaltwasser- und Warmwasserabrechnung) ein Sachverständigengutachten angefordert.

Der Gutachter gelangte zu dem Ergebnis, dass diese

Abrechnung für das Jahr 2000 ordnungsgemäß war. Die Abrechnung der Heiz-, Kaltwasser- und Warmwasserkosten für 1999 sei aus mehreren Gründen fehlerhaft. So hätten die Heizkosten nicht 48.551,97 DM sondern nur 43.736,31 DM betragen. Der in der Heizkostenabrechnung für die Berechnung herangezogene Wirkungsgrad von 106,5% sei für die vorhandene Heizungsanlage ebenfalls unzutreffend. Schließlich wären ausweislich der Ableseprotokolle nicht 7,5 MWh, sondern 5,5 MWh Heizenergie verbraucht worden, sodass allein bei den Heizkosten anstelle der zulasten der Mieter berechneten 2050,71 DM lediglich 1652,70 DM berechtigt gewesen wären. Bei der Abrechnung der Wasserkosten waren selbst für den Sachverständigen zweimalige Nachberechnungen notwendig, um die anteiligen Kosten der Mieter herauszurechnen. Das macht nach Feststellung des Gerichts deutlich, dass die vorgelegte Abrechnung für die Mieter nicht nachvollziehbar und – wie vom Gutachter nachgewiesen – auch fehlerhaft war.

Das Gericht gelangte in seinem Urteil zu der Feststellung, dass die Nebenkostenabrechnungen (die Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen für die Kalenderjahre 1999 und 2000) formell nicht zu beanstanden waren. Entgegen der Ansicht der Mieter sei es nicht erforderlich,

dass zu den einzelnen Kostenpositionen noch eine Erläuterung zur Erhöhung der jeweiligen Kosten gegenüber dem Vorjahr beigefügt werde.

Nach den Grundsätzen der sachverständigen Rechtsprechung





chung des Bundesgerichtshofs genüge es, wenn die Abrechnung eine geordnete Zusammenstellung der Ausgaben in Form einer zweckmäßigen und übersichtlichen Aufgliederung in einzelne Abrechnungspositionen enthalte. Die sich daraus ergebenden Kosten und die Vorauszahlungen des Mieters müssten gegenüber gestellt und der sich daraus ergebende Abrechnungsbetrag ermittelt werden. Maßgeblich sei insoweit das durchschnittliche Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters.

Im vorliegenden Fall gelangte das Amtsgericht zu der Feststellung, dass die streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnung für 2000 diese Voraussetzungen erfüllen würde. Die Vermieterin habe unter Ausweisung der jeweiligen Gesamtkosten und des von ihr herangezogenen Verteilerschlüssels (zur Bestimmung des Anteils der Mieter) den Anteil der Mieter errechnet und den Nachzahlungsbetrag unter Abzug der Vorauszahlungen ermittelt.

Auch der Einwand der Mieter, sie hätten keine Belegkopien erhalten, ließ das Amtsgericht nicht gelten. Ein Vermieter sei lediglich verpflichtet, die Einsicht in die Unterlagen zu gewähren, nicht jedoch die Unterlagen zu kopieren und zu übermitteln.

Da die Abrechnung der Nebenkosten (Betriebskosten, Heiz- und Wasserkosten) für das Jahr 2000 nach Auffassung des Gerichts ordnungsgemäß und prüfbar war, wurden die Mieter verurteilt, die Nachzahlung aus dieser Abrechnung zu leisten.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 1999 war nach Ansicht des Amtsgerichts in Gänze unwirksam. Der vom Gericht beauftragte Sachverständige hatte in seinem Gut-

achten festgestellt, dass die zusammen mit der Betriebskostenabrechnung erfolgte Heizkostenabrechnung in mehrfacher Hinsicht sowohl in technischer als auch rechnerischer Hinsicht unwirksam war. Die sich daraus ergebenden Berechnungsfehler hätten nicht nur dazu geführt, dass die Heizkosten der Mieter um mehr als 500 DM überhöht waren, sondern dass die gesamte Heizkostenabrechnung nicht mehr nachvollziehbar und damit unwirksam war.

Der die Heizkosten betreffende Teil sei somit nicht ordnungsgemäß berechnet worden und damit nicht fällig. Die Unwirksamkeit der Heizkostenabrechnung führte nach Ansicht des Amtsgerichts zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung über die Nebenkosten aus dem Jahr 1999. Die Nebenkostenabrechnung setze sich aus der Abrechnung über die Betriebskosten und der Abrechnung über die Heizkosten zusammen und sei als solche nicht teilbar. Der Mieter sei nicht verpflichtet, den mangelhaft berechneten Teilbetrag aus der Gesamtabrechnung herauszurechnen und den Restbetrag als fällige Forderung an den Vermieter zu zahlen. Im Übrigen würde unter Berücksichtigung der gesamten Vorauszahlungen und der Gesamtkosten abzüglich der fehlerhaften berechneten Heiz- und Wasserkosten die Vorauszahlung der Mieter die Gesamtkosten für die verbleibenden Positionen übersteigen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Mirko Walther*

Schönheitsreparaturen gehören zum Unterkunftsbedarf bei ALG-II-Bezug

Sowohl die Kosten der Auszugsrenovierung als auch der Einzugsrenovierung gehören direkt zum Unterkunftsbedarf i.S. v. § 22 Abs. 1 SGB II. Kosten für die Schönheitsreparaturen sind in angemessenem Umfang zu übernehmen, wenn sie vertraglich vereinbart sind. Die angemessenen Unterkunfts-kosten umfassen nämlich nicht nur die laufenden Kosten, sondern auch einmalige Aufwendungen, die mit dem Bezug, dem Wechsel und der Unterhaltung der Unterkunft zusammenhängen (so auch schon zum BSHG BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, 5 C 26/88). Der Gewährung einer einmaligen Beihilfe steht

auch nicht entgegen, dass der nach § 20 SGB II gewährte Regelsatz in geringem Umfang Kosten für Reparaturen enthält. Die insoweit enthaltenen Posten im Regelsatz sind nämlich bei weitem nicht ausreichend, um die erforderlichen, turnusmäßig geschuldeten Schönheitsreparaturen – selbst bei Eigenvornahme – zu finanzieren.

**LSG Niedersachsen-Bremen,
Beschluss vom 11.09.2006
– L9 AS 409/06 –**

Die Bedarfsgemeinschaft lebte in einer 75 qm großen Wohnung und wurde vom Jobcenter zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert. Sowohl für die aufgegebene als auch eine kleinere und preiswertere Wohnung war vertraglich die Ausführung von Schönheitsreparaturen gefordert. Die Bedarfsgemeinschaft bat um die Übernahme der Kosten durch das Jobcenter. Aus einem Aktenvermerk geht hervor, dass dieses Begehren mündlich abgelehnt wurde.

Das Gericht stellte fest, dass die geltend gemachten Kosten nicht zu den Umzugskosten i.S. von § 22 Abs. 3 SGB II gehören. Unter Wohnungsbeschaffungskosten werden nur die Aufwendungen verstanden, die mit dem Finden und Anmieten einer Wohnung verbunden sind.

Sowohl die Auszugsrenovierung als auch die im Zuge des Einzugs notwendigen Renovierungsarbeiten gehören dagegen direkt zum Unterkunftsbedarf i.S. von Abs. 1 des § 22 SGB II. Nach dieser Norm werden Leistungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Kosten für Schönheitsreparaturen sind in angemessenem Umfang zu übernehmen, wenn sie vertraglich vereinbart sind. Die angemessenen Unterkunfts-kosten umfassen nämlich nicht nur die laufenden Kosten, sondern auch einmalige Aufwendungen, die mit Bezug, Unterhaltung und Wechsel der Unterkunft verbunden sind. Die sach- und fristgerechte Durchführung von Schönheitsreparaturen, wozu auch die Auszugsrenovierung rechnet, wird mietvertraglich geschuldet. Die soweit im Regelsatz enthaltenen Posten sind längst nicht ausreichend, um die erforderlichen turnusmäßig geschuldeten Schönheitsreparaturen zu finanzieren.

*Veröffentlicht in:
Das Grundeigentum 2/2007*

TELEFONBERATUNG

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 ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise dafür gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **21 00 25 71** und **21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

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

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Jeden Montag von 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

☐ Eberswalder Straße,  13, 20, 50, 53

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

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

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

Informationen und Kontakt telefonisch unter 21 00 25 84

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

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

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25 84

VOR-ORT-BÜROs

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

Hellersdorf

Jeden Mittwoch 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎

☐ Louis-Lewin-Straße

 195

Lichtenberg

Jeden 1. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum

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

 156, 348

ARBEITSGRUPPEN

Arbeitsgruppe Sozialpolitik (Sozial AG)

Informationen unter Tel. 21 00 25 84

oder www.bmgev.de/verein/arbeitsgruppen.html

Arbeitsgruppe Umwandlung

Informationen unter Tel. 21 00 25 84

oder E-Mail bmgev-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 mietrechtliche Beratung 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) dienstags 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.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW e. V./Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend, ☎ 309, 145

Friedrichshain

zusammen mit der „UBI Mieterladen“

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße, ☎ 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, im Mieterladen, ☎
☎ Samariterstraße, ☎ 21

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18 bis 20 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e.V., ☎
☎ Louis-Lewin-Straße, ☎ 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13 bei der Arbeiterwohlfahrt,
☎ M 5, 27, ☎ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelmshofstraße 42, im BIZO
☎ Schöneeweide weiter mit ☎ 63 oder ☎ 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte „Vital“
☎ Friedrichshagen, ☎ 60, 61
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
jeden 1. und 3. **Donnerstag im Monat**
Puchanstraße 9, im Rabenhaus, ☎
☎ Köpenick, ☎ X 69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm
Yorckstraße, ☎ Yorckstraße, ☎ M 19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
im Elternzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A
Gartenhaus bei KOTTI e.V.
☎ Kottbusser Tor, ☎ M 29, 140
Türk avukatımızada danışabilirsiniz

Lichtenberg

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Montag im Monat**
Hönower Straße 30a, im Seniorenklub
☎ Karlshorst, ☎ Tierpark, ☎ M 17, 27
- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149, 1. Stock
in der Bibliothek
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. Etage
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
☎ M 5, M 6, M 8, M 13, 16
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
jeden 2. und 4. **Donnerstag im Monat**
Einbecker Straße 23, Hochparterre
in der Geschäftsstelle der Volksolidarität
☎ und ☎ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
in der Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 8, 18, ☎ 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Rosenbecker Straße 25
„Kiek in e.V.“, im Nachbarschaftshaus, ☎
☎ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
„Lebensnähe Marzahn e.V.“, ☎
☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
jeden 2. und 4. **Montag im Monat**
Fritz-Reuter-Allee 46
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstr. 55, Zugang über Spielplatz
im Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M 29, M 41, 171, 194
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51, in der Martin-Luther-
Kirche, EG links
☎ Rathaus Neukölln
- **Dienstag** 18 bis 20 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Elsa-Brändström-Straße 6, Hausclub
☎ Vinetastraße, ☎ M 1, 50, ☎ 250

Pankow

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, im Laden der
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☎ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☎ Eberswalder Straße, ☎ M 1, M 10, 12
- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezläden der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☎
☎ M 4, M 10, ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 20
im Kieztreff der Volksolidarität
☎ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Str. 38
im „Baobab“ zus. mit dem Bürgerverein
„Rund um die Rykestraße“, ☎
☎ M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, ☎ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, in der Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, ☎ 387, 187
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☎ Nollendorfplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfstraße 38
im Mieterladen „NOLLZIE“
☎ Nollendorfplatz

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121
bei der Arbeiterwohlfahrt
☎ Osdorfer Str., ☎ 112, 186
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
jeden 2. und 4. **Dienstag im Monat**
Lüdeckestr. 5, im Nachbarschaftstreff
☎ Lankwitz oder ☎ Marienfelde
weiter mit ☎ 283 oder ☎ X 83, 181
**Achtung: Wegen zu geringer Nachfrage ab
April 2007 geschlossen.**
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Holsteinische Straße 38
im Büro Bündnis 90/ Die Grünen
(Tiefparterre links, bitte klingeln)
☎ Walther-Schreiber-Platz
☎ Feuerbachstraße, ☎ M 76, 148, 186

Tempelhof

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

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 26, im Laden der
Betroffenenvertretung Stephankiez
☎ Birkenstraße, ☎ Westhafen
☎ M 27, 123, 342

Treptow

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

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19.30 Uhr
Malplaquetstraße 32, im Treffpunkt M 32
Eingang Tageszentrum
☎ Seestraße, Leopoldplatz, Nauener Platz
☎ M 13, 50

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. **Dienstag im Monat**
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
in der Berliner Stadtmission, ☎
☎ M 4, M 13, 12, ☎ 255

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

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

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

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