



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 365 Februar 2014



IN DER WARTESCHLEIFE

WOHNUNGSPOLITISCHE PERSPEKTIVEN

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92,
10963 Berlin, Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

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

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Layout, Satz und Titel: nmp
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 07.01.2014

© 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

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"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung und
Wohnungsverkauf | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Zutritt und
Besichtigung | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den
Vermieter | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <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 eine Einzugsermächtigung (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 eine Einzugsermächtigung 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.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

IBAN _____

BIC _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 Wenig Neues und viel heiße Luft**
Koalitionsvertrag bringt für Mieter/innen kaum Verbesserungen
Rainer Balcerowiak
- 6 Kommunal ist nicht gleich bezahlbar**
Bauprojekte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften
Jutta Blume
- 8 Kein „großer Wurf“ zu erwarten**
Neue Wohnungsbauförderungsbestimmungen in Berlin
Rainer Balcerowiak
- 10 Wohnungskrise in Europa: Abbau von Regulierung**
EU-Parlament bestätigt: Markt löst nicht Wohnungsprobleme
Hermann Werle

BERLIN

- 12 Bevölkerung soll mitbestimmen**
Berliner Wassertisch will die Wasserbetriebe demokratisieren
Benedict Ugarte Chacón
- 13 Berlin greift durch**
Zwangsräumungen durch landeseigene Wohnungsunternehmen
Benedict Ugarte Chacón
- 14 Ein profitables Geschäft**
Mit Unterbringung von Wohnungslosen machen Betreiber Kasse
Christian Schröder
- 15 Schlechte Planung, wenig Hilfe**
Ohne Wohnungslosenstatistik bleibt Unterstützung unzureichend
Martin Beck

WOHNEN INTERNATIONAL

- 16 Wohnen als Luxus**
Kampf um soziales Wohnen in Frankreich
Grischa Dallmer und Matthias Coers

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 18 Die Masche mit der Kunst**
Wenn aus einem Mietshaus ein Engelshaus wird
Susanne Torka

INFOSCHRIFT

- 19 Infoschrift Modernisierung**
Tipps und Informationen für Mieter/innen, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen, wir antworten**
Fragen und Antworten zur energetischen Modernisierung
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

man muss betroffen sein: Die Mietpreisbremse wird den in Berlin ohnehin schwachen Wohnungsneubau erdrosseln, prophezeit das Online-Magazin „Berliner Zinshäuser“ in der ersten Ausgabe.

Eine komplizierte Situation für den zweiten Autor der Publikation, Jürgen Michael Schick, den Vizepräsidenten des Maklerverbandes IVD, der davon lebt, seinen Kunden die tollen Investitionschancen in den Berliner Wohnungsmarkt möglichst plastisch darzustellen.

Zunächst beruhigt er seine Spekulantenklientel:

„Natürlich gilt bis dato das alte Recht, und der Gesetzgeber wird einige Monate brauchen, das Gesetzgebungsverfahren in Gang zu setzen.“

Doch Vorsicht kann nicht schaden und deshalb „sollten Eigentümer prüfen, ob sie nicht in den Lagen, die bisher besonders deswegen nachgefragt waren, weil dort überproportionale Mietsteigerungen bei Neuvermietungen möglich waren, das eine oder andere Objekt in den Verkauf geben. Überall dort, wo die Differenz zwischen Neuvermietungsmiete und Mietspiegel heute besonders hoch ist, also zum Beispiel in den sogenannten ‚kommenden Lagen‘ wie Neukölln, Kreuzberg, Tiergarten oder Wedding, werden bei einer Mietpreisbremse deutlich geringere Mietzuwächse zu realisieren sein“.

Verkauf ist immer gut für den Makler Schick und wie sich die Situation in den „kommenden Lagen“ entwickelt, kann er getrost abwarten.

Ein nachhaltiger Strich durch seine Rechnungen ist von dem, was Mietpreisbremse genannt wird, bestimmt nicht zu erwarten. Die Mieter/innen und Wohnungssuchenden können schon froh sein, wenn das Tempo der Mietpreissteigerungen nicht weiter anzieht. Eine wohnungspolitische Wende aber würde die Abkehr von der neoliberalen Orientierung auf den Markt bedeuten. An ihre Stelle muss wieder eine staatlich-gesellschaftliche Verantwortung für die Wohnungsversorgung der Bürger/innen treten. Diese Verantwortung kann sich nur in einem kommunalen Wohnungsbau verwirklichen. Doch davon sind wir noch weit entfernt.

IHR MIETERECHO

BEZIRKLICHES MITGLIEDERTREFFEN

Die Redaktion des MieterEchos lädt zu einem Mitgliedertreffen in Kreuzberg ein:

Termin: Montag, 24. Februar 2014, 19 Uhr

Ort: Geschäftsstelle der MieterGemeinschaft e. V.,
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Thema:

Welche Wohnungspolitik brauchen wir in dieser Stadt? Wie nötig brauchen wir einen kommunalen Wohnungsbau und wie sollte er beschaffen sein? Außerdem wollen wir uns mit den aktuellen Problemen in Kreuzberg beschäftigen und hoffen auf ein breites Interesse.



Wenig Neues und viel heiße Luft

Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung bringt nicht nur für Mieter/innen kaum substanzielle Verbesserungen

Von Rainer Balcerowiak

Was lange währt, wird keineswegs immer gut. Fast drei Monate verhandelten CDU, CSU und SPD über die Bildung einer neuen Bundesregierung. Mitte Dezember vergangenen Jahres gaben die SPD-Mitglieder in einer Urabstimmung mit Dreiviertelmehrheit grünes Licht.

Bei den Sozialdemokraten hatte es zuvor erhebliche Widerstände gegen eine Große Koalition gegeben. Um die skeptische Basis mit ein paar „Verhandlungserfolgen“ zu überzeugen, wurde eine entsprechend bunte Wundertüte gepackt. Allerdings lohnt es sich, das Kleingedruckte des Koalitionsvertrags zu lesen, denn alle angekündigten „sozialen Wohltaten“ stehen unter Finanzierungsvorbehalt. Ohnehin wurden nur ausgesuchte Klientele in einer Art Reißverschlussverfahren nach dem Motto „gibst du mir, geb’ ich dir“ bedient. CDU und CSU bekommen ihre „Mütterrente“, also eine kleine Aufwertung der Rentenanprüche für Erziehungszeiten von vor 1992 geborenen Kindern. Die SPD verbucht auf der Habenseite die symbolträchtige abschlagsfreie Rente mit 63 Jahren nach 45 Versicherungsjahren. Diese werden jedoch nur sehr wenige künftige Ruheständler/innen in Anspruch nehmen können. Das Gleiche gilt für die knapp über dem Niveau von Hartz-IV- beziehungsweise Grundversicherung liegende „Lebensleistungsrente“ von 844 Euro pro

Monat, die an den Nachweis von 35 Beitragsjahren sowie eigene private Vorsorge geknüpft wird. Die Voraussetzungen dürften angesichts der enormen Prekarisierung von Arbeitsverhältnissen in den vergangenen Jahren nur sehr wenige erfüllen.

Mogelpackung Mindestlohn

Bei dem im Koalitionsvertrag festgelegten gesetzlichen Mindestlohn von 8,50 Euro pro Stunde, eine sozusagen identitätsstiftende Kernforderung der SPD, könnte sich ebenfalls bald erweisen, dass es sich um eine Mogelpackung handelt. Und dies nicht nur wegen der Verschiebung der Einführung auf 2015, sondern auch wegen diverser Öffnungsklauseln, beispielsweise für Tarifverträge, die mit Gewerkschaften abgeschlossen wurden und unterhalb dieses Niveaus liegen. Zudem bieten Praktika und Werkverträge jede Menge Schlupflöcher für Unternehmen.

Interessant am Koalitionsvertrag sind auch jene Bereiche, in denen die Koalition offenbar keinen Handlungsbedarf sieht. Das menschenunwürdige Hartz-IV-System, das Millionen Menschen in staatlich verordnete Armut drückt und ihnen angemessene soziokulturelle Teilhabe konsequent verweigert, bleibt unangetastet. Auch der Sanktionskatalog gegen angeblich kooperationsunwillige Erwerbslose bleibt bestehen. Das gilt auch für die von der SPD im Wahlkampf noch heftig kritisierte „Herdprämie“ für Familien, die ihren Kindern frühkindliche Betreuung und Bildung vorenthalten.

Mieterhöhung bei Neuvermietung begrenzt

Aus Sicht von Mieter/innen sind natürlich jene Passagen des Koalitionsvertrags besonders spannend, die sich mit der künftigen Mieten- und Wohnungsbaupolitik beschäftigen. Bereits im Wahlkampf hatte sich angedeutet, dass sich auch CDU und CSU einer Regelung zur Begrenzung von Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen nicht verschließen werden. In „Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten“ können die Erhöhungen künftig auf maximal 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden. Statt diese Regelung in der Bundesgesetzgebung zu verankern, wird die Verantwortung aber auf die Länder abgeschoben. Ohnehin dürfte besagter „Nachweis“ Gegenstand langwieriger juristischer Auseinandersetzungen werden, wie Vermieterverbände bereits angekündigt haben. Ferner sind sowohl Erstvermietungen in Neubauten als auch Neuverträge „nach umfassenden Modernisierungen“ von der Kappung ausgeschlossen. Das liest sich wie eine Einladung an Hausbesitzer, Wohnungen zu entmieten, anschließend aufwändig aufzumotzen und dann zu verlangen, was der Markt so hergibt. Zudem werden bereits jetzt deutlich überhöhte Mieten nachträglich legalisiert, denn „die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können“, heißt es im Koalitionsvertrag.

Modernisierungsumlage wird gesenkt

Eine kleine Überraschung sind die Festlegungen der Koalition zur künftigen Gestaltung der Kosten von Modernisierungen. Die Umlage soll zum einen von 11% auf 10% pro Jahr gesenkt werden. Wirklich neu ist allerdings, dass die Umlage nur noch bis zur Amortisation der Investition erhoben werden soll, anschließend soll die Nettomiete wieder gesenkt werden. Dies sorgt in der Bau- und Immobilienwirtschaft bereits für Unruhe: „In Teilen der Koalition muss sicherlich die Erkenntnis noch wachsen, dass Engpässe am Wohnungsmarkt nicht durch Reglementierung, sondern nur durch attraktive Bedingungen (...) bekämpft werden können“, heißt es in einer Stellungnahme des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie. Und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen warnte: „Die Befristung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung bis zur Amortisation der Modernisierungskosten kombiniert mit einem Absenken auf 10% und gleichzeitiger Mietprelsbremse verhindern Investitionen in die Sanierung und den Neubau.“

Eine weitere Neuregelung betrifft die Berechnung der Miete anhand der tatsächlichen Wohnungsgröße. Bislang konnten Mieter/innen eine Senkung der Nettomiete und der Betriebskosten nur verlangen, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% von der vertraglich fixierten Quadratmeterzahl abweicht. Diese „Bagatellgrenze“ entfällt, künftig zählt jeder Quadratmeter.

Kaum Konkretes zum Wohnungsbau

Wenig konkrete Pläne gibt es bislang für den Wohnungsbau. Dazu heißt es im typischen Politiker-Deutsch lediglich: „Wir setzen auf einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung. Alle Maßnahmen werden wir in einem Aktionsprogramm zur Belebung des Wohnungsbaus und der energetischen Gebäudesanierung zusammenfassen. Wir streben dazu ein Bündnis mit den Ländern, Kommunen und

allen relevanten gesellschaftlichen Akteuren an. Den immobilienwirtschaftlichen Dialog werden wir ausbauen.“

Für die „Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus“ sollen die Länder bis Ende 2019 jährlich 518 Millionen Euro erhalten. Dies bedeutet allerdings nicht, dass diese Mittel für Wohnungsneubau eingesetzt werden müssen. Es wird von den Ländern lediglich „erwartet“, dass sie „diese Mittel zweckgebunden für den Bau neuer Sozialwohnungen, neue Sozialbindungen sowie für die sozialverträgliche Sanierung des Wohnungsbestands einsetzen“. Dem Finanzierungsvorbehalt zum Opfer fielen im Laufe der Koalitionsverhandlungen die ursprünglich vorgesehenen Steuererleichterungen für energetische Gebäudesanierungen. Lediglich das Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) soll aufgestockt, verstetigt und deutlich vereinfacht werden. Ebenfalls gestrichen wurde die noch im Oktober von Bauminister Peter Ramsauer (CSU) versprochene Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für den Wohnungsbau, die Investoren in den ersten Jahren Steuervorteile beschern würde. Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sieht durch diese Beschränkung der Profitmöglichkeiten bereits „das Ende des Mieterlands Deutschland“ eingeläutet.



Greifbare und in absehbarer Zeit umsetzbare Pläne für den Wohnungsneubau finden sich im Koalitionsvertrag von CDU und SPD nicht. Foto: Matthias Coers

Kein Kurswechsel in Sicht

Für vergleichsweise wenig Aufsehen sorgt dagegen die aus Mietersicht längst überfällige Festlegung, dass der Vermieter künftig die Gebühren für einen Makler tragen muss, falls er diesen beauftragt hat. Weitere, wenig konkrete Absichtserklärungen betreffen die Leistungen des Wohngelds und die Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§ 559 Absatz 4 BGB), mit der ein „wirksamer Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierungen gewährleistet“ werden soll. Ähnlich nebulös ist die Ankündigung, dass künftig „im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird“.

Was aus dem Koalitionsvertrag wann und in welcher Form umgesetzt wird, ist noch nicht absehbar. Die Immobilienlobby wird jedenfalls alles in ihrer Macht stehende unternehmen, um mieterfreundliche Gesetze zu verhindern oder wenigstens stark zu verwässern. In der Vergangenheit hatte sie damit in der Regel auch Erfolg. Ohnehin ist auch von der neuen Bundesregierung kaum zu erwarten, dass sie einen wirklichen Kurswechsel in der Mieten- und Wohnungsbaupolitik einleitet.

Kommunal ist nicht gleich bezahlbar

Auch wenn die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Bestände durch Kauf und Neubau aufstocken, wird zu wenig günstiger Wohnraum geschaffen

Von Jutta Blume

„Die Zahl der landeseigenen Wohnungen ist in zwei Jahren bereits um rund 18.500 gestiegen und die Wohnungsbaugesellschaften erhalten für weiteren Neubau und Zukauf von Wohnungen in Zukunft deutlich größere finanzielle Spielräume. Ziel unserer Wohnungspolitik ist der soziale Ausgleich, der Erhalt der sozialen Durchmischung.“ Dies erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 13. Dezember 2013 anlässlich der Verabschiedung des Haushalts 2014/15 durch das Berliner Parlament.

Die 18.500 neuen Wohnungen im Landesbesitz wurden zum größten Teil aufgekauft. Dabei erwarb die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) auch 363 Wohnungen am Bersarinplatz, die sie vor zehn Jahren veräußert hatte. Seinerzeit verfolgte die rot-rote Koalition eine Politik des Verkaufs der landeseigenen Wohnungsbestände. Seitdem die Berliner Politik eingesteht, dass in der Stadt Wohnungsmangel herrscht, sollen die landeseigenen Bestände wieder auf 300.000 Wohnungen aufgestockt werden. Gebaut haben die Wohnungsbaugesellschaften in den letzten zehn Jahren gar nichts und auch aus den vor Kurzem angelaufenen Neubauprogrammen wurden bislang noch keine Wohnungen fertig gestellt. So bleibt nur der Ankauf, um die Bestände kurzfristig zu erweitern. Im Mai 2014 sollen die ersten 52 Wohnungen in Marienfelde an der Waldsassener Straße fertig werden, kündigte die landeseigene Degewo im Dezember

an. Im Durchschnitt sollen diese am Stadtrand gelegenen Wohnungen 8,50 Euro/qm nettokalt kosten. An Mietinteressent/innen mangelt es laut Degewo nicht.

Neubauprojekte der landeseigenen Unternehmen

Insgesamt wollen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden Jahren rund 10.000 neue Wohnungen bauen. Damit haben sie die Anzahl ihrer geplanten Neubauwohnungen innerhalb des letzten Jahres deutlich erhöht, denn Anfang 2013 waren insgesamt nur 1.500 Neubauwohnungen geplant. Werden diese Pläne umgesetzt, entfällt immer noch nur ein Drittel der Neubauwohnungen, die laut Koalitionsvereinbarung in der Legislaturperiode bis 2018 neu entstehen sollen, auf die kommunalen Wohnungsunternehmen. Es könnten auch weniger sein, denn manche der Kommunalen nennen keinen genauen oder einen anderen Zeitraum. So kündigte die Degewo im vergangenen November an, 3.500 Wohnungen bis zum Jahr 2020 bauen zu wollen. Die Stadt und Land plant laut ihrer Website 1.000 Neubauwohnungen ebenfalls bis 2020, 1.000 weitere möchte sie auf dem Tempelhofer Feld errichten. Die Gesobau nennt als Ziel 1.010 Neubauwohnungen bis 2018. „Außerdem prüfen wir laufend weitere Grundstücke für den Neubau, um in den kommenden Jahren rund 2.000 weitere Mietwohnungen zu errichten“, heißt es auf der Unternehmenswebsite. Die Howoge will 1.500 Wohnungen bis 2018 fertig stellen und ihr Portfolio insgesamt um 6.000 Wohnungen auf 60.000 erweitern. Die Gewobag kündigte im Juni den Neubau von 3.000 Wohnungen an. „Mit einem konkreten Neubauprojekt steht sie bereits in den Startlöchern: Als erster Bezirk wird Prenzlauer Berg profitieren (...). 2015 werden nach aktueller Planung die Baumaßnahmen für 150 neue Wohnungen abgeschlossen sein. Für 15 weitere Neubauprojekte in den Bezirken Prenzlauer Berg, Kreuzberg, Schöneberg und Charlottenburg laufen die Ausschreibungen, die entsprechenden Baumaßnahmen werden derzeit vorbereitet“, heißt es in einer Pressemitteilung vom 11. Juni 2013. Die WBM hat bislang lediglich 550 neue Wohnungen geplant.

In manchen Fällen lassen die landeseigenen Gesellschaften auch einfach für sich bauen. So kaufte die Degewo in Rudow 109 Wohnungen, die bis Sommer 2015 schlüsselfertig übergeben werden sollen, von der MHMI Immobilien-Verwaltungen GmbH. Die Howoge erwarb ein Neubauprojekt mit 157 Mietwohnungen in Alt-Hohenschönhausen von der Townscape One-Gruppe. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen „im mittleren Preissegment“ sollen bis Anfang 2015 fertig gestellt sein.

Wohnungsbedarf weiterhin nicht gedeckt

Dem gestiegenen Wohnungsbedarf in Berlin werden die Planungen nach wie vor nicht gerecht. Im Entwurf des Stadtent-



Nettokaltmieten von 8 bis 10 Euro/qm verlangen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften für ihre Neubauwohnungen. Für Geringverdienende und Menschen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, ist das nicht bezahlbar. Foto: Connie Mendoza



Foto: Matthias Coers

In Marienfelde baut die Degewo. Die 52 Wohnungen sollen im Durchschnitt 8,50 Euro/qm kosten. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden vom Senat dazu angehalten, renditeorientiert zu wirtschaften, weshalb sie kaum niedrigere Mieten anbieten können als private Immobilienunternehmen.

wicklungsplans Wohnen wird ein Bedarf von jährlich 10.000 neuen Wohnungen geschätzt. Damit übersteigt der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geschätzte Bedarf bereits die geplanten 30.000 Wohnungen in fünf Jahren, die in der Berliner Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und CDU vereinbart sind. Unabhängig davon, ob 6.000 oder 10.000 Wohnungen pro Jahr realisiert werden, kommt privaten Investoren weiterhin die wichtigste Rolle zu. Aber auch mit den privatwirtschaftlich gebauten Wohnungen kann die Zahl der neu gebauten Wohnungen bei Weitem nicht den tatsächlichen Bedarf in Berlin erfüllen. 2012 wurden in Berlin lediglich 5.417 Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut statistischem Landesamt in den ersten 9 Monaten des Jahres 2013 immerhin um 40% gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Von Januar bis September 2013 wurden in Berlin 7.117 Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erteilt. Die größten Steigerungen gab es bei Mehrfamilienhäusern. Aus der Statistik geht jedoch nicht hervor, ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt.

Nettokaltemiete 8 Euro/qm und mehr

Die Bautätigkeit wie auch der Ankauf von Wohnungen durch die landeseigenen Gesellschaften wird wohl nur in geringem Maß zu sozialem Ausgleich und zu sozialer Durchmischung führen, wie sie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angestrebt werden. Für Geringverdiener/innen und für Personen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, sind die Neubauwohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen genauso wenig bezahlbar wie die Wohnungen privater Investoren. In der Regel rechnen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit Nettokaltemieten von 8 bis 10 Euro/qm. In einzelnen Fällen streben sie eine noch höhere Miete an. Nur bei einigen wenigen Projekten wird damit geworben, dass auch Wohnungen zu „be-

zahlbaren“ oder „günstigen“ Mieten entstehen sollen. Bezahlbare Mieten liegen nach der Vorstellung von Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) zwischen 6 und 8 Euro/qm nettokalt. Aber selbst eine Miete von 6 Euro/qm übersteigt üblicherweise die vom Jobcenter übernommenen Kosten. 850 Wohnungen im Mietsegment zwischen 6 und 8 Euro/qm nettokalt sollen ab 2016 auf dem Tempelhofer Feld auf der Seite des Tempelhofer Damms gebaut werden. Insgesamt 1.700 Wohnungen wollen Degewo, Stadt und Land und die Genossenschaft Ideal dort im westlichen Randbereich des ehemaligen Flugfelds bauen, vorausgesetzt, dass die Bebauung nicht per Volksbegehren verhindert wird.

Kein günstiger Wohnraum durch Renditeorientierung

Im Landeshaushalt 2014/15 sind 90 Millionen Euro vorgesehen, um die Bundesmittel für Städtebauförderung in vollem Umfang ausschöpfen zu können. Außerdem soll ein Wohnungsneubaufonds mit rund 320 Millionen Euro für bauwillige Investoren geschaffen werden. Die Gelder können sowohl landeseigene als auch private Unternehmen abrufen. Die Kredite, die über die Investitionsbank Berlin vergeben werden sollen, wären mit einer Belegungsbindung für mindestens ein Drittel der jeweils gebauten Wohnungen verknüpft.

Solange aber die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften angehalten sind, renditeorientiert zu wirtschaften, werden sie weder durch Rückkauf von Wohnungen noch durch Neubau kaum günstigere Bedingungen für Mieter/innen schaffen als private Immobilienunternehmen. Dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Gegenteil auch mietpreistreibend sein können, zeigt die Gesobau in Pankow, die nach Modernisierung einiger Häuser die Mieten bis über die Mittel- und Höchstwerte des Mietspiegels erhöhen will.

Der Entwurf der neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen bietet kein nachhaltiges Konzept zur dauerhaften Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

In der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz gibt es derzeit einige wohnungspolitische Baustellen, deren Bearbeitung gewisse Parallelen zu den Arbeiten auf dem geplanten Großflughafen in Schönefeld aufweist: Es geht nicht voran. Um die vor Monaten angekündigte Umwandlungsverordnung, die in Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt stellen würde, ist es sehr ruhig geworden. Und die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes droht in vielen Bezirken an mangelnden finanziellen und personellen Ressourcen zu scheitern.

pung der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau ohne entsprechende soziale Abfederung für die Mieter/innen oder die Einstellung des geförderten Neubaus.

Das zentrale Ziel wird im Entwurf der Verwaltungsvorschriften wie folgt definiert: „Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert Berlin den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohngebieten zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzuhalten.“ Vorrang haben Bauprojekte innerhalb des S-Bahn-Rings, wo die Verdrängungseffekte durch steigende Mieten besonders drastisch sind. Als weitere Parameter für die Förderungswürdigkeit werden unter anderem benannt: beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität, Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, generationsübergreifendes und barrierefreies Wohnen, Berücksichtigung von Wohngemeinschaften mit therapeutischen und sozialpädagogischen Zielsetzungen sowie Selbsthilfe in der Baudurchführung. Festlegungen gibt es ferner für die förderfähigen Wohnungsgrößen und die Wohnungsstruktur. So soll der Anteil der 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von maximal 40 beziehungsweise 54 qm in den Förderobjekten mindestens 50% betragen. Die Belegungs- und Mietpreisbindungen für Bezieher/innen unterer und mittlerer Einkommen sollen 10 Jahre betragen. Eine Umwandlung der geförderten Objekte in Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen. Für Bestandsmietverhältnisse gilt ab dem zwanzigsten Jahr der Be-

gungsbindung eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren, während derer die Nettokaltmieten um maximal 15% in vier Jahren erhöht werden dürfen.

Die Fördersumme für die Bauherren beträgt 830 Euro/qm und maximal 50.000 Euro pro Wohnung und wird als unverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit von 17 Jahren aus dem Sondervermögen „Wohnungsneubaufonds“ gewährt. Ergänzende Finanzierungen erfolgen zu marktüblichen Zinsen durch die Investitionsbank Berlin.

Konditionen für Mieter/innen

Die für 20 Jahre gebundene sogenannte Bewilligungsmiete beträgt 7,50 Euro/qm nettokalt und soll während der Bindungsfrist alle zwei Jahre um 20 Cent/qm steigen. Modernisierungsbedingte Umlagen sind während der Mietpreisbindung im Prinzip ausgeschlossen, es sei denn, die Maßnahmen basieren „auf Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat“.

Für die Inanspruchnahme dieser geförderten Wohnungen ist eine von den entsprechenden Behörden auszustellende Einkommensbescheinigung notwendig. Die Berechtigung wird alle drei Jahre überprüft. Um die Belastung einkommensschwacher Haushalte in Grenzen zu halten, werden ergänzend einkommensbezogene Zuschüsse gewährt. Die Grundlage der Berechnung sind die in § 9 Absatz 2 des bundesweit geltenden Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) festgelegten Obergrenzen für das Jahreseinkommen. Diese betragen 12.000 Euro für 1- und 18.000 Euro für 2-Personen-Haushalte. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kommen 4.100 Euro dazu. Bis zu einem Haushaltseinkommen von 110% der im Wohnraumförderungsgesetz genannten Grenzen beträgt die Förderung 1,50 Euro/qm und die Einstiegsrente damit 6 Euro/qm nettokalt. Bis 120% sind es 6,50 Euro/qm, bis 130% 7 Euro/qm und bis 140% muss dann der volle Betrag von 7,50 Euro/qm bezahlt werden. Mindestens die Hälfte der Wohnungen sollen dabei Mieter/innen vorbehalten bleiben, die maximal 6,50 Euro/qm bezahlen müssen.

Wirksamkeit und Nachhaltigkeit begrenzt

Bis die Bestimmungen in Kraft treten, wird noch einige Zeit vergehen, auch sind Änderungen im weiteren Verlauf der Beratungen keineswegs ausgeschlossen. Aber bereits jetzt ist abzusehen, dass es sich keinesfalls um einen „großen Wurf“ zur Abmilderung der Wohnungsknappheit für Geringverdienende handelt. So reichen die einkommensbezogenen Kaltmietenzuschüsse bei Weitem nicht aus, um die Gesamtbelastung für die Mieter/innen in erträglichen Grenzen zu halten, da die Betriebskosten in keiner Weise berücksichtigt werden und diese Geringverdienende überproportional treffen. Daran wird sich wohl auch nichts ändern, denn die im Koalitionsvertrag auf Bundesebene ursprünglich vorgesehene Wiedereinführung einer Betriebs- bzw. Heizkostenkomponente beim Wohngeld wurde wieder gestrichen. Für die Bezieher/innen von Transferleistungen wie ALG II oder Altersgrundsicherung dürften die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstehenden Wohnungen in den meisten Fällen ohnehin nicht bezahlbar sein, da die Bruttowarmmieten über den Sätzen der Wohnkostenübernahme durch die Jobcenter liegen.

Viel entscheidender ist allerdings, dass diese Form der Wohnungsbauförderung alles andere als nachhaltig ist. Denn nach dem Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen die Wohnungen wieder den Gesetzen des freien Marktes. Es wäre höchste Zeit, sich von der Idee der klassischen Wohnungs-

bauförderung zu verabschieden und als Land Berlin Wohnungsneubau direkt zu betreiben. Die ausgereichten öffentlichen Gelder wären dann nicht – wie bei dem Zuschussystem – nach dem Auslaufen der Bindungen verloren, sondern das Land bliebe Eigentümer der Immobilien und könnte deren Belegung und die Mietpreisgestaltung dauerhaft regulieren.



Die neue Verordnung einer Wohnungsbauförderung liegt bisher nur als Entwurf vor. Die wenigen Geschosswohnungsbauten werden derzeit ohne Förderung errichtet. Meist handelt es sich um Eigentumswohnungen, Bauherren sind häufig Bauträger und Baugruppen.

Wohnungskrise in Europa: Abbau von Regulierungen lässt Wohnkostenbelastung steigen

Das europäische Parlament stellt fest: Der Markt löst die Wohnungsprobleme nicht

Von Hermann Werle

Die Europäische Union ist nicht bekannt dafür, sich mit wohnungspolitischen Fragen zu beschäftigen. Wohnungspolitik gehört auch nicht zu den unmittelbaren Politikfeldern der EU. Dennoch drängt sich die Wohnungsfrage im Zuge der allgemeinen sozialen Verwerfungen zusehends in die Debatten der europäischen Institutionen. Im Europäischen Parlament wurden in den letzten Monaten bemerkenswerte Positionen formuliert. Diese bleiben zwar zunächst ohne politische Folgen, zeigen aber, dass eine Debatte auf europäischer Ebene durchaus anregend sein kann.

Wenn zwischen dem 22. und 25. Mai 2014 das achte Europäische Parlament gewählt wird, sind dies die ersten Wahlen nach Inkrafttreten des Vertrags von Lissabon. Mit ihm wurde – nach dem Bekunden der EU-Spitzenvertreter – die EU so demokratisch wie noch nie. Tatsächlich verweisen die strukturellen Veränderungen innerhalb der EU weit weniger auf bedeutungsvoll ausgeweitete Mitbestimmungsmöglichkeiten als auf das



Karima Delli ist Abgeordnete der französischen Grünen im EU-Parlament. In ihrem mehrheitlich angenommenen Entschließungsantrag unterstreicht sie das Versagen des Markts bei der Wohnraumversorgung und betont die Notwendigkeit eines sozialen Wohnungsbaus in den Ländern der Europäischen Union.



Foto: mto Cajander/Wikipedia

Im Interesse der Unternehmen baut die EU-Kommission staatliche Regulierungsmechanismen zur Kontrolle des freien Marktes ab.

vorher wie nachher niedrige Niveau öffentlich-europäischer Debatten und Einflussmöglichkeiten. So fand beispielsweise die Diskussion über einen „sozialen Wohnungsbau in der Europäischen Union“ keinerlei Niederschlag in deutschen Medien oder der politischen Debatte. Auch wenn die EU nicht direkt in die nationale Wohnungspolitik einwirken kann, bleiben die Wohnungsmärkte von europäischer Gesetzgebung nicht unberührt. So können sich die europäischen Klimaziele mit den entsprechenden von der EU-Kommission initiierten Regelungen ganz erheblich auf die Entwicklung der Mieten auswirken. Erinnert sei nur an energetische Modernisierungen, die für betroffene Mieter/innen horrende Mietsteigerungen nach sich ziehen (siehe Infokasten auf der rechten Seite). Die Ausrichtung auf freie Märkte, sprich der Abbau staatlicher Regulierungen, ist eine Verfahrensweise, die insbesondere die Europäische Kommission nutzt, um den Interessen der Unternehmen zu genügen.

Unfähigkeit des Marktes

Gerade das Funktionieren des Marktes stellt die Abgeordnete der französischen Grünen, Karima Delli, erheblich infrage. In ihrem Entschließungsantrag für das Europäische Parlament von Juni 2013 heißt es, „dass der Bedarf an erschwinglichem Wohn-

raum aufgrund der aktuellen Wirtschafts- und Sozialkrise immer weniger durch den Markt selbst gedeckt werden kann“, und zwar insbesondere in städtischen Gebieten, „und dass die steigenden Kosten für Wohnraum und Energie die Gefahr von Krankheiten, das Armutsrisiko und die Gefahr sozialer Ausgrenzung vergrößern“. Entsprechende Daten liefert das statistische Amt der EU. So stieg in den meisten Ländern der EU die Wohnkostenbelastung ganz erheblich, insbesondere für die einkommensärmsten 20% der Haushalte. In Griechenland müssen über 90% dieser Haushalte mehr als 40% des verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten aufbringen. An diese Werte kommt Deutschland nicht heran. Auffallend ist hier allerdings die Steigerung von 2010 bis 2012 (für 2013 liegen keine Zahlen vor). Um beinahe 7% – von 38,9 auf 46,7% stieg der Anteil der ärmsten Haushalte, die mehr als 40% ihres Gelds für die Wohnung ausgeben müssen. Die Zahlen für Berlin dürften noch deutlicher ausfallen. Was es auf europäischer Ebene nun also gibt, in Berlin jedoch gänzlich fehlt, ist eine deutliche Positionierung zum Marktversagen bei gleichzeitiger Betonung der Notwendigkeit eines sozialen Wohnungsbaus. Beides liefert Delli in ihrer Begründung für das EU-Parlament, wobei sie sicherlich nicht das bundesdeutsche Förderungssystem für den sozialen Wohnungsbau im Sinn hat: „Der soziale Wohnungsbau ist eines von mehreren Instrumenten, mit dem die Behörden auf die Unfähigkeit des Marktes zur Deckung des Gesamtbedarfs an Wohnungen reagieren und einen umfassenden Zugang zu angemessenem Wohnraum zu erschwinglichen Mieten für alle gewährleisten können.“

Von der Kommission kassiert

Nun ist das EU-Parlament nicht mit der Befugnis ausgestattet, aus einem solchen Bericht ein Gesetz zu machen, aber beachtenswert ist es schon, dass der Antrag mit einer Mehrheit von 51% der europäischen Abgeordneten angenommen wurde. Die Kommission, der es obliegen würde, einen Gesetzesakt aus dem Bericht zu formulieren, kassierte den Text erwartungsgemäß mit einer durchaus typischen Antwort. Die Probleme würden durchaus auch gesehen, aber Wohnungspolitik sei nun mal die Sache der Staaten selbst mit ihren verschiedenen Systemen der Wohnungspolitik. Die Angleichung verschiedener Politiken, die bei der Liberalisierung kaum Grenzen kennt, ist für die Kommission bei allen sozialen Sicherungssystemen und Infrastrukturen ein absolutes Tabu. Dafür zeigt sie vollstes Verständnis für den Markt der Dämmstoffindustrie. Denn in der gleichen Antwort erklärt die Kommission ausführlich, dass die finanzielle Förderung energetischer Sanierungen völlig EU-konform sei. Dass in diesem Zusammenhang beispielsweise im deutschen Mietensystem die Lasten auf die Mieter/innen abgewälzt werden, schert die Kommission wenig. Dafür plant die EU-Wettbewerbsbehörde eine andere Finesse, die dem sozialen Wohnungsbau deutliche Einschränkungen auferlegen würde, nämlich die Beschränkung der Einkommensgrenzen für Menschen, die vom geförderten Wohnungsbau profitieren sollen. Denn die öffentlichen Wohnungsunternehmen hätten durch die staatliche Finanzierung einen Wettbewerbsvorteil gegenüber privaten Vermietern. Dagegen verwehrt sich nun ein Bündnis von Bürgermeistern aus ganz Europa von Amsterdam bis Zagreb. Selbst der Name des Berliner Bürgermeisters Klaus Wowereit (SPD), der landeseigene Wohnungsgesellschaften zu privatisieren beliebte und ein ganzes Jahrzehnt lang auf Neubau verzichtete, findet sich in der Liste der Unterzeichnenden für „die Erhaltung und den Ausbau eines nachhaltigen Wohnbaus in Europa“.

„Brandgefährliche Fassadendämmung: Das falsche Spiel der Lobbyisten“

Unter diesem Titel strahlte das ARD-Magazin Monitor im Januar einen Beitrag zur energetischen Modernisierung aus. Der kritische Tenor entspricht den Ausführungen des MieterEchos Nr. 357/ Dezember 2012, sowohl die Brandgefahr als auch die Einsparversprechungen der Dämmstoffindustrie und ihrer Lobby betreffend.

Vor laufender Kamera warnt der Brandsachverständige Berndt Haarmann eindringlich vor der Dämmung mit Styropor und erklärt: „Normal sollte es verboten werden.“ Bezüglich versprochener Energieeinsparungen besuchte Monitor den Professor Jens Fehrenberg von der Hochschule Hildesheim, der über Jahre drei mehrgeschossige Mietshäuser, von denen eines mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgerüstet worden war, untersuchte. Es könne festgestellt werden, so Fehrenberg, „dass sich die Heizkostenabrechnungen nicht geändert haben“. Und das vor dem Hintergrund, dass die Lobbyisten bis zu 50% Einsparung versprächen. Dass sich auch die Große Koalition für steigende Gewinne der Branche einsetzen wird, dürfte kaum überraschen. Der Monitor-Beitrag lässt neben der Kanzlerin Angela Merkel auch Sigmar Gabriel als neuen Bundesminister für Wirtschaft und Energie zu Wort kommen. Während es der Kanzlerin darum geht, „die Anreize so zu setzen, dass für Eigentümer von Häusern oder Wohnungen es sich lohnt, diese Wärmedämmung durchzuführen“, plaudert Gabriel aus eigener Erfahrung: „Vorher habe ich zum Beispiel mein Haus gedämmt und merke das unmittelbar an meiner Heizkostenrechnung.“

Nicht bei Monitor gesendet, aber trotzdem bemerkenswert ist, dass sich auch ehemalige Politprominenz ganz rührend um die Verdienste der Chemiekonzerne kümmert. Ende letzten Jahres eröffnete der Unternehmensberater Joschka Fischer, eingeladen von Plastics Europe, dem europäischen Lobbyverband der chemischen Industrie, deren Stand auf einer Messe in Düsseldorf. „Er machte deutlich“, so die Pressemitteilung der Plastikproduzenten, „dass klimatische Veränderungen, begrenzte natürliche Ressourcen und die weltweit zunehmende Nachfrage nach Energie nachhaltiges Wirtschaften immer dringlicher machen“ und die Kunststoffindustrie „dabei ein wichtiger Innovationstreiber“ sei. In vertrauter Kooperation mit seiner früheren Amtskollegin aus dem US-Außenministerium Madeleine Albright und deren Albright Stonebridge Group-Beratungsgesellschaft, setzt sich Fischer mit seinem Unternehmen „Joschka Fischer and Company“ seit einigen Jahren rund um den Globus und speziell in Brüssel für die Interessen der großen Industrien ein.

Weitere Informationen:

Der Monitor-Beitrag im Internet: www.wdr.de/tv/monitor/sendungen/2014/daemmung.php5

Bevölkerung soll mitbestimmen

Der Berliner Wassertisch will die Wasserbetriebe demokratisieren

Von Benedict Ugarte Chacón

„Rekommunalisierung reicht nicht – jetzt brauchen wir Demokratisierung.“ Mit diesen Worten eröffnete Dorothea Härlin, eine der Initiator/innen des Berliner Wassertischs, Ende November die Gründungsveranstaltung des Berliner Wasserrats. „In den 14 Jahren nach dem Privatisierungsbeschluss von 1999 war die Tätigkeit der Berliner Wasserbetriebe der Gewinnerzielung untergeordnet. Obwohl das Land Mehrheitseigner der Wasserbetriebe blieb, war die technische und kaufmännische Leitung voll in privater Hand. Die Wasserpreise stiegen um über 35%“, hieß es im Versammlungsauftrag. Die Berliner Wasserbetriebe waren 1999 zu 49,9% an die Konzerne RWE und Vivendi (heute Veolia) verkauft worden. Im Herbst 2012 kaufte das Land Berlin die RWE-Anteile zurück, die Veolia-Anteile folgten im Dezember des letzten Jahres.

Der Berliner Wassertisch, der 2011 den erfolgreichen Volksentscheid zur Offenle-

gung der bis dahin geheimen Privatisierungsverträge initiiert hatte, kritisiert nicht nur den Rückkaufpreis in Höhe von insgesamt rund 1,2 Milliarden Euro, sondern fordert zudem eine Umstrukturierung des nach wie vor als Holding organisierten Unternehmens. Nun, da die Wasserbetriebe wieder vollständig im Eigentum des Landes Berlin sind, müssten diese so umstrukturiert werden, dass eine möglichst breite Beteiligung der Bevölkerung gewährleistet wird. Der Wasserrat soll dabei als eine Art Forum verschiedener Organisationen und Initiativen wirken, um deren Interessen und Forderungen an die Berliner Wasserwirtschaft zu artikulieren. An der ersten Zusammenkunft nahmen rund 40 Personen teil, darunter Vertreter/innen verschiedener Organisationen wie Attac, BUND, Genossenschaft von unten, Allianz der öffentlichen Wasserwirtschaft, Verband deutscher Grundstücksnutzer und Berliner Energietisch. „Als erste Aufgabe nehmen wir uns vor, den Dialog zwischen Experten und Bürgerinitiativen zu organisieren und darauf aufbauend eine breite öffentliche Debatte unter allen Inter-

essierten für den Wasserrat anzustoßen. Am Ende dieses Dialogprozesses werden dann klar definierte Mitbestimmungsrechte stehen, die über die bisher bekannten Modelle hinausgehen.“ Dies prognostizierte die ehemalige SPD-Abgeordnete Gerlinde Schermer, die sich von Anfang an beim Wassertisch engagiert. Eines der großen Ziele müsse sein, die Beschäftigten der Wasserbetriebe in einen Prozess der Demokratisierung einzubeziehen.

Weltweit beachteter Erfolg

Dorothea Härlin machte auf die Tatsache aufmerksam, dass die erfolgreichen Kampagnen, die schließlich im Volksentscheid 2011 mündeten, bei Rekommunalisierungsaktivist/innen weltweit Beachtung fanden. Es gebe mittlerweile eine „globale Bewegung der Rekommunalisierung“, allein in den letzten fünf Jahren seien Betriebe in 36 Städten wieder in öffentliches Eigentum zurückgeholt worden. In Sachen demokratisierter Unternehmen, bei denen die Bürger/innen einbezogen werden, sei man in manchen lateinamerikanischen Ländern bereits viel weiter als in Deutschland. Als ein Vorbild betrachtet der Wassertisch das Modell der Pariser Wasserbetriebe. Hier wurden nach der Rekommunalisierung partizipative Kontrollgremien geschaffen, an denen unter anderem Umwelt- und Mieterverbände beteiligt sind. In den Wasserrat-Sitzungen der kommenden Monate soll intensiv über die künftige Rechtsform der Wasserbetriebe, die Einbindung der Beschäftigten in den Prozess der Demokratisierung sowie über bestimmte Umwelt- und Sozialaspekte diskutiert werden. Dabei soll auch die vom Wassertisch erarbeitete Berliner Wassercharta gemeinsam mit anderen Initiativen und Organisationen überarbeitet werden. Derweil kündigte der noch von Veolia eingesetzte Vorstandsvorsitzende Jörg Simon an, dass die Wasserpreise in naher Zukunft gesenkt werden sollen. Dies soll allerdings durch ein betriebsinternes Spar- und Effizienzsteigerungsprogramm möglich gemacht werden. Als eine erste Zahl dieses Programms nannte Simon den Abbau von 300 bis 400 Stellen. ●



Foto: Berliner Wassertisch

Der Berliner Wassertisch fordert die Umstrukturierung der als Holding organisierten Wasserbetriebe und verlangt mehr Demokratie, Transparenz und Beteiligung der Bevölkerung.



Foto: Matthias Coers

Berlin greift durch

In den letzten fünf Jahren setzten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Tausende Mieter/innen auf die Straße

Von Benedict Ugarte Chacón

Im Herbst letzten Jahres rühmte sich der rot-schwarze Senat noch mit der Schaffung seines „Bündnisses für bezahlbare Mieten“: Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) versprach seinerzeit: „Zusammen mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben wir mit dem Mietenbündnis ein Instrument der sozialen Wohnungspolitik erarbeitet und umgesetzt, durch das wir positiv auf die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt einwirken können.“ Auch in ihrem im September vom Abgeordnetenhaus verabschiedeten Wohnungsbaukonzept hob die Koalition auf die Verantwortung der landeseigenen Wohnungsunternehmen ab (Mieter-Echo Nr. 363/ Oktober 2013).

Zu den Verpflichtungen, die die Wohnungsbaugesellschaften Gesobau, Degewo, Gewobag, Stadt und Land, WBM und Howoge mit dem Mietenbündnis eingegangen sind, zählt auch die Modernisierung ihrer Bestände. Bei Modernisierungen seien die Mieter/innen „umfassend“ einzubeziehen. Sollten Mieter/innen sich allerdings nicht freiwillig einbeziehen lassen, reagieren die Wohnungsbaugesellschaften wie private Vermieter: Sie verklagen die Mieter/innen auf Duldung der Maßnahmen. Gleiches gilt für Mietrückstände, die in einer gerichtlich durchgesetzten Zwangsräumung münden können.

Seit 2009 gab es pro Jahr rund 3.000 Klagen der Wohnungsbaugesellschaften gegen ihre Mieter/innen. Dies geht aus der Antwort des Staatssekretärs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ephraim Gothe (SPD), auf eine parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Oliver Höfinghoff (Piraten) hervor. Die Gründe für die Auseinandersetzungen sind dabei unterschiedlich: „Neben Klagen, die aus der Durchsetzung von nachbarschaftlichem Recht entstehen, wurden unter anderem Klagen auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen geführt sowie Klagen auf Zahlung von Mietrückständen einschließlich ausstehender Kautionszahlungen.“

4.600 Zwangsräumungen seit 2009

Die Klagen auf Zahlung von Mietrückständen würden „in letzter Konsequenz auch Klagen auf Räumung“ der Wohnung beinhalten. Dies sei der Fall, wenn sich mit den jeweiligen Mieter/innen nicht auf Ratenzahlungen geeinigt werden könne oder Hilfsangebote abgelehnt würden. Insgesamt setzten die Wohnungsbaugesellschaften seit 2009 rund 4.600 Zwangsräumungen durch. Im Jahr 2012 waren es allein über 1.000. Für 2013 gibt der Senat eine Zahl von insgesamt 505 Zwangsräumungen an, jedoch beinhaltet diese Aufstellung nur die Räumungen bis zum 31. August. Das ebenfalls landeseigene Immobilienunternehmen Berlinovo, das in Berlin rund 21.000 Wohnungen und Apart-

ments aus den Skandal-Immobilienfonds der Bankgesellschaft Berlin unterhält, ließ 530 Zwangsräumungen von 2009 bis 2013 durchführen.

Die Gründe für die Räumungsklagen sind laut Senat „fast immer ein entsprechend hoher Mietrückstand“, aber auch unerlaubte Untervermietung, Lärmbelästigungen oder Verwahrlosung. Dass die überwiegende Zahl der Räumungsklagen auf Zahlungsrückstände zurückzuführen sei, liege daran, dass „mit den Betroffenen trotz Bemühungen kein gemeinsamer Weg zum Ausgleich der Mietschulden gefunden werden konnte“. Hier sieht der Senat die betroffenen Mieter/innen in der Verantwortung, denn diese kümmerten sich in vielen Fällen nicht rechtzeitig um Hilfestellungen, die die Wohnungsbaugesellschaften „in jedem konkreten Fall“ anbieten würden. Bei diesen Angeboten sei man auf die Kooperationsbereitschaft der Betroffenen angewiesen, die jedoch nicht immer gegeben sei. So seien die Ziele der Wohnungsbaugesellschaften und ihrer „Forderungsmanager“ der Erhalt der jeweiligen Wohnung sowie eine „nachhaltige Rückstandsreduzierung“. Zur Unterstützung werde auch eine Mietschuldenberatung angeboten. Bei den Räumungen selbst werde dann versucht, mit „Augenmaß und Unterstützungs- und Beratungsangeboten“ zu reagieren. Mittlerweile geht die Zahl der Zwangsräumungen nach Angaben der Wohnungsbaugesellschaften zurück. ●



Foto: Mathias Coers

Ein profitables Geschäft

Mit der Unterbringung von Wohnungslosen machen viele Betreiber Kasse – die tatsächliche Hilfe kommt zu kurz

Von Christian Schröder

Die Zahl der Wohnungslosen steigt gegenwärtig nach vielen Jahren des Rückgangs bundesweit wieder – vor allem in den Großstädten. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, der Dachverband der Wohnungslosenhilfe in Deutschland, prognostiziert für den Zeitraum von 2012 bis 2016 eine Zunahme der Wohnungslosigkeit um 30% auf 380.000 Menschen.

Laut Berliner Senat ist seit 2009 „eine stetige Steigerung des Bedarfs an Unterbringungsplätzen für wohnungslose Menschen zu verzeichnen“. Gründe für die steigende Wohnungslosigkeit sind der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, Verarmung, Hartz-IV-Sanktionen, Mietschulden und Zwangsräumungen. Die Kommunen sind gesetzlich dazu verpflichtet, Obdachlose unterzubringen, etwa in Obdachlosenheimen, Pensionen oder Hostels. In Berlin ist dies Aufgabe der Bezirke – die damit angesichts der Zunahme der Wohnungslosigkeit zunehmend überfordert sind. Die Anzahl der Notübernachtungsplätze reicht nicht mehr aus. Sozialberatungsstellen berichten, dass sie keine Plätze für Wohnungslose bekommen. Dies bestätigte Sozialstaatssekretär Dirk Gerstle (CDU) in der Antwort auf eine Kleine Anfrage der Piraten. Demnach waren zum Stichtag 1. Juni 2013 in den vertragsfreien Unterkünften nur 16 von 5.132 Plätzen frei. In den Innenstadtbezirken liegt die Auslastung deutlich über 100%. Beson-

ders für Frauen und Familien mangelt es an Unterkunftsplätzen. Die Bezirksbürgermeister gehen davon aus, dass rund 1.000 Wohnheimplätze in Berlin fehlen. In Berlin werden Wohnungslose überwiegend in vertragsfreien Obdachlosenunterkünften untergebracht. Gab es 1997 noch rund 230 solcher Unterkünfte mit über 10.000 Plätzen, sind es aktuell 114 mit 5.100 Plätzen. Fünf Bezirke unterhalten darüber hinaus insgesamt sieben kommunale Einrichtungen mit zusammen 365 Plätzen. Betrieben werden die vertragsfreien Obdachlosenunterkünfte von gemeinnützigen Trägern (25 Einrichtungen) oder privaten Firmen (89). Die Betreiber verpflichten sich, berlinweit gültige Standards einzuhalten und erhalten dafür einen vereinbarten Tagessatz. Ein Platz kostet pro Tag zwischen 20 und 30 Euro im Einzelzimmer oder 12 bis 15 Euro im Mehrbettzimmer. Ein lukratives Geschäft für die Betreiber. Kein Wunder, dass auf diesem Markt zahlreiche Anbieter aktiv sind, die sich auf Unterbringung von Flüchtlingen, Obdachlosen, Senioren oder Menschen mit Behinderungen spezialisiert haben.

Fehlende Kontrolle der Standards

Bundesweit einheitliche Standards gibt es nicht. Die Evangelische Obdachlosenhilfe kritisierte in ihrer „Nürnberger Erklärung“ vom Oktober 2012, dass bundesweit in Obdachlosenunterkünften „oftmals unzumutbare Lebensbedingungen“ herrschen. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe formulierte im Sommer

2013 Mindeststandards für die ordnungsrechtliche Unterbringung Wohnungsloser. Hierzu zählen eine Mindestwohnfläche von 14 qm pro Person, Gemeinschaftsräume, Kühlschränke, Kochgelegenheiten, abschließbare Schränke, sozialarbeiterische Beratung sowie die Möglichkeit zur Einrichtung einer Postadresse. Von diesen Standards sind die meisten Obdachlosenunterkünfte in Berlin weit entfernt, zudem bestimmen in den vertragsfreien Unterkünften die jeweiligen Betreiber die Anzahl und die Qualifikation des Personals. Vorgaben zum Personalschlüssel gibt es nicht. Eine begleitende Unterstützung bei der Reintegration Wohnungsloser in normale Wohnungen fehlt oft.

Kein Handlungsbedarf

Die Verweildauer der Bewohner/innen in den Einrichtungen steigt stetig an. Die meisten Bezirke sind mit der Kontrolle der Standards in den vertragsfreien Obdachlosenunterkünften überfordert. In Friedrichshain-Kreuzberg etwa finden seit Jahren keine Kontrollen mehr statt. Sanktionen wie Belegungsstopps wurden berlinweit in den vergangenen zwei Jahren gegen keinen einzigen Betreiber verhängt. Nicht nur die Wohnungslosenhilfe warnt vor der Zunahme der Wohnungslosigkeit. Auch der Senat geht davon aus, dass sich die Situation in den kommenden Jahren verschärfen und die Verweildauer in den Einrichtungen noch länger werden wird, weil die Menschen keine reguläre Wohnung finden. Bezirke und Senat sehen dennoch keinen Handlungsbedarf. ●

Schlechte Planung, wenig Hilfe

Ohne Wohnungslosenstatistik bleibt die Unterstützung für Betroffene weiter unzureichend

Von Martin Beck

Auch in diesem Winter zeigt sich, dass die Kapazitäten der Berliner Kältehilfe nicht ausreichen, um die vielen Wohnungslosen zu versorgen. Zudem ist aktuell mit einem Anstieg der Wohnungslosigkeit zu rechnen. Wie viele Menschen bereits heute betroffen sind, ist völlig unbekannt, denn bislang fehlen die Datengrundlagen.

Um mehr Klarheit zu schaffen, stellte die Fraktion von Bündnis 90/ Die Grünen bereits im vergangenen Sommer im Abgeordnetenhaus einen Antrag zur Einführung einer Wohnungslosenstatistik. Diese soll eine Planungsgrundlage sowohl für die Entwicklung der Beratungs-, Hilfs- und Unterbringungsmöglichkeiten als auch für die Erstellung von Leitlinien für die Wohnungslosenpolitik sein. Solche Leitlinien hat der Senat entgegen anderslautenden Versprechungen bis heute nicht vorgelegt. Zwar werden bereits jetzt verschiedene Statistiken geführt, etwa von den Bezirken für die Unterbringung nach dem Allgemeine Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) sowie von den Jobcentern und von den verschiedenen Trägern und Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe. Dass diese Daten jedoch nicht einmal der Senatsverwaltung zur Verfügung zu stehen scheinen, zeigten verschiedene Kleine Anfragen im Abgeordnetenhaus. Auch wenn eine Datenerhebung aufwendig ist, belegte kürzlich eine Machbarkeitsstudie der Bundesregierung, dass eine solche Statistik nicht nur sinnvoll, sondern auch durchführbar ist. Den Praxisbeweis liefert Nordrhein-Westfalen, wo 2012 bereits zum



Bei der Berliner Kältehilfe stehen den rund 1.000 Betroffenen nur 433 verfügbare Schlafplätze gegenüber. Foto: Matthias Coers

zweiten Mal eine solche Statistik erstellt wurde, an der verschiedene Institutionen mitwirkten. Die Grundlage bildete ein von der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe entwickeltes Dokumentationssystem. Die Statistik ermöglicht, den von Armut betroffenen jungen Menschen gezielter zu helfen und neue Präventionsprojekte sowie sozialpädagogische Betreuungsangebote zu entwickeln.

Keine Übersicht vorhanden

Wie in Nordrhein-Westfalen ließe sich in Berlin eine solide Grundlage für sozialpolitisches Handeln schaffen. Stattdessen werden aufgrund schwammiger Schätzungen kleinteilige Nachbesserungen vorgenommen. Dass dies weder erfolgreich noch effizient ist, zeigt die starke Überbelegung und Überlastung der Einrichtungen. So stehen beispielsweise bei der Kältehilfe den über 1.000 Betroffenen nur 433 Schlafplätze zur Verfügung. Außerdem fehlen Lösungen für den Übergang aus der Wohnungslosigkeit – wobei noch nicht einmal klar ist, wie viele Wohnungen zur Verselbständigung von Wohnungslosen überhaupt vorhanden sind. Die finanzielle Ausstattung für betreutes Wohnen ist zu gering und auch die Beratungskapazitäten für die von Wohnungslosigkeit bedrohten und betroffenen Menschen sind dringend auszubauen. Viele Instrumente

können überhaupt nicht genutzt werden, weil unklar ist, in welchem Umfang Hilfen nötig sind. Auch müssten die vielfältigen Problemlagen der Betroffenen erfasst werden, um die speziellen Bedürfnisse bestimmter Gruppen adäquat berücksichtigen zu können. So war in den vergangenen Jahren ein Anstieg der Wohnungslosigkeit bei Frauen zu beobachten und auch zugereiste Menschen aus anderen Staaten sind stark betroffen. Selbst psychische Krankheiten konnten bisher kaum in die Hilfsangebote einbezogen werden, weil Daten hierzu fehlten. Diese Mängel verursachen unnötige Kosten und verbauen den Weg für ein wirksames Hilfesystem. Angesichts dieser desolaten Situation ist es völlig unverständlich, wieso die Fraktionen der CDU, SPD und Linken dem Antrag nicht zugestimmt haben. Verweise darauf, dass die Daten doch bereits vorlägen, widerlegt die Senatsverwaltung bei jeder Anfrage, indem sie keine verwertbaren Zahlen vorlegen kann. Und die Position der CDU, der Aufwand für eine solche Erhebung sei viel zu hoch, ist nicht nur aus moralischen Gründen fragwürdig, sondern auch völlig unzutreffend, wie die Erfahrung aus Nordrhein-Westfalen zeigt. Nur mit einer soliden Planungsgrundlage ist eine zielgerichtete und erfolgreiche Unterstützung der von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen möglich. ●



Martin Beck ist Sprecher für Soziales, bürgerschaftliches Engagement und Sportpolitik der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen im Abgeordnetenhaus.

Wohnen als Luxus

Der Kampf um soziales Wohnen in Frankreich

Von Grischa Dallmer und
Matthias Coers

„Solidarität mit denen, die schlecht wohnen!“ hieß es am 19. Oktober 2013 lautstark auf der *Place de la République* in Paris. Im Rahmen des internationalen Aktionstags für das Recht auf Wohnen fanden sich Hunderte Wohnungslose und Unterstützer/innen zusammen, um günstigen Wohnraum für 300 wohnungslose Familien zu fordern. Ende September hatten sie dort bereits für sechs Tage ein Camp errichtet und dadurch einen runden Tisch erwirkt.

Nachdem ihre Forderungen trotz des runden Tisches unerfüllt blieben, wollten sie ab Mitte Oktober eine einwöchige Dauerkundgebung für ihr Camp abhalten. Die jedoch immer wieder eingreifende Staatsmacht vertrieb die hartnäckig Protestierenden durch gewalttätige Polizeieinsätze. Dementsprechend groß war der Zulauf für den internationalen Aktionstag für das

Recht auf Wohnen. Im Rahmen des Aktionstags sollten Besetzungsaktionen stattfinden, doch die Polizei unterband auch diese, setzte die Protestierenden gegen ihren Willen stundenlang fest und es gab erneut Verletzte unter den Demonstrant/innen. Auch eine weitere Kundgebung am 21. Oktober wurde verboten. Der öffentliche Aufschrei gegen die Polizeigewalt und die Einschränkung des Demonstrationsrechts führte allerdings dazu, dass das Pariser Verwaltungsgericht das Verbot aufheben musste und die Erlaubnis für dauerhafte Demonstrationen erteilte. Nach diesem juristischen Erfolg konnten die wohnungslosen Menschen den ganzen November lang auf dem Platz bleiben und ihn in einen zentralen Ort des Protests

DAL: droit au logement (=Recht auf Wohnraum)

DALO: droit au logement opposable (=einklagbares Recht auf Wohnraum)

HLM: habitation à loyer modéré (=Wohnung mit gemäßigter Miete), Sozialwohnung

verwandeln. Am 29. November erreichten sie ihr Ziel: Das Wohnungsministerium unterschrieb einen Vertrag, der allen 300 Familien günstigen Wohnraum zusichert.

Soziale Wohnraumversorgung

Organisiert werden solche öffentlichkeitswirksamen Aktionen von einer in ganz Frankreich agierenden Organisation namens DAL. DAL entstand 1990 aus einem Camp mit 500 wohnungslosen Familien in Paris und bis heute haben sich in 27 Städten DAL-Komitees gegründet. Insgesamt konnten sie erwirken, dass 22.000 Menschen in HLM-Wohnungen einziehen konnten. HLM ist das System sozialer Wohnraumversorgung in Frankreich. Staatlich subventioniert gewährleisten diese Wohnungen wesentlich geringere Wohnkosten als der an Profit orientierte private Wohnungsmarkt. Rund 44% aller Mieter/innen wohnen in HLM, deren Mieten an Richtwerte gebunden sind, die aus den Lebenshaltungskosten errechnet werden. Trotz dieser bereits hohen Versorgungsrate übersteigt die ständig wachsende Nachfrage das Angebot, da die Mieten des privaten Wohnungsmarkts spekulationsgetrieben enorm ansteigen und die Immobilienpreise in ganz Frankreich in die Höhe schießen. Nur rund 420.000 Menschen bekommen pro Jahr eine HLM-Wohnung, aber auf den Wartelisten stehen 1,2 Millionen. Zugleich weist der private Wohnungsmarkt hohen Leerstand auf, Schätzungen gehen von 2,3 Millionen Wohnungen aus.

Recht auf Wohnraum

Genau an diesem Widerspruch setzt DAL an. In den letzten Jahren wurden verschiedene neue Gesetze erkämpft, die jedoch nur schleppend umgesetzt werden. Das sind in erster Linie das einklagbare Recht auf Wohnraum (DALO), das Recht auf Unterbringung und das Beschlagnahmegesetz. Letzteres erlaubt es dem Staat, leerstehenden Wohnraum, der Grundeigentümern wie Banken und Konzernen gehört, zu beschlagnahmen und in HLM-Wohnungen umzuwandeln. Das Recht auf Unterbringung sichert zwar ein Dach über dem Kopf, führt allerdings auch dazu, dass



Der internationale Aktionstag für das Recht auf Wohnen fand auch in Berlin statt.
Foto: Matthias Coers



Mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen erkämpfte DAL in Frankreich das einklagbare Recht auf Wohnraum. Foto: Alain Bachellier/Flickr

viele Familien in Hotels untergebracht werden und dort für oft nicht absehbare längere Zeit ohne eigene Infrastruktur wie Küche und Bad leben müssen.

Der private Wohnungsmarkt ist keine Alternative. Die Mieten in Frankreich gehören, gemessen am Einkommen, zu den teuersten in Europa. Für die Miete zahlt jeder fünfte Haushalt deutlich mehr als 40% des Einkommens. In Paris ist die Situation besonders verschärft, da die Mieten hier doppelt so hoch sind wie in der nahen Umgebung und an anderen Orten Frankreichs. Doch der Arbeitsmarkt konzentriert sich zentralistisch in Paris und somit ziehen nur wenige Menschen freiwillig in andere Regionen. Zugleich wachsen die Arbeiter- und Armenviertel, die *Banlieues*, an den Stadträndern.

Geschichte der Verdrängung

Die Finanzkrise brachte eine weitere Verteuerung des Wohnens. In den letzten 10 Jahren haben sich die Preise mehr als verdoppelt, während die Einkommen nur um sage und schreibe rund 2% gestiegen sind. Inzwischen können sich auch Menschen mit gutem Einkommen kaum noch Wohnungen auf dem freien Markt leisten. Das Recht, sich für HLM-Wohnungen zu bewerben, haben 86% der französischen Bevölkerung. Trotz der gesetzlichen Verpflichtung, dass 20% aller Neubauten HLM-Wohnungen sein müssen, ist der

Staat der zunehmenden Nachfrage, die aus Verarmung, Spekulation und aus der ansteigenden Bevölkerung Frankreichs resultiert, nicht gewachsen. Mit der Wahl der Sozialdemokraten um François Hollande kam kurzzeitig die Hoffnung auf, dass endlich die erkämpften Gesetze zur Beschlagnahme und zur Versorgung mit Wohnraum zur Anwendung kommen. Doch der Optimismus ist inzwischen verflogen, wie die Aktivist/innen angesichts der oben geschilderten Repression ernüchtert konstatieren.

Somit führen die Mieter/innen ihre schon geübten Auseinandersetzungen weiter. Der Erfahrungsschatz der Mitglieder, die sich früher bereits eine Sozialwohnung erkämpft haben, und die Entschlossenheit derer, die gegen ihre schlechten Wohnbedingungen oder Wohnungslosigkeit heute aktiv werden, helfen dabei, von der Politik immer wieder Zugeständnisse zu erringen. So zum Beispiel die erkämpfte und bereits seit 1998 wirksame Winterpause für Zwangsräumungen. Dennoch bleiben die Auseinandersetzungen konfliktreich, denn gerade kurz vor der Winterpause werden durch Räumungen Menschen zahlreich auf die Straße gesetzt. Um in Frankreich weiterhin das wie auch in der Berliner Verfassung garantierte Recht auf Wohnen durchzusetzen, bleiben die vielen Camps und die Besetzungen von Institutionen und von Wohnraum zwingend notwendig. ●



Die beiden Referentinnen Marie Huiban (links) und Véronique Lhommeau bei der Veranstaltung. Marie Huiban lebt im Pariser Vorort Seine-Saint-Denis und ist aktiv bei DAL. Véronique Lhommeau lebt und arbeitet seit 1980 in Berlin. Foto: Matthias Coers

Am 22. August 2013 berichteten Véronique Lhommeau, Marie Huiban und Gabriel Peña im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise. NEOLIBERALISMUS – KÄMPFE – PERSPEKTIVEN“ über das Wohnen in Frankreich.

Die Veranstaltungsreihe wirft einen Blick auf die Situation in anderen Ländern und Städten. Dokumentation, Videos und weitere Informationen unter:

www.youtube.com/WohneninderKrise

www.bmgev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html

Zum Wohnungsmarkt in Frankreich sowie zu HLM und DAL siehe auch MieterEcho-Ausgaben Nr. 308, 312 und 320.

Die Masche mit der Kunst

Wenn aus einem Mietshaus ein Engelshaus wird

Von Susanne Torka

Lange wurde am Altbau Perleberger Straße 29 im Moabiter Stephankiez gebaut. Erst seit wenigen Monaten sind die letzten Engelfiguren des Pop-Art-Künstlers Sergej Alexander Dott an der Fassade installiert. Und die Eigentümerin des Hauses, die spark::ling AG, zog von der Kollwitzstraße nach Moabit, „wo Berlin noch herb ist“.

Doch was ist mit den Mieter/innen geschehen? Sind sie, wie es ein Passant ausdrückte, „wie die Englein mit einem Arschtritt aus ihren Wohnungen geflogen“? Die erste Modernisierungsankündigung kam 2011. Ihr folgten weitere und die angekündigten Mieten wurden immer höher. Modernisiert werden sollten auch bereits mit Bad und Heizung ausgestattete Wohnungen. Also haben die Mieter/innen der Modernisierung nicht zugestimmt. Sie sahen nicht ein, warum eine neue Zentralheizung eine Modernisierung sein soll, denn schließlich stammte die alte und erneuerungsbedürftige Ölzentralheizung aus dem Jahr 1972. Die Kunst von Modernisierungsfirmen besteht darin, die Kosten für notwendige Instandsetzungen in Modernisierungen zu verstecken und damit auf die Mieter/innen umzulegen. Eine gängige Praxis, man könnte es auch Betrug nennen. Deshalb sollten Mieter/innen entsprechende Bauarbeiten genau beobachten. Die Bauarbeiten in der Perleberger Straße 29

begannen im Februar 2011. Im Mai 2011 gab die alte Hausverwaltung bekannt, dass das Haus verkauft worden sei, zunächst an die MIB Perleberger Straße 29 GmbH, später umfirmiert in moving berlin GmbH. Auch für weitere Häuser wie die Sonnenallee 162 oder die Silbersteinstraße 117 wurden Gesellschaften gegründet, deren Namen aus der jeweiligen Straße und Hausnummer bestehen. Der Sitz all dieser Firmen war bis vor Kurzem die Kollwitzstraße 60 in Prenzlauer Berg. Hausverwalter wurde die J. Schröder & Co. GmbH. Es gibt ein Firmengeflecht, zu dem auch Künstler und die Kunstmanufaktur Roter Klee gehören. Die jetzige Eigentümerin spark::ling AG hat ihren Geschäftssitz nun in der Perleberger Straße 29.

Abschreckung durch Umlagen

Die Mieter/innen der Perleberger Straße 29 berichteten von Schikanen und dass ihnen mit bösen Briefen unterstellt worden sei, Müll nicht zu trennen und Türen nicht zu schließen. Zudem hätte die neue Hausverwaltung den Wachschatz mit der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen umlegen wollen. Doch der Wachschatz habe dazu gedient, die Baustelle zu bewachen – aus Angst vor Kupferdieben. Wenn Baustellen monatelang brach liegen, ist es wenig verwunderlich, wenn Material verschwindet. Und in der Perleberger Straße 29 stand die Baustelle sogar fast ein ganzes Jahr lang still, nachdem die Baufirma im Februar 2012 pleite ging. Auch in der Perle-

berger Straße 29 hat die berühmte Entmietungsfirma Pro Soluta mit einigem „Erfolg“ gearbeitet. Am Klingeltapete ist abzulesen, dass eine Menge Wohnungen leer stehen. Auch das gehört zur Kunst von Modernisierungsfirmen: Mieter/innen mit hohen Modernisierungskosten erschrecken. Wenn sich die Miete nach der Modernisierung verdoppelt, werden diejenigen, die sich das nicht leisten können, schon ausziehen. Das Kalkül ging in der Perleberger Straße 29 teilweise auf, denn einige Mieter/innen suchten schnell das Weite. Einige Wohnungen wurden im Internet als Eigentumswohnungen angeboten und zufällig trafen Mieter/innen Kaufinteressenten im Treppenhaus.

Die Perleberger Straße 29 wird als Engelshaus vermarktet. Es finden sich Stuckelemente in Form von Flügeln im Treppenhaus und es gibt Engeltapete im Eingang, Lilien auf der Hinterhoffassade und dem angebauten Aufzug sowie die Engel an der Fassade. Die Verwendung von Kunst (oder Kitsch) gehört zum Konzept der spark::ling. Die Kunstprojekte können durchaus die Akzeptanz von Modernisierungen erhöhen, sowohl bei Presse und Öffentlichkeit als auch bei Bauämtern. Und somit ist vielleicht auch die Popart eine Modernisierungsmasche. ●

Weitere Informationen:

Mieter/innen aus der Perleberger Straße 29 freuen sich über Kontakte und Austausch mit Mieter/innen aus anderen Häusern. Kontakt: kontakt@wem-gehoert-moabit.de

Modernisierung

Tipps und Informationen für Mieter/innen, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind

Sie haben gehört, dass in Ihrem Haus modernisiert werden soll? Sie sind vielleicht sogar froh, weil Sie eine Zentralheizung, ein gefliestes Bad oder einen Balkon bekommen sollen?

In der Tat sind bei einigen Wohnungen aufgrund ihres schlechten Zustands und ihres unzeitgemäßen Standards Instandsetzungen und Modernisierungen überfällig. Doch leider verkehrt sich der Traum vom „schönen Wohnen“ allzu oft in einen Albtraum von Lärm, Dreck und unbezahlbaren Mieten!

Wir informieren Sie im Folgenden darüber, welche Rechte Sie haben und worauf Sie unbedingt achten sollten – auch dann, wenn Sie die geplanten Maßnahmen dulden wollen. Als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft können Sie sich bei Unklarheiten oder bei Streit mit dem Vermieter anwaltlich beraten lassen. Spätestens, wenn Sie eine Modernisierungsankündigung erhalten, aber auch bereits bei Anzeichen auf eine bevorstehende Modernisierung (auch außerhalb Ihrer Wohnung), sollten Sie unverzüglich eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.

EIN EINSEITIGES GESCHÄFT

Modernisierung könnte ein Fortschritt sein – wenn sie von den Wünschen und Möglichkeiten der Mieter/innen bestimmt wäre. Das ist jedoch oft nicht der Fall, weil viele Vermieter eine Modernisierung als lukratives Geschäft betreiben, denn sie können die jährliche Miete um 11% der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Modernisierungsumlage zukünftig 10%

Im Koalitionsvertrag ist vereinbart: „Künftig sollen nur noch höchstens 10% – längstens bis zur Amortisation der Modernisierungskosten – einer Modernisierung auf die Miete umgelegt werden dürfen. Durch eine Anpassung der Härtefallklausel im Mietrecht (§559 Absatz 4 BGB) werden wir einen wirksamen Schutz der Mieter vor finanzieller Überforderung bei Sanierung gewährleisten.“ Ob und wann diese Regelungen in Kraft treten werden, ist derzeit noch unklar.



Eine Modernisierung berechtigt Vermieter nach der aktuellen Rechtslage zu einer jährlichen Mieterhöhung von 11% der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten. Illustration: Klaus Stuttmann

So bringt eine Modernisierung zwar meist eine höhere Wohnqualität, zugleich aber auch soziale Unsicherheit, weil die dadurch bedingten – mitunter horrend – höheren Mieten viele Haushalte in einem kaum zu verkraftenden Maß belasten. Vielen Mieter/innen bleibt über kurz oder lang nur noch der Auszug. Modernisierungen verringern auch den ohnehin knappen preiswerten Wohnungsbestand und tragen so dazu bei, das gesamte Mietenniveau immer weiter nach oben zu treiben. Eine

Verdoppelung oder sogar Verdreifachung der Miete aufgrund von Modernisierungsmieterhöhungen ist insbesondere bei Altmietverträgen keine Seltenheit mehr. Zudem folgt einer Modernisierung häufig die Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen. Auch dadurch droht die Vertreibung von Mieter/innen. Mit dem am 1. Mai 2013 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) können Vermieter, ihre Modernisierungsbestrebungen noch leichter umsetzen.

MODERNISIERUNG ODER ERHALTUNG?

Es gibt viele Arten der Modernisierung: Mancher Vermieter will nur eine einbruchhemmende Wohnungstür einsetzen oder eine Brandwand dämmen, ein anderer neue Fenster, ein Bad oder eine Zentralheizung einbauen. In manchen Fällen soll das ganze Haus umfassend modernisiert und der Wohnwert allgemein verbessert werden. Allerdings können solche „Verbesserungen“ auch überfällige Erhaltungsmaßnahmen beinhalten. Seit Inkrafttreten des MietRändG unterscheidet das BGB zwischen Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache (§ 555 a BGB) und Moder-

nisierung (§ 555 b BGB). Die Erhaltung umfasst dabei sowohl Instandhaltungs- als auch Instandsetzungsmaßnahmen. Zur Instandhaltung gehören alle Maßnahmen, die dazu dienen, den Zustand des Mietobjekts zu erhalten. Um eine Instandsetzung handelt es sich, wenn Schäden oder Mängel in der Wohnung, am oder im Haus beseitigt werden, um die Wohnung wieder in einen vertragsgerechten Zustand zu versetzen – z. B. Reparatur der Heizung, der Wasser- oder Elektroleitungen. Die Unterscheidung zwischen Erhaltung und Modernisierung ist wichtig, weil die Kosten für die Erhaltung im Unterschied zu Modernisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen.

WAS IST MODERNISIERUNG?

Modernisierungsmaßnahmen sind nach der gesetzlichen Definition (§ 555 b BGB) bauliche Veränderungen des Vermieters, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Um eine Modernisierung handelt es sich auch, wenn Baumaßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und es sich nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt. Auch das Schaffen neuen Wohnraums, z. B. durch Dachgeschossausbau, ist eine Modernisierung.

Typische Modernisierungsmaßnahmen:

Einsparung von Endenergie (energetische Modernisierung) z. B. Verbesserung der Wärmedämmung

Einsparung von Primärenergie oder Klimaschutz z. B. Installation einer Solaranlage, Hofentsiegelung

Wassereinsparung z. B. Umrüstung auf 3-Liter-Toilettenspülungen, Einbau von Spartasten, Einbau von Wasserzählern

Gebrauchswerterhöhung der Wohnung z. B. Verbesserung von: Zuschnitt, Schallschutz, Belichtung, Belüftung, sanitären Einrichtungen, Beheizung und Kochmöglichkeiten

Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse

z. B. Schaffung oder Ausbau von Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück (Spielplatz, Grünanlagen), Aufzugeinbau

EINE MODERNISIERUNG MUSS ANGEKÜNDIGT WERDEN

Der Vermieter kann nicht nach eigenem Belieben mit Maßnahmen zur Modernisierung beginnen. Er ist vielmehr verpflichtet, Ihnen die Modernisierungsmaßnahmen spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (§ 555 c Absatz 1 BGB). Die Textform erfordert keine eigenhändige Unterschrift, die Modernisierungsankündigung kann auch per Fax oder E-Mail verschickt werden. Eine mündliche Ankündigung ist nicht ausreichend.

Bagatellmaßnahmen

Eine Ankündigung ist ausnahmsweise entbehrlich (Bagatellklausel des § 555 c Absatz 4 BGB), wenn die Modernisierung nur mit geringen Einwirkungen auf die Wohnung verbunden ist und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung – maximal 5% der monatlichen Nettokaltmiete – führt.

Was muss die Ankündigung enthalten?

Der Vermieter muss Ihnen mitteilen:

- die Art der Maßnahmen und deren voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen,
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten,
- die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (bei Heizungseinbau auch die monatlich voraussichtlich zu zahlenden Heizkostenvorschüsse).

Das gilt sowohl für Modernisierungen innerhalb Ihrer Wohnung (z. B. Fensteraustausch, Badeinbau) als auch für Arbeiten außerhalb der Wohnung, für die der Vermieter später eine Mieterhöhung fordern will (z. B. Wärmedämmung, Schaffung eines Spielplatzes).

Seit Inkrafttreten des MietRändG soll der Vermieter in der Ankündigung auch auf die Möglichkeit des Härteeinwands sowie dessen Form und Frist hinweisen (§ 555 c Absatz 2).

Sie sollten Auskunft darüber verlangen, ob die Modernisierung öffentlich gefördert wird – weil dies bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen ist – und ob Sie während der Bauarbeiten in der Wohnung verbleiben können.

Verzögert sich der Baubeginn erheblich oder ändern sich die Umstände der Modernisierung wesentlich, muss der Vermieter die Maßnahmen erneut ankündigen.

Modernisierung ohne Ankündigung

Führt der Vermieter eine Modernisierungs-

Beispiel für die Trennung von Modernisierungs- und Erhaltungskosten:

Ein Einfachfenster müsste für 200 Euro repariert werden. Der Vermieter setzt stattdessen ein Isolierglasfenster für 600 Euro ein:

Isolierglasfenster	600 Euro
Ersparte Instandsetzung	- 200 Euro
Modernisierungskosten =	400 Euro

Jahresmieterhöhung:
11% von 400 Euro = 44 Euro

Monatliche Mieterhöhung:
44 Euro : 12 Monate = 3,67 Euro

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, beispielsweise Reparaturen an Wasserleitungen oder Heizung, zählen zu Erhaltungsmaßnahmen. Die hierfür entstehenden Kosten dürfen nicht auf die Mieter/innen umgelegt werden. Foto: nmp

maßnahme ohne Ankündigung durch und dulden Sie diese in Kenntnis, dass es sich um eine Modernisierung handelt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung auch ohne vorherige Modernisierungsankündigung geltend machen. Die fehlende Ankündigung führt lediglich dazu, dass Sie die Modernisierungsmieterhöhung erst neun Monate nach deren Erhalt zahlen müssen (§ 559 b Absatz 2 Nr.1 BGB). Für Bagatellmaßnahmen gilt diese Regelung nicht.

DULDUNGSPFLICHT UND HÄRTEEINWAND

Sie sind verpflichtet, Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, wenn die Ankündigung die gesetzlichen Anforderungen (§ 555 d Absatz 1 BGB) erfüllt. Ausnahme: Die Maßnahmen stellen für Sie, Ihre Familie oder sonstige Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte dar (§ 555 d Absatz 2 BGB).

Wenn eine Härte entsteht

Damit die Härteeinwände berücksichtigt werden, müssen Sie dem Vermieter diese in Textform mitteilen, und zwar bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

Beispiel: Wenn Sie im Juni eine Modernisierungsankündigung erhalten, muss die Mitteilung des Härtegrunds spätestens bis Ende Juli beim Vermieter eingehen.

Versäumen Sie die Frist, obwohl in der Ankündigung darauf hingewiesen wurde, ist Ihr Einwand ausgeschlossen und die Härte bleibt bei der Frage der Duldung der Maßnahmen unberücksichtigt (§ 555 d Absatz 3).

Hat der Vermieter vergessen, in der Ankündigung auf Form und Frist des Härteeinwands hinzuweisen, gilt die Ausschlussfrist nicht. Die Härtegründe müssen Sie dann jedoch spätestens bis zum Beginn der Baumaßnahmen dem Vermieter mitteilen.

Achtung: Der Einwand der finanziellen Härte wird seit der Mietrechtsreform nicht mehr bereits bei der Duldungspflicht berücksichtigt, sondern ausschließlich bei der Entscheidung über die nachfolgende Modernisierungsmieterhöhung.

Wann brauchen Sie eine Modernisierungsmaßnahme nicht zu dulden?

Sie haben das Recht, die Modernisierung abzulehnen, wenn die vorgesehenen Maßnahmen für Sie oder Ihre Familie bzw. Ihre Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und anderer Mieter/innen sowie im Hinblick auf Energieeinsparung und Klimaschutz

nicht zu rechtfertigen ist.

Hier die wichtigsten bisher akzeptierten Härtegründe:

- es liegt keine wirksame Ankündigung vor (außer bei Bagatellmaßnahmen),
 - die Maßnahmen sollen kurz vor Ihrem Auszug aus der Wohnung erfolgen,
 - im Winter sollen unzumutbare Arbeiten durchgeführt werden (z. B. Austausch von Fenstern oder Heizung),
 - Sie haben nach Zugang der Modernisierungsankündigung von Ihrem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht,
 - Sie oder ein Familienmitglied sind krank, alt, schwanger oder im Examen, sodass Schmutz, Lärm oder ein zeitweiliger Umzug in eine andere Wohnung unzumutbar sind,
 - die vorzunehmenden Arbeiten führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung (z. B. wenn Sie über längere Zeit Bad und Toilette nicht benutzen können, das gilt insbesondere für ältere Mieter/innen),
 - die Modernisierung führt zu unzumutbaren baulichen Folgen (z. B. Grundrissänderungen),
 - Ihre vorausgegangenen Aufwendungen werden hinfällig (z. B. wenn Sie Ihre Wohnung mit Zustimmung des Vermieters selbst modernisiert haben),
 - es ist eine Luxusmodernisierung (z. B. Verwendung sehr teurer Fliesen, Einbau einer Sauna oder eines Schwimmbads) beabsichtigt.
- Die Härteklausele bleibt außer Betracht, wenn Ihre Wohnung oder Teile des Gebäudes durch die Modernisierung lediglich in einen „allgemein üblichen“ Zustand versetzt werden oder wenn der Vermieter die Maßnahme nicht zu vertreten hat.

Was ist „allgemein üblicher Zustand“?

Als „allgemein üblich“ gilt, wenn mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen gleichen Alters in der Region diesen Ausstattungsstandard aufweisen. Als Region gilt nach der Rechtsprechung des BGH das Bundesland. Für Berliner Mieter/innen bedeutet dies, dass sie den erstmaligen Einbau eines Bads oder einer Heizung – auch bei finanzieller Härte – bei ordnungsgemäßer Ankündigung nicht verhindern können. Lassen Sie die Ankündigung deshalb unbedingt prüfen.

Wann haben Vermieter eine Maßnahme nicht zu vertreten?

Vermieter haben Maßnahmen nicht zu vertreten, wenn sie durch Gesetze oder Verordnungen zu deren Durchführung verpflichtet werden, z. B. Wärmedämmmaßnahmen an

Kellerdecke, Dachgeschossboden, Heiz- und Warmwasserleitungen oder Austausch einer veralteten Heizung aufgrund der Energieeinsparverordnung.

Genau prüfen!

Prüfen Sie genau, ob einer (oder gar mehrere) der oben genannten Härtegründe auf Sie zutrifft. Bevor Sie sich entscheiden und bevor Sie irgendetwas unterschreiben, sollten Sie sich unbedingt persönlich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen!

Gemeinsam auftreten!

Wir empfehlen Ihnen außerdem: Sprechen Sie mit Ihren Nachbar/innen! Organisieren Sie gegebenenfalls eine Hausversammlung mit allen betroffenen Mieter/innen, denn einheitliches Vorgehen stärkt Ihre Position. Setzen Sie sich mit unserer Geschäftsstelle in Verbindung – wir helfen Ihnen, eine Mieterversammlung vorzubereiten und diese mit Teilnahme eines Rechtsanwalts/ einer Rechtsanwältin durchzuführen.

Was passiert, wenn Sie die Modernisierung nicht dulden?

Haben Sie keine Angst: Eine Kündigung durch den Vermieter zum Zweck der Modernisierung ist unzulässig! Und keine Sorge, Schadensersatzansprüche, z. B. wegen Verzögerung des Bauablaufs, kann der Vermieter wegen einer berechtigt verweigerten Duldung nicht geltend machen.

Will der Vermieter trotzdem modernisieren, muss er Sie auf Duldung verklagen. Dann entscheidet das Gericht, ob Sie die Modernisierung dulden müssen oder nicht. Lassen Sie sich zuvor in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten!

Aber Vorsicht: Lassen Sie auf keinen Fall Handwerker in die Wohnung! Damit haben Sie nämlich „stillschweigend“ die Modernisierungsmaßnahmen geduldet und riskieren dann auch, später die Modernisierungsmieterhöhung zahlen zu müssen!

Vorsicht auch vor dem Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen (§ 555 f BGB), die alle rechtlichen Schutzklauseln für Sie außer Kraft setzen! Sie sollten sich dazu unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

WAS TUN, WENN IHR VERMIETER EIGENMÄCHTIG HANDELT?

Maßnahmen innerhalb der Wohnung

Sollte Ihr Vermieter gegen Ihren Willen bzw. ohne dass Sie zur Duldung verurteilt worden sind, mit Modernisierungsmaßnahmen beginnen wollen, können Sie dies – soweit es Arbeiten innerhalb Ihrer Woh-

nung betrifft – dadurch verhindern, dass Sie den Handwerkern keinen Zutritt zu Ihrer Wohnung gestatten. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen!

Maßnahmen außerhalb der Wohnung

Eine Modernisierungsankündigung ist nicht Voraussetzung für eine Mieterhöhung, wenn Sie die Maßnahme dulden. Dies gilt auch für Maßnahmen außerhalb der Wohnung (Wärmedämmmaßnahmen, Aufzuganbau etc.), sofern die Sie über Art und Umfang der Maßnahme wenigstens in groben Zügen unterrichtet sind. Wollen Sie eine Außenmaßnahme nicht dulden, müssen Sie der Maßnahme nachweisbar widersprechen. Es kann auch geboten sein, die Baumaßnahmen mittels einstweiliger Verfügung des Gerichts zu verhindern. Lassen Sie sich bei uns beraten, wie Sie am zweckmäßigsten vorgehen sollen.

WENN SIE DIE MODERNISIERUNG DULDEN MÜSSEN

Aufwendungsersatz

Sie haben Anspruch auf angemessenen Ersatz von Aufwendungen (auch als Vorschuss), die infolge der Modernisierungsarbeiten notwendig wurden – von Abdeckfolien gegen Baustaub für Ihre Einrichtung über erforderliche Reinigungskosten bis zur Mietdifferenz zwischen Ihrer alten Miete und einer höheren Miete in einer Umsetzwohnung, falls Sie während der Baumaßnahmen nicht in Ihrer Wohnung bleiben können (§§ 555 d Absatz 6, 555 a Absatz 3 BGB).

Mietminderung

Achtung: Bei energetischen Modernisierungen (die nach dem 1. Mai 2013 angekündigt wurden) ist für die Dauer der ersten drei Monate eine Mietminderung ausgeschlossen. Hierzu zählen beispielsweise die Anbringung einer Wärmedämmung, der Einbau von Isolierglasfenstern oder der Einbau einer effizienteren Heizanlage. Kommt es bei diesen Maßnahmen zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Schmutz usw., können Sie anders als früher nicht mindern, sondern müssen in den ersten drei Monaten die volle Miete zahlen.

Schwierig wird es in Fällen, bei denen Vermieter mehrere Maßnahmen auf einmal durchführen oder bei Mischmaßnahmen, z. B. wenn Vermieter eine heruntergekommene Fassade nicht nur reparieren, sondern auch noch eine Wärmedämmung anbringen. Für die Instandsetzung der Fassade bleibt das Minderungsrecht erhalten, aber für die Wärmedämmung greift der Minderungs-

ausschluss für drei Monate. Ob der Lärm und Schmutz nun von der Instandsetzung oder von der Wärmedämmung kommt, werden Sie im Zweifel kaum unterscheiden können. Wichtig ist daher, dass Sie von Beginn der Baumaßnahmen an gewissenhaft und detailliert die auftretenden Beeinträchtigungen dokumentieren, damit Sie belegen können, durch welche Maßnahmen die Beeinträchtigungen verursacht wurden.

Bei allen anderen Maßnahmen wie Balkonanbau, Einbau eines Bads oder Dachgeschossausbau bleibt das Minderungsrecht bestehen, wenn die Wohnungsnutzung während der Bauarbeiten durch Lärm, Staub, Kälte usw. erheblich beeinträchtigt wird. Auch hier sollten Sie die Beeinträchtigungen dokumentieren, am besten unter Zuhilfenahme von Fotos und Zeugen.

Wichtig: Lassen Sie sich vor einer Mietminderung immer beraten!

MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, kann er eine Erhöhung der Miete verlangen (§ 559 Absatz 1 BGB).

Finanzielle Härte

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, wenn die modernisierungsbedingte Mieterhöhung bei Ihnen zur finanziellen Härte führt, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 559 Absatz 4 BGB). Damit diese jedoch berücksichtigt wird, müssen Sie dem Vermieter den Einwand der finanziellen Härte innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist, d. h. bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitteilen.

Als finanzielle Härte gilt, wenn die Miete nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht (einige Gerichte gehen auch von 40% aus). Zum Haushaltsnettoeinkommen zählen die Einkommen

Unser Rat: Wenn Ihre Wohnung und Ihr Haus Mängel aufweisen, sollten Sie und Ihre Nachbar/innen schnellstens eine Mängelliste anfertigen und vom Vermieter unter Fristsetzung die Beseitigung der Mängel fordern (siehe auch unsere Infoschrift „Mängelbeseitigung“). Sollte der Vermieter nicht reagieren, können Sie Ihre Ansprüche einklagen. Lassen Sie sich wegen der Einzelheiten unbedingt beraten.



Eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung ist ausgeschlossen, wenn dadurch eine finanzielle Härte entsteht.

Achtung: Finanzielle Härtegründe werden nur berücksichtigt, wenn Sie diese dem Vermieter fristgerecht mitteilen. Foto: nmp

aller Haushaltsangehörigen. Sind mehrere Mieter/innen Vertragspartei, wird das Einkommen aller Vertragsparteien berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie die Wohnung auch tatsächlich nutzen.

Sie müssen die finanzielle Härte im Streitfall vor Gericht durch die Offenlegung Ihrer Einkommensverhältnisse nachweisen. Nicht berücksichtigt wird die finanzielle Härte, wenn die Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird oder der Vermieter die Maßnahmen nicht zu vertreten hat.

Keine finanzielle Härte liegt vor, wenn die Miete nach der Modernisierung nur wegen übermäßig großen Wohnraums zu hoch ist (z. B. Single in 120-qm-Wohnung) oder die Mieterhöhung durch Wohngeld aufgefangen werden kann bzw. das Amt die Miete weiterhin voll zahlt.

Abzug der Erhaltungskosten

Durch die Modernisierung erledigen sich oftmals seit Langem überfällige Erhaltungsmaßnahmen. Die Kosten der fällig gewordenen Erhaltungsmaßnahmen müssen Vermieter von den Gesamtkosten abziehen. Soweit erforderlich sind sie zu schätzen. Sie sollten daher rechtzeitig vor der Modernisierung Beweise sichern (z. B. ausführliche Dokumentation der Mängel durch Zeugen, Fotos, Kostenvoranschläge usw.). Es sei nochmals betont: Für Erhaltungsmaßnahmen darf der Vermieter keine Mieterhöhung, d. h. keinen Modernisierungszuschlag, verlangen! Sie haben Anspruch auf eine laufend instand gehaltene Wohnung, denn Ihr Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Es gibt nur eine Ausnahme: Instandsetzungsmaßnahmen, die infolge von Modernisierungsarbeiten notwendig wurden (z. B. Putz- oder Malerarbeiten zur Ausbesserung modernisierungsbedingter Schäden), gehören zu den Modernisierungskosten und können in die Mieterhöhung einfließen.

Abzug von Fördermitteln

Wenn Vermieter für Modernisierungen eine öffentliche Förderung erhalten, müssen sie die Mieter/innen darüber informieren. Öffentliche Förderungen – auch zinsverbilligte Darlehen (z. B. von der KfW) – mindern die Modernisierungsmieterhöhung.

Abzug weiterer Kosten vor Mieterhöhung

Neben den Kosten für Erhaltungsmaßnahmen gibt es weitere Kostenbestandteile, die nicht zu einer Mieterhöhung führen dürfen und deshalb ebenfalls vorher abgezogen werden müssen. Dazu gehören:

- Mieterleistungen (z. B. Zuschüsse)
- Kapital-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten
- überzogener Modernisierungsaufwand, der über die tatsächlich notwendigen Kosten hinausgeht.

Mieterhöhungserklärung

Die Mieterhöhung darf frühestens nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten verlangt werden. Die Erhöhung muss in Textform erklärt, aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet und erläutert werden. Aus der Erklärung muss ersichtlich sein, welche Modernisierungskosten für Ihre Wohnung entstanden sind und welche Mieterhöhung sich monatlich daraus ergibt. Lassen Sie die Mieterhöhung in einer Beratungsstelle prüfen. Wenn Sie eine „vorläufige Mieterhöhung“

erhalten, sollten Sie sich auf jeden Fall beraten lassen.

Die Miete kann nach erfolgter Modernisierung entweder nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden oder es dürfen nach § 559 BGB 11% der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umgelegt werden. Ihr Vermieter darf die Miete wegen der Modernisierung nur nach einer der beiden Methoden erhöhen. Die Umlage von 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete nach § 559 BGB bringt dem Vermieter in der Regel mehr Gewinn, denn nach rund neun Jahren sind die Modernisierungskosten über die Umlage wieder hereingeholt, Sie aber zahlen immer weiter.

Lassen Sie sich beraten, wenn die nach Modernisierung verlangte Miete die Miete für vergleichbare Wohnungen wesentlich überschreitet.

Achtung: Aufgrund des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (Mietenbündnis) dürfen die 6 landeseigenen Wohnungsunternehmen maximal 9% der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen.

Wohngeldanspruch?

Die neue Miete nach der Modernisierung wird deutlich höher sein als Ihre alte Miete. Prüfen Sie daher, ob Sie dadurch Anspruch auf Wohngeld haben (www.stadtentwicklung.berlin.de).

Fälligkeit

Liegt eine wirksame Mieterhöhungserklärung vor, ist die neue Miete mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung zu zahlen.

Beispiel: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen im August zu. Die erhöhte Miete ist dann ab November zu zahlen.

Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter Ihnen die Modernisierungsmaßnahmen nicht oder nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10% nach oben abweicht.

Beispiel für eine solche Fristverlängerung: Das Mieterhöhungsschreiben geht Ihnen im August zu. Die erhöhte Miete wäre normalerweise ab November fällig, Sie müssen diese aber aufgrund der sechsmonatigen Fristverlängerung erst ab Mai des folgenden Jahres zahlen.

Eine rückwirkende Mieterhöhung ist unzulässig.

Wann ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen?

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung

ist ausgeschlossen wenn:

- durch die baulichen Maßnahmen lediglich nicht erneuerbare Primärenergie eingespart, das Klima geschützt oder neuer Wohnraum geschaffen wird,
- eine finanzielle Härte vorliegt,
- Sie eine Staffelmiete vereinbart haben,
- Sie eine Indexmiete vereinbart haben, es sei denn der Vermieter hat die von ihm durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu vertreten,
- die Modernisierung bereits vor Abschluss des Mietvertrags beendet war.

SONDERKÜNDIGUNGSRECHT FÜR MIETER/INNEN

Vermieter dürfen zum Zweck der Modernisierung nicht kündigen. Mieter/innen haben aber in zwei Fällen ein Sonderkündigungsrecht:

1) Bei erheblichen Modernisierungsmaßnahmen haben Sie nach Zugang der Modernisierungsankündigung das Recht, außerordentlich zu kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugangsmonat der Modernisierungsankündigung folgt, für den Ablauf des darauf folgenden Monats erfolgen (§ 555 e BGB).

Beispiel: Wenn Sie die Ankündigung am 14. Juli erhalten haben, können Sie bis 31. August mit Wirkung zum 30. September kündigen

2) Nach Zugang der Mieterhöhungserklärung können Sie das Mietverhältnis bis zum Ende des zweiten Monats, der auf den Zustellungsmonat der Mieterhöhungserklärung folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 561 BGB).

Beispiel: Sie erhalten die Mieterhöhungserklärung im Juli. Die Kündigung muss bis Ende September mit Wirkung zum 31. November erfolgen.

Kündigen Sie, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Bitte beachten Sie:

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, können jedoch nur einen Überblick geben und auch nur die Rechtsprechung bei Druck einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für Ihren konkreten Fall erforderliche individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die nötigen Unterlagen mit (Mietvertrag, Modernisierungsankündigung, Vereinbarungen zur Mietermodernisierung usw.) und auch einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zur energetischen Modernisierung

Von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

☞ **Unser Haus wurde verkauft. Der neue Eigentümer stellte sich in einem Schreiben an die Mieter vor und kündigte gleich an, für das Jahr 2014 eine „energetische Modernisierung“ des Hauses zu planen. Einzelheiten würde er uns noch gesondert bekannt geben. Was versteht man eigentlich unter einer „energetischen Modernisierung“?**

Seit der Mietrechtsreform von 2013 ist die „energetische Modernisierung“ gesetzlich in § 555 b Nr. 1 BGB definiert. Es handelt sich danach um alle Maßnahmen, „durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird“. Bei Endenergie handelt es sich um die Energiemenge, die dem Haus in Form von Heizöl, Erdgas, Holzpellets, Strom, Fernwärme etc. zugeführt wird. Eine energetische Modernisierung kann aus Maßnahmen bestehen, die die benötigte Energiemenge für das Heizen in den Wohnungen selbst vermindern, beispielsweise durch eine Fassadendämmung oder besser isolierende Fenster. Es kann sich aber auch um Maßnahmen handeln, durch die Endenergie zur Erzielung der gleichen Wärme in den Wohnungen durch eine effektivere Heizungsanlage oder die Dämmung von Rohren vermindert wird. All das zählt zur „energetischen Modernisierung“. Sie werden also abwar-

Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann berät die Mitglieder in den Kreuzberger Beratungsstellen Bergmannstraße, Möckernstraße und Adalbertstraße.

ten müssen, welche Maßnahmen Ihr Vermieter tatsächlich durchführen will. Sobald eine Modernisierungsankündigung bei Ihnen eingeht, sollten Sie unbedingt eine unserer Beratungsstellen aufsuchen.

☞ **Meine Miete wird derzeit vom Jobcenter bezahlt. Bei einer Wohnungsbesichtigung legte mir mein Vermieter nahe, mir eine neue Wohnung zu suchen. Mein Vermieter sagte, dass er eine „energetische Sanierung“ des Hauses plane und die Miete danach so stark steigen werde, dass das Jobcenter sie nicht mehr übernehmen würde. Er behauptete, ich könnte mich nach der neuen Gesetzeslage gegen eine solche Modernisierung nicht mehr wehren. Stimmt das?**

Richtig ist lediglich, dass Mieter/innen seit der Mietrechtsreform die Duldung einer angekündigten Modernisierungsmaßnahme nicht mehr mit dem Argument verweigern dürfen, dass die Mieterhöhung nach der Modernisierung für sie eine soziale Härte darstellen würde. Eine finanzielle Härte wird nur noch im Rahmen der

anschließenden Mieterhöhung berücksichtigt. Ich rate Ihnen aber, keinesfalls deswegen gleich Ihre Wohnung aufzugeben. Warten Sie zunächst ab, welche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung Ihr Vermieter tatsächlich ankündigt. Bei der anwaltlichen Beratung in einer unserer Beratungsstellen wird geprüft werden, ob es sich überhaupt um eine „energetische Modernisierung“ handelt und ob Ihr Vermieter diese formell und inhaltlich korrekt angekündigt hat. Auch ob, wie und wann Sie Ihrem Vermieter fristgerecht finanzielle Härtegründe mitteilen können, erfahren Sie dort.

☞ **Unser Haus ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet. Der Vermieter, der selbst im Haus wohnt, teilte uns mündlich mit, dass er beabsichtige, die Zentralheizung auf Holzpellets umzustellen. Dadurch wolle er einen Beitrag zur Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie leisten. Im Prinzip finden wir das gut, fragen uns aber, ob wir das Engagement unseres Vermieters für den Klimaschutz durch Mieterhöhungen bezahlen müssen. Und ist Holz keine Primärenergie?**

Sie werden die Maßnahme dulden müssen, sofern Ihr Vermieter diese ordnungsgemäß ankündigt. Denn auch Maßnahmen zur Einsparung nicht erneuerbarer Primär-

energie müssen von Mietern geduldet werden. Als nicht erneuerbare Primärenergien gelten insbesondere die klassischen fossilen Energieträger Erdöl, Erdgas und Kohle. Als erneuerbar gelten Primärenergien aus der Nutzung von Sonne, Wind, Holz und Biomasse. Allerdings kann Ihr Vermieter die Kosten der Maßnahmen nicht als Modernisierungskosten auf Sie umlegen. Sie führt nämlich nicht zu einer Einsparung der im Haus benötigten Endenergie. Die Umstellung der Heizung beinhaltet erst einmal nur einen Wechsel des Energieträgers, eine Verminderung der benötigten – dann lediglich anders erzeugten – Energie könnte nur durch eine gleichzeitige Verbesserung der Heizanlage erreicht werden. Seit Inkrafttreten der Neufassung des § 559 Absatz 1 BGB am 1. Mai 2013 können die Kosten von Maßnahmen, durch die ausschließlich eine Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie bewirkt wird, nicht mehr als Modernisierungskosten auf die Mieter/innen umgelegt werden.

☞ **Die Fassade unseres Hauses war jahrelang in sehr schlechtem Zustand und es gab riesige Putz-Abplatzungen. Vor einem Jahr kündigte unser Vermieter, der das Haus jahrzehntelang verwahrlosten ließ, eine große Fassadensanierung an und führte diese auch durch. Die gesamte Fassade wurde mit dicken Dämmplatten versehen und anschließend neu verputzt und gestrichen. Nach den monatelangen Arbeiten erhielten wir nun die bereits in der Ankündigung genannte Mieterhöhung, mit welcher der Vermieter 11% der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Miete umlegen will. Er zog die Kosten für die Instandsetzung ab, allerdings veranschlagte er 57% der Kosten des Baugerüsts als Modernisierungskosten, da dies dem Verhältnis der Modernisierungs- zu den Instandsetzungskosten entspräche. Ist das richtig?**

Nein. Besteht, wie in Ihrem Fall, ohnehin Instandsetzungsbedarf und beseitigt der Vermieter diesen durch eine Modernisierung, muss er die Kosten der so ersparten Instandsetzung vollständig abziehen. Da eine reine Instandsetzung Ihrer Fassade ebenso ein ganzes und keineswegs nur ein halbes Gerüst erfordert hätte, sind zumindest die Kosten für den Auf- und Abbau des Gerüsts voll abzuziehen. Allenfalls wäre denkbar, dass der Vermieter die durch die Anbringung von Dämmplatten erforderliche zusätzliche Dauer der Stehzeit



Dr. Sven Buchholz lebt am Weichselplatz in Neukölln. Die Vermieter wollen die Gastherme in seiner Wohnung durch Fernwärme ersetzen. Das hätte für ihn eine monatliche Mieterhöhung von 65 Euro zur Folge. Foto: Matthias Coers

und die entsprechenden Mietkosten den Modernisierungskosten zuschlägt. Die Rechtsprechung zu dem Thema ist bisher unterschiedlich. Immerhin hat die 63. Kammer des Landgerichts Berlin in einem Urteil vom 14. Dezember 2012 mit dem Aktenzeichen 63 S 252/12 klargestellt, dass der gesamte „Sockel“ der Kosten, die bei einer Instandsetzung ohnehin angefallen wären, also auch die gesamten Kosten für Baugerüst, Planen, Netze etc., nicht als Modernisierungskosten angesetzt und umgelegt werden können.

☞ **Ich habe 1995 meine Wohnung durch Mietermodernisierung selbst modernisiert und unter anderem eine Gaseta- genheizung eingebaut. Die Modernisierungsvereinbarung mit meiner Vermieterin sah vor, dass sie für 10 Jahre auf Modernisierungen in meiner Wohnung verzichtet. Im Jahr 2012 ersetzte ich die Gastherme mit Genehmigung meiner Vermieterin durch eine moderne Brennwerttherme. Am 4. Dezember 2013 erhielt ich nun von ihr eine Modernisierungsankündigung, in welcher sie an-**

kündigt, meine Gasetagenheizung zu entfernen und meine Wohnung an die bereits vorhandene Gaszentralheizung anzuschließen. Sie behauptet, dies wäre eine Wohnwertverbesserung, die ich zu dulden hätte, und dass dadurch ca. 10% Primär- und Endenergie eingespart würden. Meine Miete soll danach um rund 50 Euro steigen. Ich würde aber meine Gasetagenheizung gern behalten, da ich häufig nachts am Schreibtisch sitze und im Winter regelmäßig zwei Monate auf den Kanaren verbringe. Muss ich die Maßnahme trotzdem dulden? Meine Vermieterin sagte in einem Gespräch, es käme bezüglich der Wohnwertverbesserung nicht auf meine moderne Gastherme an, sondern auf den von ihr vermieteten Zustand, also mit Ofenheizung. Stimmt das?

Sie haben vollkommen Recht, wenn Sie hinsichtlich der angeblichen Wohnwertverbesserung auf die Vorteile Ihrer Gasetagenheizung verweisen. Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass der Austausch einer Gasetagenheizung gegen eine Zentralheizung keine Wohnwertverbesserung ist, da die Gasetagenheizung eben die von Ihnen geschätzten Vorteile bietet. Ebenso hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden, dass es bei der vorhandenen Ausstattung keine Rolle spielt, ob ihre Vermieterin oder Sie selbst mit entsprechender Genehmigung die Wohnung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet haben. Allerdings könnten Sie theoretisch verpflichtet sein, die von Ihrer Vermieterin geplante Maßnahme zu dulden, wenn dadurch eine Einsparung von Endenergie oder von nicht erneuerbarer Primärenergie erreicht würde. Davon gehe ich allerdings nicht aus, da eine solche Einsparung von Ihrer Vermieterin bisher nur „ins Blaue hinein“ behauptet wird, ohne dass sie Angaben zur Effizienz der zentralen Heizanlage einerseits und zu Ihrer modernen Brennwerttherme andererseits macht. Außerdem können Sie gegen die Maßnahme einwenden, dass diese für Sie eine besondere Härte bedeuten würde, da sie erst letztes Jahr erhebliche finanzielle Aufwendungen für die Anschaffung der neuen Therme getätigt haben – und das auch noch mit Wissen Ihrer Vermieterin. Hier müssen Sie allerdings aufpassen: Diesen Härteeinwand müssen Sie gegenüber Ihrer Vermieterin bis zum Ablauf des Monats, in welchem Ihnen die Ankündigung zugegangen ist, hier also bis spätestens zum 31. Januar 2014 geltend machen, was Sie rein vorsorglich unbedingt tun sollten.

☞ **Unser Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung. Letzte Woche erhielten wir Post von unserem Vermieter. Er kündigt an, die Heizung an das Fernwärmenetz anzuschließen. Dadurch würde nicht erneuerbare Primärenergie eingespart, weshalb wir diese Maßnahme dulden müssten und er berechtigt sei, die Kosten anschließend als Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen. Können wir uns dagegen wehren?**

Gegen die Umlage schon. Zwar wird mit Sicherheit durch die Maßnahme nicht erneuerbare Primärenergie (in Ihrem Fall Öl) eingespart, weshalb Sie die Maßnahme, wenn sie ordnungsgemäß angekündigt wurde, auch dulden müssen. Die Umlage von dadurch entstehenden Kosten ist aber nur möglich, wenn Ihr Vermieter gleichzeitig Maßnahmen zur Effektivierung der Heizanlage durchführt und so auch eine Einsparung von Endenergie erzielt, beispielsweise durch eine Verminderung der Energieverluste der Heizanlage im Haus. Es müsste also die im Haus ankommende Energiemenge, die für die Heizwärme und das Warmwasser benötigt wird, verringert werden, egal ob sie künftig vom Heizkraftwerk oder wie bisher vom Tanklastwagen geliefert wird.

☞ **Ich wohne in einem ausgebauten Dachgeschoss. Am 2. Dezember 2013 kündigte mein Vermieter an, er werde das Dach des Hauses mit Solarkollektoren versehen und die dadurch gewonnene Energie in das allgemeine Stromnetz einspeisen. Er gehe davon aus, dass die Baumaßnahmen, die im nächsten April beginnen sollen, rund zwei Monate dauern. Mein Vermieter sagt, dass ich aufgrund der Gesetzesänderung bis zu drei Monate lang keine Miete mindern könne. Ich befürchte aber erhebliche Beeinträchtigungen, wenn direkt über mir am Dach gearbeitet wird, und möchte dann natürlich die Miete angemessen mindern. Darf ich das? Muss ich die Maßnahme überhaupt dulden, wenn mein Vermieter den Solarstrom nur verkaufen und gar nicht in unserem Haus nutzen will?**

Sie müssen eine solche Maßnahme prinzipiell dulden, da durch sie nicht erneuerbare Primärenergie wie Erdgas oder Öl eingespart werden kann, unabhängig davon, wo die so produzierte Energie verwendet wird. Wenn Sie aber Härtegründe geltend machen können, beispielsweise wenn Sie in der angekündigten Bauzeit gerade ihr Examen machen, müssen Sie



Wenn eine Modernisierungsmaßnahme ausschließlich der Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie dient, müssen Mieter/innen diese im Allgemeinen dulden. Die Kosten für solche Maßnahmen dürfen aber nicht auf die Mieter/innen umgelegt werden. Foto: Matthias Coers

eine solche Maßnahme nicht dulden. Solche Einwände müssen Sie Ihrem Vermieter bis spätestens zum 31. Januar 2014 mitteilen. Die Miete dürfen Sie angemessen, also nach Intensität der tatsächlich eintretenden Beeinträchtigungen, mindern. Der mit der Mietrechtsreform eingeführte dreimonatige Minderungsausschluss gilt nur bei „energetischen Modernisierungen“. Eine solche liegt hier nicht vor, da bezogen auf das Haus gar keine Energieeinsparung erzielt werden soll. Aus dem gleichen Grund müssen Sie auch keine Umlage der Kosten auf Ihre Miete fürchten.

☞ **Unsere Wohnung ist an die Zentralheizung des Hauses angeschlossen. Gestern erhielten wir eine Modernisierungsankündigung unseres Vermieters. Er kündigt an, die aus den 80er Jahren stammende, funktionierende Zentralheizung im Keller umzurüsten. Es soll ein Blockheizkraftwerk eingebaut werden. Den ausführlichen Berechnungen in der Modernisierungsankündigung zufolge werden dadurch Energieverluste der Anlagentechnik erheblich vermindert und somit Endenergie eingespart. Dies soll auch uns zugute kommen. Allerdings wird laut Ankündigung die voraussichtliche Minderung der Heizkosten wesentlich geringer ausfallen als die Mieterhöhung nach Modernisierung. In der Mieterberatung wurde uns gesagt, dass die Ankündigung formell und inhaltlich korrekt und nicht angreifbar sei. Einerseits finden wir als umweltbewusste Menschen die Rechnung nicht korrekt, weil doch auch für die**

Produktion der neuen Anlage Energie aufgewandt werden muss. Andererseits leuchtet uns nicht ein, dass wir als Mieter über die 11%ige Umlage pro Jahr letztlich ganz allein für diesen Umweltschutz zahlen sollen, obwohl sich keine entsprechende Einsparung bei uns ergibt. Das kann der Gesetzgeber doch nicht wollen!

Doch. Aber Sie haben mit Ihren Einwänden leider vollkommen Recht. Der Aufwand an Energie, der zur Herstellung von neuen Heizanlagen – um alte, aber funktionstüchtige zu ersetzen – oder für Dämmmaterial, neue Fenster etc. benötigt wird, fließt in die Berechnung der Energieeinsparung tatsächlich nicht ein. Zudem hat der Gesetzgeber mit den Regelungen Anreize zur energetischen Modernisierung für die Vermieter geschaffen. Die Umsetzung der Umweltziele soll ein lohnendes Geschäft sein und selbstverständlich nicht die Renditerechnungen der Grundeigentümer durcheinander bringen. Auch die Baustoffindustrie freut sich über die neue Gesetzgebung. Mieter/innen sind durch den neu eingeführten dreimonatigen Ausschluss von Mietminderung bei energetischer Modernisierung zusätzlich belastet und mit ihrem Geldbeutel dafür zuständig, dass sich diese Umweltpolitik für das Baugewerbe und für die Vermieter lohnt. ●

Weitere Informationen:

- Infoschrift „Modernisierung“ (Seite 19 oder www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften)
- MieterEcho 357/Dezember 2012 mit Titelthema „Energiewende und energetische Sanierung“

BGH, Urteil vom 16.10.2013
AZ: VIII ZR 57/13

Kündigung wegen Eigenbedarfs (1)

Durch eine mietvertragliche Bestimmung, der zufolge der Vermieter das Mietverhältnis „nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen kann, wenn wichtige berechnigte Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“, wird dem Mieter ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhter Bestandsschutz eingeräumt. Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Absatz 2 BGB genannte berechnigte Interesse des Vermieters nicht.

Die Mieterin wohnt seit 1998 in einer Wohnung im 2. Obergeschoss eines Hauses in Berlin, in dem sich bei Mietvertragsabschluss insgesamt drei abgeschlossene, einzeln vermietete Wohnungen befanden. Der Mietvertrag enthält unter § 4 zu Mietdauer und Kündigung folgende Bestimmung: „Die (Vermieterin) wird das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in begründeten Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn berechnigte Interessen der (Vermieterin) eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.“ Am 30. März 2009 wurde das Haus zum zweiten Mal seit Beginn des Mietverhältnisses verkauft. Die Käufer und nunmehrigen Vermieter legten die beiden anderen Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zusammen und bewohnen sie seitdem selbst. Mit Schreiben vom 2. November 2009 kündigten sie der Mieterin wegen Eigenbedarfs, da sie die Wohnung der Schwester der Vermieterin und deren Familie überlassen wollten. Da die Mieterin nicht ausziehen wollte, erhoben sie am 30. Juni 2010 Räumungsklage, in welcher sie vorsorglich nochmals wegen Eigenbedarfs kündigten und sich hilfsweise auf § 573 a BGB beriefen. Danach kann ein Vermieter auch ohne ein sogenanntes „berechnigtes Interesse“ (hier: Eigenbedarf) kündigen, wenn das vom Vermieter selbst bewohnte Haus nur über maximal zwei Wohnungen verfügt. Die Mieterin berief sich auf Härtegründe, da sie an Multipler Sklerose erkrankt ist und bei einem Umzug eine erhebliche Verschlechterung des Gesundheitszustands zu befürchten wäre. Das Amtsgericht Schöneberg wies die Klage der Vermieterin ab. Auf deren Berufung hin verurteilte die 63. Kammer des Landgerichts Berlin die Mieterin zur Räumung der Wohnung. Da zum Zeitpunkt der Kündigung nur noch zwei Wohnungen im Haus existierten, von denen eine die Vermieter selbst bewohnten, hielt das

Gericht bereits die Kündigung gemäß § 573 a BGB ungeachtet der Bestimmungen in § 4 des Mietvertrags für begründet. Obwohl der gerichtlich bestellte Gutachter eindringlich vor den schwerwiegenden gesundheitlichen Gefahren eines Umzugs der Mieterin gewarnt hatte, meinte das Landgericht, dass ein Umzug nicht „schlechterdings ausgeschlossen“ sei. Eine Krankheitsverschlechterung sei nicht auszuschließen, diese könne sich jedoch auch aus anderen Umständen wie „etwa einer Virusinfektion“ ergeben.

Die Revision der Mieterin gegen dieses Urteil hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil der 63. Kammer auf und wies die Sache zur erneuten Entscheidung an eine andere Kammer des Landgerichts Berlin zurück. Der BGH stellte zunächst klar, dass entgegen der Ansicht der 63. Kammer des Landgerichts Berlin eine erleichterte Kündigung nach § 573 a BGB (also ohne „berechnigtes Interesse“ des Vermieters) durch § 4 des Mietvertrags ausgeschlossen ist. Die Vermieter müssten diese von der früheren Eigentümerin getroffene vertragliche Bestimmung auch gegen sich gelten lassen, da sie als Erwerber in die vertraglichen Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eingetreten sind. Gleichzeitig stellte der BGH klar, dass die Auseinandersetzung des Landgerichts mit dem von der Mieterin vorgetragenen und durch Sachverständigengutachten belegten Härtegrund völlig unzureichend war und in Form einer „pauschalen und bagatellisierenden Würdigung“ erfolgt sei. Zudem habe das Landgericht die erforderliche konkrete Abwägung zwischen den Schwierigkeiten und Gefahren, die der Mieterin im Fall eines Umzugs drohten, und dem Interesse der Vermieterin schlicht „unterlassen.“ Die Ausführungen des Landgerichts in seinem Urteil ließen nach Ansicht des BGH befürchten, dass das Landgericht „unangemessen hohe Anforderungen an das Vorliegen einer unzumutbaren Härte stellt und verkennet, dass nicht nur sichere Folgen einer Räumung zu berücksichtigen sind, sondern bereits die ernsthafte Gefahr einer erheblichen gesundheitlichen Verschlechterung die Annahme einer unzumutbaren Härte rechtfertigen kann.“ Der Bundesgerichtshof stellte jedoch auch klar, dass § 4 des Mietvertrags eine Kündigung wegen Eigenbedarfs „nicht grundsätzlich verwehrt.“ Die Bestimmung verschärfte lediglich die gesetzlichen Voraussetzungen einer solchen Kündigung, dem Mieter werde dadurch ein „gegenüber üblichen Mietverhältnissen erhöhter Bestandsschutz“ zugebilligt. Der Vermieter muss also nicht nur ein berechtigtes Interesse (z. B. Eigenbedarf) darlegen und beweisen, sondern „darüber hinaus (müsse) ein besonderer Ausnahmefall vorliegen (...), in dem wichtige Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhält-



Viele alte Berliner Mietverträge enthalten Klauseln, die eine Kündigung durch den Vermieter nur in Ausnahmefällen zulassen. Diese Regelungen bleiben auch nach ein- oder mehrmaligem Vermieterwechsel wirksam. Collage: nmp

nisses notwendig machen. Ob ein solcher Ausnahmefall hier vorliegt und ob dieser gegebenenfalls schwerer wiegt als die Härtegründe aufseiten der Mieterin, wird nun eine andere Kammer des Landgerichts Berlin beurteilen müssen.

Anmerkung: In Berlin gibt es relativ häufig alte Mietverträge, insbesondere der (ehemaligen) städtischen Wohnungsgesellschaften, die vergleichbare Regelungen enthalten, welche die Kündigung des Vermieters nur in Ausnahmefällen zulassen. Diese Regelungen gelten, wie der BGH klargestellt hat, auch nach (einmaligem oder mehrmaligem) Verkauf eines Hauses weiter. Nicht nur, aber auch aus diesem Grund, ist es für Mieter/innen wichtig, sich den häufig vorkommenden Anträgen von Grundstückskäufern, es „müsse“ nun ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden, zu verweigern. Zumindest ist vor der Unterzeichnung solch eines neuen Vertrags eine eingehende rechtliche Beratung unerlässlich.

**LG Berlin, Urteil vom 24.10.2013
AZ: 67 S 100/13**

Kündigung wegen Eigenbedarfs (2)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Ist in einem Mietvertrag geregelt, dass der Vermieter das Mietverhältnis nur in besonderen Ausnahmefällen kündigen kann, wenn wichtige berechnete Interessen eine Beendigung notwendig machen, so reicht der nach den gesetzlichen Bestimmungen für eine Kündigung ausreichende Eigenbedarf als Kündigungsgrund nicht aus.

Mit einer vergleichbaren vertraglichen Regelung wie im obigen Urteil hatte sich die 67. Kammer des Landgerichts Berlin auseinander zu setzen. Auch in diesem Vertrag aus dem Jahr 1996 war geregelt, dass der Vermieter grundsätzlich nicht berechnete ist, das Mietverhältnis aufzulösen. Er sollte nur in Ausnahmefällen zur Kündigung berechnete sein, wenn wichtige berechnete Interessen eine Beendigung notwendig machen. Nach Kauf des Grundstücks im Jahr 2010 kündigten die neuen Vermieter der Mieterin wegen Eigenbedarfs. Sie wollten die Wohnung für sich und ihren sieben Monate alten Sohn zum Wohnen nutzen und gleichzeitig die Verwaltung des Hauses von dort durchführen. Im Laufe des Räumungsprozesses behaupteten sie außerdem, der Vater des Vermieters wohne in der Nachbarwohnung, welche mit der Wohnung der Mieterin zusammen-

gelegt werden solle, um den absehbarer Weise pflegebedürftig werdenden Vater besser betreuen zu können. Das Amtsgericht Mitte wies die Räumungsklage der Vermieter ab und auch die Berufung der Vermieter blieb erfolglos. Die 67. Kammer des Landgerichts Berlin hielt die Kündigung der Vermieter unter Bezugnahme auf das Urteil des BGH vom 16. Oktober 2013 für unwirksam. Zwar genüßten die im Kündigungsschreiben genannten Gründe den im Gesetz geregelten Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung, jedoch begründeten sie kein in besonderem Maß wichtiges Interesse, dass die Beendigung des Mietverhältnisses „notwendig erscheinen lasse“. Dies sei aufgrund der mietvertraglichen Regelung jedoch erforderlich. Ob ein solches besonders wichtiges Interesse wegen der geplanten Betreuung des Vaters gegeben sein könnte, ließ das Landgericht offen, da dieser Grund nicht im Kündigungsschreiben der Vermieter genannt war.

Der Mieter leistete die geforderten Nachzahlungen nicht, da er die Abrechnungen der Vermieterin (zu Recht) für unwirksam hielt. Auch eine Mieterhöhung zahlte der Mieter nicht, da diese ebenfalls unwirksam war. Offenbar aus Ärger hierüber hatte die Vermieterin den Mieter bereits in einem Schreiben vom 7. Juni 2012 wegen angeblicher (nie erfolgter) gewerblicher Nutzung der Wohnräume abgemahnt und mit Kündigung gedroht. In einem weiteren Schreiben (per E-Mail) der Vermieterin vom 15. September 2012 hieß es unter anderem: „Sollten Sie weiter die Zahlungen verweigern beziehungsweise mich ständig zu Mahnschreiben veranlassen, (...) sehe ich mich gezwungen, die Kündigung des Mietverhältnisses anzustreben.“ Dies tat sie dann mit einem Kündigungsschreiben vom 29. November 2012 tatsächlich. Die Kündigung begründete sie jedoch damit, dass sie die Wohnung künftig selbst nutzen wolle, da diese – anders als die derzeit von ihr bewohnte Mietwohnung



Immer wieder kommt es vor, dass Vermieter das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs als Vorwand benutzen, um Mieter/innen zum Auszug zu bewegen. Foto: kallejipp/Photocase.com

**AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 30.10.2013
AZ: 2 C 188/13**

Kündigung wegen Eigenbedarfs (3)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Hat die Vermieterin kurz vor dem Auspruch einer Eigenbedarfskündigung dem Mieter bereits wegen verschiedener anderer Gründe mit Kündigung gedroht, kann dies Zweifel an der Eigennutzungsabsicht der Vermieterin begründen.

Der Mieter einer Kreuzberger Wohnung und die Vermieterin stritten eine längere Zeit über Nebenkostennachzahlungen.

– ihren privaten und beruflichen Bedürfnissen und Interessen genau entspreche. Der Mieter weigerte sich, auszuziehen, worauf die Vermieterin Räumungsklage erhob. Da der Mieter bestritt, dass sie die Wohnung tatsächlich selbst nutzen wolle, bot die Vermieterin als Beweis hierfür die Vernehmung einer Bekannten an, mit der sie bereits im Juni 2012 über diesen Eigennutzungswunsch gesprochen haben wollte. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies nach der Vernehmung dieser Zeugin die Räumungsklage der Vermieterin ab. Es hielt die Eigennutzungsabsicht der Vermieterin nicht für erwiesen, da „vernünftige Zweifel“ bestünden. Zum einen hielt das Gericht die Zeugin für nicht glaubwürdig, da diese, ohne hiernach gefragt worden zu sein, gleich zu Beginn ihrer Vernehmung exakt Zeitpunkt, Ort und

Anlass des angeblichen Gesprächs mit der Vermieterin nannte, so wie sie auch von der Vermieterin angegeben worden waren. Zum anderen teilte das Gericht die Auffassung des Mieters, dass es für die Vermieterin nahe gelegen hätte, einen angeblich seit Juni bestehenden Eigennutzungswunsch umgehend dem Mieter mitzuteilen, anstatt im Juni und September aus ganz anderen Gründen mit Kündigung zu drohen.

**LG Berlin, Urteil vom 18.10.2013
AZ: 63 S 87/13**

Kündigung wegen Eigenbedarfs (4)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Ein Vermieter muss seine Behauptung, die vermietete Wohnung für sich selbst nutzen zu wollen, darlegen und beweisen. Dies kann ohne Einverständnis des Mieters nicht durch Vernehmung des Vermieters als Partei geschehen. Selbst eine bloß informatorische Parteienanhörung des Vermieters hat zu unterbleiben, wenn vom Mieter Beweismittel oder Indizien dafür vorgebracht werden, die den Eigennutzungswunsch des Vermieters widerlegen.

Die Mieterin bewohnt seit dem 1. November 1984 eine 34 qm große 1-Zimmer-Wohnung mit Bad. Nur zwei Häuser weiter wohnen die Eltern der Mieterin, welche beide (die Mutter zu 100%) schwerbehindert und auf die tägliche Hilfe der Mieterin angewiesen sind. Die Wohnung der Mieterin wurde nach einer Umwandlung in Wohnungseigentum am 3. August 2006 an die jetzige Vermieterin verkauft. Nachdem die Mieterin auf eine unwirksame Mieterhöhung nicht reagiert hatte, teilte die Vermieterin, die zu der Zeit eine weitere eigene Wohnung im Nachbarhaus nutzte, ihr noch im gleichen Jahr mit, dass sie die Wohnung selbst nutzen wolle und die Mieterin ausziehen solle. Am 15. Juni 2009 kündigte die Vermieterin die Wohnung wegen angeblichen Eigenbedarfs. Die beiden weiteren ihr gehörenden Wohnungen im gleichen sowie im Nachbarhaus hatte sie zwischenzeitlich trotz ihres angeblich seit 2006 bestehenden Bedarfs anderweitig vermietet, ohne diese Wohnungen der Mieterin anzubieten. Ihre Räumungsklage scheiterte jedoch daran, dass sie die damals geltende dreijährige Kündigungssperrfrist ab dem ersten Eigentumswechsel ab Umwandlung nicht eingehalten hatte.

Nachdem sie im Oktober 2010 das Urteil der Abteilung 104 des Amtsgerichts Schöneberg erhalten hatte, schrieb sie am 1. No-

Seit 2013 gilt in Berlin eine zehnjährige Kündigungssperrfrist ab dem ersten Verkauf einer Eigentumswohnung nach Umwandlung, vorausgesetzt der Mietvertrag bestand bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung. Collage: nmp

vember 2010 an das Amtsgericht, dass sie die (34 qm große) 1-Zimmer-Wohnung aber unbedingt für ihre beiden fast erwachsenen Kinder brauche, mit denen sie gemeinsam von Darmstadt nach Berlin umziehen wolle. Dieser Nutzungswunsch war im Kündigungsschreiben nicht genannt worden.

Mit Schreiben vom 30. November 2010 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis erneut wegen angeblichen Eigenbedarfs. Sie behauptete nun, sie wolle von Darmstadt nach Berlin ziehen und in der Wohnung sowohl wohnen als auch einen Buchhaltungsservice betreiben. Da die Mieterin nicht auszog, erhob die Vermieterin erneut Räumungsklage. Die Abteilung 5 des Amtsgerichts Schöneberg hörte die Vermieterin im Termin zur mündlichen Verhandlung persönlich an. Diese behauptete, dass sie ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft von Darmstadt nach Berlin verlegen wolle und dass sie beabsichtige, in der 1-Zimmer-Wohnung der Mieterin sowohl zu leben als auch ihrer selbständigen Tätigkeit nachzugehen. Ihre beiden weiteren Wohnungen – eine im gleichen, eine im Nachbarhaus – seien ihr mit ca. 60 qm hierfür zu groß, da sie aufgrund gesundheitlicher Probleme nur wenig arbeiten und ihre Wohnkosten senken wolle. Außerdem habe sie die beiden Wohnungen vermietet, eine davon mit lebenslangem Wohnrecht. Die Mieterin bestritt, dass die Vermieterin tatsächlich in ihre Wohnung einziehen wolle. Das Amtsgericht ignorierte den mehrmaligen Hinweis der Mieterin, dass eine Anhörung der Vermieterin den Beweis des angeblichen Eigennutzungswunschs nicht ersetzen könne und verurteilte die Mieterin mit Urteil vom 28. Januar 2013 zur Räumung der Wohnung, wobei es der Mieterin nach 29 Jahren Mietzeit eine Räumungsfrist von zwei Monaten gewährte. Eine Beweiserhebung zu den vorgetragenen und unter Beweis gestellten Härtegründen aufseiten der Mieterin hielt das Amtsgericht für nicht erforderlich. Auch den Einwand der Mieterin, dass die Vermieterin, welche seit 2006 gegenüber der Mieterin durchgehend bestehenden Eigenbedarf behauptete, seither zwei Wohnungen anderweitig vermietet hatte, ohne sie zuvor der Mieterin anzubieten, ignorierte das Amtsgericht. Ebenso ignorierte das Amtsgericht den Einwand der Mieterin, dass die Vermieterin allein im November 2010 schriftlich zwei völlig unterschiedliche Eigenbedarfsgründe für die Wohnung der Mieterin behauptet hatte. Das war dann auch der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin zu viel. Auf die Berufung der Mieterin hob das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg auf und wies die Räumungsklage der Vermieterin ab. Das Landgericht stellte klar, dass ein Vermieter, der selbst in seine Wohnung einziehen will,

dies nicht nur darlegen, sondern auch beweisen muss. An einem entsprechenden Beweisangebot der Vermieterin fehlte es jedoch in diesem Verfahren. Selbst die vom Amtsgericht durchgeführte „bloße informatorische Parteianhörung“ hätte nach Auffassung des Landgerichts hier unterbleiben müssen, da die Mieterin Beweismittel und Indizien vorgetragen hatte, welche ihre Auffassung stützten, dass der angebliche Eigennutzungswunsch der Vermieterin bloß vorgetäuscht sei. Da das Landgericht dementsprechend bereits den behaupteten Eigennutzungswunsch der Vermieterin verneinte, musste es die Frage, ob der Auszug für die Mieterin eine besondere soziale Härte bedeuten würde, nicht mehr prüfen.

Anmerkung: Selbstverständlich rechnet die Mieterin mit weiteren Versuchen der Vermieterin, das Mietverhältnis zu beenden. Allerdings gilt seit dem 1. Oktober 2013 in ganz Berlin eine zehnjährige Kündigungsfrist ab dem ersten Verkauf einer Eigentumswohnung nach Umwandlung (wenn der Mietvertrag bereits zum Zeitpunkt der Umwandlung bestand). Der nächste Versuch der Vermieterin kann also frühestens im August 2016 erfolgen.

**LG Berlin, Urteil vom 22.08.2013
AZ: 67 S 121/12**

Kündigung wegen Eigenbedarfs (5)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dietrich Wolf

Auch wenn ein mit seiner Familie in Hannover wohnender Vermieter seine Wohnung in Berlin nur an einer unbestimmten Zahl von Tagen nutzen möchte, um seine jugendliche Tochter aus einer früheren Beziehung zu treffen, liegt ein zur Kündigung berechtigender Eigenbedarf vor.

Erhebliches Aufsehen in der Öffentlichkeit erregte eine im August 2013 ergangene Entscheidung der 67. Kammer des Landgerichts Berlin zum Eigenbedarf. Der Vermieter und die seit 1987 in ihrer Wohnung lebende Mieterin stritten zunächst um von der Mieterin geltend gemachte Minderungen wegen Mängeln der Wohnung. Mit Schreiben vom 3. März 2010 forderte der Vermieter die Mieterin auf, die gemindernten Beträge nachzuzahlen und drohte für den Fall der Nichtzahlung mit der Kündigung des Mietverhältnisses. Die Mieterin zahlte nicht. Mit Schreiben vom 31. März 2010 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos sowie hilfsweise fristgemäß wegen des angeblichen Zahlungsverzugs der Mieterin und wegen – nunmehr erst-

mals behaupteten – Eigenbedarfs. Der Vermieter, der mit seiner Ehefrau und vier Kindern seit 2008 in Hannover lebt und dort als Chefarzt in zwei Kliniken arbeitet, behauptete, er benötige die Wohnung, um sich dort mit seiner zum Zeitpunkt der Kündigung zehnjährigen Tochter aus einer früheren Beziehung, die mit ihrer Mutter in Berlin lebt, zu treffen. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg glaubte dem Vermieter offenbar nicht und wies die Räumungsklage ab. Zum einen hielt das Amtsgericht es für unwahrscheinlich, dass ein Chefarzt von zwei Kliniken in Hannover mit der entsprechend bekannten Arbeitsbelastung sowie einer fünfköpfigen Familie in Hannover regelmäßig Wochenenden in Berlin verbringen könne, wobei der Vermieter sich hierzu auch nicht detailliert genug geäußert hatte. Zum anderen hielt es den angeblichen Eigennutzungswunsch des Vermieters auch für unglaublich, weil dieser zum Zeitpunkt der Kündigung noch Hauptmieter einer anderen Wohnung in Berlin war, dies aber in der Klageschrift zunächst verschwiegen hatte. Anders sah das erstaunlicherweise die 67. Kammer des Landgerichts Berlin. Sie hob auf die Berufung des Vermieters das Urteil des Amtsgerichts auf und verurteilte die Mieterin zur Räumung. Auch wenn nicht davon auszugehen sei, dass der Vermieter „den überwiegenden Teil der Woche oder eine bestimmte, bereits jetzt feststehende Anzahl von Tagen im Monat in dieser Wohnung verbringen

wird“, gehe die 67. Kammer davon aus, dass der Vermieter die Wohnung benötigt. Weiter führte das Landgericht zur Begründung aus, dass das Nutzungsinteresse des Vermieters das Interesse der seit 26 Jahren dort lebenden Mieterin am Erhalt der Wohnung überwiegt. Die Tatsache, dass der Vermieter zunächst verschwiegen hatte, zum Zeitpunkt der Kündigung noch eine andere Wohnung in Berlin zur Verfügung gehabt zu haben, beirrte das Landgericht eben so wenig wie die Tatsache, dass er noch wenige Wochen vor der Kündigung wegen angeblichen Eigenbedarfs ausschließlich wegen des Streits um Mietminderungen mit Kündigung drohte und seinen Eigenbedarf nicht einmal erwähnte. Die Zulassung der Revision zum Bundesgerichtshof hielt das Landgericht ebenfalls nicht für nötig. Die Mieterin hat, wie der Tagespresse zu entnehmen war, gegen das Urteil inzwischen Verfassungsbeschwerde eingelegt (AZ: 1 BvR 2851/13).

Anmerkung: Das vorstehende Urteil wurde nicht nur von der betroffenen Mieterin, sondern auch von Teilen der Presse als skandalös empfunden. Nach der Argumentation der 67. Kammer des Landgerichts Berlin reicht schon die nicht näher bestimmte Absicht eines Vermieters, eine Wohnung an einer völlig unbestimmten Zahl von Tagen besuchsweise nutzen zu wollen, aus, um das Mietverhältnis mit einer langjährigen Mieterin zu kündigen.



Aufsehenerregendes Urteil der 67. Kammer des Landgerichts Berlin: Bereits die erklärte Absicht eines Vermieters, eine Wohnung an einer unbestimmten Zahl von Tagen besuchsweise nutzen zu wollen, reicht aus, um ein langjähriges Mietverhältnis zu kündigen. Die Mieterin hat gegen dieses Urteil Verfassungsbeschwerde eingelegt. Foto: Bernd Kasper/Pixelio, Collage: nmp

TELEFONBERATUNG

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

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

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

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 bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 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.

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.

Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., ☎
☑ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr
Landsberger Allee 180 D
Stadtteilzentrum Lichtenberg-Nord/Fennpfuhl, ☎
☎ Landsberger Allee ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27 ☎ 156, 348

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Richardplatz 8, Krause Selbsthilfe Rixdorf e. V.

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 Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre 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.

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, abwg GmbH, 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 in Hellersdorf e.V., ☺
☺ Louis-Lewin-Straße ☺ 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt
(Zugang von der Rückseite des Gebäudes)
☺ M5, 27 ☺ 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schöneweide weiter mit ☺ 63 oder 67
- **Mittwoch** 17 bis 18 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch
Myliusgarten 20
Kiezklub Vital, Raum A 003, Café ☺
☺ Friedrichshagen ☺ 60, 61
- **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 Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
tercuman bulunmaktadir
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☺ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95 A, 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** 18.00 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☺ Friedrichsfelde ☺ und ☺ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☺ Marzahn ☺ M6, M8, 18
☺ X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☺
☺ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Dienstag im Monat
Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen)
Parabel Tagesstätte des Vereins
Lebensnähe Marzahn e.V. (bitte klingeln), ☺
☺ Springpfuhl ☺ M8, M18 ☺ 194

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
tercuman 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 Uhr
Richardplatz 8
Krause Selbsthilfe Rixdorf e.V.
☺ und ☺ Neukölln ☺ Karl-Marx-Straße
☺ M41, 171
- **Mittwoch** 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 rechts
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** 19 bis 20 Uhr
Oderberger 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
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☺ und ☺ Schönhauser Allee ☺ M12
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Marienburger Straße 28, Väterzentrum
☺ M4, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺
☺ 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
Nollendorfer Straße 38
Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorferplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfer Straße 38
Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorferplatz

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☺ und ☺ Spandau
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osorder Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osorder Straße ☺ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schilhornstraße 91, ☺
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☺ Schloßstraße ☺ 282

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osorder Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osorder Straße ☺ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schilhornstraße 91, ☺
Büro Bündnis 90/Die Grünen
☺ Schloßstraße ☺ 282

Tempelhof

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☺ Kaiserin-Augusta-Straße
☺ 170, 184, 246

Tiergarten

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

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörfeldstraße 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 ☺ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmersdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsau 119, ☺
☺ 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.

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.