



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 383 September 2016



MILIEUSCHUTZ

Was leistet die soziale Erhaltungsverordnung?

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion **MieterEcho**: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)

Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

Grafik: N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Matthias Coers

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 01.08.2016

© 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: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚊 M19

Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und 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 Informationsblätter bestellen:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mietvertrag | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| | <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution |

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 und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF oder erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, 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.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen. Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN | DE | _____ | _____ | _____ | _____ | _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 Stumpfes oder scharfes Schwert?**
Was der Milieuschutz leisten kann und wo seine Grenzen sind
Sigmar Gude
- 7 „Auch wenn der Handlungsspielraum nicht groß ist, sollte der Milieuschutz genutzt werden“**
Modernisierung, Mietpreissteigerung und Verdrängung
Interview mit Rechtsanwalt Heinz Paul
- 10 Entmietung und Gewerbenutzung trotz Milieuschutz**
Boxhagener Straße 26 dem Mietwohnungsmarkt entzogen
Gaby Gottwald
- 12 Auf ein Neues**
Stephankiez zum zweiten Mal unter Milieuschutz
Rainer Balcerowiak
- 13 Gut, aber nicht gut genug**
In Milieuschutzgebieten wurde Vorkaufsrecht angewendet
Rainer Balcerowiak
- 14 Integrationsverein kann vorerst in Schöneberg bleiben**
Räumungsklage bis zur Entscheidung im Bima-Prozess ausgesetzt
Elisabeth Voß

BERLIN

- 16 Modernisierungsziel Mieterhöhung**
Talesin setzt auf maximale Mietsteigerung und Umwandlung
Jutta Blume
- 18 Unser Block bleibt**
Internet-Milliardäre kaufen sich im Neuköllner Reuterkiez ein
Jutta Blume
- 19 Katastrophenmeldungen auf 1.200 Seiten**
Untersuchungsausschuss zum BER legte Abschlussbericht vor
Benedict Ugarte Chacón
- 22 Bauen am Bedarf vorbein**
Freiflächen in Wilmersdorf werden mit Luxuswohnungen zugebaut
Gudrun Giese

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Betriebskosten
Rechtsanwalt Mirko Walther
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

die Immobilienbranche hat Grund zum Jubeln. Die Preise für deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien sind im zweiten Quartal 2016 gegenüber dem Vorjahresquartal um 6,7% gestiegen, berichtet der Verband deutscher Pfandbriefbanken. Und die Immobilien Zeitung meldet einen „Rekordanstieg bei Wohnungsmieten“ (IZ 32/2016). Sie bezieht sich dabei auf den diesjährigen Bericht der Untersuchungen, die das Maklerhaus Jones Lang LaSalle (JLL) seit 2004 regelmäßig anstellt. Spitzenreiter mit einem Anstieg von 8% ist Düsseldorf. Hamburg, München, Köln, Berlin und Stuttgart folgen mit Mietsteigerungen von 5 bis 6%. Preistreibend sind die neu gebauten Wohnungen, doch auch die Bestandsmieten haben sich im Berichtsjahr mit durchschnittlich 7% ebenfalls kräftig erhöht. Seit dem Beginn der Untersuchungen im Jahr 2004 lassen sich Steigerungen in diesen Städten zwischen 21% in Köln und 59% in Berlin feststellen. Der für die Untersuchungen zuständige JLL-Experte Roman Heidrich meint, so die IZ: „Damit lässt sich in keinem der untersuchten Wohnungsmärkte die Wirksamkeit der Mietpreisbremse beobachten. Unbeeindruckt von dem Regulierungsinstrument steigen die Mieten aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs weiter.“ Das ist wohl wahr und diese Feststellung unterscheidet sich in ihrer Klarheit wohltuend vom Jammergeschrei, das die Immobilienbranche und ihre Organisationen selbst bei den wirkungslosesten Regulierungsmaßnahmen anzustimmen pflegen.

Die Mietpreisbremse hat den Anstieg der Mieten nicht verhindert. Das in diesem Heft näher betrachtete baurechtliche Instrument der sozialen Erhaltungssatzung ist der Gewinnerzeugung durch das florierende Geschäft mit Wohnungen ebenso wenig abträglich.

In den Wahlaussagen der Parteien werden übereinstimmend die Probleme auf dem Wohnungsmarkt beklagt und Bekenntnisse zur Wohnungspolitik abgelegt. Der dadurch erweckte Eindruck, die jeweilige Partei sei geeignet, die Situation zu verbessern, trägt. In keinem Programm findet sich das Mittel, dem mietpreistreibenden Nachfrageüberhang, von dem Roman Heidrich spricht, entgegenzuwirken. Dabei ist es so einfach: Berlin braucht keine Wohnungsbauförderung für private Investoren, Berlin braucht einen kommunalen Wohnungsbau mit politisch festgelegten, bezahlbaren Mieten, und zwar in Größenordnungen wie in den 90er Jahren, als sich tatsächlich ein entspannter Wohnungsmarkt herauszubilden begann.

IHR MIETERECHO

MITGLIEDERVERSAMMLUNG IN NEUKÖLLN

- Termin:** Freitag, 16. September 2016, 19 Uhr
Ort: Beratungsstelle der BMG e.V., Sonnenallee 101, 12045 Berlin
TOPs: - Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Delegiertenwahl
- Einführung und Diskussion zum Thema: „Flüchtlinge und Wohnungsnot in Berlin – Was sind die Aussichten?“



Foto: Matthias Coers

Stumpfes oder scharfes Schwert?

Was der Milieuschutz leisten kann und wo seine Grenzen sind

Von Sigmar Gude

Im MieterEcho Nr. 348/ Juli 2011 fanden sich zwei Artikel zur sozialen Erhaltungsverordnung bzw. zum Milieuschutz, wie die Verordnung landläufig genannt wird. Einer war betitelt mit „Ein zahnloser Tiger“, der andere „Ein scharfes Schwert“. Es ging um die Bewertung der Verordnung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), die in Berlin seit 1991 eingesetzt wird. Mit der Verordnung sollen die angestammte Bevölkerungsstruktur erhalten, sozial unverträgliche Mieterhöhungen vermieden und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Auch wenn sich der Beitrag unter dem Titel ‚scharfes Schwert‘ auf die Anwendung des Milieuschutzes in Hamburg bezog, zeigen die gegensätzlichen Einschätzungen die auch heute noch bestehende Spannbreite bei der Bewertung des Milieuschutzes als Instrument zum Schutz der Mieter/innen gegen Verdrängung und Mietentwicklung.

Dass Milieuschutz so unterschiedlich bewertet wird, zeigt zunächst die mit diesem Instrument verbundenen Erwartungen. Angesichts der enormen Mietsteigerungen in Berlin, der Verdrängung von Mieter/innen aus ihren Wohnungen und Kiezen und des Verschwindens ärmerer Bevölkerungsgruppen aus vielen innerstädtischen Wohngebieten wird dringend nach einem Instrument

gesucht, die vielfältigen Probleme – wenn nicht zu beseitigen – zumindest einzudämmen. Was kann der Milieuschutz angesichts der Probleme in den Quartieren bewirken?

Der Milieuschutz wird durch § 172 Baugesetzbuch geregelt. Damit werden bereits mehrere Beschränkungen des Instruments klar. Als Bestimmung des Baugesetzes ist es weder ein Instrument der Miet- noch der Sozialgesetzgebung. Und es kommt erst dann zum Tragen, wenn Wohnungen modernisiert oder in Eigentum aufgeteilt werden. Regelt wird dann das Verhältnis der Baubehörde, meist vertreten durch das Stadtplanungsamt, zum Haus- oder Wohnungseigentümer. Mieter/innen sind dabei außen vor, sie müssen nicht informiert werden und können im Verhandlungsprozess nicht selbst aktiv werden. Mieterhöhungen im Bestand, etwa mit Bezug auf den Mietspiegel, und Mietpreissteigerungen bei Neuvermietung können durch den Milieuschutz nicht beeinflusst werden.

Hürde: städtebauliche Gründe

Die Milieuschutzverordnung selbst ist kompliziert aufgebaut. Sie enthält eine Hürde, eine Falle, aber auch ein zusätzliches Instrument. Die Hürde ergibt sich aus der Bestimmung im Gesetz, nach der die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Es wird also nicht der/die einzelne Bewohner/in geschützt, sondern die soziale und demografische Struktur der Bewohnerschaft. Zudem soll die Struktur der Bewohnerschaft nur dann geschützt

werden, wenn städtebauliche Probleme drohen. Soziale Probleme, etwa durch Überschuldung der Bewohner/innen, können nicht beachtet werden, weil sie keine städtebaulichen Folgen sind. Als städtebauliche Folgen werden dagegen gesehen: Erhalt preiswerten Wohnraums, Erhalt gemischter Bevölkerungsstrukturen, optimale Ausnutzung der Infrastruktur (soziale, verkehrliche) und Ähnliches.

Falle: zeitgemäßer Ausstattungszustand

Die Falle, die bei der Novellierung des Gesetzes 1998 eingebaut wurde, besteht darin, dass eine Genehmigung erteilt werden muss, wenn „die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient“. Diese Bestimmung wurde von Anfang an von Jurist/innen als völlig unpräzise kritisiert, weil damit unterschiedlichen Interpretationen Tür und Tor geöffnet wird. In Berlin gilt seither, dass eine Vollstandardausstattung in einer mittleren Qualität hergestellt werden darf, ohne dass die Auswirkungen im Einzelnen überprüft werden. Gerichtlich wurde aber auch die Herstellung eines Aufzugs mit Verweis auf bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen genehmigt. Selbst wenn dies ein einzelnes Urteil war, wurde bereits mehrfach der Einbau eines Aufzugs, der ja erhebliche zusätzliche Kosten bringt, als nicht verhinderbar angesehen.

Zusätzliches Instrument: Umwandlungsverbot

Das zusätzliche Instrument, das ebenfalls im Zuge der Novellierung 1998 in das Gesetz kam, ist die Möglichkeit, die Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum zu versagen. In Berlin ist dies mit der Umwandlungsverordnung seit Frühjahr 2015 in Kraft. Damit soll der Trend zu immer mehr Eigentumswohnungen gestoppt werden, bei denen es zu besonders hohen Modernisierungsinvestitionen und starken Veränderungen der Sozialstruktur kommt. Dieser Trend wurde in allen Untersuchungen bezüglich des Milieuschutzes deutlich. Allerdings gibt es auch bei dieser Bestimmung Einschränkungen. Grundsätzlich gilt das Aufteilungsverbot höchstens für einen Zeitraum von sieben Jahren. Zudem ist die Aufteilung bei einer Reihe von Ausnahmen erlaubt. Die wichtigste ist, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, nur an die Mieter/innen zu verkaufen. Erste Erfahrungen zeigen, dass in Berlin von dieser Möglichkeit rege Gebrauch gemacht wird. Ob nach dem Ablauf der 7-Jahres-Frist tatsächlich an die Mieter/innen verkauft wird oder ob die Eigen-



Modernisierungen, mit denen der „zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ hergestellt wird, müssen immer genehmigt werden. Ob dazu die nachträgliche Herstellung eines Aufzugs gehört, bewerten die Bezirke unterschiedlich. Foto: Matthias Coers

tümer glauben, dadurch nach Ablauf der Frist schneller verkaufen zu können, ist noch nicht klar. Auch die Möglichkeiten, das Gesetz umgehen zu können, sind denkbar, beispielsweise dadurch, dass freie Wohnungen an Verkaufsinteressenten vergeben werden, um sie dann nach einiger Zeit an „Mieter/innen“ zu verkaufen.

Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung

Schließlich sind noch die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten. Energetische Modernisierungen, insbesondere, wenn mehrere Maßnahmen als Paket umgesetzt werden, erhöhen die Miete meistens um mehrere Euro pro Quadratmeter. Die dadurch erzeugte Einsparung der Heiz- und Warmwasserkosten liegt aber meist weit darunter. Alles was die EnEV zwingend fordert, zum Beispiel die Dämmung des Dachs, muss genehmigt werden. Aber auch bei den Kann-Bestimmungen der EnEV tun sich die Bezirke, die den Milieuschutz anwenden, schwer. Denn die Verringerung des Energieverbrauchs ist ein allgemein anerkanntes politisches Ziel im Kampf gegen den Klimawandel, sodass gefürchtet wird, eine zu starke Einschränkung hätte vor Gericht keinen Bestand.

Dass die komplizierten Regularien des Milieuschutzes eine Anwendung – insbesondere eine wirkungsvolle – sehr schwer machen, ist leicht vorstellbar. Die Bezirke behelfen sich mit der Festlegung von Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung. Dort ist dann weitgehend geregelt, welche Modernisierungsmaßnahmen in den Milieuschutzgebieten nicht gemacht werden dürfen. Nicht zulässig sind in der Regel der Einbau von Zweitbädern oder Gästetoiletten, die Zusammenlegung von Wohnungen sowie die Schaffung von luxuriösen

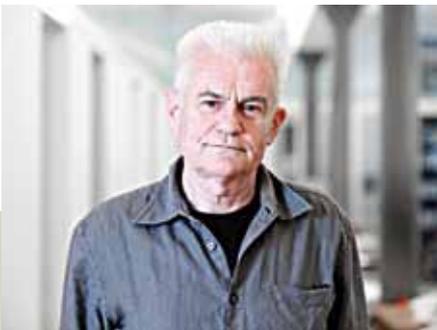


Foto: David von Becker

Der **Diplom-Soziologe Sigmar Gude** verfügt über eine 25-jährige Berufspraxis im Bereich Stadtforschung und ist Gründungsmitglied des Büros Topos. Topos führt regelmäßig Untersuchungen in Milieuschutz- und in Sanierungsgebieten sowie Analysen des Wohnungsmarkts durch.



Kiezdemonstration am 7. August 2016. Obwohl die Kreuzberger Luisenstadt schon über 20 Jahre Milieuschutzgebiet ist, finden dennoch Zwangsräumungen und Verdrängung statt. Foto: Matthias Coers

Wohnverhältnissen. Ebenfalls verboten sind der Abriss oder die Umnutzung von Wohnraum. Letztlich läuft es auf eine Beschränkung der Baumaßnahmen und die Verhinderung von Luxusmodernisierungen hinaus.

Möglichkeiten der Bezirksverwaltungen

Auch wenn vieles nicht verhindert werden kann, so sind die Einflussmöglichkeiten der Bezirksverwaltungen doch größer als es scheint. Dies ergibt sich zum Beispiel daraus, dass die Bezirke Entscheidungen im Streitfall aufschieben können, bis eine Einigung erreicht wird. Diese Zeitverzögerung ist ökonomisch wirksam. Hauseigentümer möchten ihre Maßnahmen in der Regel schnell umsetzen und verzichten auf umstrittene Maßnahmen, um schneller zum Zug zu kommen.

Eine weitere Möglichkeit der Bezirke ist die Anwendung des Vorkaufsrechts. Beim Verkauf einer Immobilie in einem Milieuschutzgebiet kann die Bezirksverwaltung vom Käufer vorab die Zusicherung verlangen, alle Anforderungen des Milieuschutzes zu akzeptieren. Dazu kann der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen Käufer und Bezirksverwaltung gefordert werden. Verweigert der Käufer dies, kann die Verwaltung das Vorkaufsrecht ausüben. In diesem Fall kauft die Bezirksverwaltung die Immobilie selbst, allerdings nicht zum Kaufpreis, den der Käufer zahlt, sondern zum Verkehrswert, den der Bezirk selbst ermitteln kann und der meistens deutlich niedriger ist. In München hat man damit sehr gute Erfahrungen gemacht und in Berlin gibt es bereits die ersten Fälle (Seite 13). In Berlin wird das Vorkaufsrecht in Kooperation mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ausgeübt, weil die Bezirke für einen Kauf gar keine Mittel im Haushalt hätten.

Ganz wichtig für die Wirksamkeit der Verordnung ist aber die Kontrolle des Verfahrens durch den Bezirk. Alle Erfahrungen zeigen, dass nur bei intensiver Kontrolle die Einflussmöglichkeiten des Milieuschutzes greifen. Dazu bedarf es in jedem Fall einer ausreichenden personellen Ausstattung in den Bezirken, um Umgehungstatbestände zu erfassen, wenn der Investor sich

nicht an die Auflagen der Verwaltung hält und nicht erlaubte Ausstattungen einbauen lässt (Seite 10). Leider sind die Sanktionsmöglichkeiten gegen derartige Eigentümer sehr begrenzt. Die Bußgelder sind relativ niedrig und ein Baustopp kann nur selten durchgesetzt werden. Der bereits erwähnte rechtliche Graubereich, was denn zeitgemäßer Ausstattungszustand ist, begrenzt den Einfluss der Bezirke zusätzlich.

Wo wirkt der Milieuschutz und wo nicht?

Eine genaue Wirkungsanalyse zum Milieuschutz in Berlin existiert nicht. Dafür müsste für die Milieuschutzgebiete genau herausgearbeitet werden, was der Milieuschutz bewirkt hat und was die anderen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und die sonstigen sozialen Veränderungen der Stadt verursacht haben. Trotzdem können für die Gebiete, die bereits teilweise über 20 Jahre Milieuschutzgebiete sind, wie die Luisenstadt (SO 36) in Kreuzberg, anhand der Untersuchungen, die das Büro Topos Stadtforschung im Abstand von drei bis vier Jahren vorgenommen hat, Aussagen zur Wirkungsweise gemacht werden.

Luxusmodernisierungen werden stärker verhindert als in anderen Gebieten, die für einkommensstärkere Mieter/innen die gleiche Attraktivität haben. Auch auf die Eigentümerstruktur Verwertungsinteressen, die schnell Geld machen wollen, meiden die Milieuschutzgebiete eher. Am stärksten profitieren Mieter/innen, die bereits vor der Modernisierung in der Wohnung gewohnt haben und nach der Modernisierung in der Wohnung bleiben. Für sie bewirkt der Milieuschutz offensichtlich eine starke Bremse bei der Mietentwicklung. Sie haben auch nach der Modernisierung eine weitaus geringere Miete als Mieter/innen in anderen Wohnungen mit gleicher Ausstattungsqualität.

Einen langfristigen Strukturschutz schafft der Milieuschutz nicht mehr. In den 90er Jahren hatten sich die Milieuschutzgebiete sozialstrukturell nur wenig verändert. Bei der heutigen Wohnungsdynamik, bei der die Entwicklung der Quartiere im Wesentlichen durch Neuvermietungen mit enormen Mietpreisaufschlägen und nicht durch vom Milieuschutz beeinflussbare Modernisierungen bestimmt wird, wäre langfristiger Strukturschutz nur durch eine wirksame Begrenzung der Neuvermietungsmieten zu erreichen. Die soziale Erhaltungssatzung ist kein sehr starkes Instrument, weil es nur an einer Ursache des Umstrukturierungsprozesses ansetzen kann. Der Milieuschutz kann den Prozess aber verlangsamen und für die aktuelle Gebietsbevölkerung einen deutlichen Verdrängungsschutz bieten. Dabei ist aber besonders wichtig, wie aktiv und organisiert die bezirklichen Verwaltungen handeln. Da es zurzeit kein anderes wirksames Mittel gibt, die bauliche Aufwertung durch einkommensstarke Haushalte in Gebieten mit hoher Nachfrage zu begrenzen, sollte dort der Milieuschutz eingesetzt werden. Der Milieuschutz ersetzt aber in keinem Fall politische Anstrengungen, weitergehende Schutzrechte für Mieter/innen zu erreichen. ●

Milieuschutzgebiete existieren in folgenden Bezirken: Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Ob Sie in einem Milieuschutzgebiet wohnen oder nicht, können Sie mittels des auf den Websites der Bezirksämter zur Verfügung gestellten Informationsmaterials feststellen. Eine Gesamtübersicht aller Milieuschutzgebiete finden Sie unter: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/soziale_erhaltungsggebiete

„Auch wenn der Handlungsspielraum nicht groß ist, sollte der Milieuschutz genutzt werden“

Modernisierung, Mietpreissteigerung, Verdrängung und soziale Erhaltungssatzungen – aus Sicht der Beraterpraxis

Interview mit Rechtsanwalt Heinz Paul

MieterEcho: In vielen Bezirken Berlins gibt es Gebiete, für die soziale Erhaltungssatzungen erlassen worden sind, zuletzt aktuell vom Bezirk Mitte für fünf Gebiete im Wedding und in Moabit. Inwiefern schützt eine Milieuschutzsatzung Mieter/innen vor Verdrängung?

Rechtsanwalt Heinz Paul: § 172 Absatz 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht es den Gemeinden, für ausgewiesene Gebiete „zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ sogenannte Milieuschutzsatzungen zu erlassen, um der Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung entgegenzuwirken. Der Zweck dieser Vorschrift ist aber keineswegs, den Schutz der Wohnbevölkerung vor sozial nicht tragbaren Mieterhöhungen und der damit verbundenen Verdrängung der Mieter/innen zu gewährleisten. Vielmehr soll eine solche Satzung nur erlassen und damit bestimmte Baumaßnahmen untersagt werden, „wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll“, zum Beispiel wenn sich durch eine drohende Verdrängung und der damit verbundenen Veränderung der Sozialstruktur der Bedarf an Kita- und Schulplätzen gravierend verändert oder wenn „soziale Brennpunkte“ entstehen würden.

Die Ursachen für die Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung und damit die Veränderung ihrer sozialen Zusammensetzung sind aber vor allem die mit Modernisierungsmaßnahmen verbundenen ungebremsten Mieterhöhungen sowie die Mietpreisexplosion bei Neuvermietung.



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Heinz Paul berät in den Kreuzberger Beratungsstellen Bergmannstraße und Möckernstraße.



Werden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen wie Balkonanbau, Aufzug, Wärmedämmung, Heizungseinbau und Isolierglasfenster zeitgleich umgesetzt, kann es bis zu einer Verdreifachung der Miete kommen. Foto: ME

„§ 559 BGB, der die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht, gehört vollständig abgeschafft, da er Ursache für die Verdrängung der Mieter/innen ist.“

Modernisierungen zählen Sie zu den Hauptursachen für Verdrängung. Wie kommt es zu solch hohen Mieterhöhungen nach Modernisierungen?

Modernisierungsmaßnahmen können mit 11% der hierfür entstehenden Baukosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden (§ 559 BGB). Kommen verschiedene Modernisierungsmaßnahmen zusammen wie Heizungseinbau, Isolierglasfenster, Wär-

medämmung, Aufzug, Balkon, kann sich die Miete durchaus verdoppeln oder verdreifachen. Bei einem von mir betreuten Haus in Friedrichshain sollten Modernisierungsmaßnahmen zu Mieterhöhungen zwischen 700 und 900 Euro monatlich führen. Solche Mieterhöhungen – selbst wenn sie niedriger ausfallen – können Mieter/innen nicht mehr bezahlen. Sie müssen ihr Mietverhältnis letztendlich aufgeben. Auf diese Weise werden Mieter/innen verdrängt und die Sozialstruktur eines Bezirks ändert sich grundlegend.

Das Problem ist, dass es keine gesetzliche Begrenzung für Mieterhöhungen durch Modernisierung gibt und außerdem der Modernisierungszuschlag zeitlich unbegrenzt zu zahlen ist, auch wenn die Baukosten schon lange beglichen sind.

„Kommen verschiedene Modernisierungsmaßnahmen zusammen, kann sich die Miete durchaus verdoppeln oder verdreifachen.“

Und bei energetischen Modernisierungen?

Nach der Rechtsprechung kommt es weder darauf an, dass ein bestimmtes Mindestmaß an Energieeinsparung erreicht werden muss, noch dass der Modernisierungszuschlag in einem zumutbaren Verhältnis zur erzielten Energieeinsparung steht. In einem von mir betreuten Haus in Kreuzberg sollte die vom Vermieter behauptete Energieeinsparung 47% betragen, was allein schon völlig unrealistisch ist. Nach erfolgter energetischer Modernisierung betrug das Verhältnis zwischen Energieeinsparung und Modernisierungszuschlag bis zu 1 zu 10, also 1 Euro Energieeinsparung für 10 Euro Modernisierungszuschlag monatlich.

Sie haben die Mietpreisexplosion bei Neuvermietung als Verdrängungsursache genannt. Warum versagt die Mietpreisbremse?

Mittlerweile haben alle Mieterorganisationen die Erfahrung gemacht, dass die Mietpreisbremse, wonach vom Vermieter bei Neuvermietung einer Wohnung nur eine Miete von höchstens 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden darf, faktisch nicht greift. Das liegt an den vielen Ausnahmen, die das Gesetz selbst zulässt. Hinzu kommt, dass die Mieter/innen tätig werden und im Zweifel gerichtlich die Herabsetzung der vereinbarten Miete verlangen müssen und beweispflichtig sind, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete für ihre Wohnung tatsächlich ist. Es gibt also kaum gerichtliche Klagen. Darüber hinaus werden Verstöße von Vermietern gegen die Mietpreisbremse weder strafrechtlich noch mit Bußgeld geahndet, sodass ein Verstoß kaum ein Risiko birgt.

Was kann dann eine Milieuschutzsatzung gegen Mieterhöhungen und Verdrängung überhaupt noch leisten?

Nach meiner Meinung kann eine Milieuschutzsatzung da wenig leisten. Eine Milieuschutzsatzung gemäß § 172 BauGB sieht vor, dass jede bauliche Maßnahme, hierbei insbesondere Mo-



Verdrängung durch Modernisierung. Mieteraktivist Sven Fischer, Aktionskünstler Kurt Jotter mit Dämmplatte und Bundesjustizminister Heiko Maas (von links nach rechts) bei einer Protestaktion der Senior/innen vom Hansa-Ufer 5 in Moabit am 24. August 2015. Foto: Matthias Coers

dernisierungsmaßnahmen und Nutzungsänderungen einer Genehmigung, hier des Bezirksamts, bedürfen. Das Bezirksamt kann eine solche Genehmigung aber nicht willkürlich oder nach eigenen Vorstellungen erteilen oder verweigern, sondern muss hierbei die Vorgaben des § 172 BauGB beachten. Diese Vorgaben sind aber vom Gesetz sehr unpräzise formuliert und daher in ihrer Auslegung mit einer hohen Unsicherheit verbunden. Dort ist nämlich geregelt, dass die Genehmigung zu erteilen ist, „wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient oder die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung

„Die Mietpreisbremse greift nicht wegen der vielen Ausnahmen im Gesetz, weil die Mieter/innen beweispflichtig sind und weil Verstöße von Vermietern nicht geahndet werden.“

dient“. Der letzte Halbsatz in Hinsicht auf die Energieeinsparverordnung ist zwar noch halbwegs verständlich, führt aber dazu, dass eine Milieuschutzsatzung immer sklavisch an die Vorgaben der Energieeinsparverordnung gebunden ist und eine Abweichung hiervon nicht zulässt. Insoweit muss auf den politischen Streit über die Sinnhaftigkeit verschiedener Regelungen der Energieeinsparverordnung verwiesen werden, die durchaus nicht unumstritten ist, sondern vielmehr zunehmend in der Kritik steht, zumal die Kosten der Energieeinsparmaßnahmen völlig unsozial einseitig über den Modernisierungszuschlag auf die Mieter/innen abgewälzt werden.

„Die Kosten der Energieeinsparmaßnahmen werden völlig unsozial einseitig über den Modernisierungszuschlag auf die Mieter/innen abgewälzt.“

Welche Modernisierungen müssen die Bezirksämter in Milieuschutzgebieten genehmigen?

Alle, die nicht über den „zeitgemäßen“ Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung“ hinausgehen. Um hier eine Abgrenzung zu schaffen, haben die Bezirke für ihre Milieuschutzsatzungen Kriterienkataloge beschlossen, welche Baumaßnahmen genehmigungsfähig sind und welche Baumaßnahmen nicht genehmigt werden sollen. Die Unsicherheit zeigt sich schon darin, dass die Bezirke durchaus unterschiedliche Kataloge in Hinsicht auf die Genehmigungsfähigkeit einzelner Baumaßnahmen erstellt haben. Was aber klar ist: Die „normalen“ Modernisierungen wie neue Heizungsanlage, Vollwärmedämmfassade, Isolierglasfenster, verstärkte Elektroinstallation, Badeinbau oder Badmodernisierung oder Ähnliches fallen auch nach diesen Kriterienkatalogen unter die zwingend zu genehmigenden Baumaßnahmen, weil diese nur der Herstellung des „zeitgemäßen Zustands“ dienen. Aber bereits diese „normalen“ Modernisierungen führen zu Mieterhöhungen, welche von den Mieter/innen nicht mehr zu leisten sind, und sie werden durch die Milieuschutzsatzung nicht verhindert.

Sind die Milieuschutzsatzungen dann völlig wertlos?

Nein, zum Beispiel die mit der Milieuschutzsatzung verbundene Umwandlungsverordnung, wonach in einem Milieuschutzgebiet die Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen von der Genehmigung des Bezirks abhängt, ist durchaus nützlich. Der Bezirk hat hier größere Möglichkeiten, eine solche Genehmigung zu verweigern, obgleich § 172 BauGB auch hier schon wieder Ausnahmeregelungen vorsieht, die aber entweder konkrete und seltene Ausnahmen betreffen oder nicht ganz einfach zu umgehen sind. Auch das Verbot von Grundrissänderungen sowie der Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen hat praktische Relevanz.

Dagegen ist mir beispielsweise das Verbot des Einbaus einer Fußbodenheizung oder einer großen Loggia in 35 Berufsjahren als Problem noch nicht ein einziges Mal begegnet, da von den Vermietern eine solche Maßnahme nie geplant worden ist. Ein häufiger Streitpunkt ist aber durchaus der Anbau eines Aufzugs, der in manchen Bezirken nicht, in anderen doch und in wieder anderen Bezirken nur unter bestimmten Bedingungen genehmigt wird. Der Personenaufzug ist sehr praxisrelevant, da er häufig gefordert wird und mit hohen Modernisierungszuschlägen verbunden ist. Hier wäre es wünschenswert, wenn sich die Bezirke auf eine einheitliche Ablehnung des Ein- bzw. Anbaus von Aufzügen verständigen könnten.

Hierzu ist auch anzumerken, dass es durchaus Sinn macht, auf die Genehmigungspraxis der einzelnen Bezirksämter über die interessierten Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Einfluss zu nehmen. Der BVV ist nach meinem Dafürhalten ob der öffentlichen Diskussion nicht das Bemühen abzusprechen, den Kriterienkatalog der genehmigungsfähigen Maß-

nahmen zugunsten der Mieter/innen möglichst eng abzufassen. Viel hängt aber auch davon ab, wie die einzelnen Bezirksämter den Genehmigungsvorbehalt praktisch umsetzen.

Welche Maßnahmen halten Sie für sinnvoll?

Sicherlich sollte der Handlungsspielraum, der durch die Milieuschutzsatzung eröffnet wird, auch wenn er nicht so groß ist, wie es der Name oder der Anschein erweckt, genutzt werden. Ein wirksames Instrument zur Verhinderung der Verdrängung der Mieter/innen durch Modernisierung und der dadurch verursachten Mieterhöhungen ist die Milieuschutzsatzung nicht, da sie keinen Einfluss auf die Miethöhe und auf die Durchführung der normalen und durchgängig üblichen Modernisierungsmaßnahmen hat. Notwendig ist vielmehr eine grundlegende Reform der gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Duldungspflicht und der Möglichkeit der Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen. § 559 BGB, der die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht, gehört vollständig abgeschafft, da diese Regelung der Motor und die Ursache für die massenweise Verdrängung der Mieter/innen aus ihren Wohnungen ist. Das Mietpreisbremsengesetz ist zum Beispiel dahingehend zu reformieren, dass Verstöße der Vermieter hiergegen sanktioniert und alle Ausnahmeregelungen gestrichen werden sowie dass der Vermieterseite der Nachweis obliegt, dass die Mietobergrenze bei Neuvermietung eingehalten wird.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Möller.



Foto: ME

Die Kosten einer energetischen Modernisierung werden einseitig über die Modernisierungumlage nach § 559 BGB auf die Mieter/innen abgewälzt. Rund 1 Euro Energieeinsparung für 10 Euro Modernisierungszuschlag monatlich war das Resultat nach einer energetischen Modernisierung in einem Berliner Haus.

Entmietung und Gewerbenutzung trotz Milieuschutz

Im sozialen Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz wurde ein großes Gründerzeithaus dem Mietwohnungsmarkt entzogen



Fotos: Matthias Coers

In allen Innenstadtbezirken wie unter anderem in Friedrichshain-Kreuzberg protestieren Mieter/innen gegen Verdrängung.

Von Gaby Gottwald

Es mutet an wie eine Posse, ist aber bittere Realität. Vor den Augen und unter Mitwirkung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gelang es Hauseigentümern, ein großes Mietshaus in einem Milieuschutzgebiet in begehrter Lage vollständig dem lokalen Wohnungsmarkt zu entziehen. Genau im Brennpunkt spekulativer Interessen, wo Gesetze und Verordnungen dem Verwertungsverlangen des Marktes eine Grenze setzen sollen, hat die Aufsichtsbehörde stattdessen diesem sogar Bahn gebrochen. Das Bezirksamt hat über acht Jahre einen Prozess begleitet, beaufsichtigt und bewilligt, der darin mündet, dass in einem Haus, in dem ehemals viele Mieter/innen aus dem Boxhagener Kiez wohnten, keine reguläre Mietwohnung mehr zur Verfügung steht.

Verfolgt man die Ereignisse der letzten acht Jahre, die sich um das Mietshaus an der Boxhagener Straße 26, Ecke Simon-Dachstraße 46 ranken, wachsen die Zweifel an der Fähigkeit oder der Ernsthaftigkeit, mit der das Bezirksamt und vor allem der grüne Baustadtrat Hans Panhoff eine sozial nachhaltige Wohnungspolitik betreiben. Mit großer Beharrlichkeit und gezielten Rechtsüberschreitungen durch wechselnde Eigentümer wurde

das Haus entmietet und zum Spekulationsobjekt (MieterEcho Nr. 360/ Mai 2013 und Nr. 367/ Mai 2014).

Der frühere Eigentümer plante 2008 eine gewerbliche Nutzung des Hauses. Er stellte einen Bauantrag und begann mit der Entmietung. Der Bezirk genehmigte den Umbau für das Erdgeschoss und für die erste Etage zu einem Hotel. Der Eigentümer baute das Dachgeschoss aus und zudem – dies ohne Genehmigung – das halbe Haus zum Hotel um. Erst Anfang 2011, nach fast drei Jahren, verhängte der Bezirk einen Baustopp und die Auflage zum Rückbau.

Im Sommer 2012 war das Haus noch überwiegend unbewohnt, als die Leipziger Firma Neuctecta das Haus erwarb. Gegenüber dem Bezirksamt machte sie die Zusage, die Hotelzimmer zu Mietwohnungen zurückzubauen. Die Berliner Vertreter von Neuctecta waren zwei bekannte Immobilienhörer, die bereits wegen Betrugs verurteilt waren. So war dann ihr geschäftliches Gebaren nicht überraschend. Sie kündigten prompt den verbliebenen Mieter/innen und boten das Haus für astronomische Summen zum Kauf an. Der Coup schlug fehl und so wurde ein neuer Versuch unternommen, das ehemalige Mietshaus renditeträchtig zu verkaufen. Die Hotelzimmer, deren Rückbau in den alten Stand zugesagt war, wurden zu Kleinstwohnungen umgebaut und das Haus zum Verkauf angeboten, mit einer garantierten Nettokaltmiete von knapp 20 Euro/qm. Es war ganz offensichtlich, dass kein normaler Wohnraum geschaffen werden sollte. Das Bauamt erteilte den dubiosen Eigentümern dennoch 2013 eine Genehmigung für die gewerbliche Nutzung des Dachgeschosses und den Einbau eines Aufzugs, sodass damit die Erlaubnis für eine Hotelnutzung für das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss vorlag. Für die Hälfte des Hauses war nun eine Hotelnutzung amtlich.

Design-Hotel kurz vor Eröffnung

Der Abgeordnete der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) der Fraktion Die Linke, Lothar Jösting-Schüßler, stellte in den letzten Jahren mehrere Anfragen zum Objekt und wies beständig auf die haarsträubenden Vorgänge in der Boxhagener Straße 26 hin. Doch Baustadtrat Panhoff beschwichtigte nur. Es gehe alles seinen Gang, alles sei in Ordnung, wie auch Kontrollen vor Ort ergeben hätten. Erst 2014 gestand auch Panhoff ein, dass es sich beim Objekt um spekulativen Leerstand handele. Doch hier sei der Bezirk machtlos, da eine entsprechende Landesverordnung fehle. Im März 2015 schuf der Senat Abhilfe und erließ eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Doch auch im Juli 2016 steht das Haus noch leer. Den Grund dafür teilte Panhoff dem Abgeordneten Jösting-Schüßler auf eine Anfrage am 21. Juli 2016 mit. Nach jahrelangem Umbau und vermeintlicher Sanie-

zung des kompletten Hauses war Schwamm gefunden worden. Zwischendurch, im Jahr 2014, wurde das Haus erneut verkauft, bevor der geforderte Rückbau in Mietwohnungen für die nicht gewerbliche Hälfte abgeschlossen war. Die neue Eigentümerin ist die K 3 Property GmbH, die der Göttinger Kurth-Gruppe angehört, welche große Teile des RAW-Geländes gekauft hat. Sie hat die Auflage, die Endlosschleife der Bauarbeiten bis Mitte Juli zu beenden. Doch es gibt die genannten Verzögerungen.

Das Projekt hat unter der Kurth-Gruppe mit dem Nutzungszweck des früheren Mietshauses nichts mehr zu tun. Noch für diesen Sommer ist die Neueröffnung des Boutique-Hotels „Chrome Cottage“ in der Presse angekündigt. Jesko Klatt, Betreiber des bekannten, in Kreuzberg an der Spree gelegenen Club-Restaurants Spindler & Klatt will Tourist/innen in Friedrichshain ein familiäres Ambiente bieten.

Wohnungen gehen an Zalando

Die andere Haushälfte besteht wieder aus Mietwohnungen. Es sind 18 Wohnungen und es ist fraglich, ob hier wirklich ein Rückbau analog der alten Grundrisse der Wohnungen stattfand, wie der Milieuschutz es erfordert. Die Kontrolle darüber obliegt dem Bauamt. Doch diese Mietwohnungen werden nicht dem lokalen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Die Kurth-Gruppe hat einen Vertrag mit einem gewerblichen Mieter geschlossen, dem bekannten Großunternehmen Zalando SE. Laut Panhoff wird und darf Zalando mit vertraglicher Auflage ausschließlich an eigene Mitarbeiter/innen unbefristet unterver-



Mitten im Milieuschutzgebiet wurde das Mietshaus Boxhagener Straße 26, Ecke Simon-Dach-Straße 46 unter Mitverantwortung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg zur gewerblichen Nutzung freigegeben.



Immer mehr Berliner/innen nehmen wahr, was wohnungspolitisch in der Stadt falsch läuft.

mieten. Die Nutzung zu Wohnzwecken sei damit gewährleistet. Damit ist das Soll der Aufsichtsbehörde offensichtlich erfüllt. Der Mietpreis sei nicht bekannt. Die Mietpreisbremse gelte nicht, da umfassende Sanierungsarbeiten stattgefunden hätten. Zalando ist also frei in der Gestaltung der Miethöhe. Für den Baustadtrat ist damit alles im Lot. Unbedarfte Bürger/innen mögen die Stirn runzeln. Warum wird der Kurth-Gruppe erlaubt, die Mietwohnungen einem Gewerbe zu überlassen? Laut Milieuschutzverordnung ist dies untersagt. Panhoff beantwortet diese Frage nicht. Dass an der Vertragskonstruktion einiges nicht stimmen kann, ist offensichtlich. Wie kann Zalando garantieren, nur unbefristete Untermietverträge an ausschließlich eigene Mitarbeiter/innen zu vergeben? Endet das Arbeitsverhältnis bei Zalando, endet dann auch der Mietvertrag? Wenn ja, war der Untermietvertrag nicht unbefristet. Bleibt das Mietverhältnis bestehen, wird nicht nur an eigene Mitarbeiter vermietet. Die Auflage im Vertrag ist Nonsens.

Gefälligkeit des Bezirksamts gegenüber Investor?

Die dubiosen Vorgänge verleiten zu der Frage, ob es sich hier um eine Gefälligkeit des Bezirksamts gegenüber dem Bauherrn auf dem RAW-Gelände handelt. Soll die Kurth-Gruppe bei Laune gehalten werden, da schwierige Verhandlungen für das Großprojekt anstehen? Baustadtrat Panhoff verneint diese von Jösting-Schüßler gestellte Frage: „So ein Gebaren entspricht nicht der Arbeitsweise des Bezirksamts.“

Die Arbeitsweise des Bezirksamts ist durch den Fall hinreichend dokumentiert. Innerhalb eines Milieuschutzgebiets wurde mit einem Mietshaus jahrelang zu Spekulationszwecken Unfug betrieben. Über die Umwidmung von Wohnraum zu Gewerbe und die Umbaumaßnahmen im Haus, welche Baugenehmigungen des Bezirksamts erforderten, wurde ein großes Wohnhaus schlussendlich komplett dem lokalen Mietwohnungsmarkt entzogen. Das Bezirksamt hat diesen Prozess über Jahre aktiv begleitet und befördert. Sind es Trottel, sind es Täter?

Der Milieuschutz ist kein scharfes Schwert gegen Spekulation und Mietwucher. Aber man kann diesem begrenzten Instrument nicht vorwerfen, dass es nicht wirkt, wenn man es nicht nutzt. Diese Enteignung von Wohnraum hätte es nicht geben müssen, wenn man einfach seinen Job gemacht hätte – von Anfang an, vor Jahren.

Auf ein Neues

Stephankiez zum zweiten Mal unter Milieuschutz

Von Rainer Balcerowiak

Der Stephankiez in Berlin-Moabit, früher ein Arbeiterviertel, ist heute zweifellos eine Top-Wohnlage. Die namensgebende Stephanstraße wird von sanierten Gründerzeitbauten gesäumt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, U- und S-Bahn sind fußläufig zu erreichen, ebenso die Spreepromenade und der weitläufige Fritz-Schloss-Park. Supermärkte sorgen für gute Nahversorgung, zudem haben sich viele schicke gastronomische Betriebe und Spezialitätenläden angesiedelt. In den gängigen Immobilienportalen finden sich hochpreisige Eigentums- und Mietwohnungen und in den Häusern mit relativ niedrigen Bestandsmieten wächst der Verdrängungsdruck durch Modernisierungen.

Bis zum Fall der Mauer war dieser Kiez eine eher schmutzige Randlage, deren billige Mieten auch viele Migrantenfamilien anzog. Das änderte sich nach 1990 schlagartig. Zwar gab es bereits in den 80er Jahren eine Modernisierungswelle, doch die neue Lage mitten in der Stadt erhöhte den Druck auf die angestammte Bewohnerschaft beträchtlich. So lag es nahe, im Stephankiez erstmals eine Milieuschutzsatzung anzuwenden, was auf Betreiben des Bezirks gegen zunächst erheblichen Widerstand der Landesregierung 1991 erfolgte. Hinzu kam 1995 eine Sanierungssatzung, um eine städtebauliche Aufwertung durch

die Erneuerung von Wohngebäuden, Grün- und Freiflächen sowie sozialer Infrastruktur zu erwirken. 1996 zog der damalige Baustadtrat von Tiergarten, Horst Porath (SPD), eine positive Zwischenbilanz der Milieuschutzsatzung. „Eine Verdrängung der Bewohner ist im Großen und Ganzen ausgeblieben“, so Porath, der allerdings den mangelnden Schutz für Gewerbetriebe/innen und die sehr hohe Umwandlungsquote von Miet- in Eigentumswohnungen als Probleme ansah. Auch Projektleiter Gerald Schäfer vom Moabiter Sanierungsträger S.T.E.R.N. äußerte sich verhalten zufrieden. Die Satzung habe eine „Signalfunktion gegenüber Eigentümern entfaltet, dass nicht alles möglich ist“. Man habe deutlich gemacht, dass Modernisierungsmaßnahmen nur Aussicht auf Genehmigung haben, wenn sie sozialverträglich sind.

2007 wurde der Milieuschutz, dessen mietpreisdämpfende Instrumente zwischenzeitlich durch mehrere Gerichtsurteile erheblich eingeschränkt worden waren, wieder aufgehoben, da keine Anhaltspunkte für einen städtebaulich begründeten Aufwertungsdruck mehr bestünden.

Investoren nutzten Renditepotenziale nach Auslaufen der Satzung

Eine fatale Fehleinschätzung, wie sich in den folgenden Jahren zeigte. Die nunmehr „entfesselten“ Eigentümer holten sozusagen alles nach, was ihnen zuvor verwehrt war. Auch die damals in der Satzung verankerte Deckelung der Mieten nach Modernisierung verpuffte allmählich, da sie nur für Bestandsmietverträge galt und durch weitere Modernisierungen, besonders energetische, ohnehin ausgehebelt werden kann. Viele Investoren erkannten die enormen Renditepotenziale nach dem Auslaufen der Satzung und kauften sich im Kiez ein. Wie ein Turbo wirkten zudem Planungen in der Umgebung, wie die Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes in der nahe gelegenen Chausseestraße. Nüchtern lässt sich feststellen, dass der Milieuschutz für den Verdrängungsprozess im Quartier bestenfalls eine Atempause brachte.

Das hat nach langjähriger Ignoranz auch die Bezirksverwaltung realisiert. Und so wurde für den Stephankiez nebst anderen Teilen von Moabit und Wedding im Mai dieses Jahres erneut eine Milieuschutzsatzung erlassen. Die Bezirksverordnetenversammlung verabschiedete zudem einen Prüfkatalog, der äußerst restriktive Regelungen für Modernisierungen und für zwingend zu erteilende Genehmigungen deren Koppelung an einen „gebietsspezifischen Mietspiegel“ vorsieht. Allerdings ist das Bezirksamt an diesen Beschluss nicht gebunden und Baustadtrat Carsten Spallek (CDU) macht keinen Hehl daraus, dass er an der Umsetzbarkeit erhebliche Zweifel hegt und eine Prozesswelle befürchtet. Es wird sich also erst bei der Umsetzung erweisen, ob der erneute Milieuschutz den Bewohner/innen des Stephankiezes wenigstens ein bisschen Schutz vor ungebremster Verdrängung bietet. ●



Hochwertig modernisierter Gründerzeitbau in der Stephanstraße. Der Stephankiez wurde 1991 das erste Milieuschutzgebiet Berlins.

Foto: Rainer Balcerowiak

Gut, aber nicht gut genug

In Milieuschutzgebieten wurde Vorkaufsrecht angewendet,
jedoch fehlen für das Instrument finanzielle Mittel

Von Rainer Balcerowiak

Angesichts dramatischer Wohnungsknappheit und zunehmendem Verdrängungsdruck in begehrten innerstädtischen Quartieren erlebt der lange Zeit im Dornröschenschlaf schlummernde Milieuschutz derzeit eine gewisse Renaissance. Aktuell sind für 33 Gebiete mit insgesamt über 300.000 Bewohner/innen soziale Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch erlassen, weitere werden folgen.

Allerdings hat dieses in Berlin erstmals 1991 eingesetzte Instrument viel von seiner Schutzwirkung für die jeweiligen Kiezbewohner/innen verloren. Durch mehrere Gerichtsurteile wurde festgelegt, dass Modernisierungen, die der Schaffung des sogenannten allgemein üblichen Standards dienen, nicht unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden dürfen. Ebenfalls keiner Genehmigung bedürfen die besonders kostenaufwändigen energetischen Modernisierungen. Auch können gebietsspezifische Mietspiegel zur Begrenzung der Modernisierungsumlagen nicht mehr ohne Weiteres eingesetzt werden. Ob die aktuellen Versuche mehrerer Bezirke, dieses Instrument des gebietsspezifischen Mietspiegels wieder „behutsam“ zu nutzen, vor Gericht Bestand haben werden, bleibt abzuwarten. Bislang sind keine Verfahren anhängig.

Auch die besonders in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sehr restriktiv formulierten Prüfkriterien für die Genehmigung von Modernisierungen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit zu juristischen Auseinandersetzungen führen, die sich um die Definition des allgemein üblichen bzw. zeitgemäßen Ausstattungsstandards drehen werden. Jedenfalls haben die Industrie- und Handelskammer Berlin und die großen Immobilienverbände bereits unmissverständlich erklärt, dass sie sich mit allen Mitteln gegen „investitionshemmende Maßnahmen“ zur Wehr setzen würden.

Bezirke und Opposition fordern Fonds für Vorkaufsrecht

Auch das ebenfalls im Baugesetzbuch verankerte Vorkaufsrecht der Gemeinden als flankierende Maßnahme zur Erreichung der Ziele einer sozialen Erhaltungssatzung wird derzeit intensiv diskutiert. Eingesetzt wurde es bislang lediglich wenige Male. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wandte das Vorkaufsrecht zum ersten Mal im Dezember 2015 für das Grundstück Wrangelstraße 66 an. Im Juni 2016 folgte – ebenfalls im Kreuzberger Milieuschutzgebiet Luisenstadt – das Grundstück Glogauer Straße 3. Die Anwendung des Vorkaufsrechts bei dem Block Katzler-/Großgörschenstraße in Schöneberg ist recht pikant (siehe auch folgenden Beitrag). Der bisherige Eigentümer, die Immobiliengesellschaft des Bundes (Bima), hat gegen den vom Bezirk verfügten Verkauf an eine landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft zum Verkehrswert Klage eingereicht. Die direkt dem Bundesfinanzministerium unterstehende Bima macht ei-



Aktive der Mieterinitiative IG GroKa vor ihrem Haus in Schöneberg. Foto: Matthias Coers



Pionier bei der Anwendung des Vorkaufsrechts war letztes Jahr der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Bezirk Schöneberg folgte und wendete das Vorkaufsrecht bei den Häusern Großgörschenstraße 25-27 und Katzlerstraße 10-11 zugunsten der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft Gewobag an. Foto: Rainer Balcerowiak



Die frühere Eigentümerin, die dem Finanzministerium unterstehende Immobilien-gesellschaft des Bundes (Bima), klagt gegen den Bezirk Schöneberg wegen der Anwendung des Vorkaufsrechts beim Häuserblock Großgörschen-/Katzlerstraße. Foto: Matthias Coers

nen Vermögensschaden in Millionenhöhe geltend, da der anhand des Verkehrswerts gezahlte Kaufpreis deutlich unter dem vorliegenden Angebot eines privaten Investors gelegen habe. Sollte sich diese Rechtsauffassung durchsetzen, würde das zarte Flämmchen Vorkaufsrecht wohl schnell erlöschen, da weder die Bezirke, noch das Land und seine Wohnungsbaugesellschaften willens und in der Lage sind, die derzeit in begehrten Lagen gebotenen spekulativen „Mondpreise“ für Mietshäuser zu bezahlen. Davon abgesehen: Damit das Vorkaufsrecht in Berliner Milieuschutzgebieten tatsächlich Wirkung entfalten

könnte, müssten entsprechende Mittel zur Verfügung stehen. Doch bislang zeigt der Senat den chronisch klammen Bezirken, die auf die Schaffung eines landesweiten Fonds zur Finanzierung derartiger Ankäufe drängen, unter Verweis auf die Haushaltslage die kalte Schulter. Ein entsprechender Antrag der Oppositionsparteien Grüne, Linke und Piraten wurde von der Regierungsmehrheit von SPD und CDU im Abgeordnetenhaus abgeschmettert. Und es gibt einen weiteren Haken. Bei Zwangsversteigerungen von Immobilien greift das Vorkaufsrecht der Bezirke zum Verkehrswert prinzipiell nicht. Das könnte so manche Eigentümergemeinschaft mit Hilfe findiger Anwälte auf die Idee bringen, diesen – letztendlich profitableren – Weg des Hausverkaufs zu wählen.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig

Aber immerhin gibt es seit März 2015 ein aktiviertes Instrument des Milieuschutzes, das einhellig begrüßt wird. Seitdem kann in Erhaltungsgebieten durch die Umwandlungsverordnung die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden werden. Doch auch hier ist nicht alles Gold, was glänzt. Laut ersten Untersuchungen von Immobilienportalen und -verbänden führt die Umwandlungsverordnung dazu, dass Investoren verstärkt auf Gebiete ohne Milieuschutz ausweichen – was den Druck auf die dortigen Bewohner/innen entsprechend erhöht. Man kann es also drehen und wenden, wie man will: Ohne eine radikale Wende in der Wohnungspolitik, die auch weitgehende Eingriffe in die Rechte der Eigentümer nicht scheut, bleiben Regulierungen wie der Milieuschutz nur Stückwerk. ●

Integrationsverein kann vorerst in Schöneberg bleiben

Räumungsklage bis zur Entscheidung im Bima-Prozess ausgesetzt

Von Elisabeth Voß

Obwohl die Klage der Bima gegen die Anwendung des Vorkaufsrechts im Milieuschutzgebiet noch nicht entschieden ist, wollte der ursprüngliche Erwerber der Grundstücke, die Formica GbR/Bernhard Grote, ein Integrationszentrum für Flüchtlinge räumen lassen.

Am 20. Juli 2016 wurde vor dem Landgericht Berlin die Räumungsklage gegen den Harmonie e.V. verhandelt, der seit Jahren in der Schöneberger Katzlerstraße 11 wichtige Integrationsarbeit leistet. Der von Migrant/innen gegründete und betriebene Verein unterstützt vor allem Flüchtlinge. Die Räumungsklage hat die Formica GbR erhoben, vertreten durch den Anwalt von Bernhard Grote, einem ihrer Gesellschafter. Sie hatte im Januar 2015 die drei Häuser Großgörschenstraße 25-27 und Katzlerstraße 10-11 von der Bima (Bundesanstalt für Immobilienauf-



Sitz des Vereins Harmonie e. V. in der Katzlerstraße 11 in Schöneberg. Fotos: Elisabeth Voß



Der von Migrant/innen gegründete und betriebene Verein Harmonie e.V. leistet seit Jahren wichtige Integrationsarbeit und unterstützt vor allem Geflüchtete.

gaben) gekauft – gegen Proteste der betroffenen Mieter/innen, die sich in der Interessengemeinschaft IG GroKa organisiert haben. Der Verkauf erfolgte zum Höchstpreis von 7,8 Millionen Euro. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag unterlag, weil sie finanziell nicht so hoch bieten konnte.

Die Grundstücke liegen in einem bereits im September 2014 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ausgewiesenen Milieuschutzgebiet. Daher hat der Bezirk nach § 24 Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht. Nachdem Formica sich weigerte, auf Luxussanierungen zu verzichten, übte die zuständige Bezirksstadträtin Sibyll Klotz (B90/Grüne) das Vorkaufsrecht zugunsten der Gewobag aus. Damit trat diese anstelle des Erwerbers in den Kaufvertrag ein, jedoch bietet der Bezirk nur einen niedrigeren Kaufpreis in Höhe des Verkehrswerts an. Dass dies in einem Milieuschutzgebiet rechtmäßig ist, geht aus einer Ausarbeitung der Wissenschaftlichen Dienste des Bundestags vom April 2015 hervor. Trotzdem klagt die Bima – die im Auftrag des Bundesfinanzministeriums handelt – dagegen. Auch darüber wird das Berliner Landgericht entscheiden.

Obwohl Formica nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, hat die von ihr beauftragte „A-bis-Z Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH“ aus Potsdam die Hausverwaltung übernommen und dem Harmonie e.V. zu Ende Februar 2016 gekündigt. Das Bezirksamt, die BVV und der Quartiersrat Schöneberg Nord setzten sich vergeblich dafür ein, dass die Kündigung zurückgenommen wird. Der Verein zog bisher nicht aus, sodass es zum Räumungsverfahren kam. Die Richterin des Landgerichts erläuterte vor vielen Zuschauer/innen, dass es durchaus möglich sei, dass die Bima ihre Klage gegen den Bezirk verliert und Formica nie als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen wird. Da der Bezirk möchte, dass der Verein bleibt, sei die Entscheidung über die Räumung auszu-

setzen und das Urteil im anderen Verfahren abzuwarten. Weil der Formica-Anwalt darauf bestand, noch einmal angehört zu werden, wurde die entsprechende Entscheidung des Landgerichts erst am 12. August verkündet.

Juristen mit großen Herzen?

Wer ist dieser Räumungskläger? Der Jurist Bernhard Grote ist Lehrbeauftragter an der privaten SRH Hochschule Berlin für Internationales Management und arbeitet für die Solidaris Rechtsanwalts-gesellschaft. Diese ist überwiegend für gemeinnützige Einrichtungen tätig und wirbt mit dem Slogan „Nutzen stiften – mit Freude für Menschen“. Wollte Grotes Unternehmen Formica mit der Kündigung des Harmonie e.V. vielleicht einem anderen Verein eine Freude bereiten, nämlich dem Flüchtlingspaten Syrien e.V.? Dieser residierte bis vor Kurzem in der Großgörschenstraße 25 und bekam von Grote den größeren Laden in der Katzlerstraße 11 angeboten.

Nach den Protesten gegen die Kündigung des Vereins Harmonie sind die Flüchtlingspaten nach Moabit umgezogen. Sie haben zwar für einige der von ihnen unterstützten Flüchtlinge Wohnungen in den umkämpften Bima-Häusern angemietet, sind jedoch überregional tätig, während Harmonie im Kiez lokal verankert ist. Flüchtlingspaten-Gründer Ulrich Karpenstein, ebenfalls ein Jurist, gehört als Partner der Anwaltssozietät „Redeker Sellner Dahs“ an, die in Gerichtsverfahren unter anderem die Bima vertritt.

Weitere Informationen:

IG GroKa: <http://iggroka.de>

Online-Petition zur Unterstützung des Harmonie e.V.: www.change.org/p/bitte-ziehen-sie-die-räumungsklage-gegen-den-verein-harmonie-e-v-zurück



Mieter/innen protestieren vor dem Haus Eisenbahnstraße 44.

Modernisierungsziel Mieterhöhung

Taliesin setzt auf maximale Mietsteigerung und Umwandlung in Eigentum

Von Jutta Blume

Vor dem Haus Eisenbahnstraße 44 in Kreuzberg steht seit fünf Monaten ein Baugerüst, aber die Bauarbeiten sind gestoppt. Die Mieter/innen glauben, dass die Fassadendämmung sowie der Austausch von Zweifach- gegen Dreifachfenster nicht gerechtfertigt sind, sondern nur dazu dienen, die Mieten im Haus in die Höhe zu treiben. Der Eigentümer, ein Investmentfonds aus Jersey, tut diese Absicht offen auf seiner Website kund.

Das Haus sowie die angrenzenden Eckhäuser Muskauer Straße 11 und 11a gehören der Phoenix Mixed O Sarl mit Sitz in Luxemburg. Dabei handelt es sich um eine Investmentfondsgesellschaft, an der seit 2012 die Taliesin Property Fund Limited über 90% der Anteile hält. Der Geschäftssitz von Taliesin befindet sich auf der britischen Insel Jersey, einer anderen europäischen Steueroase. Das Unternehmen Taliesin wurde 2006 mit der Absicht gegründet „Wohneigentum, in erster Linie in

Berlin und in geringerem Maße in anderen Städten des ehemaligen Ostdeutschlands, zu erwerben“. Das Prinzip der Ertragsmaximierung wird sowohl auf der Website des Unternehmens als auch in seinen Jahresberichten erläutert. Eine der Strategien Taliesins besteht darin, Mietshäuser in Eigentumswohnungen umzuwandeln und die Wohnungen einzeln zu vermarkten, eine weitere in „verschiedenen Stufen der Modernisierung, als Mittel um die Mieten zu erhöhen“.

Wie das in der Praxis für die Mieter/innen aussieht, berichtet Giles Schumm aus der Eisenbahnstraße: „Letztes Jahr haben wir eine Modernisierungsankündigung für die Heizung bekommen. Danach sollte die Miete um 38% steigen. Während das gemacht wurde, kam schon die nächste Modernisierungsankündigung betreffend der Fassadendämmung und der Fenster.“ Nach der zweiten Modernisierung würde Schumms Miete um 79% höher sein. Spätestens nach der zweiten Ankündigung begannen die Mieter/innen, sich gemeinsam zu beraten und Recherchen über den Hauseigentümer anzustellen. Im Grundbuchamt erfuhren sie, dass der Eigentümer

einen Antrag auf Teilung gestellt hatte, der auch vom Milieuschutz genehmigt wurde. „Wir haben danach für sieben Jahre ein Vorkaufsrecht, aber die Wohnungen werden uns viel zu teuer sein“, so Schumm. Fast gleichzeitig mit der Vernetzung im eigenen Häuserblock begannen die Kreuzberger Mieter/innen, nach den Erfahrungen anderer Mieter/innen in Taliesin-Häusern zu fragen. Im April verfassten sie einen Brief, den sie in allen zugänglichen Briefkästen der Taliesin-Häuser verteilten. Die Adressen der 52 Häuser mit insgesamt rund 1.200 Wohnungen stehen alle auf der Website des Unternehmens. Die Hälfte der Objekte liegt in den begehrten Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln.

Unprofessionelle Bauarbeiten

Laut Rückmeldung der Bewohner/innen sind viele Häuser in relativ schlechtem Zustand, manche Mieter/innen haben bereits Modernisierungsankündigungen erhalten, oft würden Wohnungen aber auch erst modernisiert, nachdem die Altmieter/innen ausgezogen seien, um danach eine hohe Miete bei Neuvermietung zu erzie-

len. Mieter/innen aus der Danziger Straße berichten von Angebotsmieten von 12 Euro/qm nettokalt.

Vor einem der Häuser in der Fuldastraße steht seit vergangenem September ein Gerüst, obwohl für die Fassadensanierung eigentlich nur drei Monate angesetzt waren. Eine Ankündigung der Fassadenarbeiten habe es nicht gegeben, inzwischen passiere auf der Baustelle nichts mehr, so der Bericht eines Mieters.

In der Eisenbahnstraße sei versucht worden, Arbeiten an Fassade und Fenstern ohne Genehmigung durchzuführen, so Schumm. „Das Stadtentwicklungsamt hat uns gesagt, der Eigentümer würde keine Genehmigung für den Einbau von Dreifachfenstern bekommen. Trotzdem haben die Bauarbeiter angefangen, die Fensterrahmen wegzuklopfen. Sie versuchen einfach, Tatsachen zu schaffen.“

Viele Mieter/innen beklagen, dass sich die Hausverwaltung nicht oder nur sehr zögerlich um Instandhaltungsarbeiten kümmert. Taliesin hat die Hausverwaltung der Core Immobilienmanagement GmbH übertragen, Bauarbeiten werden in der Regel von der WiSiKo Bau GmbH bzw. seit Neuestem der WiSiKo Bau Brandenburg GmbH ausgeführt. „Wir sorgen für intensive Mieterbetreuung, engagiertes Vermietungsmanagement, vorausschauende Instandhaltung“, heißt es auf der Website von Core. Bei den Umbau- und Modernisierungsarbeiten bezweifeln Betroffene den Sachverstand der eingesetzten Firma. „Während ich an meinem Schreibtisch saß, tat sich plötzlich ein Riss in meiner Wand auf. Die Bauarbeiter hatten unten ein Stück einer tragenden Wand weggerissen und erst hinterher einen Stahlträger eingezogen“, meldet Britta Wolf* aus der Krossener Straße 28.

Thorsten Marquardt* aus der Karl-Marx-Straße 65/67 berichtet, dass in seiner Wohnung Heizungsrohre in etwa 30 bis 40 Zentimeter Höhe und zudem völlig schief an der Wand verlegt worden seien und die Heizkörper so installiert wären, dass sich sofort Hitzestau unterm Fensterbrett bilde. Stutzig machten ihn die Abrechnungen der Firma. Denn während die Arbeiten von der WiSiKo Bau Brandenburg ausgeführt wurden, wurden sie von der WiSiKo Bau GmbH mit Sitz in Berlin abgerechnet. Diese wurde im Februar 2016 liquidiert. Trotz wechselnder Firmennamen träten immer dieselben Arbeiter und dieselben Bauleiter in Erscheinung, meint Marquardt.

Die Beschäftigung von Firmen mit Sitz in Brandenburg macht es für Mieter/innen doppelt schwierig, sich über unsachgemäße Arbeiten zu beschweren. Für die Brandenburger Firmen ist die Handwerkskammer Brandenburg zuständig. Um Baustellen in Berlin zu überprüfen, wäre aber eine Zusammenarbeit mit der Handwerkskammer Berlin notwendig.

Zu viele Ausnahmen beim Milieuschutz

Neben allen Schikanen stellt sich den Mieter/innen verschiedener Taliesin-Häuser die Frage, welche Härten der Milieuschutz zu verhindern vermag (siehe Titeltitel). Die Bewohner/innen der Häuser Eisenbahnstraße 44 und Karl-Marx-Straße 65/67 berichten von durchaus engagierten Mitarbeiter/innen der Bezirksämter, die darauf drängen, dass es bei der Modernisierung nicht zur Überschreitung des Mindeststandards komme. „Die Beschlüsse des Milieuschutzes müssen aber auch vor Gericht Bestand haben“, gibt Marquardt zu bedenken. Als wirksames Instrument müsste die Umwandlung in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten jedoch verboten werden, sind sich die Mieter/innen einig. Zwar gilt seit März 2015 ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten, das Gesetz hat aber zu viele Schlupflöcher. Beispielsweise greift das Umwandlungsverbot nicht, „wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern“.

Auch Taliesin beobachtet die Gesetzgebung genau und kommentiert in seinem

Die **WiSiKo Bau GmbH** wurde 2011 gegründet, im selben Jahr, wie die WiBaKo Haus GmbH aufgelöst wurde. Wiederum traten Ramona Sayda als Geschäftsführerin und Nizam Cumhur als Prokurist auf. Im Juli 2014 wurde die WiSiKo Bau Brandenburg GmbH am Amtsgericht Frankfurt/Oder eingetragen. Die WiSiKo Bau Brandenburg GmbH übernimmt seitdem die Arbeiten für die Core Immobilienmanagement GmbH, die die Hausverwaltung für Taliesin ausführt. Die Geschäftsführung der WiBaKo und WiSiKo tritt bei der Brandenburger Firma nicht in Erscheinung. Im Juli 2016 wurde unter derselben Anschrift wie der der WiSiKo Bau Brandenburg eine neue Firma eingetragen, die Reality Bau GmbH, bei der wiederum Nizam Cumhur Prokurist ist.



Karl-Marx Straße 65/67. Die Mieter/innen dieses Taliesin-Hauses wie auch die Bewohner/innen der Eisenbahnstraße 44 berichten von engagierten Mitarbeiter/innen des Bezirksamts, die darauf achten, dass der genehmigte Standard nicht überschritten wird. Foto: Matthias Coers

Jahresbericht 2015: „Die Regierung hat in diesem Jahr ein Gesetz verabschiedet, das Eigentümer daran hindern soll, in Milieuschutzgebieten Grundeigentum aufzuteilen und Wohnungen zu privatisieren. Taliesin hat in den vergangenen Jahren eine bedeutende Menge an Zeit und Geld investiert, um Genehmigungen und Vorab-Genehmigungen (für die Teilung) für Eigentum in diesen Gebieten zu erhalten. Für die meisten Immobilien der Gruppe in diesen Gebieten existieren gültige Teilungsgenehmigungen, während eine Handvoll sich noch im Stadium vor der Genehmigung befindet und Gegenstand juristischer Herausforderungen sein könnte.“ Auf zukünftige Mieter/innen bei Taliesin dürften mit dem Mietvertragsabschluss durch die Hausverwaltung Core finanzielle Herausforderungen zukommen. Die meisten Wohnungen werden mit Staffelmietvertrag angeboten, oftmals kombiniert mit einem Kündigungsausschluss von ein bis zwei Jahren.

* Name geändert

Unser Block bleibt

Internet-Milliardäre kaufen sich im Neuköllner Reuterkiez ein

Von Jutta Blume

Äußerlich hat sich an dem Häuserblock zwischen Pannier-, Fram-, Nansen- und Reuterstraße mit 180 Wohnungen nicht viel verändert, seit im Mai bekannt wurde, dass die 17 Häuser im Juni zwangsversteigert werden sollten. Auffällig sind nur die blauen Plakate mit der Aufschrift „Unser Block bleibt“, die an vielen Fenstern und Balkonen hängen. Die Initiative der Mieter/innen organisierte sich in Windeseile, zur ersten Hausversammlung im Mai kamen rund 70 Leute.

Bei den anberaumten Zwangsversteigerungen handelte es sich um Teilungsversteigerungen. Mit solchen können Erbengemeinschaften aufgelöst werden, wenn sich die Parteien uneinig sind. Doch im Fall des Neuköllner Häuserblocks schien es, dass das Instrument gezielt genutzt wurde, um Profit zu machen.

Die vom Bauunternehmer Lindow in den 1920er Jahren errichteten Mietshäuser fielen nach seinem Tod an seine drei Kinder. Als 2014 einer der drei Erben starb, erwarb die Immobilienfirma Dr. Hintze & Co im Namen mehrerer GmbHs seinen Anteil. Im Folgenden gelang es dem Unternehmen, einen zweiten Erben auszuzahlen. Damit besaß oder verwaltete Dr. Hintze & Co. bereits zwei Drittel des Häuserkomplexes. Der Tod der letzten Lindow-Erbin dürfte den Ausschlag für die Teilungsversteigerung gegeben haben. Die Bewohner/innen berichten, dass die Tochter Lindows im Block aufgewachsen war und ihn daher nicht aufgeben wollte. Ihr Nachlassverwalter vertrat weiter ihren Willen.

Recherchen der Mieter/innen ergaben, dass Hintze & Co. die Lido Investment GmbH und die CAD Investment GmbH mit Sitz in Berlin sowie die Verus GmbH mit Sitz in München vertritt. „Lido Investment und CAD Investment gehören den

Brüdern Florian und Martin Hintze. Florian Hintze agiert als Geschäftsführer von Dr. Hintze & Co, während Martin Hintze bei der Investmentbank Goldman Sachs für das Coporate Equity-Geschäft in Europa verantwortlich ist“, heißt es auf dem Blog von „Unser Block bleibt“. Hinter der Verus GmbH stehen die Brüder Oliver, Marc und Alexander Samwer, die durch die Start-Up-Schmiede Rocket Internet bekannt wurden und deren Vermögen von Forbes auf rund 5 Milliarden US-Dollar geschätzt wird. Mit einigen ihrer Start-Ups wagten sie bereits Ausflüge in den Immobilienbereich. So stammt das Ferienwohnungsportal Wimdu aus ihrer Firmenschmiede, ebenso die weitgehend gescheiterte Wohnungsvermittlung Nestpick.

Strategischer Erwerb

Im klassischen Immobiliengeschäft bedienen sich die Samwers eines komplexen Firmengeflechts. Joël Kaczmarek zeichnet dies für den Gewerbeimmobilienbereich im Online-Magazin digital kompakt nach. Über die dort benannten Firmen erwarben die Samwers im Herbst letzten Jahres zum Beispiel das Ullsteinhaus in Berlin. Als Geschäftsführer der beteiligten Gesellschaften taucht immer wieder der Münchener Wirtschaftsanwalt Matthias Mittermeyer auf, so auch bei Verus. Er ist

als Geschäftsführer von mindestens 18 GmbH und Untergesellschaften eingetragen. Dass diese alle zu den Immobilienfirmen der Samwer-Brüder gehören, scheint zumindest möglich.

Die Versteigerungstermine für die Neuköllner Häuser wurden abgesagt. „Wir denken, dass das auch daran liegt, dass wir aktiv geworden sind“, meint die Bewohnerin Erika Kolbe*. Stattdessen fand eine Realteilung statt. Die Häuser Framstraße 3 bis 9 bleiben im Lindow-Nachlass, die restlichen Häuser gingen an Hintze & Co. Inzwischen mussten die Künstler/innen aus den Gewerbegebäuden im Innenhof ausziehen. Auf die Forderung der Initiative nach einem Runden Tisch antwortete Florian Hintze, er könne nicht mit ihnen reden, sie seien schließlich nicht durch die Mieterschaft legitimiert. Die Mieter/innen hoffen nun auf den Milieuschutz, der umfangreiche Modernisierungen, das Zusammenlegen der kleinen Wohnungen und die Umwandlung in Wohneigentum genehmigungspflichtig macht. Aber da der Reuterplatz erst seit Februar Milieuschutzgebiet ist, gibt es noch keine Erfahrungen, wie gut der Schutz vom Bezirksamt durchgesetzt wird. ●

* Name geändert

Nach der Ankündigung der Zwangsversteigerung organisierten sich die Mieter/innen aus den 180 Wohnungen des Häuserblocks zwischen Pannier-, Fram-, Nansen- und Reuterstraße in Nordneukölln blitzschnell. Vorerst wurden die Versteigerungstermine abgesagt. Perspektivisch hoffen die Mieter/innen auf die neu erlassene Milieuschutzsatzung.

Foto: Matthias Coers



Weitere Informationen:

<https://unserblockbleibt.wordpress.com>

<http://digitalkompakt.de/uebersicht/samwer-immobilienfirmen>



Im Untersuchungsausschuss wurde auch die Standortwahl des BER behandelt, die von den Oppositionsfraktionen als Fehlentscheidung gewertet wird.

Katastrophenmeldungen auf 1.200 Seiten

Untersuchungsausschuss zum BER-Debakel hat Abschlussbericht vorgelegt

Von Benedict Ugarte Chacón

Seit September 2012 tagte der Untersuchungsausschuss zum Flughafen BER und am 23. Juni dieses Jahres fand im Abgeordnetenhaus die abschließende Debatte zu seinem Abschlussbericht statt. Während der letzten dreieinhalb Jahre werteten die Abgeordneten und ihre Mitarbeiter/innen rund 1.700 Aktenordner mit Beweismaterial aus. Hinzu kamen mehrere Daten-DVD mit weiteren Dokumenten und Tausenden E-Mails. Zudem wurden über 70 Zeug/innen vernommen, manche – wie der ehemalige Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit (SPD) oder die ehemaligen Flughafengeschäftsführer Rainer Schwarz und Manfred Körtgen – auch mehrmals. Die Protokollseiten, die aus den

Vernehmungen resultierten, gehen ebenfalls in die Tausende. Damit gilt der Untersuchungsausschuss zum BER als der bisher materialstärkste in der Geschichte des Abgeordnetenhauses. Auch sein Bericht ist mit insgesamt 1.200 Seiten umfangreicher als der zum Skandal um die Bankgesellschaft Berlin.

Neben dem von der Ausschussmehrheit aus SPD und CDU maßgeblich beeinflussten Hauptbericht gehören auch die Sondervoten der Fraktionen von Linken und Grünen sowie des Ausschussvorsitzenden Martin Delius (parteilos) zum zweibändigen Gesamtbericht. Diese Sondervoten verfasste die Opposition, weil sie durch die Einflussnahme der Koalitionsfraktionen die tatsächlich im Ausschuss zutage geförderten Erkenntnisse nicht angemessen im Mehrheitsbericht vertreten sah.

Generell legten es SPD und CDU während der gesamten Ausschussarbeit darauf an, Verantwortliche mit dem jeweiligen Regierungsparteibuch möglichst aus der Schusslinie zu nehmen. Insbesondere die beiden Aufsichtsratsmitglieder Klaus Wowereit (SPD) und Frank Henkel (CDU) sollten durch diese Arbeitsweise geschont werden – wobei gerade letzterer wohl zu den größten Versagern unter den im Aufsichtsrat der Flughafengesellschaft vertretenen Politikern zählen muss. So ging aus den Unterlagen Henkels zur Vorbereitung für die Aufsichtsratssitzungen im Jahr 2012 deutlich hervor, dass der Senator sich seine Informationen im Vorfeld zum Teil aus Presseberichten zusammensuchen ließ. Auch fanden sich in Henkels Unterlagen wiederholte Klagen darüber, dass die Senatskanzlei von Klaus Wowereit nur eingeschränkt mit der Senatsverwaltung für Inneres kooperierte. So sollen zum Teil

Informationen nicht weitergegeben worden sein. Dass zwei Politiker unterschiedlicher Parteien sich gegenseitig nichts gönnen, mag zunächst nachvollziehbar sein. Jedoch widersprach dieses Vorgehen den von der Senatsverwaltung für Finanzen herausgegebenen Hinweisen für die vom Land Berlin entsandten Aufsichtsratsmitglieder. Diese haben sich auf eine gemeinsame Auffassung über die Unternehmensaufsicht zu verständigen, jedoch hielten Wowerit und Henkel samt ihrer Verwaltungen dies offenbar nicht für nötig. Für dieses Kontrollversagen sind Wowerit und Henkel klar verantwortlich, auch wenn SPD und CDU seit Jahren an der Legende stricken, die Aufsichtsräte hätten sich zwar redlich bemüht, seien aber von der Geschäftsführung schlecht informiert worden. Letzteres ist zwar richtig, kann aber ein Aufsichtsgremium nicht von der Pflicht entbinden, sich seine Informationen zur Not eigenständig zu beschaffen. Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH gehört zu jeweils 37% den Ländern Berlin und Brandenburg sowie zu 26% dem Bund. Demnach stand der Untersuchungsausschuss vor dem verfassungsrechtlichen Problem, dass er als Ausschuss des Berliner Landesparlaments weder Angelegenheiten Brandenburgs noch des Bundes untersuchen konnte. Dieser Umstand wurde bereits in der Anfangsphase der Ausschusstätigkeit von der Koalition dazu genutzt, das Instrument des Untersuchungsausschusses wegen der angeblichen Verfassungswidrigkeit einiger seiner Untersuchungsfragen offen in Frage zu

stellen. Im Nachhinein erwiesen sich die unter anderem im Rechtsausschuss pathetisch vorgetragenen verfassungsrechtlichen Bedenken als Teil einer Schmierenkommödie von SPD und CDU. Denn bei der Abstimmung im Plenum des Abgeordnetenhauses hatten beide Fraktionen der Einsetzung des Ausschusses zugestimmt. Wären die rechtlichen Bedenken wirklich so erheblich gewesen, wie sie damals vorgebracht wurden, hätte die Koalition dem Ausschuss gar nicht zustimmen dürfen.

Falscher Standort

Ein Komplex, der zu Beginn der Tätigkeit des Untersuchungsausschusses eher zum Missfallen von SPD, CDU und Die Linke ausführlich behandelt wurde, war die frühe Phase des Projekts BER und dabei insbesondere auch die Wahl des Flughafenstandorts Schönefeld. Dass es sich bei dieser Wahl um eine folgenreiche Fehlentscheidung handelte, wollten SPD und CDU in dieser Klarheit nicht im Abschlussbericht festgehalten wissen. Entsprechende Änderungsanträge der Oppositionsfraktionen wurden abgeschmettert. Der stadtnahe Standort, der vormalig als einer der ungeeignetsten für einen neuen Flughafen galt, hat zur Folge, dass zahlreiche Anwohner/innen unter dem Lärm an- und abfliegender Flugzeuge leiden werden. Der Standort geht letztendlich auf politische Ränkespiele von SPD und CDU in Berlin sowie der Länder Berlin und Brandenburg zurück und hat keine tiefer gehende fachliche Begründung. Der Flughafen sollte ursprünglich bereits

im Jahr 2011 in Betrieb genommen werden, jedoch war es schon zuvor zu Verzögerungen gekommen. So wurden durch eine 2010 erlassene Verordnung der Europäischen Kommission zum Mitführen von Flüssigkeiten Umplanungen und Umbauten im Check-in-Bereich notwendig. Die einzubauenden Flüssigkeitsscanner brauchten mehr Platz, als in den ursprünglichen Planungen vorgesehen war. Ein weiterer Rückschlag war die Insolvenz des Architekturbüros IGK IGR im Februar 2010. Das Unternehmen war Teil der Planungsgemeinschaft BBI (pg bbi) und für die Innenausbauplanung zuständig. Die verbliebenen Unternehmen der pg bbi – Gerkan, Marg und Partner (gmp) und JSK – versicherten damals gegenüber der Flughafengesellschaft, die Leistungen der IGK IGR künftig selbst erbringen und somit die Folgen der Insolvenz auffangen zu können. Die Flughafengesellschaft wiederum verließ sich auf diese Zusicherungen der pg bbi und hielt am damals schon ambitioniert erscheinenden Inbetriebnahmetermin 3. Juni 2012 fest. Zusätzlich verschärfte die Situation durch zahlreiche Änderungsanordnungen der Geschäftsführung, die diese im Verbund mit dem Aufsichtsrat durchsetzte. Die Planungsgemeinschaft wiederum nahm die zusätzlichen Aufträge gern an – auch wenn sich das schließlich übrig gebliebene Architekturbüro gmp nach dem Rauswurf der Planungsgemeinschaft im Sommer 2012 über die vielen Änderungswünsche, die einen ordnungsgemäßen Planungs- und Bauablauf stark beeinträchtigt hätten, beschwerte.

Frühe Warnungen ignoriert

Flughafengesellschaft und Politik hielten am 3. Juni 2012 als Termin für die Inbetriebnahme bis Mai 2012, als die Verschiebung öffentlich bekannt gemacht wurde, unbeirrt fest. Und dies, obwohl seit spätestens Ende 2011 innerhalb der Flughafengesellschaft klar war, dass der anvisierte Termin ernsthaft gefährdet war. Die im Zuge des Probetriebs beauftragte Unternehmensberatung McKinsey schrieb hierzu im März 2012 an die Geschäftsführung: „Wie in den letzten Wochen und Tagen mehrfach besprochen liegen wir insgesamt deutlich hinter unserem Plan für die Inbetriebnahme am 3. Juni 2012 zurück; der Zeitverlust von aktuell fast vier Monaten ist bis zur Inbetriebnahme nicht aufzuholen.“ Die schriftlichen Warnungen erreichten nicht alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Rainer Schwarz behauptete später unter anderem vor dem Landgericht



Dauerbaustelle BER. Ursprünglich sollte der Flughafen Berlin-Brandenburg 2011 in Betrieb gehen. Umplanungen und die Insolvenz des Architekturbüros verursachten erste Verzögerungen.

Foto: Alexander Obst, Marion Schmieding/ Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Berlin, er habe die Briefe am 30. März 2012 mit Wowereit besprochen. Dieser wiederum behauptete vor dem Untersuchungsausschuss das Gegenteil. Einer von beiden sagte demnach die Unwahrheit und machte sich damit strafbar. Wohlgemerkt: Bei diesen Warnungen ging es noch gar nicht um die Entrauchungsanlage, die heute als einer der Hauptgründe für die Verschiebung gilt. Bei dieser war es ebenfalls zu Verzug gekommen, sodass die Planer dem zuständigen Bauordnungsamt eine „Mensch-Maschine-Schnittstelle“ als „Interimslösung“ schmackhaft machen wollten. Dabei sollten bestimmte Entrauchungsszenarien im Ernstfall manuell ausgelöst werden. Zwar gab die Geschäftsführung gegenüber dem Aufsichtsrat immer wieder an, dass mit dem Genehmigungsprozess schon alles gut werden würde, aber dass es schriftliche Hinweise des Bauamts gab, die deutlich in die gegenteilige Richtung wiesen, verschwieg sie gegenüber dem Gremium. Somit deckte der Ausschuss auch eine der größten Lügen der Verantwortlichen auf, nämlich jene, dass man seitens der Flughafengesellschaft und ihres Aufsichtsrats im Mai 2012 völlig überrascht über den Zustand des Projekts gewesen sei und deshalb kurzfristig den Eröffnungstermin absagte.

Controllingbericht geschönt

Es ist wohl richtig, dass in den Aufsichtsratssitzungen nicht über den tatsächlichen Zustand des BER informiert wurde. Hierfür tragen die damaligen Geschäftsführer Schwarz und Körtgen die Verantwortung. Letzterer ließ gar einen Controllingbericht entschärfen, der auf die kritischen Entwicklungen hindeutete. In den Akten des Untersuchungsausschusses fand sich eine E-Mail seines damaligen Referenten an den Chef der Projektsteuerung sowie den Gesamtprojektleiter: „Sehr geehrte Herren, Herr Dr. Körtgen wünscht, dass das Wort ‚äußerst‘ bei den kritischen Pfaden im CB (Controllingbericht) entfernt wird.“ Vor dem Untersuchungsausschuss wollte sich Körtgen nicht mehr daran erinnern, solch eine Anweisung gegeben zu haben. Dem Aufsichtsrat sollte, so legt es der Text der E-Mail nahe, ein positiveres Bild vom Zustand des Projekts gezeichnet werden, als es angemessen gewesen wäre. Dass Schwarz und Körtgen den Aufsichtsrat nicht oder falsch informierten, entbindet die Mitglieder dieses Gremiums allerdings nicht von ihrer Verantwortung. Schließlich nahm auch ein Vertreter der Brandenburger Staatskanzlei an den Be-



Foto: Günter Wöcker/ Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Über den Probetrieb ist der BER noch nicht hinausgekommen. Der Untersuchungsausschuss befasste sich mit zahlreichen Ereignissen, die zu den Verzögerungen führten: Fehlplanungen, die voreilige Entlassung des Generalplaners, Mängel bei der Informationsbeschaffung des Aufsichtsrats, geschönte Controllingberichte etc.

sprechungen mit dem Bauordnungsamt teil und dieser hätte das Aufsichtsratsmitglied Matthias Platzek (SPD) über die Ergebnisse informieren können.

Einer der Kardinalfehler im Krisenmanagement nach der Verschiebung der Inbetriebnahme 2012 war die vom Aufsichtsrat gebilligte Entlassung des Generalplaners pg bbi. Die Risiken, die solch ein Rauswurf mit sich bringen würde, waren innerhalb der Flughafengesellschaft zum Zeitpunkt der Entlassung bekannt. So warnte die mit dem Kündigungsprozedere beauftragte Rechtsanwaltskanzlei in einer E-Mail: „Wir hatten bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass eine Beendigung des Vertragsverhältnisses zu pg bbi für uns nicht abschließend übersehbare tatsächliche Folgen auf den Bauablauf haben kann.“ Die unüberlegte Trennung von den Planern führt schließlich zum monatelangen Stillstand auf der Baustelle. In der Rückschau war diese vom Aufsichtsrat unter Wowereit gebilligte Entscheidung ein fataler Fehler, der sich als äußerst schädlich für das Projekt erwies. Dass Wowereit in einer späteren Aufsichtsratssitzung die Entscheidung als „sachlich richtig“ bezeichnete, ist wohl ein Beleg für eine Realitätsverweigerung sondergleichen.

Konsequenzen: keine

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der Flughafengesellschaft hatten nach

der Verschiebung der Inbetriebnahme kein gesteigertes Interesse, die Verantwortlichkeiten gerichtsfest benennen zu lassen. Zwar wurde eine interne Haftungsprüfung angestrengt, doch aus den Unterlagen des Untersuchungsausschusses ging klar hervor, dass das gewählte Vorgehen hierzu mehr als untauglich war. Schlussendlich hatten mit Geschäftsführung und Aufsichtsrat genau diejenigen Einflussnahme auf die Haftungsprüfung, deren Handeln untersucht werden sollte. Trotz dieses Vorgehens enthielt ein Gutachten einer beauftragten Rechtsanwaltskanzlei klare Feststellungen zu Pflichtverletzungen der Geschäftsführung unter Schwarz und Körtgen. Im Prozess vor dem Landgericht, den Schwarz nach seiner Kündigung gegen die Flughafengesellschaft führte, spielte dieses Gutachten allerdings keine Rolle. Man habe, so der Justiziar der Flughafengesellschaft vor dem Untersuchungsausschuss, im Prozess nicht alle Mittel gegen Schwarz ausgeschöpft. Eine gerichtliche Feststellung von dessen Pflichtverletzungen hätte die Stellung von Unternehmen verbessert, die gegen die Flughafengesellschaft Schadensersatzforderungen aufgrund der verschobenen Eröffnung geltend machen wollen. Schwarz, einer der Hauptverantwortlichen für das BER-Desaster, konnte mit über einer Million Euro Gehaltsnachzahlung nach Hause gehen. ●

Bauen am Bedarf vorbei

Freiflächen in Wilmersdorf werden mit Luxuswohnungen zugebaut

Von Gudrun Giese

Brachen sehen oft unattraktiv aus. Besonders scheußlich kann allerdings ein Areal wirken, das abgeräumt und in diesem wüsten Zustand längere Zeit sich selbst überlassen bleibt. Insofern war es sehr geschickt von der Berliner Groth-Gruppe, Projektentwickler und Bauträger im Westteil der Stadt seit 1982, dass sie die zur Hälfte geräumte Kleingartenkolonie Oeynhausens im Wilmersdorfer Ortsteil Schmargendorf begrünen ließ. Sonnenblumen wurden ausgesät, um die abgeräumten Kleingärten zu begrünen und erst einmal keine große Beunruhigung aufkommen zu lassen.

Auf der geräumten Teilfläche der Kleingartenkolonie Oeynhausens wird demnächst ein fragwürdiges Bauprojekt realisiert. Groth lässt dort 900 Wohnungen errichten – das Gros als Luxuseigentumsobjekte. Dabei war die insgesamt rund

93.000 qm große Kolonie Oeynhausens im Flächennutzungsplan von 1994 als Grünfläche deklariert. Diese Grünfläche wollte das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf eigentlich baurechtlich absichern, da der Baunutzungsplan von 1958/60 das Gebiet als Bauland auswies. Die Deutsche Post als frühere Eigentümerin der Kleingartenfläche verkaufte das Areal für 598.000 Euro im Jahr 2008 an die luxemburgische Lorac, eine Tochtergesellschaft des US-amerikanischen Hedgefonds Lone Star. Am Planungsrecht änderte sich nichts, als Lorac bald darauf für einen hohen zweistelligen Millionenbetrag das Gelände an die Groth-Gruppe verkaufte, die auf der bisherigen Grünfläche Eigentumswohnungen errichten will (siehe MieterEcho Nr. 379/ Februar 2016).

Ziemlich fauler Kompromiss

Das von einer Bürgerinitiative initiierte Bürgerbegehren für den Erhalt der Kolonie Oeynhausens ging im Mai 2014 mit klarer Mehrheit für die Kleingärtner/innen aus. Doch der damalige Eigentümer Lorac

drohte mit exorbitanten Entschädigungsforderungen, sollte die Baugenehmigung nicht erteilt werden. Das Bezirksamt erklärte sich für mittel- und machtlos – und der Senat hielt sich vornehm zurück. Am Ende stand ein ziemlich fauler Kompromiss: Die Groth-Gruppe, die das Areal zwischenzeitlich übernommen hatte, bot an, „nur“ die Hälfte der Fläche zu bebauen, allerdings mit 900 statt zunächst geplanten 700 Wohnungen. „Dazu werden auch achtgeschossige Häuser gehören“, berichtet Siegfried Schlosser, Bezirksverordneter in Charlottenburg-Wilmersdorf. Zunächst hatte die maximale Geschosshöhe bei sechs gelegen. „Besonders interessant dabei ist, dass nach den bisher bekannt gewordenen Plänen die höchsten Bauten direkt an die verbleibende Hälfte der Kleingartenkolonie Oeynhausens grenzen sollen.“ Dass Schatten weder dem Pflanzenwuchs noch der Aufenthaltsqualität in Gärten zuträglich ist, dürfte beim Bauträger bekannt sein, dem ja auch die Koloniehälfte gehört. „Welches Interesse sollte Groth dauerhaft am Besitz von Kleingärten haben?“, fragt Siegfried Schlosser. Mit Acht-Geschossern neben Lauben dürfte sich das „Problem“ aber eventuell von selbst lösen.

Günstige Regelungen für Groth

Doch im Sommer 2016 besteht die Fläche noch aus einem Sonnenblumenfeld. Frühestens im Herbst sollen Kräne und Bagger anrücken, um den Bau des Mammutprojekts zu starten. Wie zuvorkommend der sowohl mit CDU wie SPD in der Hauptstadt bestens vernetzte Baulöwe Klaus Groth vom Bezirksamt behandelt wird, zeigt sich bei der Sonderregelung zum Anteil der Sozialwohnungen im Gesamtkomplex, der eigentlich bei 25% liegen müsste. Die Anfrage der Abgeordneten Katrin Lompscher von der Fraktion Die Linke erbrachte jedoch die interessante Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, dass „für den Dichtezuwachs ein Anteil von 25%



Die Wohnanlage in der Fritz-Wildung-Straße mit 136 Eigentumswohnungen ist eines der vielen umstrittenen Neubauprojekte in Wilmersdorf, die am Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum vorbei gehen.

Foto: Matthias Coers

preisgebundenen Sozialraumwohnungen vereinbart“ wurde, wie es in der Antwort der Senatsbaudirektorin Regula Lüscher vom 28. Juni heißt. Das bedeutet, dass Groth nur bei der zusätzlich genehmigten Baufläche Sozialwohnungen anbieten muss. Konkret sind das 65 preisgebundene Wohnungen, die in Relation zum Gesamtbauvolumen von 900 Wohneinheiten auf rund 90.000 qm lediglich einen Anteil von 7% ausmachen. Dass Groth CDU und SPD regelmäßig mit Spenden unterhalb der Offenlegungspflicht bedachte, wie im Frühjahr bekannt wurde, gibt solchen den Bauherren begünstigenden Regelungen einen Beigeschmack (siehe MieterEcho Nr. 382/ August 2016).

Eigentumswohnungen in der Sackgasse

Dieses Projekt gehört derzeit zu den größten und umstrittensten in Charlottenburg-Wilmersdorf. Doch es handelt sich keineswegs um das einzige Bauvorhaben, das an dem erheblichen Bedarf nach bezahlbarem Mietwohnungsbau vorbei entsteht. Aktuell werden 136 Eigentumswohnungen an der Fritz-Wildung-Straße 14 bezugsfertig. Die Münchner Grund-Immobilien Bauträger GmbH hat die Gebäude auf frühere Gewerbeflächen und Parkplätze hingeklotzt. Die Fritz-Wildung-Straße ist eine Sackgasse, an deren Ende sich das Eisstadion Wilmersdorf, ein Hallenbad der Berliner Bäder-Betriebe sowie eine Reihe weiterer Sportplätze und -hallen befinden. Mit der Fertigstellung und dem Bezug der 136 Eigentumswohnungen dürfte sich der Charakter der Umgebung komplett verändern. Weder ist die Straße für den verstärkten Autoverkehr ausgelegt, wie sich bereits in der Bauphase zeigte, noch gibt es Antworten auf die Frage, wo in der Eislaufsaison die Besucher/innen des Stadions ihre Autos abstellen sollen. Auch stellt sich die Frage, wer an dieser Stelle eigentlich weitere Eigentumswohnungen benötigt. Denn auch wenn Wilmersdorf mit seinem Ortsteil Grunewald im Ruf steht, Wohnort vorwiegend wohlhabender bis reicher Menschen zu sein, trifft das in der Realität nicht zu. Zahlreiche Einwohner/innen Wilmersdorfs verfügen nur über ein durchschnittliches Einkommen. Zudem sind etliche der Bewohner/innen mit den unerschöpflichen Portemonnaies längst mit Luxuswohnungen versorgt – gibt es doch in Grunewald neben alten repräsentativen Wohnhäusern auch viele neue Stadtvillen. Und in Wilmersdorf wurden zudem unzählige Altbauwoh-



Der Neubau an der Seesener Straße 40-47 mit 221 Mieteinheiten liegt direkt an der S-Bahn und der Stadtautobahn. Die Wohnungen werden trotz ihrer verlärmten Lage für 13,90 Euro/qm nettokalt angeboten, was selbst mit durchschnittlichen Einkommen nicht bezahlbar ist. Foto: Matthias Coers

nungen in den zurückliegenden Jahren zum großen Teil in Eigentumsobjekte umgewandelt. Fraglich ist also, wer in die Fritz-Wildung-Straße ziehen soll.

Schleppende Realisierung

Dem Bezirksverordneten Schlosser ist jedenfalls aufgefallen, dass sich viele der kleineren und größeren Neubauprojekte im Bezirk nach anfänglicher Eile schließlich dahinschleppen, weil offenkundig die Nachfrage nach hochpreisigen Eigentums- oder Mietwohnungen sehr viel geringer ist, als allgemein suggeriert wird. So wurde an der Umlandstraße 103 vor mehr als einem Jahr sehr zügig nach einem Urteil des Landgerichts Berlin ein Mietshaus aus den 1960er Jahren wegen angeblicher Kontamination abgerissen, um an dieser Stelle 55 Eigentumswohnungen zu errichten. Monatelang lagen dann jedoch die „kontaminierten“ Trümmer ungeschützt auf dem Grundstück. Nach dem Wegräumen war für weitere Monate eine öde Brache zu bestaunen. Nur am Bauzaun hängende Transparente der „Project Immobilien“ verwiesen auf die Website des Projektentwicklers mit Sitz in Nürnberg und dort auf die ambitionierten Preisvorstellungen für die zu bauenden Objekte: 389.000 Euro soll beispielsweise eine rund 90 qm große 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss kosten. Auch im August war

noch nicht mit dem Bau begonnen worden; im zweiten Quartal 2018 sollen laut Website die Wohnungen bezugsfertig sein.

Ein weiteres Neubauprojekt in Charlottenburg-Wilmersdorf zeigt eindrucksvoll, wie wenig es in diesem Bezirk tatsächlich um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums geht, sondern vielmehr darum, möglichst alle Grundstücke profitmaximierend zu verwerten. So entstand an der Seesener Straße 40-47, in der Nähe des S-Bahnhofs Halensee, in den letzten beiden Jahren ein großer Wohnkomplex mit 221 „hochwertigen“ (Miet-)Wohneinheiten und Tiefgarage. Der im Kiez sehr umstrittene Bau befindet sich auf der nach Südwesten ausgerichteten Seite der Seesener Straße, die direkt an der S-Bahn und der Stadtautobahn A 100 liegt. Der Bauträger des aus zehn Gebäuden bestehenden und 204 m langen Wohnriegels ist die Sanus AG. Die Wohnungen werden derzeit für eine Miete von 13,90 Euro/qm nettokalt angeboten.

Vier von vielen Beispielen aktueller Bauvorhaben in Charlottenburg-Wilmersdorf. Immer mehr teurer, nicht benötigter Wohnraum entsteht dabei auf den immer rarer werdenden Freiflächen und Baulandreserven. Bedarf besteht aber vor allem nach der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dass am Bedarf vorbei gebaut wird, könnte nur die Politik stoppen. ●



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Betriebskosten

Von Rechtsanwalt Mirko Walther

Was sind Betriebskosten im mietrechtlichen Sinne?

Betriebskosten sind in § 556 Absatz 1 BGB allgemein definiert. Diese Definition finden Sie auch in der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Dort heißt es in §1: „Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“ Welche Betriebskostenarten es im Einzelnen gibt, ist in § 2 BetrKV aufgeführt und erläutert.

Keine Betriebskosten und damit auf keinen Fall umlagefähig sind Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, also Instandsetzungen und Instandhaltungen, sowie Verwaltungskosten. Aber Achtung: Mieter/innen von Eigentumswohnungen finden solche nicht umlagefähigen Kosten oft in ihrer Betriebskostenabrechnung vor. Wohnungseigentümer dürfen diese aber nicht an ihre Mieter/innen weitergeben.

Darf der Vermieter Betriebskosten auf die Mieter/innen umlegen und wo ist das geregelt?

In § 556 BGB ist geregelt, dass mietvertraglich vereinbart werden kann, dass die Mieter/innen die Betriebskosten tragen. Ohne eine solche Vereinbarung sind Betriebskosten bereits in der Miete enthalten,

man spricht dann von einer Bruttokaltmiete. Es gibt auch Mietverträge, in denen nur die Umlage eines Teils der Betriebskosten vereinbart wird. Diese Miete wird zumeist als Teilinklusive bezeichnet. Betriebskosten können als Pauschale ohne Abrechnung oder als Vorauszahlung mit Abrechnung umgelegt werden. Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Wie und wann der Vermieter über die Betriebskosten abrechnen muss, ist in den §§ 556 und 556 a BGB festgelegt.

Wir haben im Jahr 2007 einen Mietvertrag geschlossen, in dem bezüglich Betriebskosten auf die „Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 II. BV in der jeweils gültigen Fassung“ verwiesen wird. Nach unserer Kenntnis galt zu diesem Zeitpunkt aber bereits die Betriebskostenverordnung. Wer hat in diesem Fall die Betriebskosten zu tragen?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem vergleichbaren Fall die Klausel als wirksam angesehen und entschieden, dass Mieter/innen vertraglich zur Tragung der Betriebskosten verpflichtet sind (Urteil vom 10. Februar 2016, AZ: VIII ZR 137/15). Dem BGH zufolge genügt für die Übertragung von Betriebskosten auf Wohnraummieter/innen, dass diese gemäß der Vereinbarung im Mietvertrag „die Betriebskosten“ zu tragen haben. Der BGH setzt dabei den Begriff „Betriebskosten“ als bekannt voraus und sieht diesen für durchschnittliche Mieter/innen als hin-

reichend klar und verständlich und somit auch als transparent an. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Absatz 1 BGB und die Betriebskostenverordnung sei damit die Umlage der Betriebskosten vereinbart. Daher war es unschädlich, dass im Vertrag auf eine nicht mehr geltende Regelung Bezug genommen wurde. Die Entscheidung wird damit begründet, dass der Begriff der Betriebskosten seit Langem gesetzlich definiert und durch die Aufzählung der einzelnen Betriebskostenarten in der dazu ergangenen Verordnung und dem darin enthaltenen Katalog erläutert sei. Eine Aufzählung der einzelnen Betriebskostenpositionen oder die Bezugnahme auf gesetzliche Regelungen sei danach nicht erforderlich. Unklar und unwirksam sind jedoch solche Klauseln im Mietvertrag, bei denen Mieter/innen nicht erkennen können, ob sie



Foto: Privat

Rechtsanwalt Mirko Walther berät in den Beratungsstellen Lichtenberg/ Frankfurter Allee und Treptow/ Dörfelfeldstraße.

sämtliche umlegbaren Betriebskosten oder nur einzelne Betriebskostenarten zu tragen haben. Bei einer beispielhaften Aufzählung von Betriebskosten mit dem Zusatz „etc.“ geht der BGH jedoch von einer umfassenden Umlagevereinbarung im gesetzlich zulässigen Rahmen aus. Sind aber im Mietvertrag nur einzelne Betriebskostenarten abschließend aufgeführt, kann der Vermieter auch nur diese auf die Mieter/innen umlegen.

An unserem Haus werden die Wände regelmäßig mit Graffiti besprüht. Müssen wir als Mieter/innen die Kosten ihrer Beseitigung als Betriebskosten tragen?

Ganz besonders in Großstädten, aber auch zunehmend in ländlichen Regionen, entwickeln sich Graffiti zum Ärgernis für Hauseigentümer. Die Gerichte urteilen nicht einheitlich. Das Berliner Landgericht hat kürzlich entschieden, dass die Kosten für das Entfernen von Graffiti nicht ohne Weiteres als Betriebskosten auf die Mieter/innen umgelegt werden können, sondern ein ureigenes Problem des Eigentümers sind (Urteil vom 19. Februar 2016, AZ: 63 S 189/15). Die Graffiti-Entfernung hat in der Regel nichts mit dem Betrieb der Mietsache zu tun, sondern es handelt sich dabei um eine Instandsetzung, also eine nicht umlegbare Erhaltungsmaßnahme. Es gehört zu den Aufgaben von Vermietern, Graffiti zu entfernen, da Mieter/innen einen Anspruch auf die Nutzung einer ordentlichen Mietsache haben.

Für mich ist die Position Sach- und Haftpflichtversicherung nicht nachvollziehbar. Welche Kosten dürfen umgelegt werden?

Nach § 2 BetrKV gehören hierzu „die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug“. Weitere Sach- und Haftpflichtversicherungen können umgelegt werden, sofern sie gebäudebezogen sind und der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet wird. Das bedeutet für Sie: Die Aufzählung im Gesetz ist nicht abschließend. Zu umlegbaren Versicherungen gehört beispielsweise auch eine Versicherung gegen Hausbock und Schwamm sowie eine Versicherung für Gemeinschaftsantennenanlagen. Es dürfen diese sonstigen weiteren Versicherungen nur umgelegt werden, wenn sie erforderlich sind. Sie sind in den meisten Fällen in der Wohngebäudeversicherung enthalten.



Die Kosten für die Beseitigung von Graffiti können in der Regel nicht ohne Weiteres als Betriebskosten auf die Mieter/innen umgelegt werden. Foto: Matthias Coers

Nicht umlegbar sind dagegen Kosten einer Reparaturversicherung, da Reparaturen dem Vermieter obliegen. Auch die Kosten einer Rechtsschutzversicherung und vor allem natürlich auch seine Mietverlustversicherung darf der Vermieter nicht auf die Mieter/innen umlegen.

Unser Vermieter wohnt in unserem Haus. Er rechnet bei den Positionen Hauswart und Gartenpflege die von ihm selbst erbrachten Leistungen ab und legt dafür Kostenvoranschläge von mehreren Fremdfirmen vor. Ist dies zulässig?

Der Vermieter, der selbst Leistungen erbringt wie beispielsweise Winterdienst oder Gartenpflege, darf diese Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen umlegen. Der BGH hat in einem ähnlichen Fall entschieden, dass diese Vorgehensweise gemäß § 1 Absatz 2 Satz 2 BetrKV zulässig ist, der Vermieter also nach den eingeholten Angeboten abrechnen durfte, ohne dass die Firmen beauftragt wurden (Urteil vom 14. November 2012, AZ: VIII ZR 41/12). Es kommt somit nicht darauf an, dass der Vermieter selbst tätig wird oder durch eigenes Personal die Leistungen erbringt, sondern der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten, die bei Beauftragung durch ein Drittunternehmen entstanden wären, in die Betriebskostenabrechnung einzustellen. Lediglich die Umsatzsteuer (umgangssprachlich oft Mehrwertsteuer genannt) darf er nicht umlegen, da diese ja tatsächlich nicht angefallen ist.

Können die Kosten der Gartenpflege auf uns Mieter/innen umgelegt werden?

Die Voraussetzung für die Umlage ist, dass die Überwälzung der Betriebskosten mietvertraglich wirksam vereinbart wurde. Ist dies der Fall, sind die Kosten der Gartenpflege nach § 2 Nr. 10 BetrKV als Betriebskosten umlagefähig. Konkret nennt der einschlägige § 2 Nr. 10 BetrKV dabei Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand sowie der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen. Da kommt einiges zusammen: gießen, Rasen mähen und wässern, Bäume, Sträucher und Hecken schneiden, Gartenabfälle und Laub entsorgen und vieles mehr.

Die Kosten für die Gartenpflege von Gemeinschaftsflächen, die ausschließlich von den Mieter/innen genutzt werden dürfen, müssen die Mieter/innen auch dann übernehmen, wenn sie diese nicht nutzen, obwohl sie es könnten. Darüber hinaus dürfen Vermieter auch Kosten für die Pflege nicht direkt nutzbarer Grünflächen – beispielsweise für einen Vorgarten – umlegen. Schließlich tragen auch solche Grünstreifen zum Aussehen des Hauses und damit zum Wohnwert bei. Die Kosten für Gartenpflege von Gärten, die lediglich bestimmte Mieter/innen nutzen können und dürfen – wie nur Erdgeschossmieter/innen zugängliche Gartenflächen – sind ausschließlich von diesen zu tragen.



Vermieter dürfen auch die Kosten für Gartenpflege als Betriebskosten umlegen, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde und die Mieter/innen die Gartenflächen – wenn auch nur indirekt wie bei einem Vorgarten – nutzen dürfen und die Öffentlichkeit von der Benutzung ausgeschlossen ist. Foto: nmp

Aufpassen sollten Mieter/innen aber dann, wenn auch Dritte die Garten- oder Parkflächen nutzen dürfen, die Flächen also öffentlich zugänglich sind. Durch diese Öffnung geht der Bezug zur Mietsache verloren, der aber wiederum entscheidend ist für die zulässige Umlage von Betriebskosten auf die Mieter/innen.

Gerade bei Flächen rund um Wohnanlagen ist es wahrscheinlich, dass auch die Öffentlichkeit sie nutzen darf und nicht nur diejenigen, die eine Wohnung gemietet haben. Sind solche Flächen dabei durch bauplanerische Bestimmungen, zum Beispiel einem Bebauungsplan, oder durch den Vermieter der Öffentlichkeit gewidmet, dürfen Mieter/innen keine für die Pflege dieser Flächen anfallenden Kosten abverlangt werden. Das hat der BGH erst kürzlich entschieden (Urteil vom 10. Februar 2016, AZ: VIII ZR 33/15).

Allerdings hat der BGH auch klargestellt, dass zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks auch die regelmäßige Pflege der Außenanlagen sowie die wiederkehrende Beseitigung von Verunreinigungen und Müll gehören. Das bedeutet, dass die Kosten der Pflege der Außenanlagen insoweit umgelegt werden können, als sie auf die Beseitigung von Verunreinigungen wie Hundekot oder

Scherben entfallen, die durch Dritte verursacht wurden. Der BGH hält hier an seiner vorangegangenen Rechtsprechung fest, dass die Kosten der Beseitigung von unberechtigt abgestelltem Müll – zum Beispiel Sperrmüll, der auf Gemeinschaftsflächen der Mietsache durch Mieter/innen oder durch Dritte abgestellt wurde – zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.

Der Aufzug in unserem Haus fällt oft aus. Die in der Betriebskostenabrechnung angegebenen Kosten sind enorm hoch. Welche darf der Vermieter an uns weitergeben?

Umlagefähig sind die Kosten für die Wartung, die vorgeschriebene jährliche technische Überprüfung durch eine zugelassene Überwachungsstelle (wie TÜV, Dekra oder GTÜ), den Elektroenergieverbrauch des Aufzugs, die Beaufsichtigung und Bedienung, die Überwachung und Pflege der Anlage, die Anlagenreinigung, die Notrufanlage (ohne Miet- oder Leasingkosten für diese) und für eventuelle Befreiungen von Personen. Nicht umlagefähige Kosten sind die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen (Instandsetzung), für den Störsdienst und für Ersatzteile.

Bestehen Vollwartungsverträge, müssen Vermieter dies in der Betriebskostenabrechnung angeben. Der entsprechende Anteil für Reparaturen ist herauszurechnen. Sind die tatsächlichen Reparaturkosten nicht zu ermitteln, dürfen Vermieter sie schätzen und grundsätzlich rund 50% bis 60% der gesamten Vollwartungskosten auf die Mieter/innen als Wartungskosten umlegen. Abzuziehen ist auch ein Gewerbesteueranteil, wenn der Betrieb der Gewerbetriebe höhere Kosten verursacht.

Was fällt eigentlich alles unter sonstige Betriebskosten?

Die Position sonstige Betriebskosten ist kein Sammelbecken für irgendwelche Betriebskosten, die bei Vertragsabschluss noch nicht feststanden. Im Gegenteil: Sonstige Betriebskosten müssen im Mietvertrag im Einzelnen bezeichnet sein. Selbst ein Verweis auf den Gesetzestext genügt nicht, denn in § 2 BetrKV Nr. 17 befindet sich keine genaue Erläuterung, um welche konkreten Kosten es sich handelt.

Mögliche sonstige Betriebskosten können beispielsweise entstehen für die Wartung/Prüfung der Brandschutzeinrichtungen wie zum Beispiel auch der Rauchmelder in Ihrer Wohnung, für die Dachrinnenreinigung oder für den Betrieb einer Sauna oder anderer Gemeinschaftseinrichtungen. Auch in diesen Fällen gilt aber immer, dass Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, also Instandsetzungen, in solchen Einrichtungen nicht auf die Mieter/innen umgelegt werden dürfen.

In unserem Haus sind nur einige Wohnungen, so auch unsere, mit Heizkostenverteilern ausgestattet, während der Rest der Wohnungen über Wärmemengenzähler verfügt. Dürfen wir die vom Vermieter abgerechneten Heizkosten um 15% kürzen?

Verbrauchsabhängige Kosten werden grundsätzlich nach dem Verbrauch berechnet, der über entsprechende Ableser-/Erfassungsgeräte ermittelt wird.

Der BGH hat sich erst kürzlich mit der Frage auseinandergesetzt, wie eine Heizkostenabrechnung zu erfolgen hat, wenn im Haus sowohl Wärmemengenzähler als auch Heizkostenverteiler vorhanden sind. Nach § 5 Absatz 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) hat bei verschiedenen Nutzergruppen eine Vorerfassung der einzelnen Nutzergruppen entsprechend ihrer Erfassungsgeräte (Heizkostenverteiler, Wärmemengenzähler) und dann eine entsprechende Abrechnung auf die einzelnen Mieter/innen zu erfolgen. In dem vom BGH entschiedenen Fall war eine solche Vorerfassung nicht erfolgt, daher waren nach Auffassung des BGH die Heizkosten nicht entsprechend der HeizkostenV abgerechnet worden (Urteil vom 20. Januar 2016, AZ: VIII ZR 329/14). Der BGH gestand dem Mieter deshalb gemäß § 12 Absatz 1 HeizkostenV ein Kürzungsrecht von 15% des Kostenanteils zu, der nach der Verteilung auf den Mieter entfiel. Wenn in Ihrem Fall ebenfalls keine Vorerfassung erfolgte, dürfen Sie dem BGH zufolge die abgerechneten Heizkosten kürzen. ●

Für weitere Informationen empfehlen wir unsere mietrechtliche Infoschriften

- Betriebskostenabrechnung – Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten
- Heizkostenabrechnung – Tipps für Mieter/innen zur Überprüfung der Heiz- und Warmwasserkosten

Sie erhalten Sie Infoschriften unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2. Auf unserer Website halten wir außerdem viele Informationen sowie einen Betriebskostenrechner für Sie bereit (www.bmgev.de/betriebskosten.html).



Der Vermieter muss die auf das Gewerbe entfallenden Betriebskosten vorweg abziehen, wenn diese höher sind als bei Wohnnutzung, zum Beispiel wenn sich eine Wäscherei oder ein Fitnessstudio im Gebäude oder in der Wohnanlage befinden.

Foto: Matthias Coers

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 03.05.2016
AZ: 4 C 401/14

Betriebskostenabrechnung bei gemischter Gebäudenutzung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Wird ein erheblicher Anteil eines Gebäudekomplexes von einem Restaurant und einem Fitnessstudio und weiterem Gewerbe genutzt, müssen zumindest die auf das Gewerbe entfallenden Kosten für Wasser, Strom, Grundsteuer und Versicherung vorweg abgezogen werden. Verringert sich die in den Betriebskostenabrechnungen angegebene Gesamtfläche jährlich, ohne dass Baumaßnahmen mit Auswirkungen auf die Gesamtfläche im Haus stattgefunden hätten, muss der Vermieter dies auf Verlangen des Mieters erläutern.

Ein Vermieter verlangte Nachzahlungen für Betriebskosten für die Jahre 2012 und 2013. Im Haus befinden sich neben weiterem Gewerbe ein Restaurant und ein Fitnessstudio mit erheblichem Publikumsverkehr. Insgesamt werden 38% der Gesamtfläche gewerblich genutzt. Die Mieter/innen wandten gegen die Abrechnungen des Vermieters ein, dass die auf das Gewerbe entfallenden Kosten nicht gesondert ermittelt und vorweg ab-

gezogen wurden. Außerdem hatte sich die angegebene Gesamtfläche in den Abrechnungen im Vergleich zu früheren Abrechnungen verringert, ohne dass Baumaßnahmen im Haus erfolgt waren. Die Mieter/innen hatten hierzu eine Erläuterung verlangt, eine solche jedoch nicht erhalten. Auch das Amtsgericht hielt die Abrechnungen für fehlerhaft. Zwar sei ein Vorwegabzug der auf das Gewerbe entfallenden Kosten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur dann erforderlich, wenn die auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraumieter/innen führen. Hierfür müssen Mieter/innen konkrete Anhaltspunkte benennen. Bei einem Restaurant und einem Fitnessstudio handele es sich aber um „Betriebe mit üblicherweise höherem Wasserverbrauch als bei Wohnungen“. Die Mieter/innen hatten hier im Einzelnen den Umfang und die Öffnungszeiten des Restaurantbetriebs und des Fitnessstudios mitgeteilt. Das Gericht hielt daher auch einen Vorwegabzug bei den Kosten für Haus- und Grundstücksreinigung wegen des hohen Publikumsverkehrs für erforderlich. Auch bei den Kosten für Beleuchtung von Zufahrt und Hof hielt das Gericht einen Vorwegabzug für erforderlich, da die Mieter/innen nicht mit den diesbezüglichen Kosten für den hinteren Hof belastet werden dürften, welcher ausschließlich gewerblich genutzt wird. Auch hinsichtlich der Grundsteuer müsse der Vermieter „aus Gerechtigkeitsgründen“

eine Kostentrennung vornehmen, selbst wenn er einen einheitlichen Grundsteuerbescheid erhalten habe. Dasselbe gelte für die Gebäudeversicherung, wenn diese auch einen etwaigen Mietausfall für gewerblich genutzte Räume umfasse. Ob der Vermieter noch bei weiteren Betriebskostenarten eine Trennung der Kosten für Wohnung und für Gewerbe hätte vornehmen müssen, ließ das Gericht offen, da bereits nach Abzug der genannten Betriebskostenarten kein Nachzahlungsanspruch des Vermieters mehr bestand. Das Gericht stellte aber klar, dass die Abrechnungen auch deshalb materiell fehlerhaft seien, weil der Vermieter die von früheren Betriebskostenabrechnungen abweichenden Angaben zur Gesamtfläche trotz Nachfrage der Mieter/innen nicht erläutert hatte.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 06.06.2016
AZ: 7 C 1/16

Wirksamkeit einer Ankündigung einer energetischen Modernisierung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Die Ankündigung einer energetischen Modernisierung muss Angaben zur angeblichen Einsparung von Energie enthalten und erkennen lassen, dass sich diese Angaben tatsächlich (auch) auf die konkrete Wohnung beziehen.

Die im Vorderhaus gelegene Wohnung einer Mieterin in Kreuzberg ist mit einer Gas-etageneheizung ausgestattet. Das Hinterhaus wurde in der Vergangenheit mit einer alten Öl-Heizung beheizt. Der Vermieter ersetzte diese Heizung durch den Einbau einer modernen Gas-Zentralheizung, die das gesamte Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser versorgt und wollte auch die Wohnung der Mieterin im Vorderhaus an diese Heizung anschließen. Mit Schreiben vom 29. Juni 2015 kündigte er ihr den Ersatz der alten Öl-Heizung durch eine Gas-Zentralheizung und den Anschluss auch ihrer Wohnung an diese Heizung an. Dadurch werde insgesamt eine Einsparung von 30% der gesamten Kosten der Heizung inklusive Warmwasser erreicht. Die Mieterin hielt die Ankündigung für unzureichend und daher unwirksam und verweigerte die Duldung. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gab ihr Recht. Aus der Ankündigung gehe nicht hervor, dass die Wohnung der Mieterin mit einer Gas-etageneheizung ausgestattet sei. Es sei schon deshalb nicht

erkennbar, ob sich die Angaben zur angeblichen Energieeinsparung überhaupt auf diese Wohnung beziehen. Außerdem reiche auch die pauschale Behauptung einer „Einsparung von 30%“ nicht aus. Da der Gesetzgeber es dem Vermieter erlaube, bezüglich der Energieeinsparung auf „anerkannte Pauschalwerte“ Bezug zu nehmen, sei im Umkehrschluss klar, dass sich der Vermieter die Angabe solcher (pauschalen oder tatsächlichen) Werte nicht vollständig ersparen könne.

AG Mitte

Urteil vom 02.06.2016

AZ: 121 C 375/15

Mieterhöhung nach Berliner Mietspiegel 2015 und Eingruppierung in das zutreffende Mietspiegelfeld

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Eine Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel muss entweder das vom Vermieter zugrunde gelegte Mietspiegelfeld benennen oder die Angabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage enthalten.

Der Vermieter einer Maisonettewohnung verlangte vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die Wohnung liegt im vierten Obergeschoss und im Dachgeschoss eines vor 1918 errichteten Altbaus. Der im vierten Obergeschoss gelegene Teil war vor Mietbeginn mit öffentlichen Mitteln modernisiert, das Dachgeschoss gleichzeitig neu ausgebaut worden. Seinem Mieterhöhungsverlangen, welches er ausdrücklich auf den Altbau teil im vierten Obergeschoss beschränkte, fügte der Vermieter eine Mietspiegeltabelle sowie einen Auszug aus dem bezüglich der Sanierung vom Voreigentümer geschlossenen Förderungsvertrag bei, in welchem es u. a. hieß: „Im Bindungszeitraum dürfen (...) Mieterhöhungen (...) nur bis zu dem Durchschnittswert aus den nach Maßgabe des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage maßgeblichen Mittelwerten des Mietspiegels (...) für Wohnungen der Größe 40-60 qm und für Wohnungen der Größe 60-90 qm verlangt werden.“ Weitere Angaben zur vom Vermieter vorgenommenen Einordnung der Wohnung in den Berliner Mietspiegel 2015 enthielt das Schreiben nicht. Auch in der beigefügten Mietspiegeltabelle war kein Feld markiert.

Aus dem beigefügten Auszug aus dem Förderungsvertrag ergab sich diese Eingruppierung mangels Angaben zur Baualtersklasse, Ausstattung und Wohnlage ebenfalls nicht. Der Mieter erteilte keine Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen, da der Vermieter dieses nicht ausreichend begründet habe.



Ein Maschendrahtzaun ist keine sichtbegrenzende Gestaltung der Müllstandfläche im Sinne des Berliner Mietspiegels und daher nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen. Foto: Matthias Coers

Das Amtsgericht sah dies ebenso und wies die Zustimmungsklage des Vermieters ab. In der Urteilsbegründung stellte es klar, dass ein Mieterhöhungsverlangen erkennen lassen müsse, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat. Zumindest müsse der Vermieter Baualter, Ausstattung und Wohnlage angeben, um dem Mieter selbständig eine Eingruppierung in den Mietspiegel zu ermöglichen. Da das alles im vorliegenden Fall fehle, sei das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.

AG Charlottenburg

Urteil vom 12.05.2016

AZ: 210 C 427/15

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2015 und wohnwerterhöhende Merkmale

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Der Umstand, dass ein Gebäude an einer Straße liegt, welche zu einer Tempo-30-Zone gehört, reicht nicht aus, um das Kriterium der besonders ruhigen Straße zu erfüllen.

Bei Vorhandensein einer neuen und einer alten Müllstandfläche ist bei der Bewertung des Zustands der Müllstandflächen auf die Gesamtheit abzustellen.

Ein Maschendrahtzaun ist nicht „sichtbegrenzend“.

Der Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Unter anderem machte er wohnwerterhöhend geltend, dass 2015 ein Müllstandhäuschen errichtet wurde, in welchem seitdem Papiermüll-, Wertstoffmüll- und Biomülltonnen untergebracht sind. Die restlichen Mülltonnen befinden sich weiterhin auf der

alten, ebenfalls im nur den Mieter/innen zugänglichen Hof befindlichen Müllstandfläche, welche mit einem Maschendrahtzaun abgegrenzt ist.

Außerdem befinde sich das Haus in einer besonders ruhigen Straße, da dort eine Tempo-30-Zone eingerichtet sei.

Das Amtsgericht Charlottenburg verneinte das Vorliegen beider Merkmale. Eine besonders ruhige Straße liege regelmäßig nur dann vor, wenn das Gebäude beispielsweise in einer Sackgasse gelegen sei und insbesondere kein Durchgangsverkehr herrsche, was bei einer Tempo-30-Zone nicht automatisch angenommen werden könne. Auch die Müllstandfläche sei nicht positiv zu bewerten, da sie „in ihrer Gesamtheit (...) nicht sichtbegrenzend gestaltet“ sei. Ein Maschendrahtzaun sei nicht blickdicht, sodass die Restmülltonnen frei einsehbar seien.

LG Berlin

Urteil vom 16.06.2016

AZ: 67 S 76/16

Mietminderung wegen Baulärms durch Bebauung eines Nachbargrundstücks

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz

Die Miete ist wegen erheblicher Baummissionen durch die Errichtung einer Tiefgarage und eines Neubaus auf dem Nachbargrundstück auch dann gemindert, wenn sich dort bei Vertragsabschluss bereits erkennbar eine Baulücke befand.

Eine Mieterin stritt mit ihrem Vermieter um eine Mietminderung für die Zeit von Juni 2014 bis März 2015. In diesem Zeitraum fanden auf dem Nachbargrundstück Arbeiten zur Errichtung einer Tiefgarage

und eines Neubaus statt, welche bereits 2013 begonnen hatten und mit erheblichen Bauimmissionen wie Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen, Staub etc. verbunden waren. Das Landgericht stellte in seinem Urteil klar, dass ohne besondere anderweitige Vereinbarung im Mietvertrag derartige Immissionen „einen – selbstverständlichen – Mangel der Mietsache“ darstellen, der eine Minderung rechtfertigt. „Denn die Mietvertragsparteien vereinbaren auch ohne ausdrückliche vertragliche Abrede (...), dass die (Wohnraum-)Mietsache dem üblichen Mindeststandard vergleichbarer Räume entsprechen und dem Mieter ein zeitgemäßes Wohnen ermöglichen (...) muss“. Zwar seien in einer Großstadt derartige Baumaßnahmen nicht unüblich. Aber selbst in Berlin sei die ganz überwiegende Mehrzahl der Mietwohnungen von solchen Maßnahmen und den daraus resultierenden Folgen nicht betroffen. Diesen üblichen Mindeststandard habe die Wohnung der Mieterin während der Bauzeit weit unterschritten. Einen vom Mindeststandard negativ abweichenden „Substandard“ hätten die Mieterin und der Vermieter aber nicht vereinbart, weshalb die von der Mieterin veranschlagte Minderung von rund 20% angemessen sei. Zwar sei der Vermieter ohne besondere vertragliche Vereinbarung nicht verpflichtet, den bei Vertragsabschluss tatsächlich bestehenden „Immissionsstandard“ aufrechtzuerhalten, weshalb eine spätere Zunahme von Immissionen (Straßenlärm etc.) nicht in jedem Fall einen Mangel darstelle. Für das Vorliegen eines Mangels seien „entweder eine damit einhergehende Überschreitung der üblicherweise auf vergleichbaren Mietsachen lastenden Immissionen oder eine Immissionslast, die unabhängig von ihrer Üblichkeit die Tauglichkeit der Wohnräume zum zeitgemäßen und gesundheitlich unbedenklichen Wohnen nicht unerheblich beeinträchtigt“ erforderlich. Beide Voraussetzungen sah das Landgericht im vorliegenden Fall als eindeutig erfüllt an. Auch sah das Landgericht keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Mieterin wegen Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Mangels mit Minderungsansprüchen ausgeschlossen sei. Bei Abschluss des Mietvertrags war die Baulücke zwar erkennbar vorhanden, aber gegenüber derselben befand sich eine weitere ebenfalls begründete Baulücke, sodass der Eindruck entstehen konnte, es handele sich um eine absichtsvolle und dauerhafte städtebauliche Planung. Diese Fehleinschätzung mag fahrlässig gewesen sein, begründet aber nicht den Vorwurf grober Fahrlässigkeit.

Anmerkung: Das Landgericht setzte sich in der ausführlichen Entscheidungsbeurteilung auch mit dem Urteil des BGH vom 29. April 2015, AZ: VIII ZR 197/14

auseinander, in dem der BGH entschied, dass ein zur Minderung führender Umfeldmangel grundsätzlich dann nicht vorliegen soll, wenn der Vermieter die Immissionen als Grundstückseigentümer ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Das Landgericht ging hier von einer vorübergehenden Veränderung aus, während die Entscheidung des BGH sich auf eine dauerhafte Umfeldveränderung bezog. Es hielt die unbeschränkte Zuweisung des Gewährleistungsrisikos an den Vermieter – zumindest bei vorübergehenden und nicht dauerhaften Beeinträchtigungen – weder für unangemessen noch für interessenwidrig. Die während der zeitlich absehbaren Gebrauchsbeeinträchtigungen durch die geminderten Mieteinnahmen eintretenden Vermögenseinbußen seien von ihm zumindest in den Fällen, in denen die Minderung seine wirtschaftliche Existenz nicht gefährdet, hinzunehmen.

LG Berlin
Beschluss vom 29.03.2016
AZ: 65 S 85/16

Verlängerung der Räumungsfrist zur Vermeidung eines Zwischenzugs

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Zur Vermeidung eines Zwischenzugs oder drohender Obdachlosigkeit kann eine moderate Verlängerung der Räumungsfrist gerechtfertigt sein.

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hatte dem Mieter in einem Räumungsurteil vom 20. Januar 2016 eine Räumungsfrist bis zum 30. März 2016 gewährt. Rechtzeitig vor Ablauf der Räumungsfrist hatte dieser einen Antrag auf Verlängerung gestellt. Das Landgericht Berlin gewährte ihm eine Verlängerung der Räumungsfrist bis zum 17. Mai 2016, da er glaubhaft machen konnte, dass er zum 1. April 2016 eine neue Wohnung angemietet hat, in der allerdings noch umfangreichere Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssten. Er könne daher die bisherige Wohnung erst Mitte Mai 2016 räumen. Zur Vermeidung eines Zwischenzugs oder drohender Obdachlosigkeit war daher nach Ansicht des Landgerichts auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters eine moderate Verlängerung der Räumungsfrist gerechtfertigt.

Anmerkung: In einem vorangegangenen Beschluss vom 29. März 2016 hatte das Landgericht bereits klargestellt, dass eine

wesentliche Voraussetzung für eine Verlängerung der Räumungsfrist die Zahlung der laufenden Miete (Nutzungsentschädigung) durch den Mieter ist.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 02.05.2016
AZ: 20 C 385/15

Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens bei Abgabe durch eine Hausverwaltung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Wird ein Mieterhöhungsverlangen durch eine Hausverwaltung erklärt, ist deren Bevollmächtigung durch eine Vollmachtsurkunde im Original nachzuweisen.

Den Mieter/innen ging am 25. Juni 2015 eine Mieterhöhungserklärung der Hausverwaltung als Bevollmächtigte des Vermieters zu. Dem Schreiben lag die Verwaltungsvollmacht lediglich in Kopie bei. Mit Schreiben vom 1. Juli 2015 wiesen die Mieter/innen daher das Mieterhöhungsverlangen mangels Vollmacht zurück. Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab. Das Mieterhöhungsverlangen sei durch die unverzügliche Zurückweisung durch die Mieter/innen unwirksam geworden. Ein solches Erhöhungsverlangen bedürfe nämlich, wenn es durch die Hausverwaltung abgegeben werde, der Vorlage einer Vollmachtsurkunde im Original.

AG Mitte
Urteil vom 07.06.2016
AZ: 8 C 183/15

Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Wasser einbruchs in die Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Dringt durch einen verstopften Balkonabfluss einer leer stehenden Wohnung Wasser in die darunter liegende Wohnung ein, ist der Vermieter den Mieter/innen dieser Wohnung zum Ersatz des ihnen entstehenden Schadens verpflichtet.

In einer Nacht im Mai 2013 drang in die Wohnung der Mieterin aus der darüber liegenden Wohnung in erheblicher Menge Regenwasser ein, welches den Teppichboden im Kinderzimmer ihrer Wohnung

durchnässte. Als Ursache des Wassereintrags wurde ein verstopfter Balkonabfluss in der darüber liegenden, leer stehenden Wohnung ermittelt. Vom Teppich im Kinderzimmer ging in der Folgezeit ein starker Modergeruch aus, sodass er letztendlich ausgetauscht werden musste. Die Mieterin machte nicht nur Minderungsansprüche für Juni und Juli 2013 geltend, da das Zimmer wegen des unangenehmen Geruchs in dieser Zeit nicht nutzbar war. Darüber hinaus zog sie Kosten für den Ersatz des Teppichs sowie für den Stromverbrauch der an zwei Tagen aufgestellten Trocknungsgeräte sowie für die von ihr aufgewandte Arbeitszeit (8,50 € pro Stunde) von der Miete ab. Das Amtsgericht Mitte gestand ihr nicht nur eine Mietminderung zu (wenn auch nicht in der geltend gemachten Höhe), sondern sah auch den Ansatz von 4 Stunden à 8,50 € für erste Notmaßnahmen nach dem Einbruch des Wassers – Aufwischen des Wassers, Sicherung der Einrichtung etc. – für angemessen an. Darüber hinaus stellte es klar, dass der Vermieter in leer stehenden Wohnungen die Abflüsse kontrollieren muss. Unterlässt er dies, hat er bei seinen Mieter/innen eintretende Schäden zu vertreten, weshalb er der Mieterin auch die angemessenen Kosten für den Ersatz des zerstörten Teppichs ersetzen müsse.

BGH
Urteil vom 29.06.2016
AZ: VIII ZR 173/15

Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Zahlung der Miete durch eine Behörde

Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, wird nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt. Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Absatz 1 Satz 2 BGB kann auch – unabhängig von einem Verschulden des Mieters – allein in der objektiven Pflichtverletzung unpünktlicher Mietzahlungen und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen liegen, wenn die Gesamtabwägung ergibt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist. Bei der – dem Trichter obliegenden – Abwägung kann von Bedeutung sein, ob zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf pünktliche Mietzahlungen angewiesen ist, beispielsweise weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen

muss. Zudem kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechnete fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist.

Der Vermieter hatte im Februar 2013 das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs gekündigt. Nachdem das zuständige Bezirksamt innerhalb der Schonfrist (§ 569 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) eine Verpflichtungserklärung hinsichtlich der rückständigen Miete abgegeben hatte, wurde der bereits laufende Räumungsrechtstreit für erledigt erklärt. In der Folgezeit wurden wiederholt, trotz zwischenzeitlicher Abmahnung durch den Vermieter, Teile der Miete verspätet gezahlt. Mit Schreiben vom 10. März 2014 kündigte der Vermieter daher erneut das Mietverhältnis. Das Landgericht Hamburg wies jedoch die Klage ab, da die verspäteten Zahlungen Teile der Miete betrafen, welche das Jobcenter direkt an den Vermieter zahlte. Die Mieterin treffe daher an diesen Verspätungen kein Verschulden, weshalb die Kündigung nicht berechtigt gewesen sei. Eine Kündigung sei grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die Mietzahlungen von einer Behörde erbracht würden und diese nicht rechtzeitig zahle. Dieser Argumentation folgte der BGH nicht. Das Landgericht habe nämlich hinsichtlich der fristlosen Kündigung die „erforderliche Prüfung und Abwägung unterlassen“, ob dem Vermieter „unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ein Festhalten am Vertrag bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses unzumutbar ist“. Zwar treffe es zu, dass ein Verschulden des Jobcenters dem Mieter nicht zuzurechnen sei. Das Verschulden des Mieters sei „jedoch keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes“. Vielmehr könne die erforderliche „Gesamtabwägung“ auch unabhängig von einem Verschulden des Mieters bezüglich der aktuellen unpünktlichen Mietzahlungen zu seinen Lasten ausfallen, wobei die Anzahl, Dauer und Höhe der Verspätungen ebenso zu berücksichtigen sind wie die besondere Situation des Vermieters, etwa wenn dieser auf die pünktlichen Zahlungen zur Bestreitung seines Lebensunterhalts oder zur Bedienung von Krediten angewiesen ist. Auch die Vorgeschichte sei zu berücksichtigen, wenn es etwa, wie hier, kurz vorher bereits eine berechnete fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs gegeben habe. Zudem müsse der Mieter bei Zahlung der Miete durch eine Behörde die Vermutung widerlegen, dass ihn ein Verschulden an der Verspätung



Der BGH entschied, dass eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs wirksam sein kann, wenn eine Behörde (wie das Jobcenter) die Miete direkt an den Vermieter zahlt und ihrer Zahlungsverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommt. Foto: nmp

trifft. Er müsse darlegen und beweisen, dass er die Leistung rechtzeitig beantragt und die nötigen Unterlagen eingereicht hat. Auch müsse er bei Zahlungsverzögerungen der Behörde bei dieser auf pünktliche Zahlung dringen und auf erfolgte Abmahnungen des Vermieters oder eine drohende Kündigung hinweisen.

Anmerkung: Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass sich Mieter/innen, die Sozialleistungen beziehen, niemals einfach darauf verlassen können, dass die zuständige Behörde die fälligen Mieten pünktlich an den Vermieter zahlt. Vielmehr müssen nach dieser Rechtsprechung Mieter/innen, für die das Jobcenter oder eine andere Behörde die Miete direkt an den Vermieter zahlt, stets akribisch darauf achten, dass sie alle erforderlichen Unterlagen überpünktlich an die zuständige Behörde übermitteln und rechtzeitig Anträge auf entsprechende Leistungen oder auf deren Verlängerung stellen. Sollte der Vermieter wegen verspäteter oder ausgebliebener Mietzahlungen mahnen, ist unbedingt eine sofortige Rücksprache mit der Behörde erforderlich, um die Gefahr einer Kündigung zu minimieren. Suchen Sie in einem solchen Fall unverzüglich Rat und Hilfe, zum Beispiel in unserer Sozialberatung (Orte und Termine siehe nächste Seite).

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Jeden Montag 19 bis 19.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 13 bis 16 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Bitte bringen Sie zu den Beratungen die aktuelle und die vorherige Betriebskostenabrechnung sowie den Mietvertrag mit.

SOZIALBERATUNG

Auskünfte von Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen zu sozialrechtlichen Fragen sowie Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf ALG II, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe.

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

* Nur für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft. Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. 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 empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammenschließen, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und 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 030 - 21002584.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr
Mieterladen, Kreuzziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat 18:30 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr
Christburger Straße 29

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Lichtenberg, Spandau, Tempelhof, Wedding
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrין leben e.V., ♿ ♻️ Louis-Lewin-Straße 🚶 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b
Nachbarschaftstreff Quatschtrommel
🚶 Landsberger Allee, Storkower Straße 🚶 M5, M6, M8 🚶 156

Unsere Beratungsstellen

In allen Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind.

Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.

Charlottenburg

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,
2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ☺
☺ Westend ☺☺☺ 309, 145

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☺ Mierendorffplatz
☺ und ☺ Jungfernheide ☺☺ M27, X9

Friedrichshain

■ **Montag** 18 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☺☺ 21

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
☺ Samariterstraße ☺☺ 21

Hellersdorf

■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin Leben e.V., ☺
☺ Louis-Lewin-Straße ☺☺ 195

Hohenschönhausen

■ **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
Neustrelitzer Straße 63
Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e.V.
☺☺ M5, M16 ☺☺ 256

Köpenick

■ **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schönevide weiter mit ☺☺ 63 oder 67

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☺
☺ Köpenick ☺☺ X69, 269, 164
☺☺ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☺ Gneisenaustraße, Mehringdamm

■ **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☺☺ M19
tercüman bulunmaktadir

■ **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☺☺ M19

■ **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☺ Platz der Luftbrücke

■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☺ Kottbusser Tor ☺☺ M29, 140

Lichtenberg

■ **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☺ und ☺ Frankfurter Allee

■ **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺
☺ Storkower Straße
☺☺ M5, M6, M13, M16

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☺ Friedrichsfelde ☺ und ☺ Lichtenberg

Marzahn

■ **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☺ Marzahn ☺☺ M6, M8, 18
☺☺ X 54, 154, 192, 195

Mitte

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
☺ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
☺☺ M1, M6 ☺☺ 240

Neukölln

■ **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺☺ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadir

■ **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☺☺ M46, 171

■ **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☺ Hermannplatz
☺☺ M29, M41, 171, 194

■ **Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺☺ M41, 104, 167

■ **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺☺ M41, 104, 167

Pankow

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺
☺ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße
☺☺ M1 ☺☺ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

■ **Montag** 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺☺ M1, M8, M12 ☺☺ 240

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oberberger Straße 50, Kiez-Kantine
☺ Eberswalder Straße
☺☺ M1, M10, M12 ☺☺ 240

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☺☺ M4, M10 ☺☺ 200

■ **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☺ und ☺ Schönhauser Allee
☺☺ M1, M13, 12, 50

■ **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☺☺ M2, M10

■ **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺☺ M1, M8, M12 ☺☺ 240

Reinickendorf

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ☺
☺ Tegel ☺ Alt-Tegel

Schöneberg

■ **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺
☺ Friedenau ☺☺ 187, 246

■ **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorfsplatz

■ **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorfsplatz

Spandau

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☺ und ☺ Spandau

Steglitz

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osdorfer Straße ☺☺ 112, 186

■ **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☺ Schloßstraße ☺☺ 282

Tempelhof

■ **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☺ Kaiserin-Augusta-Straße
☺☺ 170, 184, 246

Tiergarten

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☺ Birkenstraße ☺ Westhafen
☺☺ M27, 123

Treptow

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☺ Adlershof ☺☺ 60, 61

■ **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☺ Treptower Park ☺☺ 194, 171

Wedding

■ **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“
☺ und ☺ Wedding
☺ Nauener Platz ☺ Humboldtthain

Weißensee

■ **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☺
☺☺ M4, M13, M12 ☺☺ 255

Wilmerdorf

■ **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kirchengang, ☺
☺ Blissestraße ☺☺ 101, 104, 249

Zehlendorf

■ **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pförtner erfragen
☺ Zehlendorf
☺☺ M48, X10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmge.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.