

Seelenrettung durch S.O.S.

Oder wie Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit als Betriebskosten abgerechnet werden sollen Meyers Großes Taschenlexikon weiß uns in seinem Band 20 Folgendes mitzuteilen: „SOS, internationales (See-)Notzeichen (seit 1912); die nach dem Morsecode gesendete oder in Form von Lichtblitzen übermittelte Buchstabenfolge SOS, bei der keine Pause gemacht wird (...) wurde nachträglich gedeutet als Abk. für engl.: ‚save our souls‘ (‚rettet unsere Seelen‘) oder ‚save our ship‘ (‚rettet unser Schiff‘).“

Die Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Marzahn weiß es besser: S.O.S. steht für Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit. Dies erfuhren ihre Mieter/innen kürzlich in einer „Mitteilung über die Erweiterung der Hausdienstleistungen“. Auf anderthalb Seiten analysiert die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn darin zunächst die soziale Situation in Berlin im Allgemeinen und in ihren Häusern im Besonderen. Bedauerlicherweise nehme die gegenseitige Rücksichtnahme in den Häusern ebenso ab wie der Vandalismus zu. Leider könne die WBG Marzahn nichts gegen diese Entwicklung tun. Dennoch sehe man sich als Vermieter in der Pflicht: „Wir können zwar nicht verhindern, dass es regnet, aber wir können einen Schirm aufspannen.“ Die Lösung - ganz im Trend - heißt Überwachung.

Dazu soll sich das „Tätigkeitsbild“ der Hausmeister verändern. Für sie wird eine allgemein einsehbare „Loge“ eingerichtet. Gleichzeitig „werden die Objekte komplett (auch die Aufzüge) mit einer Videoüberwachung ausgestattet, die von dort aus überwacht wird“. Die betroffenen Mieter/innen haben sich auf eine „Zugangskontrolle aus der Loge oder über die Überwachungskameras“ einzurichten. Zuletzt hatten die Wohnungsbaugesellschaften ein ähnliches Konzept unter dem Titel Concierge-Service lauthals als Innovation gefeiert. Damals ging es ihnen angeblich noch darum, der Anonymität der Plattenbauten einen konstruktiven Entwurf entgegenzusetzen, der die Kommunikation in den Häusern stärkt. Zwar bedauerlich für Wohnungsbaugesellschaften, aber die Berliner Gerichte wollten glücklicherweise damals ihrem Versuch nicht folgen, den Unterhalt der so genannten Doormen als Betriebskosten auf die Mieter/innen abzuwälzen. Denn die Überwachung von Sicherheit und Ordnung ist schlichte Verwaltungstätigkeit. Der Vermieter darf gemäß § 1 Absatz 2 Nr. 1 der Betriebskostenverordnung die Kosten der Aufsicht nicht auf die Miete umlegen. Zur Abgeltung dieser Aufwendungen erhält der Vermieter die Nettomiete.

Davon lässt sich die WBG Marzahn jedoch nicht abschrecken. Mehr S.O.S. ist für sie nur machbar, wenn ihre Mieter/innen dafür zahlen. Und das zweifach:

Zum einen natürlich durch höhere Betriebskosten. Nach Ankündigung der WBG Marzahn werden sich die Hauswartskosten von 0,08 Euro/qm auf 0,18 Euro/qm mehr als verdoppeln. Dafür sollen sich dann die Sperrmüllkosten möglicherweise verringern. Eine Kostenposition also, die die Mieter/innen in aller Regel sowieso nicht zu tragen haben. Mit Spannung darf man erwarten, ob später noch die Kosten des Betriebs der Videoüberwachung, wie zum Beispiel die Wartung der Kameras, ebenfalls als Betriebskosten umgelegt werden.

Zum anderen müssen die Mieter/innen einen erheblichen rechtswidrigen Eingriff in ihr Persönlichkeitsrecht hinnehmen. Künftig weiß zumindest der Hausmeister, mit wem sie abends nach Hause kommen, oder ob sie morgens - wenn überhaupt - pünktlich zur Arbeit gehen, und sogar welche Post sie bekommen. Schließlich müssen auch die Briefkästen vor Vandalismus geschützt werden.

31.07.2004

Henrik Solf

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht