



Nichts bewegte die Gemüter in den letzten Monaten so sehr wie Hartz IV- hier eine Montagsdemonstration in Bochum. Mit unserem Ratgeber auf den Innenseiten machen Sie beim ALG II-Antrag keinen Fehler.

## Zugeständnis bei Viterra-Privatisierungen Spekulations-Bremse?

Nach hartnäckigen Verhandlungen der Landesregierung mit E.on unterzeichnete die Viterra AG am 26. August eine „freiwillige Selbstverpflichtung“ für mehr Mieterschutz und Transparenz bei Wohnungsverkäufen. (s. Seite 2). Mietervertretungen im Ruhrgebiet zeigten sich vom Inhalt enttäuscht. Nach Gesprächen mit Bauminister Vesper hatten sie mehr erwartet als die Einhaltung ohnehin geltender rechtlicher Standards.

Bereits im Oktober wurden weitere Massenverkäufe aus dem im Januar vorübergehend der Mira übergebenen Paket bekannt. Unter anderem waren bereits im Juni 1500 Wohnungen (vor allem in Dortmund, Gelsenkirchen und Witten) an die berühmte Firma Häuserbau veräußert worden. In der Öffentlichkeit betonte Viterra, dass die Selbstverpflichtung auf die Erwerber übergehe.

In Witten aber verteilte Häuserbau schon vor Eintritt als Vermieter die ersten „Sonderangebote“ an die Mieter. Knapp 1000 Euro kostet der Quadratmeter Wohnfläche mit anliegendem „Traumgrundstück“. Fast alle Häuser weisen starke Mängel auf, die „Traumgrundstücke“ werden als Mietergärten genutzt. Mitteilungen an die Viterra führten offenbar zu Ermahnungen gegen Häuserbau. Deren Chef Heckendorf versicherte darauf, er werde sich an die Selbstverpflichtungen halten und auch die Belegungsrechte der Thyssen AG und ihrer Nachfolge-Unternehmen beachten.

In der Tat sind die Belegungsverträge per Kaufvertrag an Häuserbau und andere Erwerber übergegangen. Die ursprünglichen Verträge sichern den Stahlwerken umfangreiche Zugriffsrechte auf die Wohnungen zu. Sogar bei Mieterhöhungen gelten Vereinbarungen und im Streitfall ist eine Schiedskommission vorgesehen. Der MieterInnenverein Witten hofft nun, im Bündnis mit dem Betriebsrat Häuserbau zu weiteren Zugeständnissen zu bewegen. „Viele Mieter können sich auf die Belegungsrechte oder die Sozialklausel berufen“, sagt Knut Unger vom Wittener Verein. „Im Grunde muss bei jedem Hausverkauf mit den Werken verhandelt werden. Bei den derzeitigen Preisen wird niemand kaufen. Wir haben also gute Ausgangsbedingungen, um Häuserbau diesmal auszubremsen.“

Neue Strategien im Bündnis mit Gewerkschaften, Land und Kommunen sind in der Tat notwendig, um den Gefahren für zahlreiche Mieter im Ruhrgebiet zu begegnen. Auch bei ihrem verbliebenen Hausbesitz setzt die Viterra auf Privatisierungen. Bis zum nächsten Jahr will E.on das gesamte Unternehmen verkaufen. Und inzwischen prüft auch ThyssenKrupp den Komplett-Verkauf seiner Immobiliensparte.

Im November wollen Mietervereine und -initiativen deshalb in Düsseldorf demonstrieren. „Gegen die Immobilien-Geier helfen nur breite politische Allianzen“, sagt Unger.

## Hartz, der Spalter

Hartz IV spaltet die Nation. Einerseits hat seit der Atomenergie nichts mehr derartig anhaltende und wütende Proteste hervorgerufen wie die „Arbeitsmarktreform“. Andererseits hat wohl jeder einen oder mehrere im Freundes- oder Kollegenkreis, der der Sache doch irgendetwas abgewinnen kann - oder denkt selbst so. Schließlich gibt es so viele, die sich nicht grade nach Arbeit drängen und sich in der sozialen Hängematte gut ausgeruht haben, vielleicht gar mit Schwarzarbeit die „Staatsknete“ aufgebessert haben. Da wurde es doch wirklich Zeit, damit einmal aufzuräumen!

Oder vielleicht doch nicht? Was würde denn geschehen, wenn es keinerlei Faulenzer gäbe in diesem unserem Lande? Wenn alle 4,3 Millionen offiziellen Arbeitslosen und die verdeckten dazu wirklich händeringend Arbeit suchen und vielleicht sogar vehement politisch einfordern würden? Wenn sie gar jeden Montag zu tausenden vor den Arbeitsämtern dieser Republik auftauchen würden, bewaffnet mit Transparenten, und „Jobs her, Jobs her!“ skandieren würden?

Eigentlich sollten wir froh sein, dass es nicht so ist. Denn wir hätten ihnen gar nichts anzubieten. Die Zahl der offenen Stellen beträgt gerade mal ein 20stel von der der offiziellen Arbeitslosen. Und das wird nicht besser werden, schon weil der technische Fortschritt in fast allen Teilen der Produktion, der schon so viele Arbeitsplätze überflüssig gemacht hat, ja weitergeht.

Seien wir als dankbar für jeden, der sich nicht nach etwas drängelt, was wir eh nicht haben. Die Erkenntnis war schon mal da in der Politik. Deshalb gab es die „58er-Regelung“, um deren Erhalt oder Nichterhalt nach Hartz IV jetzt noch gerungen wird. Vergessen?

aha

### Kann man das glauben?

**Viterra wird  
Mieterschützer** S. 2

### Vorsicht Hartz IV:

**Ausführlicher Ratgeber  
auf 4 Seiten** S. 3 - 6

### Bundesgerichtshof:

**Viele neue  
Mieturteile** S. 7 + 8

## Eigenheimzulage erneut vertagt

Die CDU/CSU/FDP-Mehrheit im Bundesrat hat erneut die von der Bundesregierung vorgeschlagene Streichung der Eigenheimzulage gestoppt. Am 23. September rief die Länderkammer - wie schon einmal - den Vermittlungsausschuss an. Die Bundesregierung hatte die 7 Mrd. jährlich in Forschung und Bildung stecken wollen.

Blockiert wurden auch die Reformvorhaben der Bundesregierung beim Hochwasserschutz, der Kontrolle der Energiekosten und dem Ausbau der Kinderbetreuung.



ThyssenKrupp-Wohnungen in Witten

## Auch ThyssenKrupp-Immobilien vor Verkauf

Ein weiteres großes Wohnungsunternehmen mit Sitz in Essen steht vor dem Verkauf: ThyssenKrupp will sich von seiner Immobilien-Tochter trennen. Mitte August hat der Konzern Kaufangebote für das 49.000 Wohnungen starke Unternehmen eingeholt.

Als Kaufinteressenten kommen erneut nur große Internationale Immobilienfonds in Betracht. So hat die „Deutsche Annington“, eine Tochter der japanischen Großbank Nomura, dem Unternehmen nach über 5 Mrd. € in der „Kriegskasse“, nachdem sie im Bieterverfahren um die Gagfah-Wohnungen den Kürzeren gezogen hat.

Der Schwerpunkt der Wohnungen von ThyssenKrupp liegt ebenfalls im Ruhrgebiet, vor allem in Duisburg (21.000) und Essen (11.000). Aber auch in Witten ist der Konzern viertgrößter Anbieter auf dem Wohnungsmarkt. ThyssenKrupp versprach in einem Schreiben an Mietervereine, die Interessen der Mieter bei einem Verkauf, über den noch nicht entschieden sei, zu wahren.

## Viterra wird Mieterschützerin?

Das trotz der seit Jahren andauernden Verkaufswelle immer noch größte deutsche Wohnungsunternehmen, die Essener Viterra AG, ist unter die Mieterschützer gegangen. Am 26. August unterzeichnete die Wohnungsgesellschaft eine „freiwillige Selbstverpflichtung“, nach der bestimmte Standards zum Mieterschutz bei Wohnungsverkäufen eingehalten werden sollen. Vorangegangen waren etliche Gespräche mit Landesbauminister Dr. Michael Vesper (Bündnis 90/Die Grünen).

Bei Einzelverkäufen verpflichtet sich Viterra künftig, die Wohnungen zunächst den Mietern oder deren Angehörigen zum Kauf anzubieten, dann anderen Mietern aus der Siedlung. Selbstnutzungswilligen Dritten sollen vor allem leer stehende Wohnungen angeboten werden. Mieter und Käufer will das Unternehmen umfassend über Mieterrechte und Kündigungsfristen informieren. Eigenbedarfskündigungen sollen 10 Jahre ausgeschlossen bleiben, Mieter ab 65 ein lebenslanges Wohnrecht erhalten - beides als Erweiterung des bestehenden Mietvertrages. Wohnungsbesichtigungen sollen rechtzeitig mit den Mietern abgestimmt werden und nur im Beisein eines Vertreters des Eigentümers stattfinden.

Bei hausweisen Verkäufen von Mehrfamilienhäusern will Viterra ebenfalls

vorrangig Kaufinteressenten aus der Siedlung berücksichtigen. Selbstnutzungswilligen will das Unternehmen vorrangig Häuser anbieten, in denen es leere Wohnungen gibt, ansonsten Mieter über ihre Rechte informieren. Wer sich auf die Sozialklausel des Bürgerlichen Gesetzbuches berufen kann, soll einen lebenslangen Schutz vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen per Mietvertrag bekommen.

Für Mieterforum Ruhr sind diese Selbstbeschränkungen kaum mehr als eine Beruhigungspille. „Das meiste davon ist entweder gar nicht neu, gesetzlich oder per Rechtsprechung längst vorgeschrieben oder liegt im Interesse des Verkäufers“, meint Aichard Hoffmann vom MV Bochum. „Wirklichen Verzicht geht Viterra nicht ein oder formuliert wachswach - etwa „wird sich bemühen“, „erfolgt bevorzugt“ und so weiter. Mit Sozialverträglichkeit hat das nichts zu tun.“

Positiv für MieterInnen ist, dass Menschen, die sich beispielsweise auf die Sozialklausel berufen können, weil ein Wohnungsverlust für sie eine besondere Härte darstellen würde, nicht auf die Klage eines Käufers warten müssen, sondern sofort eine Regelung im Mietvertrag bekommen können, der Eigenbedarfskündigungen zeitlebens ausschließt.

Aachen:

## GeWoGe-Verkauf gestoppt

Erstmals hat eine Bezirksregierung als zuständige Aufsichtsbehörde den Verkauf einer städtischen Wohnungsbau-gesellschaft untersagt. Der Verkauf der GeWoGe mit ihren 8.000 Wohnungen an eine Tochter der Ruhrkohle-AG, die der Rat beschlossen hatte, ist rechtswidrig, befand der Kölner Regierungspräsident Jürgen Roters.

Die Begründung dieser Entscheidung vom 10. September ist richtungsweisend und nachahmenswert für andere Fälle: Der Regierungspräsident wies darauf hin, dass die Wohnungsversorgung als Teil der Daseinsvorsorge in den Aufgabenbereich der Kommune falle. Unterhalte die Kommune zu diesem Zweck eine Wohnungsgesellschaft, könne sie diese nicht ohne weiteres verkaufen.

Roters stützt sich dabei auch auf die Satzung der GeWoGe. Dort heißt es: „Zweck der Gesellschaft ist eine nach Qualität und Quantität befriedigende, preiswerte Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung. Da-

bei soll sie sich in besonderer Weise um die Wohnungsversorgung derjenigen Gruppen bemühen, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nur schwer eine Wohnung finden können.“

Der Verkauf der städtischen Wohnungsgesellschaft war in Aachen jahrelang heftig umstritten. Nach einem erfolgreichen Bürgerbegehren, aber gescheiterten Bürgerentscheid im Jahre 2002 hatte die schwarz-gelbe Ratsmehrheit den Verkauf beschlossen und am 23. Juni auch die Beanstandung des Verkaufsbeschlusses durch den OB Jürgen Linden (SPD) zurückgewiesen. Der hatte bemängelt, der Verkauf erfolge rechtswidrig unter Wert, da die Konditionen geändert wurden, als von 15 Bietern nur noch einer im Rennen war.

Die WählerInnen in Aachen schienen ähnlich zu empfinden wie ihr OB. Bei der Kommunalwahl wurde Linden mit 61,1 % wieder gewählt, die CDU verlor mit 12,2 % besonders hoch, rechnerisch ist in Aachen jetzt rot-grün möglich.

## Schlau umgehen mit Arbeitslosengeld II

## Antrag mit Fallstricken

**Für manche bedeutet Hartz IV der Abstieg in die Armut. Andere sind längst arm. Wir wollen Sie mit diesem Infoblatt dazu ermutigen, bei der Antragstellung nichts zu verschenken. Es können aber bei weitem nicht alle wichtigen Fragen beantwortet werden. Suchen Sie eine Beratungsstelle auf! (s. Rückseite) Die Angaben in diesem Ratgeber sind ohne Gewähr. Das liegt auch daran, dass bislang viele Details rechtlich ungeklärt sind. Täglich können sich Bestimmungen ändern!**

Derzeit müssen Arbeitslosenhilfe- und Sozialhilfeempfänger Anträge auf Arbeitslosengeld II (ALG II) nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) stellen. In den umfangreichen Formularen müssen Angaben zu den persönlichen Familien-, Wohn-, Vermögens- und Einkommensverhältnissen gemacht werden. Nach diesen Angaben entscheidet sich, ob und wie viel Unterstützung Sie erhalten. Diese Angaben müssen mit zahlreichen Dokumenten belegt werden.

Lassen Sie sich von Hartz IV und dem Formular nicht davon abhalten, ihr Recht zu fodern!

Prüfen Sie sorgfältig, was Sie eintragen müssen! Achten Sie auf Fallstricke! Klären Sie ihre Verhältnisse, bevor Sie den Antrag stellen! Falschen Angaben können zu Strafen führen!

## Keine Panik!

Die Bundesagentur für Arbeit drängt, die Anträge so schnell wie möglich abzugeben. Auf der anderen Seite brauchen Sie Zeit, alle Informationen zu sammeln und Ihre Verhältnisse zu ordnen. Einige Fragen sind vom Bundesdatenschutzbeauftragten angegriffen worden. Was tun?

Nach § 37 SGB II entsteht der ALG II-Anspruch am Tag der Antragsstellung. Also reicht für die Antragsabgabe Mo., 3. 1. 2005. Aber: Ihr Antrag muss bearbeitet werden. Wenn Sie kurz vor Toreschluss kommen, haben Sie zwar Anspruch ab Januar, riskieren aber, dass Sie auf Ihre Zahlung warten müssen. Bedenken Sie aber auch: Nach der Antragstellung unterliegen Sie der Mitwirkungspflicht, das heißt: Sie müssen dann jede Änderung der Behörde bekannt geben. Es ist ohnehin möglich, dass die Bundesagentur bis zum 1. Januar die Anträge nicht abarbeiten kann. Dann wird es vielleicht pauschale Übergangszahlungen geben.

Arbeiten Sie zügig an Ihrem Antrag! Zeit kann sich nur lassen, wer sich das leisten kann.

=> **TERMIN BEKOMMEN?** Wenn die Agentur für Arbeit - oder das Sozialamt - einen Termin zur Antragstellung genannt hat, können Sie um einen günstigeren Zeitpunkt bitten. Sonst müssen Sie hingehen. Lassen Sie sich informieren. Machen Sie keine unüberlegten Angaben. Unterschreiben Sie den Antrag nicht, wenn Sie noch nicht alles verstanden haben.

=> **SOZIALHILFE?** Auch erwerbsfähige Sozialhilfeempfänger müssen rechtzeitig einen Antrag auf ALG II stellen. Darum kümmert sich in der Regel noch das alte Sozialamt. In einigen Punkten unterscheidet sich das ALG II von der bisherigen Sozialhilfe. Fragen Sie nach!

## Wer hat Anspruch?

Das Arbeitslosengeld II bekommt, wer

- 15 bis 65 Jahre alt ist,
- täglich für 3 Stunden „erwerbsfähig“ ist,
- in einer „Bedarfsgemeinschaft“ lebt, die ein Einkommen unter ALG II-„Bedarf“ hat,
- in der Bedarfsgemeinschaft kein anrechenbares Vermögen über den Freibetrag hinaus hat,
- einen Antrag gestellt hat,
- sich in einer „Eingliederungsvereinbarung“ mit dem JobCenter bereit erklärt, jede Arbeit anzunehmen und bei allen Maßnahmen des JobCenters mitzuwirken.

Alle bedürftigen Angehörigen in einem Haushalt werden zu einer „Bedarfsgemeinschaft“ (s. nächste Seite) zusammengefasst. Die Leistung wird an diese Bedarfsgemeinschaft zusammen ausbezahlt. Die Fürsorgeleistung für nicht erwerbsfähige Angehörige - vor allem Kinder - heißt aber „Sozialgeld“.

=> **ALG II** ist keine Versicherungsleistung: Egal ob und wie lange Sie in die Arbeitslosenkasse eingezahlt haben: Wer bedürftig und erwerbsfähig ist, bekommt ALG II.

=> **ELTERN:** Anders als bei der alten Sozialhilfe spielt das Einkommen und Vermögen von Angehörigen, die nicht in der gleichen Haushaltsgemeinschaft leben, keine Rolle!

=> **AUSBILDUNG:** Wer eine Berufsausbildung macht, die mit BaFöG oder BAB gefördert würde, erhält kein ALG II. Es kommt nicht darauf an, ob und wie viel BaFöG man tatsächlich bekommt, denn die Ausbildungsförderung ist vom Elterneinkommen abhängig. Wer aber z.B. seine Förderungshöchstdauer überschritten hat, kann einen ALG II-Antrag stellen. (Bafög-Ablehnungsbescheid beifügen).

=> **SOZIALHILFE:** Wer nicht erwerbsfähig und bedürftig ist - z. B. dauerhaft Arbeitsunfähige - erhält nicht ALG II, sondern Sozialhilfe nach neuem Recht, wenn

er nicht andere Ansprüche hat, z. B. auf Grundsicherung im Alter. Asylbewerber erhalten auch kein ALG II.

## Wieviel bekomme ich?

Das Arbeitslosengeld II besteht aus

- einer Grundpauschale („Regelleistung“) für jedes Mitglied in der „Bedarfsgemeinschaft“,
- den Beiträgen für die Krankenkasse, die Pflege- und Rentenversicherung (nur Mindestbeitrag),
- den Kosten für Unterkunft und Heizung/Betriebskosten, allerdings nur in „angemessener“ Höhe.

## Regelleistungen

Für die Mitglieder der „Bedarfsgemeinschaft“ des Arbeitslosen gibt es die folgenden monatlichen Grundpauschalen:

- Alleinstehend/-erziehend: 345 €
- 2 Volljährige : je 311 €
- Kind bis 14 Jahren: 207 €
- Kind von 15 bis 17 Jahre: 276 €

Folgende Personen erhalten Zuschläge:

- werdende Mütter ab der 13. Schwangerschaftswoche: 59 €
- Alleinerziehende mit 1 Kind unter 7 Jahre ODER mit zwei Kindern unter 16 Jahren: 124 €.  
ODER: 41 € pro minderjährigem Kind, wenn die Leistung höher ist als oben, höchstens aber 207 €.
- Erwerbsfähige Behinderte nach § 33 SGB IX: 121 €
- Wer aus medizinischen Gründen auf eine kostenaufwendige Ernährung angewiesen ist, erhält einen „angemessenen“ Zuschlag.

=> **EINMALLEISTUNGEN:** Von den Regelleistung muss (fast) alles außer Wohnkosten bezahlt werden. Anders als früher in der Sozialhilfe, kann man kaum Einmalleistungen beantragen. Ausnahmen: Erstaussstattung einer Wohnung; Erstaussstattung Bekleidung, auch bei Schwangerschaft und Geburt; mehrtägige Klassenfahrten.

# Vorsicht Besitzstände

*Nur wer bedürftig ist, bekommt ALG II. Vom Anspruch werden die Einkommen und Vermögen der ganzen Familie abgezogen.*

Nur wenn die Bedarfsgemeinschaft ein Einkommen hat, das niedriger liegt als ihr „Bedarf“, hat sie einen Anspruch auf den Restbetrag, der der Bedarfsgemeinschaft fehlt. Für die Ermittlung des Einkommens muss man deshalb für sich und seine im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen Zusatzblatt 2 ausfüllen.

## VORSICHT ABZÜGE

Als Einkommen angerechnet werden u.a.:

- Arbeitseinkommen, auch Zuverdienst,
- Unterhaltszahlungen,
- Zinsen,
- Kindergeld (wenn das Kind zur Bedarfsgemeinschaft gehört).

## ZUVERDIENST BESCHNITTEN

Hat man ein kleines Arbeitseinkommen, (z. B. Minijob), werden nur die folgenden Anteile des Arbeitseinkommens nicht angerechnet:

- bis brutto 400 Euro/Monat werden 15 % des Nettolohns nicht angerechnet.
- vom Brutto-Einkommen zwischen 400 und 900 Euro werden 30 % des Nettoeinkommens nicht angerechnet.
- vom Einkommen, das darüber liegt, werden wieder 15 % nicht angerechnet.

=> **DAS HEISST:** Wer heute einen anrechnungsfreien Nebenjob für 165 Euro macht, hat davon bei ALG II höchstens 24,75 Euro mehr als wenn er ihn nicht machen würde!

Wer unter diesen Bedingungen auf seinen Zuverdienst lieber verzichten will, sollte dies im Dezember tun. In den Antrag muss der Zuverdienst jetzt eingetragen werden. Im Dezember erklären Sie dann, dass sich die Lage geändert hat.

## ABSETZEN

Folgende Kosten kann man vom Brutto-Arbeitseinkommen/Zuverdienst absetzen:

- Steuern für das Einkommen
- gesetzliche Sozialversicherung
- Beiträge zur „Riester-Rente“
- KfZ-Versicherung
- notwendige Ausgaben für die Arbeit, d. h. vor allem Fahrtkosten zur Arbeit.

Diese Kosten müssen vor der Berechnung des Freibetrags (15 % usw.) abgezogen werden. Zum Teil gibt es Pauschalen, die automatisch berücksichtigt werden. Das Kilometergeld beträgt nur 6 Cent. Höhe-

re Aufwendungen (z.B. Monatskarte) muss man nachweisen.

Die Anrechnungsbeträge gehen immer vom bereinigten Nettoeinkommen aus. D.h. man bekommt bei hohen Absetzbeträgen noch weniger echten Zuverdienst. Dafür kann aber vielleicht Dinge bezahlen (Auto? Fachbücher?), die man sich sonst nicht leisten könnte.

=> **FAHRTKOSTEN:** Für viele wichtig ist, dass man die KfZ-Versicherung absetzen kann. Achten Sie auch auf Ihre Fahrtkosten! Man kann z. B. ein Ticket 1000 nachweisen und versichern, dass man dies für die Fahrt zur Arbeit braucht.

=> **SELBSTSTÄNDIGE:** Es kann sich auszahlen, seinen Job in eine kleine Selbstständigkeit (Honorarvertrag, freier Mitarbeiter) zu verwandeln. Dann kann man von den Betriebseinnahmen nämlich pauschal 30 % als Betriebsausgaben absetzen, bei Beleg höherer Kosten (Dienstfahrten, Fachbücher, Werkzeug...) auch mehr. Der Rest ist dann der Gewinn, der eventuell noch versteuert werden muss. Am Ende verdient man dann vielleicht sehr wenig, hat aber einige Ausgaben gedeckt, für die man sonst gar kein Geld hätte.

## Vorsicht Vermögen

In die ALG II-Fragebögen müssen Sie für sich und Ihre im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen alle Vermögensgegenstände eintragen. Wer über anzurechnendes Vermögen verfügt, muss dieses Vermögen erst verbrauchen, bevor er/sie Anspruch auf ALG II hat. Es zählt immer das Vermögen der Bedarfsgemeinschaft! Auch auf Vermögen einer bloßen Haushaltsgemeinschaft kann eventuell zurückgegriffen werden.

Wer z. B. mit seiner Mutter zusammen lebt, die über Vermögen oder Einkommen verfügt, sollte klären, dass er/sie nicht in einer Haushaltsgemeinschaft mit der Mutter wohnt.

## FREIES GELD-VERMÖGEN

Folgendes „Vermögen“ dürfen Sie besitzen:

- Jeweils 200 Euro je Lebensjahr des Erwerbsfähigen und dessen Partner. Der Grundfreibetrag beträgt mindestens 4.100 € und höchstens 13.000 € pro Partner. (Vor 1948 geboren: 520 € pro Jahr, max. 33.800 €)
- Geld- und Sachanlagen, die der Altersvorsorge dienen, sind in der gleichen

Höhe anrechnungsfrei, wenn vertraglich geregelt ist, dass sie nicht vor dem Eintritt in die Rente verwertbar sind.

- „Riester-Rente“
- Für Kinder gilt ein Freibetrag bis 4.100 Euro.
- Freibetrag von 750 Euro für notwendige Anschaffungen je Mitglied der Bedarfsgemeinschaft.

=> **BEISPIEL:** Ein 50-jähriger Arbeitsloser hat 8.000 € auf dem Sparbuch, 8.000 € in einem Aktienfonds angelegt und 8.000 € in einer Lebensversicherung. Er dürfte nur  $50 \times 200 + 750 = 10.750$  € besitzen und erhält deshalb kein ALG II. Vor Antragstellung ordnet er nun aber seine Vermögensverhältnisse neu: Mit der Lebensversicherung vereinbart er schriftlich, dass die Summe erst nach Eintritt in die Rente ausgezahlt wird. (Leider verlangen viele Versicherungen zuvor eine Kündigung). Sein Sparbuch lässt er sich bar auszahlen und gibt es bis auf 2000 € für wichtige Anschaffungen aus (sicherheitshalber Quittungen verwahren!) Bei seinem Antrag legt er den letzten Kontoauszug vor. Nun hat er Anspruch.

Sie müssen beim Antrag den letzten Konto-Auszug vorlegen. Was Sie sich vorher gekauft haben, geht das JobCenter nichts an. Aber: Sie dürfen Ihre Bedürftigkeit nicht willentlich herbeiführen. Auch Schenkungen sind unzulässig. Heben Sie Bargeld ab und verwahren Sie die Belege.

## Freies Sachvermögen

Nicht angerechnet werden vor allem:

- angemessener Hausrat
- ein „angemessenes“ Kfz je erwerbsfähigem Hilfebedürftigen der Bedarfsgemeinschaft (möglichst kein neuer dicker Mercedes)
- selbstgenutzte/s Eigentumswohnung oder Eigenheim in angemessener Größe
- Sachen und Rechte, deren Verwertung „offensichtlich unwirtschaftlich ist oder eine besondere Härte bedeuten würde“.

Das übrige Vermögen wird mit seinem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Antragstellung berücksichtigt.

=> **WOHNEIGENTUM:** Was ein „angemessenes“ Hausgrundstück ist, ist nicht klar definiert. Bislang galt für eine bis zu 4köpfige Familie: maximal 120 qm Eigentumswohnung oder max. 130 qm Eigenheim. Eine Wohnung, die Sie nicht selbst bewohnen, wird als Vermögen angerechnet. Wenn Sie ein Mehrfamilienhaus besitzen, in dem Sie eine Wohnung bewohnen, ist nur der Anteil Ihrer Wohnung anrechnungsfrei. Auch wenn Sie ein Haus gemeinsam mit anderen besitzen, ist Ihr Anteil Vermögen. Auch

Grundbesitz im Ausland gilt als Vermögen und kann überprüft werden.

=> **EIGENTÜMER WERDEN?** Nach jetzigem Stand dürfen arbeitslose Wohnungseigentümer mehr Vermögen und größere Wohnungen haben als Mieter. Trotzdem ist der schnelle Erwerb von Eigentum kein guter Tipp. Bezahlt werden nämlich nur Zinsen und Nebenkosten, nicht aber die Tilgung. Die Tilgung müssten Sie von der Regelleistung bezahlen!

## Vorsicht Familie

**Wer zusammen lebt, wird von Hartz IV nicht belohnt. Vor der Antragstellung sollten Sie Ihre Haushaltsverhältnisse klären.**

Zu jedem Haushaltsangehörigen müssen die Einkommens- und Vermögensverhältnisse wahrheitsgemäß dargelegt und belegt werden. Nach diesen Angaben entscheidet das JobCenter, wer als „Bedarfsgemeinschaft“ unterstützt wird und wessen Einkommen und Vermögen auf die Leistungen angerechnet wird. Das Gesetz unterscheidet zwischen „Bedarfsgemeinschaft“ (das ist meistens die bedürftige „Kernfamilie“) und „Haushaltsgemeinschaft“ (das sind Angehörige, die Sie ggf. unterstützen).

### Bedarfsgemeinschaft

Zur „Bedarfsgemeinschaft“ gehören u. a.

- die erwerbsfähigen Hilfsbedürftigen,
- die nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner, sowie Partner in „eheähnlicher“ Gemeinschaft,
- nicht erwerbstätige minderjährige Kinder ohne eigene Kinder.

Anspruch auf Leistungen nach dem Gesetz hat diese „Bedarfsgemeinschaft“, wenn deren Lebensunterhalt nicht in vollem Umfang aus eigenem Vermögen oder Einkommen bestritten werden kann“.

=> **BEISPIEL:** Ein Mann und eine Frau wohnen zusammen, das Amt vermutet „eheähnlich“. Vom Anspruch wird das Einkommen jedes Partners abgezogen. Sind beide bedürftig, erhält jeder 311 € Grundsicherung. Wären Sie kein Paar, bekäme jeder 345 €.

=> **BEISPIEL:** Ein Ehepaar wohnt mit seinen Kindern (14 und 18 Jahre alt) zusammen. Alle 4 sind eine Haushaltsgemeinschaft. Aber der 18jährige bildet neben den Eltern und seiner 14jährigen Schwester eine zweite Bedarfsgemeinschaft. Eltern und Tochter bekommen 2 mal 311 plus 1 mal 207 € Regelleistung, der 18jährige erhält 345 € Regelleistung. Hat das Paar Einkommen, wird das den drei abgezogen. Hat der Sohn Einkommen, hat nur er Abzüge.

### VORSICHT ENTERBUNG!

Wenn Sie Vermögen - z.B. ein Haus, eine Lebensversicherung, Bargeld - vererben, müssen Ihre Erben von dem Nachlasswert das ALG II zurückzahlen, das Sie in den letzten 10 Jahren vor Ihrem Tod bezogen haben! Ihr Partner darf Werte bis 15.500 € erben. Die Erbenhaftung erlischt 3 Jahre nach Ende des ALG II-Bezugs oder Tod. Für Härtefälle kann es Ausnahmen geben.

### Eheähnliche Gemeinschaft

Von einer eheähnlichen Gemeinschaft kann ausgegangen werden bei einer Lebensgemeinschaft zwischen Frau und Mann, die auf Dauer angelegt ist, die daneben keine Beziehungen gleicher Art zulässt, die sich durch eine enge innere Bindung auszeichnet, die ein gegenseitiges füreinander Einstehen begründet. So die bisherige Rechtsprechung. Ob eine eheähnliche Gemeinschaft vorliegt, wird anhand von „Indizien“ ermittelt: gemeinsames Kind, Kinder oder Angehörige eines Partners werden gemeinsam im Haushalt betreut oder versorgt, gemeinsames Konto oder Kontovollmacht, gegenseitige finanzielle Unterstützung.

=> **TIPP:** Wenn Sie mit jemand zusammenleben, aber keine eheähnliche Gemeinschaft bilden, sollten Sie vor der Antragstellung auf jeden Fall ein eigenes Giro-Konto haben.

### HAUSHALTSGEMEINSCHAFT

Eine Haushaltsgemeinschaft liegt vor, wenn der erwerbsfähige Hilfebedürftige mit Verwandten und Verschwägerten in einem gemeinsamen Haushalt zusammen lebt und gemeinsam wirtschaftet. Bei einer „Haushaltsgemeinschaft“ vermutet das JobCenter, dass die Hilfebedürftigen von den anderen Mitgliedern des Haushalts unterstützt werden, soweit diese ein ausreichendes Einkommen oder Vermögen haben. Bei der Anrechnung des Einkommens gibt es Freibeträge (Verordnung). Die Vermutung, dass es sich um eine Haushaltsgemeinschaft handelt, kann widerlegt werden.

Eingetragen werden müssen nur Personen, mit denen Sie verwandt oder verschwägert sind. Wenn Sie mit diesen nur die Wohnung teilen, aber nicht aus einem Topf wirtschaften, und auch keine finanzielle oder geldwerte Unterstützung erhalten, dann stellen Sie dies mündlich und durch schriftliche Erklärung klar.

# Vorsicht Wohnkosten

**Mieten und Heizkosten werden nur in begrenzter Höhe übernommen!**

Nach dem Gesetz erhalten erwerbsfähige Bedürftige neben den Grundpauschalen noch die Kosten der Unterkunft und Heizung ersetzt, allerdings nur in angemessener Höhe! Bei Antragstellung müssen die Kosten belegt werden (Mietvertrag). Wer eine größere oder teurere Wohnung hat, kann aufgefordert werden, seine Wohnkosten durch Umzug oder Untervermietung zu senken. Nach 6 Monaten soll nach dem Wortlaut des Gesetzes der Wohnzuschuss „in der Regel“ auf die „angemessenen Kosten“ gesenkt werden.

### Was ist angemessen?

Was angemessen ist, ist im Gesetz nicht klar definiert. Solange es keine Verordnung gibt, werden die „Angemessenheitsgrenzen“ von Kommunen/Kreisen bzw. JobCentern festgesetzt. Die meisten Kommunen wollen bisherige Sozialhilfe-Richtwerte anwenden.

Meistens gelten als angemessen:

- 45 - 48 qm Wohnfläche für eine Person, plus 12-15 qm für jede weitere Person im Haushalt
- Quadratmetermieten am unteren Rand der lokalen Mietspiegel
- Enge Pauschalen für Heiz- und Nebenkosten

Die Wohnkosten werden zum großen Teil aus kommunalen Mitteln bezahlt. Bei niedrigen Richtwerten können die verschuldeten Kommunen sparen. Viele Arbeitslosenhilfeempfänger haben größere Wohnungen. Mietervereine fordern neue lokale Regelungen, damit Umzugswellen verhindert werden.

### KEINE PANIK-UMZÜGE!

Noch ist nicht klar, was ab 1. Januar angemessen ist! Suchen Sie sich deshalb nicht überstürzt eine schlechtere Wohnung! Die 6-Monatsfrist, in der höhere Kosten akzeptiert werden, wird wohl in der Regel eingehalten. Wahrscheinlich werden die Behörden außerdem überhaupt nicht in der Lage sein, in den ersten Monaten alle Mieten zu überprüfen. => **ERKUNDIGEN SIE SICH** bei der Arbeitslosenberatung oder dem Mieterverein über die derzeitigen Richtwerte und den augenblicklichen Stand!

=> **WENN SIE** über den lokalen Werten liegen, informieren Sie die zuständigen Mietervereine im Mieterforum Ruhr bitte über Ihre Wohnfläche, Grundmiete, Nebenkosten und Heizkosten. Um für eine Verbesserung der Regelungen zu kämpfen, brauchen wir Beispiele!

### Vorsicht Umzug

Als ALG II-Empfänger/in müssen Sie sich jeden Umzug vom JobCenter genehmigen lassen. Das JobCenter wird vor allem prüfen, ob die Kosten und die Größe der neuen Wohnung angemessen sind. Wer keine Zustimmung zum Umzug einholt, hat keinen Anspruch auf Zuschüsse zu den Umzugskosten.

=> **UMZUGSKOSTEN** sollen dann übernommen werden, wenn ein Umzug notwendig ist und der Umzug nicht aus eigenen Mitteln bezahlt werden kann. Ein Rechtsanspruch auf Umzugskosten wird dann bestehen, wenn der Umzug vom JobCenter veranlasst ist, also wenn Sie zu einer Kostensenkung aufgefordert wurden. Zu den Kosten gehören nach bisheriger Lage die Anmietung eines LKWs, eine Kautions- oder ein Genossenschaftsanteil und Kosten für die Wohnungssuche (z.B. Anzeigen). Wohnungsrenovierungen zählen in der Regel nicht zu den Umzugskosten.

=> **DEUTLICH TEURER?** Ist Ihre Wohnfläche - oder Miete - deutlich höher als in den Sozialamts-Tabellen? Dann wird man Sie früher oder später auffordern, Ihre Wohnkosten zu senken. Das kann auf mehrere Arten geschehen:

- durch Untervermietung (warum nicht an einen Langzeit-Arbeitslosen?);
- durch Umzug in eine preiswertere Wohnung;
- auf „sonstige Weise“ (etwa freiwillige Senkung der Miete durch Ihren Vermieter, der Sie als Mieter nicht verlieren will. Fragen Sie nach!)

Es kann nicht schaden, sich schon einmal über „angemessene“ Wohnungsangebote zu informieren. Kleiner muss nicht unbedingt schlechter sein, wenn z. B. der Grundriss besser ist. Bewerben Sie sich zum Beispiel bei Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften.

=> **Aber:** Ziehen Sie nicht um, bevor Sie dazu aufgefordert werden, Ihre Wohnkosten zu senken. Denn erstens wird das Jobcenter dann Ihre Umzugskosten übernehmen müssen. Zweitens prüft es, ob Ihnen ein Umzug überhaupt zugemutet werden kann und Sinn macht. Wird dadurch nur wenig Miete gespart, sind die Umzugskosten oft höher. Pflegen Sie Ihre Schwiegermutter im Nachbarhaus, können Sie nicht in einen anderen Ortsteil ziehen usw.

=> **TIPP:** Manche Wohnungen sind in Wirklichkeit kleiner als im Mietvertrag angegeben. Messen Sie mal nach! Denn es kommt auf die tatsächliche Größe an.

### Hartz IV und Wohngeld

BezieherInnen von ALG II bekommen kein Wohngeld. Es werden ja die „angemessenen Wohnkosten“ übernommen.

# Vorsicht Arbeitspflicht

Für Ihr Arbeitslosengeld müssen Sie arbeiten!

Für Ihr ALG II - so wenig es sein mag - müssen Sie arbeiten! Näheres - auch zu Weiterbildungsmaßnahmen usw. - müssen Sie individuell mit Ihren Fallberater im JobCenter „vereinbaren“. Sie müssen eine „Eingliederungsvereinbarung“ unterschreiben.

### Alles ist zumutbar

Egal was Sie vorher gelernt oder gemacht haben: Prinzipiell müssen Sie jede Arbeit machen, zu der Sie körperlich, geistig und seelisch in der Lage sind. (Wenn Sie es nicht sind, brauchen Sie ärztliche Bescheinigungen). Sie müssen auch zum „Arbeitsdienst“ für 1 Euro Aufwandsentschädigung antreten, wenn das JobCenter das so will. Sie müssen von der Arbeit nicht leben können. Denn wenn es zu wenig ist, kriegen sie ja ergänzend eine Aufstockung auf ALG II-Niveau. Deshalb können Sie auch verpflichtet werden, Minijobs zu machen. Eine gesetzliche Verpflichtung, Tarifverträge oder ein bestimmtes Stundenkontingent einzuhalten, gibt es nicht. Die einzigen Grenzen sind die gesetzliche Höchstarbeitszeit pro Woche und die „Sittenwidrigkeit“ (30 % unter dem niedrigsten Tarifvertrag).

Wenn Sie zu untertariflicher Beschäftigung gezwungen werden, wenden Sie sich vertraulich an eine Gewerkschaft!

### Harte Strafen

Bei mangelnder Mitwirkung können Ihnen 10 % von der Leistung der ganzen Bedarfsgemeinschaft abgezogen werden. Wenn Sie eine vermittelte Arbeit nicht annehmen oder dafür sorgen, dass Sie gefeuert werden, drohen bis zu 30 % Strafabzug. Im Wiederholungsfall kann noch mal das Gleiche oben drauf kommen und dann auch die Wohnkosten einbeziehen. Jungen Leuten bis 25 Jahren kann sogar die ganze Leistung gestrichen werden. Die Geldleistung kann durch Sachleistungen ersetzt werden. Widersprüche und Klagen haben übrigens keine aufschiebende Wirkung, d. h.:

Für ALG I-Bezieher lohnt sich Wohngeld aber doppelt. Denn wer in den letzten zwei Jahren ALG I bezogen hat, der bekommt vorübergehend einen Zuschlag auf das ALG II. Dieser Zuschlag hängt ab vom alten ALG I plus Wohngeld!

Wenn Sie zur Zeit noch Arbeitslosengeld I beziehen, sollten Sie unbedingt sofort Wohngeld beantragen.

Vielleicht bekommen Sie irgendwann Recht, aber bis dahin kann gekürzt werden!

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Fallberater immer das Schlimmste tun. Zeigen Sie Eigeninitiative! Es kann hilfreich sein, wenn Sie eigene Vorschläge - auch für Minijobs und kleine Selbstständigkeit - machen. Bei Schikanen sollten Sie immer gemeinsam mit anderen vorgehen.

=> **MINIJOB ODER PFLICHTARBEIT?** Wenn Sie einen Minijob haben, bleiben Ihnen am Ende höchstens 15 % des Einkommens zusätzlich. Wenn Sie aber zu einer „gemeinnützigen Pflichtarbeit“ verdonnert werden, dürfen Sie die „Aufwandsentschädigung“ von 1- 2 €/Stunde anrechnungsfrei behalten.

=> **BEWILLIGUNG:** Prüfen Sie Ihren Bescheid! Reklamieren Sie Fehler! Beachten Sie die Fristen!

### Von Wegen faule Arbeitslose!

Als ALG II-Empfänger sind Sie eigentlich kein klassischer „Arbeitsloser“, der einen Job sucht, der seiner Qualifikation entspricht. Sie sind auch kein „Sozialfall“. Sie sind Mitglied einer millionenstarken Reservarmee von staatlich vor dem Verhungern bewahrten Arbeitskräften. Jederzeit können Sie zu Billigarbeiten abkommandiert werden, ohne damit Ansprüche zu erwerben. Sie sind Opfer, Instrument und Akteur einer Politik, die auf Kosten sozialer Rechte spart und dazu dient, die Löhne und Arbeitsbedingungen für alle zu verschlechtern. Mit Recht wird gegen diese Politik protestiert. Vielleicht lässt sich dadurch noch manches ändern. Wir müssen aber mit langen Auseinandersetzungen um die Arbeits- und Lebensbedingungen im Niedriglohnsektor rechnen.

Hier konnten wir nur wenige Anregungen dafür geben, wie Sie Ihre „Unternehmung ALG II-Antrag“ gestalten. Im Austausch mit anderen wird Ihnen sicher viel mehr einfallen. Die Ausnutzung aller Spielräume ist Arbeit, keine Abzocke!

# Könige in Rot

Wenn man die aktuelle Entwicklung des Mietrechts betrachtet, könnte man meinen, die Regierung sei gar nicht nach Berlin umgezogen, sondern nach Karlsruhe. Dort sitzt nicht nur das Bundesverfassungsgericht, sondern auch der Bundesgerichtshof. Und seit der Mietrechtsreform 2003 ist der BGH in allen Mietrechts-sachen als Revisionsgericht zuständig. Voraussetzung hierzu ist jeweils, dass das Berufungsgericht die Revision zulässt. Seit-dem ist zu verzeichnen, dass aber auch jede mietrechtliche Streitigkeit zur grundsätzlichen Klärung dem Bundesgerichtshof vorgelegt wird.

Und so ist der BGH seither zu einer ganzen Serie mietrechtlicher Grundsatzurteile angetreten, die manchmal die bis dahin bestehende Rechtslage bestätigt und konkretisiert, manchmal aber auch völlig auf den Kopf gestellt haben. Dabei leisteten sich die Richter in Rot auch schon mal, den erklärten und bekannten „Willen des Gesetzgebers“ bewusst zu ignorieren - so etwa bei den Kündigungsfristen für Mieter. Wir dokumentieren die neuesten BGH-Urteile zum Mietrecht.

## Zwangsverwaltung

Für Mieterinnen und Mieter erfreulich hat sich die aktuelle Rechtsprechung des BGH zu Mieterrechten im Falle einer Zwangsverwaltung entwickelt. Die Zwangsverwaltung einer Immobilie wird auf Antrag eines Gläubigers entweder angeordnet, um zumindest vorübergehend eine ordnungsgemäße Verwaltung des Objekts sicherzustellen, oder aber zur Vorbereitung einer Versteigerung des Grundstückes oder einer Eigentumswohnung.

Typischerweise geht daher der Anordnung der Zwangsverwaltung eine Phase der Vernachlässigung des Objekts voraus. Typischerweise werden Betriebs- und Heizkosten nicht mehr abgerechnet, Mängel nicht mehr instandgesetzt. Wenn der Eigentümer die Kautionsord-

nungsgemäß insolvenzfest angelegt hatte, lief der Rückzahlungsanspruch eines ausziehenden Mieters ins Leere.

In zwei Urteilen hat der BGH nun entschieden, dass bei Auszug eines Mieters nach Anordnung der Zwangsverwaltung der Zwangsverwalter - und nicht der insolvente Eigentümer - die Kautionsrückzahlung muss. Dieses gilt auch dann, wenn die Kautionsrückzahlung als solche - z.B. das Kautions-spargbuch - nicht mehr vorhanden ist, zwischenzeitlich vom Vermieter anderweitig verbraucht wurde. Auch Heiz- und Betriebskosten muss der Zwangsverwalter abrechnen, daraus resultierende Guthaben auch auszahlen.

Dieses gilt für alle Zeit-räume, die von der Beschlagnahme (durch die Anordnung der Zwangsverwaltung) erfasst sind. Dieses ist im Regelfall das Jahr, in welchem die Anordnung der Zwangsverwaltung erfolgte. Auch hier muss der Zwangsverwalter Vorauszahlungen mit in die Abrechnung mit einstellen, die vom Mieter gezahlt wurden, dem Zwangsverwalter selbst - da vom Eigentümer unterschlagen - nie zugeflossen sind.

(BGH vom 16.07.2003 VIII ZR 11/03 WM 2003, S. 630;

BGH vom 26.03.2003 VIII ZR 333/02 WuM 2004, 568).

## Schönheitsreparaturen

Für Mieterinnen und Mieter sehr wichtige Urteile sind zum Thema Renovieren (Schönheitsreparaturen) ergangen.

In mehreren Urteilen hat der BGH sich mit der Frage befasst, wann ein Mieter grundsätzlich verpflichtet ist, die Wohnung zu renovieren. Auch nach der Mietrechtsreform besteht nach wie vor die gesetzliche Regelung, dass das Tapezieren und Streichen innerhalb einer Wohnung Vermieterpflicht ist. Allerdings ist es zulässig, dass der Vermieter dem Mieter diese Pflicht vertraglich überträgt. Dieses geschieht heute meistens in Form von sogenanntem Kleingedrucktem irgendwo innerhalb eines mehrseitigen Vertragsformulars.

Zunächst ist der BGH in einem Urteil der Auffassung, dass zur Übertragung der Renovierungspflicht im grundsätzlichen (d.h. zur Frageweise muss renovieren) nur geringe Anforderungen zu stellen sind. So reicht es aus, wenn im Mietvertrag



der lapidare Satz steht „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ Hieraus folge nicht eine Zahlungspflicht, sondern für den Mieter die Verpflichtung die Schönheitsreparaturen selbst vorzunehmen oder zu veranlassen. Gleiches gilt, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, der Mieter müsse die Wohnräume in „ordnungsgemäßem Zustand halten“

(BGH vom 14.07.2004 VIII ZR 339/03, WuM 2004 S. 529).

So einfach es der BGH dem Vermieter macht, die Renovierungspflicht grundsätzlich zu übertragen, desto schwerwiegender sind andererseits die Konsequenzen für den Vermieter, wenn er die Übertragung überspannt, außer der grundsätzlichen Renovierungspflicht versucht, vom Mieter mehr zu verlangen, als der Zustand der Wohnung tatsächlich erfordert.

Immer dann, wenn Kleingedrucktes im Mietvertrag – oder auch eine Kombination von Kleingedrucktem und im Einzelfall vereinbartem – zu einer übermäßigen und daher unbilligen Belastung des Mieters führen kann, ist nicht nur die übermäßige Belastung null und nichtig, sondern die Übertragung

der Renovierungspflicht entfällt insgesamt. Für den Mieter bedeutet dieses zumindest, dass er anlässlich seines Auszuges nicht renovieren muss, er könnte aber auch vom Vermieter verlangen, die Wohnung zu renovieren.

Eine übermäßige Belastung eines Mieters hat der BGH dann gesehen, wenn eine vor-gedruckte Vertragsklausel sogenannte „starre Fristen“ enthält

(BGH vom 23.06.2004 VIII ZR 361/03, WuM 2004 S. 463).

Sobald eine Vertrag nicht nur vorsieht, dass der Mieter überhaupt renoviert, sondern ihn zur Durchführung der Renovierung auf bestimmte Zeitpunkte festnagelt, ist dieses unwirksam. Unzulässig ist daher die Formulierung, „Wohn- und Schlafräume sind spätestens nach Ablauf von fünf Jahren zu renovieren.“ Wirksam dagegen ist die Formulierung „Wohn- und Schlafräume sind im allgemeinen nach Ablauf von fünf Jahren zu renovieren.“

Darin, dass eine Renovierungspflicht auch dann bestände, wenn die Frist abgelaufen ist, nach den tatsächlichen Verhältnissen aber keine Renovierung erforderlich sein könnte, sieht der BGH eine unbillige Benachteiligung. Der konkrete Renovierungsbedarf muss sich keineswegs nach festen Fristen richten, so z.B. wenn der fragliche Raum nicht genutzt wurde oder zuletzt mit hochwertigen und langlebigen Materialien renoviert worden war.

Diese Rechtsprechung führt dazu, dass in einer Vielzahl von Fällen die mieterseitige Renovierungspflicht entfällt. Die vom Bundesgerichtshof für unwirksam erklärten „starren Fristen“ enthält z.B. auch der weitverbreitete Standardmietvertrag des Dortmunder Haus- und Grundeigentümergebietes. Auch die von fast allen Wohnungsgesellschaften verwandten AVB (allgemeine Vertragsbedingungen) des Gesamtverbandes der Deutschen Wohnungswirtschaft enthalten „starre Fristen“. Speziell zu dem letztgenannten Vertragsmodell liegt inzwischen auch eine rechtskräftige Entscheidung des LG Hamburg (WuM 2004, S. 194) vor.

In einem dritten Urteil hat der Bundesgerichtshof allerdings deutlich gemacht, dass dann, wenn die grundsätzliche vertragliche Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter nicht als unbillige Belastung zu bewerten ist, dieses durchaus weitreichende Folgen haben kann. In manchen Verträgen finden sich

Vertragspassagen, die bestimmen, dass ein Mieter sich bei Auszug mit einer Kostenquote an Renovierungsarbeiten beteiligen muss. Dieses ist dann der Fall, wenn eine Renovierung vom Mieter zwar nicht verlangt werden kann, weil weder Fristen abgelaufen sind, noch ein tatsächlicher Renovierungsbedarf besteht, der Mieter aber trotzdem den von ihm abwohnten Zeitanteil bezahlen soll.

Unter der Voraussetzung, dass u.a. keine „starren Fristen“ (s.o.) vereinbart wurden, hält der BGH eine solche Vereinbarung grundsätzlich für möglich (BGH vom 26.05.2004 VIII ZR 77/03 WuM 2004, S. 466).

Dieses ist im Ergebnis immer nachteilig für Mieter, da es in den meisten Fällen billiger sein wird, bei Auszug die Wohnung selbst und damit kostengünstig zu renovieren, als z. B. 2/5 des Kostenvoranschlags eines Malerfachbetriebes zu zahlen.

Gerade die neue Rechtsprechung des BGH zeigt, dass eine genaue und fachkundige rechtliche Überprüfung des Mietvertrages viel Geld sparen kann.

## IMPRESSUM

Mieterforum Ruhr ist eine gemeinsame Publikation der Mietervereine Bochum, Dortmund und Witten sowie der Mietergemeinschaft Essen. Sie ist Bestandteil der Mitgliederzeitschriften dieser Vereine, kann aber auch gesondert bezogen werden.

**Redaktion:** Helmut Lierhaus, Knut Unger, Aichard Hoffmann (v.i.S.d.P.); redaktion@mieterforum-ruhr.de

**Erscheinen:** quartalsweise  
**Auflage:** 45.000

## KONTAKTE

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.,  
Brückstraße 58, 44787 Bochum,  
0234 / 961140,  
info@mieterverein-bochum.de

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.,  
Kampstraße 4, 44137 Dortmund,  
0231 / 5576560,  
info@mieterverein-dortmund.de

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.,  
Bahnhofstraße 46, 58452 Witten,  
02302 / 51793, info@mvwit.de

Mietergemeinschaft Essen e.V.,  
Steeler Pfad 19, 45307 Essen,  
0201 / 7491920,  
MGEsseneV@aol.com

[www.mieterforum-ruhr.de](http://www.mieterforum-ruhr.de)

## Fortress kauft Gagfah

Nach einem harten Bietergefecht ging die BfA-eigene Wohnungsgesellschaft Gagfah an die Fondsgesellschaft Fortress. Die vom ehemaligen Arbeitsagentur-Chef Gerster geführte deutsche Abteilung räumte Vertragsbedingungen ein, die eine Zerschlagung der Gagfah und umfangreiche Umwandlungsspekulationen ausschließen. Die gefeierten Zugeständnisse erhielten wenige Tage später einen Dämpfer. Fortress will das Wohnungsunternehmen an die Börse bringen. Mieterforum Ruhr fordert, dass die Regierung alle weiteren Planungen zum Verkauf öffentlicher Wohnungsunternehmen einstellt.

## Welt-Habitat-Tag 2004

Aus Anlass des Welt-Habitat-Tages (4. Oktober) koordinierte die Habitat International Coalition (HIC) 41 Aktionen in 28 Ländern für das Recht auf Wohnen und Land. In den USA z.B. wurde gegen die massiven Streichungen der sozialen Wohnungsbauprogramme zu Gunsten des Verteidigungs-Etats protestiert. 60.000 Familien sind dort von Zwangsräumungen bedroht. Beim Europäischen Sozialforum am 16. Okt. in London organisiert Mieterforum Ruhr gemeinsam mit Partnern aus England, Frankreich, Russland und USA ein Seminar zu internationalen Strategien gegen die globale Immobilienspekulation.