



MIETERECHO

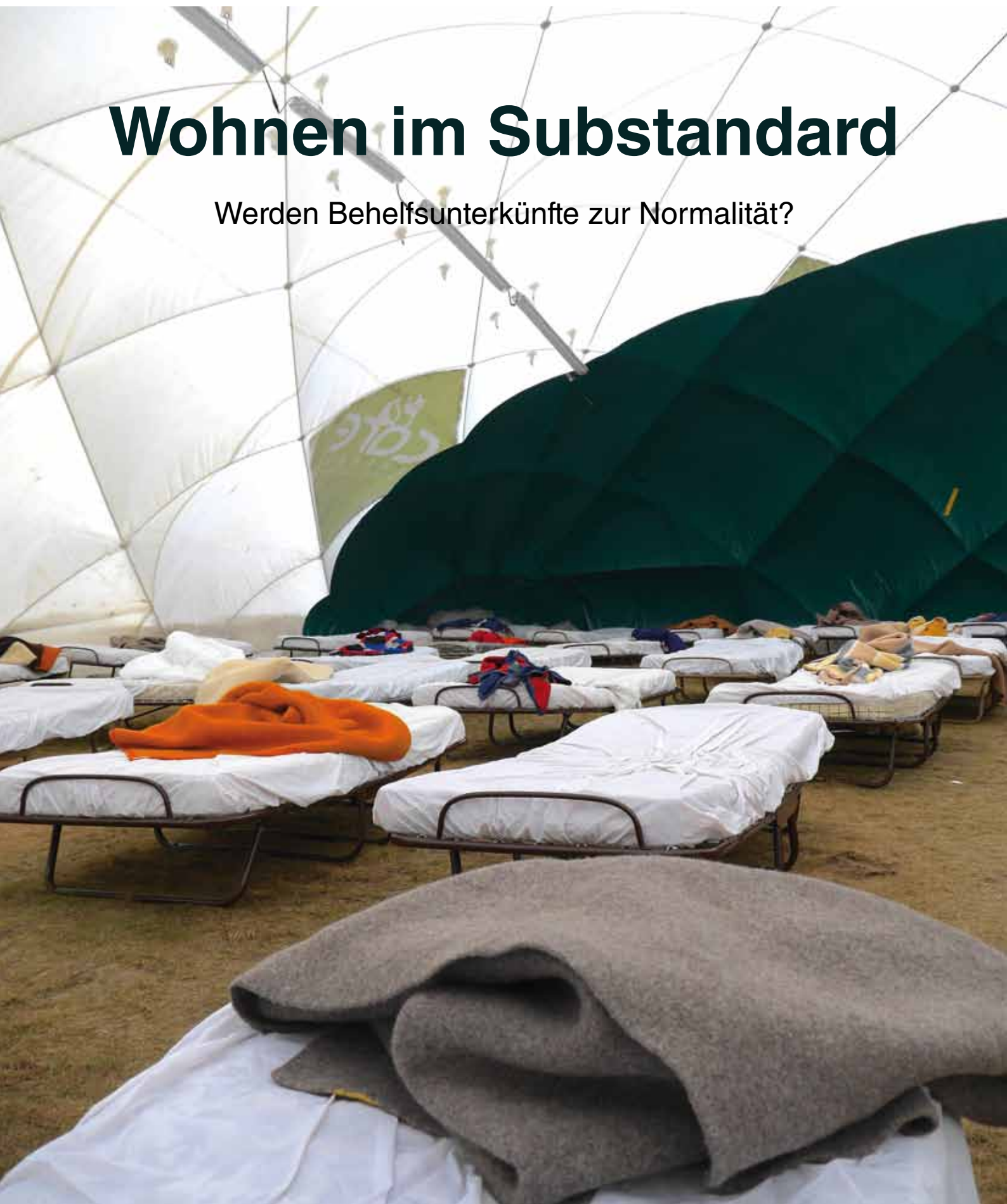
Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 372 Februar 2015

Wohnen im Substandard

Werden Behelfsunterkünfte zur Normalität?



IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, G. Jahn (Mietrecht)
Kontakt: Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

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

Titelbild: Matthias Coers

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 19.12.2014

© 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

Bankverbindung:

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

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite).

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 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 ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

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

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

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

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

GELDINSTITUT _____

BIC _____

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

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 Kommen die Billigunterkünfte?**
Was der Markt im „preisgünstigen“ Segment anbieten kann
Philipp Mattern
- 6 Von der Wohnung zur Unterkunft**
Politik der Provisorien verhindert angemessenen Wohnraum
Christian Linde
- 8 Leben in der Box**
Containerisierung der Wohnungsversorgung nimmt in Europa zu
Jutta Blume
- 10 Eine Favela in Berlin?**
Informelle Siedlungen werden auch bei uns Realität
Stefan Hernádi

BERLIN

- 11 Berlinovo dampft sich ein**
Landeseigenes Unternehmen verkauft abseits der Öffentlichkeit
Benedict Ugarte Chacón
- 12 „Ergebnis der enormen Mietentwicklung“**
Berliner/innen ziehen wegen steigender Mieten seltener um
Interview mit Sigmar Gude vom Stadtforschungsbüro Topos
- 14 Rund 6.000 Ferienwohnungen gemeldet**
Bezirksämtern fehlen bislang Kapazitäten zur Verfolgung
Jutta Blume
- 16 „Ausrichterstädte sind die Verliererinnen“**
Argumente gegen die Austragung der Olympischen Spiele
Interview mit Judith Demba von der Berliner NOlympia-Kampagne
- 18 Stadtentwicklungspolitik bebildert**
Zwei Bildbände zeigen Veränderungen von Kreuzberg und Mitte
Ralf Hutter
- 20 Touristische Verstopfung**
Ferienwohnungen und Tourismusförderung in Berlin und Barcelona
Ralf Hutter

MIETRECHT AKTUELL

- 21 „Mietpreisbremse“ verpufft**
Eher Bumerang gegen Mieter/innen als Mietpreisregulierung
Rechtsanwalt Wilhelm Lodde
- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Mängeln und zur Mängelbeseitigung
Rechtsanwältin Ingeborg Loch
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

während des ersten Weltkriegs hatte der kanadische Ingenieur Peter Norman Nissen eine Idee. Er entwarf Hütten, die aus vorgefertigten Wellblechteilen in kurzer Zeit zusammengesetzt werden konnten. Mit ihren rund 40 qm Grundfläche dienten sie mannigfachen Zwecken, der häufigste war die Behausung von Soldaten. Eine komfortable Unterbringung, verglichen mit dem Kampieren in Schützengräben. Aber ein lausiges Quartier, gemessen an den bescheidensten Ansprüchen an normale Wohnungen für die Zivilbevölkerung, der sie in den Zeiten der äußersten Wohnungsnot nach den Zerstörungen durch die Weltkriege als Ersatz dienen mussten. Nissenhütten wurden zur Signatur für das Elend nach den Kriegen.

Die Erfolge der anschließenden Wohnungspolitik konnten an der Dauer dieser provisorischen Einrichtungen gemessen werden. Irgendwann waren sie schließlich überall verschwunden.

Die vergangenen dreißig Jahre neoliberaler Marktradikalität bringen nun ganz ohne Kriege ähnliche Erscheinungen hervor. Die Wohnungsknappheit entwickelt sich zur Wohnungsnot und die Nissenhütten sind auch wieder da. Allerdings nicht mehr halbrund und nicht mehr aus Wellblech. Heute sind es ausgediente Frachtcontainer, die zu Unterbringungen recycelt werden. In Berlin sind sie schon seit Längerem bekannt. In der Motardstraße in Siemensstadt finden sie seit Jahren als Flüchtlingsunterkünfte Verwendung. Eine weitere Siedlung ist jetzt in Köpenick entstanden. Einen Brückenkopf auf dem Wohnungsmarkt haben sich diese Behausungen inzwischen als Unterkünfte für Studierende in Treptow erobert. Hier beweisen sie, dass Wohnungsnot außerordentlich lukrativ sein kann. Die Quadratmeterpreise in dem metallischen Ambiente sind deutlich höher als für normale Neubauwohnungen, aber ihre Errichtungskosten betragen nur ein Bruchteil.

Wollte man eine historische Logik erkennen, wäre es spätestens jetzt Zeit für eine nachhaltige Wohnungspolitik, die solchem Spuk den Garaus macht. Doch vom Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel und seiner Partei ist eher zu erwarten, dass Containerunterbringungen auch für andere Teile der Bevölkerung zur Normalität werden.

IHR MIETERECHO

**WAS BRAUCHT DER MENSCH?
SOZIALE
INFRASTRUKTUR**

jetzt!

Nächster Termin der Veranstaltungsreihe:

Donnerstag, 19. Februar 2015 um 19 Uhr (Thema: Verkehr)

Weitere Termine: www.bmgev.de

Dokumentation: www.youtube.com/WasbrauchtderMensch



Kommen die Billigunterkünfte?

Was der Markt im „preisgünstigen“ Segment anbieten kann

Von Philipp Mattern

Was passiert eigentlich, wenn die derzeitige Wohnungskrise nicht behoben wird? Diese Frage stellt sich in Berlin langsam aber sicher. Die aktuell entstehenden Scheinlösungen verheißen nichts Gutes. Ein Blick auf das europäische Ausland zeigt, was passieren kann, wenn der „normale“ Wohnungsmarkt um ein System von Behelfsunterkünften ergänzt wird. Droht auch Berlin ein solcher neuer Subwohnungsmarkt mit Billigunterkünften? Auszuschließen ist das auf lange Sicht nicht mehr.

Der wohnungspolitische Handlungsbedarf ist groß und passiert ist bisher wenig. Die zunehmende Enge auf dem Wohnungsmarkt und vor allem das immer weiter schwindende Angebot im günstigen Preissegment sind bereits seit Jahren ein Dauerthema, nicht nur im MieterEcho. Eine glaubwürdige Perspektive, wo der dringend benötigte und bezahlbare Wohnraum herkommen soll, ist noch immer weit und breit nicht in Sicht.

Dabei ist die Sache recht einfach: Wenn Wohnraum fehlt, muss er geschaffen werden. Anders geht es nicht, denn irgendwo müssen die Menschen schließlich wohnen, auch diejenigen, die sich bereits heute auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt kaum mehr ausreichend versorgen können oder schlichtweg von ihm ausgeschlossen sind. Die entscheidenden Fragen sind: Wer baut diese Wohnungen? Und für wen und zu welchen Bedingungen werden sie gebaut? Guter und ausreichender Wohnraum für alle kann nur durch erhebliche öffentliche Investitionen geschaffen werden, jedoch macht die Politik um diese noch immer einen großen Bogen. Genau das ist der Kern des Problems. Denn Fakt ist, dass der private Markt allein den Mangel nicht beseitigen kann, vor allem dort nicht, wo der größte Fehlbedarf besteht, nämlich bei kleinen und mittleren Wohnungen im preisgünstigen Segment. Was die privaten Akteure allerhöchstens können, ist behelfsmäßigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der für die Nutzer/innen zwar bezahlbar ist, mit dem sich aber immer noch Profit machen lässt, weil gängige Standards bezüglich Substanz und Ausstattung unterlaufen werden.

Neubaumietpreise für Behelfsunterkünfte

Erste Beispiele für Behelfsunterkünfte im Substandard gibt es in Berlin bereits. Ein in der Presse häufig gelobtes und wenig kritisiertes Beispiel ist das von einem privaten Investor errichtete Containerdorf für Studierende am Plänterwald. Hier werden in ausgebauten Frachtcontainern kleine Wohneinheiten von 26 qm für 389 Euro pro Monat angeboten, möbliert und inklusive Nebenkosten. Das ist ein Preis, der – gemessen an 1-Zimmer-Wohnungen auf dem derzeitigen Wohnungsmarkt – in absoluten Zahlen mitunter als moderat und auch für Studierende bezahlbar durchgeht. Auf die Wohnfläche heruntergerechnet sind die Kosten mit 14,96 Euro/qm hingegen happig und keineswegs geringer als manche Neubaumieten. Zu einem Wohngebäude gibt es jedoch einen gewaltigen Unterschied: Ein gebrauchter Überseecontainer – quasi der Rohbau dieser Unterkunft – ist ab wenigen Tausend Euro zu bekommen und mit einer Jahresmieteinnahme beinahe amortisiert. Ein lohnendes Geschäftsmodell, das man seinen Erfindern kaum verübeln kann. Der Erfolg dieses Projekts ist aber als Indikator für den desaströsen Zustand des Wohnungsmarkts ernst zu nehmen. Sprich: Wäre vor zehn Jahren jemand zu diesen Konditionen dort eingezogen? Vermutlich nicht. Man hätte sich einfach eine normale Wohnung gemietet. Heute ist das anders, die Nachfrage nach Mini-Apartments in rostigen Metallkisten ist gegeben. Und nicht nur bei Studierenden. Selbst für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen kann der Wohnungsmarkt nur wenig bieten, für Haushalte mit geringem Einkommen entsprechend noch weniger. Warum also nicht eine Containersiedlung bauen für, sagen wir, Hartz-IV-Empfänger/innen oder Niedriglöhner/innen? Noch ist das Zukunftsmusik. Wenn auch nicht ganz abwegig, denn es gibt immer mehr provisorische Unterkünfte (siehe Seite 6).

Vorboten eines neuen Substandards?

Mehr noch als das obige Beispiel wecken die seit einiger Zeit diskutierten Pläne zur Unterbringung von Flüchtlingen oder auch Obdachlosen in Behelfsunterkünften bizarre Erinnerungen an das, was einmal Substandard oder Schlichtbauweise genannt wurde. Darunter versteht man die ganz bewusste Unterschreitung gängiger Flächen- und Ausstattungsstandards bei der Schaffung von Wohnraum. In der frühen Bundesrepublik etwa wurde dies in großem Umfang praktiziert, um die kriegsbedingte Wohnungsnot zu lindern. Einige Exemplare dieser Bauten finden sich heute noch in Berlin, viele jedoch saniert. Merkmale dieser Billigunterkünfte waren zum Beispiel das Fehlen eines Flurs hinter der Wohnungstür, auf Putz verlegte Leitungen, eine schlechte Schall- und Wärmeisolierung, offen durch die Wohnung laufende Versorgungsstränge oder gemeinschaftlich genutzte Toiletten und Wasserstellen. Einiges davon findet sich auch in den aktuellen Containerbauten, letztgenanntes ist tatsächlich in den neuen Flüchtlingsunterkünften Realität.

Dieser Substandard galt jahrzehntelang zumindest hierzulande als überwunden. Bisher ging es bei der Schaffung von neuem Wohnraum für breite Schichten in der Regel immer um Wohnungsbau mit aktuell üblichen Bau- und Ausstattungsstandards. Dies könnte sich ändern. Erstens ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt inzwischen so angespannt, dass sie eine potenzielle Nachfrage nach solchen Behausungen produziert. Zweitens kam es durch die neoliberalen Sozialreformen zur Diskursverschiebung, infolge derer ein – auch auf europäischer Ebene – verändertes Verständnis vom sozialen Wohnungsbau vorherrscht, weg von der Massenversorgung, hin zum Provisorium für mar-

ginalisierte Randgruppen. Vor diesem Hintergrund eröffnet sich, drittens, ein lukratives Geschäftsfeld für private Investoren, denen es inzwischen möglich ist, mit Behelfsunterkünften annähernd Neubaumieten zu realisieren. Und viertens haben wir es mit einer Wohnungspolitik zu tun, die diesen Namen kaum noch verdient. Mit der sukzessiven Verabschiedung von einer aktiven Wohnungspolitik, die auch öffentliche Mittel für Neubau bereitstellt, ist auf längere Sicht auch ein Abschied von geltenden Standards zu befürchten. Wohnungspolitik ist schließlich Bedingung und Garant für allgemeingültige Wohnstandards. Bei einer fortgesetzten wohnungspolitischen Zurückhaltung ist eine weitere Verschärfung der Wohnungsmarktsituation zu erwarten, sodass sich irgendwann die drängenden Probleme, zumindest kurzfristig, gar nicht mehr politisch lösen lassen. Dann wird man wohl oder übel auf Provisorien zurückgreifen müssen. Dass aus Provisorien schnell ein Dauerzustand werden kann, zeigt ein Blick auf Nachbarländer, in denen sich bereits im größeren Maßstab die Anfänge eines zweiten Wohnungsmarkts entwickelt haben (siehe Seite 8). Dort lässt sich erahnen, was auf längere Sicht auch uns blühen kann.

Noch gibt es in Berlin keinen etablierten Subwohnungsmarkt, jedoch sind Tendenzen in diese Richtung zu erkennen. Dabei handelt es sich zwar um Randerscheinungen, aber diese könnten Türöffnerfunktion haben. Damit die Billigunterkünfte auch in Zukunft nicht mehr als eine Randerscheinung bleiben, führt an effektiven wohnungspolitischen Maßnahmen kein Weg vorbei. ●



Besichtigungstour durch einen Mustercontainer in der Containersiedlung für Studierende im Plänterwald im vergangenen Sommer. Alle Container sind mit Kochnische und Duschbad in Modulbauweise ausgestattet. Foto: Philipp Mattern



Von der Wohnung zur Unterkunft

Politik der Provisorien hebt Recht auf angemessenen Wohnraum immer mehr aus

Von Christian Linde

Die Versäumnisse in der Wohnungs- und Mietenpolitik, der angespannte Wohnungsmarkt und der kontinuierliche Zuzug nach Berlin treiben Senat und Bezirke zu einer fragwürdigen Versorgungsstrategie für unterstützungsbedürftige Personen. Ob Studierende, Flüchtlinge oder von Wohnungsverlust betroffene Haushalte: Provisorien treten immer häufiger an die Stelle von regulären Wohnungen. Private Unternehmen stehen Pate mit Pilotprojekten.

„Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen“, heißt es in der Berliner Verfassung. In der Realität sind jedoch aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre immer mehr Haushalte von der Versorgung mit angemessenem Wohnraum ausgeschlossen.

Der aktuelle Marktmonitor des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zeigt, dass der Anteil von Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 6 Euro/qm in den letzten fünf Jahren von 56% auf nur noch 14% gesunken ist. Menschen mit geringem Einkommen stoßen bei den Bestands- und erst recht bei den Neuvermietungs-mieten an ihre Zahlungsgrenzen. Die Angebotsmieten stiegen laut BBU zwischen 2009 und 2013 um rund 39%. Für mittlere und untere Einkommen stellt dies eine enorme Belastung dar. Die Zahl der um günstige Wohnungen konkurrierenden Haushalte verschärft sich zusätz-

lich durch den kontinuierlichen Zuzug nach Berlin. Von 2011 bis 2013 ist die Einwohnerzahl um mehr als 90.000 Personen gestiegen. „Der Leerstand ist auf einem Rekordtief, der Zuzug auf einem Rekordhoch“, so fasst es der BBU zusammen.

Leben im Baukasten-Prinzip

Die angespannte Marktlage trifft verschiedene Gruppen. Dazu gehören etwa Studierende. Wer beim Studentenwerk nach einem preisgünstigen Wohnheimzimmer sucht, hat praktisch keine Chance. Dabei hatte der gerade aus dem Amt geschiedene Klaus Wowereit (SPD) vor knapp eineinhalb Jahren vollmundig versprochen, 5.000 neue Plätze zu schaffen. Fehlanzeige. Das seit Jahren bekannte Versorgungsdefizit erkennen inzwischen private Investoren und beginnen damit, Containerwohnungen im Baukasten-Prinzip zu errichten (MieterEcho Nr. 362/ September 2013).

Nicht nur bei Studierenden ersetzen Unterkünfte in mobiler Leichtbauweise normalen Wohnraum. Im März 2014 brachte sich ein weiterer privater Akteur mit einer „innovativen“ Idee ins Spiel. Care-Energy, Teil der Hamburger Unternehmensgruppe mk-group Holding GmbH, errichtete am Innsbrucker Platz in Tempelhof-Schöneberg eine Wärmehalle für Wohnungslose. Der Strom- und Gaslieferant hat das Projekt mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin Deutsche Bahn AG auf den Weg gebracht. Geliefert hat das Hallensystem die Parant Deutschland GmbH. Care-Energy hat insgesamt rund 300.000 Euro zur Verfügung gestellt. Dabei schlugen 250.000 Euro für die Anschaffung der Halle zu Buche und 50.000 Euro

für die Miete des Grundstücks und den laufenden Betrieb, den die Berliner Stadtmission vor allem mit ehrenamtlichen Helfer/innen sicherstellt. Der Unternehmer will das Projekt nicht als einmalige Wohltätigkeit gegenüber Wohnungslosen verstanden wissen, sondern als Geschäftsmodell. „Wir sind überzeugt, dass dieses Konzept auch für andere Städte eine Lösung sein kann, die Probleme haben, genügend Plätze für Obdachlose bereit zu stellen“, erklärte Geschäftsführer Martin Richard Kristek anlässlich der Eröffnung. Mit der Kältehilfe-Saison 2014/2015 ist der branchenfremde Energiedienstleister mit seiner provisorischen Einrichtung nun Bestandteil des Hilfesystems in Berlin.

Container-Dörfer in Stadtrandlage

Auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen gehören Wohnungen nicht (mehr) zur ersten Wahl. Experten weisen schon lange auf die zu erwartende Zunahme von Flüchtlingen hin. Der Senat war über Jahre tatenlos. Jetzt möchte er bis Ende April 2015 mindestens sechs Containerdörfer errichten. Die Containerdörfer sollen insbesondere in Stadtrandlagen entstehen, etwa im Pankower Stadtteil Buch kurz hinter dem Berliner Ring, im nördlichsten Lichtenberg unweit der Falkenberger Rieselfelder und am Rand von Lichterfelde kurz vor der Stadtgrenze. Auch Marzahn soll ein Container-Dorf bekommen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds oder landeseigener Unternehmen. Eine „Taskforce Notunterbringung“ innerhalb des Landesamts für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) hatte die Objekte ausgewählt. Bauherr ist die Behörde selbst, die für den Kauf und den Bau ein Volumen von 42,7 Millionen Euro angab. Der Betrieb der Massenunterkünfte wird ausgelagert an freie Träger. Die Verträge mit den Einrichtungsbetreibern haben eine Laufzeit von zunächst zwei Jahren, der Hersteller habe jedoch eine Lebensdauer der Container von mindestens zehn Jahren garantiert. Im Köpenicker Allende-Viertel wurden Ende Dezember die ersten Flüchtlinge aus Syrien, Serbien, Bosnien und Afghanistan in Containern untergebracht. Die Flüchtlinge wohnen in standardisierten 2-Bett-Zimmern mit einer Dusche für 15 Personen auf jeder Etage. Betreiber ist der Internationale Bund (IB).

„Das ist ein normales Wohnhaus. So sehe ich es zumindest“, mit diesen Worten verteidigt Peter Hermanns, Heimleiter des IB, die knapp 15 qm großen Doppelzimmer gegenüber der Presse. Anders äußerte sich Franz Allert, Leiter des LaGeSo, der die Container vor Kurzem noch als eine Notlösung charakterisierte, nämlich als diejenige, die am zügigsten bereitgestellt werden könne.

Unterbringung in Turnhallen

Neben Heimen und Containern beabsichtigt der Senat offenbar auch das Modellprojekt „Traglufthalle“ auf Asylsuchende auszuweiten. „Wir können sonst nicht alle Flüchtlinge angemessen unterbringen“, erklärte eine LaGeSo-Sprecherin Ende Oktober. Zudem seien die projektierten Containerdörfer erst in einigen Monaten fertig. Hatte die SPD diese Lösung kürzlich noch abgelehnt, wurden inzwischen am Poststadion an der Lehrter Straße in Moabit bereits zwei Traglufthallen in Betrieb genommen. „Die Unterbringung erfolgt in extra eingebauten 6-Bett-Kabinen, die zusätzlich noch mit einem Tisch, Stühlen und einem Schrank ausgestattet sind“, so die Berliner Stadtmission, die Betreiberin der Einrichtung ist. Eine weitere Variante temporären Wohnens stellen die inzwischen in Charlottenburg, Reinickendorf und Dahlem zu Flüchtlingsunterkünften „umgewidmeten“ Turnhallen mit einer Kapazität von jeweils 200



Im Allende-Viertel in Köpenick sind seit Dezember 2014 Flüchtlinge aus Krisengebieten untergebracht. Das Geschäft mit Containerdörfern expandiert.

Plätzen dar. Wie in den Traglufthallen ist auch hier die Verweildauer ungewiss. Was im Hilfesystem für Wohnungslose bereits Normalität ist, wird nun auch im Bereich der Flüchtlingshilfe etabliert.

Prävention hat versagt

Dabei hatte die Landesregierung bereits Anfang der 1990er Jahre einen „Feuerwehr-Fonds“ aufgelegt, um Engpässe bei der Wohnraumbeschaffung für Bedürftige auszugleichen. Im Jahr 1993 trat der Kooperationsvertrag „Geschütztes Marktsegment“ zwischen den Wohnungsgesellschaften, den Bezirksämtern und dem LaGeSo in Kraft. Dessen Wirkung blieb bis heute weit hinter den Zielen zurück. Laut der „vereinbarten Erfüllungsquote“ der Wohnungsunternehmen hätten von 2001 bis 2013 16.365 Wohneinheiten vermittelt werden müssen, tatsächlich waren es aber nach Angaben der Senatsverwaltung lediglich 11.482. Indes wächst der Bedarf weiter. In einer vom Berliner Arbeitslosenzentrum (BALZ), Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB) und von Wohlfahrtsverbänden im September vorgelegten Bilanz einer mehrwöchigen mobilen Beratungsaktion heißt es, dass viele Ratsuchende darüber klagten, „dass die Jobcenter die tatsächlichen Wohnkosten nicht mehr übernehmen, weil ihre Miete die vom Land Berlin festgesetzten Mietobergrenzen überschreiten würde“. Die Zahl derjenigen, die die Differenz aus dem Regelsatz bestreite, steige an.

Eine Kritik an den Regelungen für Langzeiterwerbslose muss zukünftig aber nicht nur die Richtsätze, sondern auch den Gegenstand der Leistung beachten. Schließlich ist seit der Einführung von Hartz IV nicht mehr von den Kosten für eine „Wohnung“ die Rede, sondern nur noch von den Kosten für eine „Unterkunft“.



Leben in der Box

Containerisierung der Wohnungsversorgung nimmt europaweit zu

Von Jutta Blume

Notbehelf bei Wohnungsmangel, Strafmaßnahme für „schwierige“ Mieter/innen, Zwischennutzung von Bauland: Containersiedlungen erfüllen eine Vielzahl von Funktionen und breiten sich europaweit zunehmend aus.

In Berlin werden Containerwohnungen für Studierende noch als neue und coole Art des Wohnens gefeiert. In den Niederlanden tauchten diese Behausungen bereits Anfang der 2000er Jahre auf, um Abhilfe gegen die studentische Wohnungsnot zu schaffen. Seit 2003 gibt es in Delft Wohncontainer für Studierende, sogenannte *Spaceboxes*, die aber alles andere als viel Platz bieten. *Keetwonen*, eine Siedlung aus 1.000 Schiffscontainern in Amsterdam, wurde 2006 fertig gestellt und ist nach Angaben der Firma *Tempohousing* das größte Containerdorf der Welt. Ursprünglich als temporäre Lösung für fünf Jahre genehmigt, darf *Keetwonen* nun bis zum Jahr 2016 bleiben. Da sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt kaum entspannt hat und auch in anderen niederländischen Städten ähnliche Siedlungen entstanden sind, dürfte mit einer weiteren Verlängerung gerechnet werden. So baute *Tempohousing* im an Amsterdam grenzenden Diemen einen weiteren Standort mit 250 Containern. Im Projekt *Keetwonen* sind die Container 30 qm groß, haben Fenster an den schmalen Enden und ein Bad und eine Küchenzeile in der Mitte. Sie kosten derzeit 380 Euro nettokalt. In den Niederlanden haben Studierende, die eigene Wohnungen bewohnen, Anspruch auf Wohngeld. Dies ermöglicht Vermietern, hohe

Preise zu verlangen, selbst wenn die Qualität der Wohnung nicht besonders gut ist. Doch nicht nur Studierende werden in gestapelten Transportbehältern untergebracht, *Tempohousing* bietet auch Lösungen für Obdachlose und sogenannte Arbeiterhotels (*Labour Hotel*). In letzteren sind vor allem Saisonbeschäftigte aus Ost- und Südosteuropa einquartiert. Eines von ihnen ist komplett an eine Zeitarbeitsfirma vermietet, die darin polnische Beschäftigte unterbringt.

Ausgrenzung „schwieriger“ Mieter/innen

Ebenfalls Container werden in den Niederlanden für sogenannte *Skaeve Huse* eingesetzt, ein Konzept, das wie sein Name aus Dänemark kommt und „seltsame Häuser“ bedeutet. *Skaeve Huse* sollten in Dänemark der Bekämpfung der Obdachlosigkeit dienen. Der Ansatz dahinter ist, Menschen in erster Priorität mit Wohnraum zu versorgen, damit eine Grundlage geschaffen wird, um gesundheitliche und Drogenprobleme angehen zu können. In den Niederlanden geht die Tendenz der *Skaeve Huse* allerdings mehr in Richtung Ausgrenzung, wie ihr Beiname „*Aso-Woning*“ erahnen lässt. Für Aufruhr in der internationalen Presse sorgte Ende 2012 der Beschluss der Amsterdamer Regierung, Einwohner/innen als Strafe für schlechtes Verhalten in Container an den Stadtrand umzusiedeln, wo sie von Polizei oder Sozialarbeiter/innen beobachtet werden. Wer seine Nachbar/innen einschüchtert, belästigt oder bedroht, läuft seither Gefahr, zur Strafe zwangsumgesiedelt zu werden. Im Mai 2014 gab es in sieben niederländischen Städten derartige Siedlungen. Weitere Städte planen, solche einzurichten.

In Polen ist bereits seit Jahren die Umsiedlung von als „schwierig“ erachteten Mieter/innen in abgelegene Containerdörfer üblich. Als „schwierig“ gelten oft schon diejenigen, die sich die steigenden Mieten nicht mehr leisten können oder auf eine Sozialwohnung warten, wie die Mietaktivistin Katarzyna Czarnota berichtet (MieterEcho Nr. 360/ Mai 2013). Containersiedlungen gibt es am Rand vieler größerer und kleinerer Städte, beispielsweise in Poznań (Posen) und Łódź (Lodz). Die Unterbringung in den kaum isolierten und schlecht beheizbaren Baucontainern geht mit sozialer Stigmatisierung einher. Fehlende Verkehrsverbindungen, Umzäunungen mit Stacheldraht und Kameraüberwachung tragen zum Ghetto-Image bei. Von einer öffentlichen Anprangerung berichtete die Nachrichten-Website infoseite-polen.de am 25. Mai 2013: „Etwas besonderes hat sich die städtische Wohnungsbaugesellschaft im Städtchen Stronie Ślaskie ausgedacht. Sie hat an ihre Container eine große Tafel anbringen lassen: ‚Container für Leute, die ihre Miete nicht zahlten.‘“ Tatsächlich gibt es immer weniger Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum in Polen. In den Städten liegen Tausende von Räumungstiteln vor. Zwangsräumungen sind seit 2011 selbst dann zulässig, wenn nur vorübergehender Ersatz in Behelfsunterkünften zur Verfügung steht. Die Anforderungen an den Ersatzwohnraum sind gering. Eine Heizmöglichkeit sowie ein Wasseranschluss – zumindest im Hof – müssen vorhanden sein und jedem/r Bewohner/in sollen mindestens 5 qm Wohnfläche zur Verfügung stehen. Das Provisorium wird angesichts fehlender Wohnungen häufig zur Dauerlösung.

Profitable Zwischennutzung

Während die Zwangsumsiedlung von Mieter/innen in Polen den Vermietern ermöglicht, wieder an eine zahlungskräftigere Klientel zu vermieten, erweisen sich die Wohncontainer auch andernorts als profitables Modell. So bieten sie die Möglichkeit, Bauland zwischenzunutzen und gleichzeitig Einnahmen zu generieren. Das Wohnheim *Keetwonen* entstand auf einem Grundstück, auf dem ursprünglich ein Gefängnis geplant war. Das Labour Hotel von *Tempohousing* sollte 2013 umziehen, um das Grundstück für den Bau von gehobenen Wohnungen freizugeben. Auf die Zwischennutzung von temporär nicht genutzten Grundstücken zielt auch das Projekt Heijmans ONE, eine Art Wohncontainer für den etwas gehobenen Anspruch. Der niederländische Projektentwickler Heijmans hat mit den vorgefertigten, zweigeschossigen Holzcontainern eine Zielgruppe im Auge, die zu viel verdient, um Wohngeld zu beziehen und gleichzeitig zu wenig, um sich auf dem freien Markt eine Wohnung leisten zu können. „Heijmans ONE ist eine Reaktion auf die Knappheit guter und bezahlbarer Mietwohnungen für junge Menschen, die in einer Stadt neu starten. (...) Nach Angaben des CBS (Statistischer Service der Regierung) wird diese Zielgruppe im Jahr 2050 ca. 700.000 Personen umfassen“, schreibt die Firma auf ihrer Internetseite. Seit Anfang Dezember 2014 lässt sie in einem der mobilen Häuser in Amsterdam probewohnen, im Jahr 2015 soll die Vermarktung beginnen.

Unterkunft für Obdachlose

Die umgebauten Schiffscontainer der Firma *Tempohousing* haben auch im britischen Brighton Einzug gehalten. 36 ehemals Obdachlose zogen im Dezember 2013 in die Container, die der *Brighton Housing Trust* auf *Richardson's Yard* errichtete, einem Gelände, das zuvor zu einem Schrottplatz gehörte. Presseberichten zufolge hat Brighton eine relativ hohe Zahl von Obdach-

losen. *Brighton Housing Trust* spricht zwar nur von 70 bis 100 Personen, aber die Organisation *Antifreeze* berichtet von 788 Personen, die im Jahr 2013 im Rahmen der Kältehilfe Unterstützung erhielten. Die 36 Container stellen nur für einen Teil der Obdachlosen eine Alternative dar, nämlich für diejenigen, die sich die Miete leisten können. Mit 650 Pfund pro Monat sind die Unterkunftskosten nämlich alles andere als günstig, wobei sie auch hier zumindest teilweise über staatliches Wohngeld finanziert werden. Die teure Miete und der hohe Stromverbrauch waren auch die wichtigsten Kritikpunkte, die die Bewohner/innen in einer im Frühjahr von Juliet Amoruso von der Universität Sussex zusammen mit dem *Brighton Housing Trust* durchgeführten Umfrage zu ihrer Wohnsituation äußerten. Da das eingebaute Heizsystem nicht funktioniert, müssen sie mit Strom heizen, was hohe Kosten verursacht, wie 60% der Befragten fanden. Damit einher geht die schlechte Isolierung der Container. Grundsätzlich unglücklich mit ihrem neuen Zuhause äußerten sich die Leute nicht, positiv fanden sie beispielsweise, einen eigenen verschließbaren Wohnraum mit Küche und Bad zu haben. Die Bewohner/innen von *Richardson's Yard* in Brighton sind kaum diejenigen, die zuvor ein Leben auf der Straße führten, sondern waren bei Bekannten oder in Hostels untergekommen und haben zum Teil auch feste Arbeitsstellen. Die Zahl dieser „technisch Obdachlosen“ könnte angesichts der britischen Wohnungspolitik in den nächsten Jahren eher zu- als abnehmen (MieterEcho Nr. 364/ Dezember 2013). Einige äußerten daher auch die Befürchtung, nach den maximal zwei Jahren in *Richardson's Yard* wieder auf der Straße zu stehen. Das Gelände und die Container hat der *Brighton Housing Trust* für fünf Jahre von der Projektentwicklungsgesellschaft QED gepachtet. Bei dieser Art sozialer Zwischennutzung fällt einiges an Gewinn für sie ab. 900.000 Pfund soll sie in die Entwicklung und Errichtung investiert haben, 1,4 Millionen kann sie einnehmen, wenn die Miete über die fünf Jahre gleich bleibt. ●



Bereits vor über 10 Jahren errichtete die Firma Tempohousing in den Niederlanden für Studierende die ersten Containerwohnungen aus umgebauten Schiffscontainern. Foto: www.tempohousing.com



Eine Favela in Berlin?

Informelle Siedlungen werden auch bei uns Realität

Foto: Christian Ditsch

Von Stefan Hernádi

Zwei Jahre lang hausten bis zu 100 Menschen auf einer Fläche zwischen Kreuzberger Spreeufer und Cuvrystraße in Zelten und Hütten. Ende vergangenen Jahres wurden sie abgerissen. Die Aufregung in der Presse war groß: Berlins erster Slum, Deutschlands erste Favela! Für die Boulevardblätter ein Schandfleck, Symbol für Kreuzberger Verhältnisse, Unordnung und Chaos. Die Hysterie und der bemühte Vergleich mit den Armensiedlungen in Brasilien zeugen vom Unvermögen, sich mit dem Entstehen informeller Siedlungen hierzulande auseinanderzusetzen.

Richten sich Menschen ohne behördliche Genehmigung Behausungen auf ungenutzten Flächen ein, nennt die Fachsprache das eine informelle Siedlung. Da jedes Stück Boden einem Eigentumstitel unterliegt, gilt diese Art des Wohnens als illegal, auch wenn sie keinem schadet. Fest steht, dass die Ansiedlung an der Cuvrystraße bei Weitem nicht die einzige informelle Siedlung in dieser Stadt war. Zwei Jahre lang bewohnten türkischstämmige Arbeiter/innen aus Bulgarien die Ruine der Eisfabrik am Kreuzberger Spreeufer. Auch das Wohncamp der Geflüchteten am Oranienplatz oder die besetzte Gerhart-Hauptmann-Schule in Kreuzberg zählen dazu. Darüber hinaus gibt es verschiedene Berichte von Ansiedlungen in stillgelegten Schrebergärten, etwa auf dem jetzigen Bauland der Autobahn 100.

Umfang informeller Siedlungen in Berlin nicht bekannt

Laut Susanne Gerull, Professorin für Wohnungslosigkeit an der Alice-Salomon-Hochschule Berlin, ist nicht bekannt, wie viele Menschen in unserer Stadt in informellen Siedlungen leben. Auch parlamentarische Anfragen bleiben unbeantwortet. Weder das Landesamt für Gesundheit und Soziales noch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung können Auskunft geben. Sicher ist nur, dass es solche Behausungen an verschiedenen Orten der Stadt gibt, teils offen, teils versteckt.

Informelles Siedeln ist an sich nichts Neues. Im 19. Jahrhundert

konnte man es in jeder Großstadt beobachten, die durch die voranschreitende Industrialisierung wuchs. Bis heute ist es in vielen europäischen Städten Realität geblieben oder wieder geworden. So auch seit einiger Zeit in Berlin.

Der einzige staatliche Umgang mit informellen Siedlungen scheint derzeit die Repression durch Polizei und Ämter zu sein. Die Cuvrysiedlung wurde nach einem Brand geräumt und planiert. Die ehemaligen Bewohner/innen wurden noch tagelang verfolgt, um eine neue Ansiedlung zu verhindern. Dieses Handeln ist Ausdruck völliger sozialpolitischer Hilflosigkeit. Die Bulldozer-Politik soll oberflächlich verschwinden lassen, was Realität geworden ist: Bestimmte Gruppen sind mittlerweile komplett von der Wohnraumversorgung ausgeschlossen. Darunter Menschen, die auf der Flucht sind vor Krieg oder den Folgen kapitalistischer Globalisierung. Ebenso jene, die aus anderen Ländern kommen, um den Bedarf an günstigen Tagelöhnern zu decken. Oder auch Menschen, die ihre Wohnung verlieren und mit Mietschulden, Schufa-Eintrag und Jobcenter-sanktion auf der Straße landen. Das Angebot an Wohnungen im geschützten Marktsegment reicht bei Weitem nicht aus. Dazu kommt, dass das Wohnhilfesystem praktisch kollabiert ist, ganz zu schweigen von der Flüchtlingsunterbringung.

Was machen Menschen in so einer Situation? Sie schaffen sich ihren Wohnraum selbst. Das ist zwar nicht legal, aber durchaus legitim. Dennoch dürfen die informellen Siedlungen nicht auf Dauer akzeptiert oder gar romantisiert werden. Meistens sind die Umstände des dortigen Wohnens extrem schlecht. Die informellen Siedlungen müssen aber als städtische Realität anerkannt und dürfen nicht als exotisches Phänomen verklärt werden. Für Senat und Bezirke heißt das, zunächst die Repression gegen informelles Wohnen zu beenden, sich zur katastrophalen Lage am unteren Ende der Wohnraumversorgung zu bekennen und die entsprechende Konsequenz zu ziehen. Die wäre ein radikaler Richtungswechsel städtischer Wohnungspolitik. Im Mittelpunkt müsste kommunaler Wohnungsbau und die schnelle Bereitstellung von gutem und angemessenem Wohnraum stehen, der für alle zugänglich ist und ohne Container, Heime und Lager auskommt.

Berlinovo dampft sich ein

Abseits der Öffentlichkeit wickelte das landeseigene Unternehmen einen beachtlichen Immobilien-Deal ab

Von Benedict Ugarte Chacón

Acht Jahre nach der Übernahme der Skandalimmobilienfonds der Bankgesellschaft durch das Land Berlin und 14 Jahre nach dem Beginn des Bankenskandals gelingt es, zahlreiche Immobilien außerhalb von Berlin loszuschlagen. Im vergangenen Juli wurde der Verkauf von 15.000 Wohnungen aus den Beständen der landeseigenen Berlinovo GmbH an die Westgrund AG sowie die FFire Immobilienverwaltung AG bekannt. Über 13.000 der Wohnungen entfallen dabei auf die Westgrund AG, die dafür einen Preis von 390 Millionen Euro bezahlt haben soll. Bereits 2013 hatte die Berlinovo begonnen, den Verkauf zu initiieren.

Die Wohnungen befinden sich laut Angaben der Großkanzlei CMS Hasche Sigle, welche die Berlinovo bei dem Geschäft beraten hatte, „überwiegend in den Bundesländern Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg“. Bei dem Deal handelte es sich laut CMS um „eine der bislang größten Immobilien-Transaktionen des Jahres 2014“. Den Verkauf der 15.000 Wohnungen hatte die Berlinovo unter dem Namen „Projekt Phönix“ bereits in ihrem Geschäftsbericht 2013 angekündigt. Mit dem Projekt sollte der „Rückzug der Berlinovo aus den Wohnbeständen außerhalb Berlins“ eingeleitet werden. Die Vermarktung des Phönix-Portfolios begann im Frühjahr des vergangenen Jahres. Zuvor hatte das Unternehmen bereits Immobilien außerhalb Deutschlands abgestoßen. Der Phönix-Deal ist bislang nicht vollständig abgeschlossen. Nach Angaben des Senats soll der „vollständige Vollzug des Kaufvertrags im ersten Quartal 2015 erfolgt sein“.

Nachwirkungen des Bankenskandals

Bei den Beständen der Berlinovo handelt es sich um jene aus den Immobilienfonds der Bankgesellschaft Berlin, die diese in den 90er Jahren aufgelegt und mit weitrei-



Berlinovo stößt mit dem Phönix-Deal 15.000 Wohnungen ab. Die Wohnungen sind Teil der Immobilienfonds, die vormalig der Bankgesellschaft Berlin gehörten und 2001 den Bankenskandal mitauslösten. Foto: nmp

chenden Garantien für die Anleger/innen ausgestattet hatte. Hierzu hatte die Bank Immobilien in ganz Deutschland und im Ausland angekauft, von denen ein beträchtlicher Teil eine eher zweifelhafte Qualität aufwies. Die Fonds und die durch sie hervorgerufenen Risiken und Verluste waren ein Grund für den Bankenskandal im Jahr 2001. Um die Bank zu retten, schirmte das Land 2002 die Fondsriskien in einer Höhe von bis zu 21,6 Milliarden Euro ab. Im Jahr 2006 wurden die Fonds in Form der Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH) für einen symbolischen Euro vom Land übernommen. Die Bankgesellschaft wurde 2007 unter ihrem neuen Namen Landesbank Berlin Holding für rund fünf Milliarden Euro an den Deutschen Sparkassen- und Giroverband verkauft. Mit dem Erlös wollte das Land die durch die Übernahme der Fonds entstehenden Verluste nach und nach ausgleichen. Hierzu erhielt die BIH bis 2012 jährlich Millionensummen aus dem Landeshaushalt. Geplant war ursprünglich, die BIH als Ganzes zu verkaufen, was allerdings mehrmals scheiterte. Das Scheitern dürfte auch an der Qualität der Immobilien und ihrem Verschuldungsgrad gelegen haben. Im Jahr 2012 entwickelte der Senat eine neue Strategie zum Umgang

mit der BIH, die begleitend hierzu in Berlinovo umbenannt wurde. Statt weiterhin regelmäßig Geld aus dem Landeshaushalt zu erhalten, sollte die Berlinovo einmalig mit einer ausreichenden Liquidität ausgestattet werden und künftig als eigenständige Landesbeteiligung arbeiten. Die Gesamtsumme der Risikoabschirmung wurde zwar auf 3,8 Milliarden Euro gesenkt, dennoch steht das Land Berlin nach wie vor für alle Risiken aus dem sogenannten Altgeschäft der Berlinovo/BIH gerade. Vor dem Hintergrund, dass die Berlinovo nun mit einem Schlag einen großen Teil ihres problembehafteten Portfolios losgeworden ist, sollte man erwarten können, dass das Land Berlin seine Garantie für die Geschäfte des Unternehmens wenn nicht ganz zurücknimmt, so doch wenigstens deutlich herunterschraubt. Hierzu unternahmen jedoch weder der Senat noch die große Koalition bislang irgendwelche Anstrengungen. Ohnehin ist der stille Umgang von Senat und Berlinovo mit dem Immobilien-Deal angesichts seines Umfangs verwunderlich. Immerhin gibt die Berlinovo sonst zu erheblich kleineren Anlässen Pressemitteilungen heraus wie beispielsweise zum Abschluss eines Mietvertrags mit einer Modekette in Marktrewitz oder der Verlängerung eines Mietver-

„Ergebnis der enormen Mietentwicklung“

Steigende Mieten führen dazu, dass die Berliner/innen immer seltener umziehen

Interview mit Sigmar Gude von Stadtforschungsbüro Topos

Anlässlich des Erscheinens des Marktmonitors 2014 warb die Vorsitzende des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen Maren Kern für die Aufwertung von Stadtrandlagen und für die bessere Anbindung des Umlands, um so den Berliner Wohnungsmarkt zu entlasten. Der Stadtforscher Sigmar Gude vom Büro Topos sieht bislang kaum Verdrängung an den Stadtrand und darüber hinaus, hält sie aber in Zukunft für möglich. Bislang ziehen einkommensschwache Haushalte in immer schlechtere Wohnungen und müssen stärker zusammenrücken, lautet seine Schlussfolgerung aus den Studien von Topos.

MieterEcho: Laut BBU-Marktmonitor ziehen die Berliner/innen immer seltener um. Wie passt das mit Verdrängungsprozessen zusammen?

Sigmar Gude: Das passt sogar sehr gut zusammen. Bei den Zahlen der BBU-Unternehmen ist es in der Vergangenheit



Foto: David von Becker

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

immer so gewesen, dass die Fluktuation geringer war als im ganz normalen Markt. Trotzdem werden die Daten des BBU unterstützt durch die Daten der Statistik-Behörden. Die Fluktuationsraten sind deutlich gesunken und das ist das Ergebnis der enormen Mietentwicklung – ob man es nun Gentrifizierung nennt oder nicht. Die Leute ziehen nicht mehr um, weil es

keine günstigen Wohnungen mehr auf dem Markt gibt – und schon gar keine günstigeren, als sie bereits haben. Wer eine Bestandswohnung aufgibt, macht mindestens einen Mietsprung zwischen 15 und 30%.

Und dazu passen dann auch die Leerstandsquoten, die jetzt bei 2% und stellenweise nur noch bei gut 1% liegen?

Ja, das ist genau das Gleiche. Wenn nichts frei wird, gibt es natürlich wenig Angebote. Das zeigte sich bereits, als es um die sogenannten Zwangsumzüge der Hartz-IV-Empfänger/innen ging. Im Jahr 2005, als das Ganze anging, wurde von der Senatsverwaltung gejubelt, es gebe ja gar keine Zwangsumzüge. Das eigentliche Problem ist aber, dass die Leute die Miete nicht zahlen können. Inzwischen wissen wir alle, dass Hartz-IV-Beziehende deswegen nicht umziehen, weil sie eine billigere Wohnung als die, die sie haben, nicht finden. Also müssen sie, wenn sie über dem Satz für die Kosten der Unterkunft liegen, etwas von ihrem Geld zum Lebensunterhalt für die Miete ausgeben. Und dieses Phänomen zeigt sich jetzt nicht nur bei den Hartz-IV-Beziehenden, sondern in der Gesamtgesellschaft.

„Bereits die Leerstandszahlen des Senats von 2010/2011 zeigten, dass am Stadtrand nicht mehr viel frei war.“

Bedeutet das, dass keine Verdrängung an den Stadtrand stattfindet, weil für Mieter/innen die derzeitige Wohnung doch noch billiger ist als die Wohnung am Stadtrand?

Das ergibt sich daraus nicht allein. Aber wir vom Büro Topos sagen schon seit



Foto: Peter Homann

Nicht nur in Berlin, auch im Umland stehen fast keine Wohnungen mehr leer.

Langem, es gibt keine Verdrängung an den Stadtrand, sondern etwas anderes (MieterEcho Nr. 355 / Juli 2012 und MieterEcho Nr. 361/ Juli 2013). Die Familien finden nirgendwo mehr eine billige und anständige Wohnung und müssen in immer schlechtere Bestände, also irgendwo im Hinterhof, an einer lauten Straße oder in eine überbelegte Wohnung. Wir haben ausgerechnet, in welchem katastrophalen Ausmaß Hartz-IV-Empfänger/innen in überbelegten Wohnungen wohnen und dass davon vor allem Kinder betroffen sind. Die Verdrängung an den Stadtrand findet aus zwei Gründen nicht statt. Erstens, weil schon die Leerstandszahlen des Senats 2010/2011 gezeigt haben, dass auch am Stadtrand gar nicht mehr so viel frei war. Und zweitens sind die Mitgliedsunternehmen des BBU – und insbesondere die städtischen Wohnungsunternehmen – keineswegs darauf aus, ihre Bestände mit Haushalten zu füllen, die ihre Miete nicht selbst bezahlen können oder die große Schwierigkeiten damit haben. Aufgrund ihrer Vereinbarungen mit dem Senat müssen die Unternehmen zwar zum Teil Leute mit Einkommen unter dem Berliner Durchschnitt nehmen, aber dort, wo sie keine Wohnberechtigungsscheine fordern müssen, versuchen sie, im Wesentlichen an Durchschnittsverdiener/innen zu vermieten.

„Einkommensschwache werden nur dadurch besser versorgt, dass mehr preisgünstige Wohnungen in einem nicht dem freien Wohnungsmarkt unterliegenden Segment angeboten werden.“

Ist es denkbar, dass die Berliner/innen verstärkt ins Umland ziehen werden, wie es die BBU-Vorsitzende Maren Kern als Option für die Zukunft vorge schlagen hat?

Das kann man sich durchaus vorstellen. Das Problem ist jedoch, dass im Umland in der unmittelbaren Nachwendzeit der preiswerte Wohnungsbau immer weiter abgeschafft wurde, weil extrem teuer gebaut wurde und die alten Bestände aus DDR-Besitz aufgewertet wurden. Als wir



Solche Umzugswagen sind in Berlin ein bekannter Anblick, doch mittlerweile sinkt die Zahl der Umzüge rapide, da eine gleichwertige Wohnung bei Neuvermietung in der Regel mindestens 15 bis 30% mehr Miete kostet. Foto: nmp

letzten in zwei Schulen im Berliner Umland fragten, wie viele Hartz-IV-Empfänger/innen sie hätten, sagten sie: „Etwa zehn.“ Und dann fragten wir: „Zehn Prozent?“ „Nein, zehn Leute.“ Es gibt um Berlin herum einen breiten Gürtel, wo die Leute auch nichts Preiswertes finden. Das heißt, sie müssten noch weiter hinaus. Und das ist in der Tat eine enorme Verdrängung, weil man dann völlig aus seinem sozialen Zusammenhang gerissen wird. Ich finde es katastrophal, wenn jemand wie Maren Kern sagt, die Leute sollten dahin gehen. Wenn Berlin weiterhin diese Bevölkerungszunahme hat und es nicht schafft, in Zukunft auch preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kann es natürlich sein, dass immer mehr Leute auch weiter herausgedrängt werden.

Wie wirkt sich die große Konkurrenz um die wenigen günstigen Wohnungen in der Stadt aus?

In unseren Untersuchungen haben wir verglichen, was Hartz-IV-Beziehende bei Neuvermietung pro Quadratmeter Wohnfläche zahlen und was Normalverdiener/innen und Studierende zahlen. Im Jahr 2005 hatten Hartz-IV-Beziehende, die damals eine Wohnung neu angemietet hatten, eine deutlich geringere Miete pro Quadratmeter als Durchschnittsverdiener/innen. Die geringste Miete hatten damals die Studierenden. Im Jahr 2012 hatten die Mieten von Hartz-IV-Empfänger/innen nur noch einen ganz geringen Abstand zu den Mieten von Durchschnittsverdiener/innen und die Studierenden waren diejenigen, die am meisten zahlten. Studierende haben oft kleine Wohnungen und deswegen sind sie teurer.

Zudem sind sie immer diejenigen, die neu kommen und müssen mittlerweile auch teure Wohnungen akzeptieren. Daran sieht man deutlich die Auswirkungen der Konkurrenz.

Die Wohnungswirtschaft behauptet, dass die „Mietpreisbremse“ den einkommensschwachen Haushalten nichts bringen würde, weil sie die Konkurrenz um die günstigen Wohnungen nicht aufheben kann. Ist das richtig?

Das ist ebenso richtig wie falsch. Es ist richtig, dass Vermieter in der Regel die solventesten Mieter/innen aussuchen, von denen sie erwarten, dass diese immer die Miete zahlen und keinen Ärger machen. Das wird sich auch in Zukunft nicht ändern. Aber immerhin ist es eine Hilfe, wenn Vermieter nur eine Miete in Höhe von maximal 10% über dem Mietspiegel nehmen dürfen. Es werden dann auf jeden Fall noch eher Wohnungen für Einkommensschwache angeboten. Grundsätzlich, und insofern hat Frau Kern Recht, werden die Einkommensschwachen nur dadurch in Zukunft besser versorgt werden, dass mehr preisgünstige Wohnungen in einem nicht dem freien Wohnungsmarkt unterliegenden Segment angeboten werden. Das heißt, wir brauchen wieder mehr Belegungsrechte und mehr mietpreisgebundene Wohnungen, egal, ob sie durch Neubau erstellt werden oder dadurch, dass man Wohnungen oder Belegungsrechte kauft. Ohne die Ausweitung dieses Sektors werden die Einkommensschwachen so oder so hinten herunterfallen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Jutta Blume.

Rund 6.000 Ferienwohnungen gemeldet

Bezirksämter haben bislang kaum Kapazitäten, nicht gemeldete Ferienvermietungen zu verfolgen

Von Jutta Blume

Bis zum 31. Juli 2014, dem gesetzlich festgelegten Stichtag, wurden in Berlin rund 6.000 Ferienwohnungen gemeldet. Verschiedene Schätzungen gehen von mindestens der doppelten Zahl aus. Die Berliner MieterGemeinschaft hält etwa 18.000 Ferienwohnungen für realistisch. Die rechtzeitig gemeldeten Ferienwohnungen haben nun in der Regel Bestandsschutz bis zum 30. April 2016.

Wenig überraschend ist, dass sich der größte Teil der gemeldeten Ferienwohnungen auf die Innenstadtbezirke konzentriert. Mit 1.728 Selbstanzeigen führt dabei der Bezirk Mitte. Die Bezirksämter erhielten zudem zahlreiche Hinweise aus der Bevöl-

Gemeldete Ferienwohnungen einiger Bezirke

	Von Vermietern gemeldete Ferienwohnungen	Hinweise auf Ferienwohnungen aus der Nachbarschaft
Mitte	1.728	296
Friedrichshain-Kreuzberg	967	Keine Auskunft erhalten
Charlottenburg-Wilmersdorf	950	99
Pankow	920	100
Tempelhof-Schöneberg	671	41
Neukölln	304	34
Steglitz-Zehlendorf	183	6

kerung auf die Vermietung von Ferienwohnungen, denen sie aber nach eigenen Angaben bisher nur in begrenztem Maß nachgehen konnten. Hinweise von Bewohner/innen werden von einigen Bezirksämtern zwar überprüft, jedoch können die Behörden aus Datenschutzgründen keine Auskunft über den Stand der Ermittlungen geben. „Interessierte können nur über das Informationsfreiheitsgesetz Auskunft vom Bezirk verlangen, sofern sie ein nachvollziehbares Interesse nachweisen können“, erklärt der Stadtrat für Soziales und Bürgerdienste vom Bezirk Mitte Stephan von Dassel (B90/Grüne). Auch als Zeug/innen könnten die Hinweisgeber/innen später geladen werden, heißt es aus Tempelhof-Schöneberg. Ob die Bezirke die Hinweise wirklich berücksichtigen, können betroffene Nachbar/innen daher kaum feststellen, wie auch die Initiativen „Wem gehört Moabit?“ und „Wem gehört Kreuzberg?“ beklagen. Letztere hatte vorwiegend Kontakt zu den Milieuschutzbeauftragten des Bezirks, da viele Ferienwohnungen oder leer stehende Wohnungen, die ebenfalls unter das Zweckentfremdungsverbot fallen, in Milieuschutzgebieten liegen. In Milieuschutzgebieten können die Bezirksämter die Zweckentfremdung sofort unterbinden. Doch nun fürchten Mieter/innen der Mittenwalder Straße 6, durch ihre Hinwei-

se ihr eigenes Mietverhältnis zu gefährden. In dem Mietshaus, das vermutlich in Eigentumswohnungen umgewandelt werden soll, werden derzeit viele Wohnungen an Feriengäste vermietet. Rund 30 Betten sind im Angebot, schätzt die Initiative „Wem gehört Kreuzberg?“. Des Öfteren wurde beobachtet, dass in der Galerie unten im Haus Schlüssel abgegeben oder in Empfang genommen wurden. Im September 2013 gab es daher gemeinsam mit den Kreuzberger Piraten eine Besetzungsaktion in der Galerie. Seit die Wohnungen dem Milieuschutz gemeldet wurden, sind zumindest die Inserate auf dem Ferienwohnungsportal *Airbnb* verschwunden, allerdings vermuten die Mieter/innen, dass das Geschäft weiterhin läuft. Inzwischen haben sie erfahren, dass die Hauseigentümerin vom Bezirksamt die Namen derjenigen erfahren wollte, die die mutmaßlichen Ferienwohnungen im Haus gemeldet haben. „Wie können Bürger/innen zukünftig noch mit dem Bezirksamt zusammenarbeiten, um solche Missstände aufzudecken, wenn sie befürchten müssen, dass die Vertraulichkeit nicht gewahrt bleibt?“, schrieb die Initiative daher kürzlich ans Bezirksamt.

Ein Teil der Bezirksämter ist noch gar nicht dazu gekommen, Hinweisen aus der Nachbarschaft nachzugehen. „Ein Abgleich



Ein unauffälliges Graffiti dient in der Kreuzberger Ritterstraße Touristen als Wegweiser zu ihren Apartments. Foto: nmp

konnte aufgrund der vorhandenen Personalressourcen noch nicht vorgenommen werden. Zuerst werden die 920 Anzeigen überprüft und ggf. Nachforderungen gestellt, um die Rechtmäßigkeit der Anzeige feststellen zu können“, erklärt der Pankower Bezirksstadtrat für Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice Torsten Kühne (CDU).

Bisher kaum Internetrecherchen

Unter das Zweckentfremdungsverbot fällt die mehr als einmalige Vermietung als Ferienwohnung für einen Zeitraum von bis zu zwei Wochen. Im Einzelfall muss der Nachweis erfolgen, dass es sich nicht nur um eine Vermietung während eines Urlaubs handelt, sondern dass die Vermietung gewerblich erfolgt. Denn oft geben Wohnungseigentümer die Übernachtungsgäste als „Freunde“ aus (MieterEcho Nr. 368/ Juli 2014).

„Nach Maßgabe der vorhandenen personellen Kapazitäten wird in Zeitungen, im Internet und an Hinweisschildern an Häusern bzw. am Klingeltableau recherchiert. Danach wird bei einem Verdacht der Eigentümer ermittelt und zum Sachverhalt angehört. Sollte die zweckentfremdete Nutzung anschließend vom Bezirksamt untersagt werden, muss der Eigentümer mit Ausgleichszahlungen und/oder Bußgeld rechnen“, erklärt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zur Durchsetzung des Verbots.

Die Vermietungsplattform *Airbnb* ist eine wahre Fundgrube für Ferienwohnungsangebote. Im Jahr 2014 waren nach eigenen Angaben 9.500 „ganze Wohnungen“, also nicht nur einzelne Zimmer oder Gästefaseln, inseriert. Das übertrifft die Zahl der offiziell gemeldeten Ferienwohnungen bei Weitem. 90% der Berliner Anbieter hätten nur eine Wohnung oder ein Zimmer, so *Airbnb* gegenüber dem Fernsehmagazin Monitor. Demgegenüber stehen allerdings andere Anbieter, die über eine Vielzahl von Wohnungen verfügen, und zu deren Umsatz *Airbnb* keine Angaben macht – wie beispielsweise Berlin Aspire mit 32 Inseraten. Die Immobilienfirma Berlin Aspire macht sich nicht einmal die Mühe, sich als privater Vermieter zu tarnen (MieterEcho Nr. 371/Dezember 2014). Die Bezirksämter fühlen sich bislang überfordert, Tausende von Angeboten zu überprüfen. Sucht man auf dem Internetportal „ganze Wohnungen“ in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Neukölln, werden jeweils über 1.000 Inserate angezeigt. Allerdings werden Wohnungen teilweise falsch lokalisiert, eine Suche in

Neukölln liefert zum Beispiel auch Ergebnisse im angrenzenden Kreuzberg. Die Preise liegen im Schnitt zwischen 30 und 100 Euro pro Nacht, wobei auch einige Luxusunterkünfte für bis zu 500 Euro pro Nacht zu finden sind. Verwunderlich ist da die Aussage des Neuköllner Stadtrats für Bauen, Natur und Bürgerdienste, Thomas Blesing (SPD), Ferienwohnungen wären in Neukölln „nicht das große Thema“. Allerdings räumt Blesing ein, dass das für Ferienwohnungen zuständige Personal erst Anfang Oktober seine Arbeit aufnahm. „Für Internetrecherchen und Ähnliches haben wir im Augenblick gar keine Zeit“, erklärte Blesing Ende November. Zudem kamen Zweifel auf, ob den Bezirksamtsmitarbeiter/innen die Internetrecherche überhaupt rechtlich erlaubt ist. Am 31. Oktober 2014 berichtete der Tagesspiegel über eine Gesetzeslücke, aufgrund derer die Ämter nicht im Internet nach Ferienwohnungen fahnden dürften. Als Informationsquellen für die Bezirksämter waren im Gesetzestext nur Bürgerämter, Handelsregister und Grundbuchamt benannt worden. Wenige Tage später ließ die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verlautbaren, dass die Internetrecherche unter Berufung auf das Ordnungswidrigkeitengesetz sehr wohl möglich sei.

Ausnahmegenehmigungen nicht geplant

Wie der Umgang mit der Zweckentfremdung von Wohnungen über die Schonfrist von zwei Jahren hinaus aussehen wird, können die meisten Bezirke noch nicht beurteilen. Ausnahmegenehmigungen für die Zweckentfremdung sind theoretisch möglich, aber eigentlich nur, wenn der Wohnraum von einer Sozialeinrichtung genutzt wird, beispielsweise als Kindergarten oder Pflegeeinrichtung oder für die vorübergehende Unterbringung von Asylsuchenden. Wohnungsunternehmen, Universitäten und andere Institutionen dürfen weiterhin Gästewohnungen betreiben. Genehmigungen können auch erteilt werden, wenn ein „schutzwürdiges privates Interesse“ besteht. „Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz oder bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum gegeben“, heißt es dazu im Gesetzestext. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg geht man davon aus, dass es grundsätzlich keine Ausnahmen für Ferienwohnungen geben wird, andere Bezirke sind schlichtweg noch mit der Bearbeitung der bisherigen Meldungen beschäftigt. ●



Immer mehr Touristen strömen nach Berlin. Das Zweckentfremdungsverbot soll dem Missbrauch von Wohnraum entgegenwirken, doch die effektive Umsetzung des Verbots scheitert unter anderem am Personalmangel der Bezirksämter.

Foto: Matthias Coers

„Die Ausrichterstädte sind die Verliererinnen.“

Was gegen die Austragung der Olympischen Spiele spricht – nicht nur in Berlin

Interview mit Judith Demba von der Berliner NOlympia-Kampagne

Der Berliner Senat möchte die Olympischen Spiele. Bereits Ende August wurde eine Interessensbekundung beim Deutschen Olympischen Sportbund (DOSB) eingereicht (MieterEcho Nr. 369/ September 2014). Der DOSB wird am 21. März 2015 entscheiden, welche deutsche Stadt beim Internationalen Olympischen Komitee (IOC) ins Rennen geschickt werden soll. Gegen eine Bewerbung Berlins organisiert sich jedoch Widerstand.

MieterEcho: Berlin bietet sich neben Hamburg für die Sommerspiele 2024 bzw. 2028 an. Wie kam es dazu und wer will das hier in Berlin überhaupt?

Judith Demba: Vielleicht war es zu Anfang nur die Idee von Klaus Wowereit, sozusagen ein Abschiedsgeschenk des Regierenden Bürgermeisters. SPD und CDU haben sie sehr schnell übernommen und die Interessensbekundung beim DOSB abgegeben, noch bevor sich das Abgeordnetenhaus damit beschäftigt hatte, geschweige denn, dass die Bürger/innen gefragt wurden. Neben dem Senat stehen dieser Idee die Industrie- und Handelskammer, Teile des Einzelhandels und der Landessportbund (LSB) positiv gegenüber. Bei den Sportvereinen gibt es gemischte Gefühle. Kritiker/innen befürworten Investitionen in den Breiten- und Vereinssport anstatt in 17 Tage Party im Jahr 2024. Bei der Bevölkerung spüre ich keine Olympiabegeisterung. Die bisherigen Umfragen ergaben, dass die Ablehnung überwiegt.

Warum braucht Berlin keine Olympischen Spiele?

Dafür gibt es vielfältige Argumente. Eines sind die Kosten. Berlin ist mit 60 Milliarden verschuldet und die öffentliche Infrastruktur ist marode. In dieser Situation

wäre es aus unserer Sicht besser, in die Schulen, Kitas oder Breitensportanlagen zu investieren anstatt in eine 50 Millionen teure Olympiabewerbung. Der LSB hat bezogen auf die Breitensportanlagen einen Sanierungsbedarf von 300 Millionen festgestellt, aber das Sportanlagen-sanierungsprogramm hat gerade mal ein Volumen von neun Millionen. Ein anderes Argument ist der Notstand in der Verwaltung. Wir alle müssen vier Wochen auf einen Termin im Bürgeramt warten und gleichzeitig werden Verwaltungsressourcen auf Jahre hinaus auf dieses eine Event Olympia festgelegt. Planungsaufgaben für eine sozialökologische Stadtstruktur fallen dabei hinten runter. Dann gibt es natürlich auch ökologische Argumente, wenn etwa die letzten Freiflächen zugebaut werden.

„Einerseits wird ein hochmodernes olympisches Dorf geplant, andererseits werden Flüchtlinge in Containern untergebracht.“

Mir persönlich ist es auch wichtig, die scheinheilige Politik des Senats aufzuzeigen. Der Titel der Interessensbekundung lautet: „Die ganze Welt in unserer Stadt“. Die zahlende Welt wird eingeladen und gleichzeitig gibt es hier eine Flüchtlingspolitik, die haarsträubend ist. Auf der einen Seite wird ein hochmodernes olympisches Dorf geplant, auf der anderen Seite werden die Flüchtlinge in Containerdörfern untergebracht.

Gibt es eine Kostenprognose für Olympia in Berlin?

Wenn man eine Kostenprognose will, genügt ein Blick in andere Olympiastädte. London ist mit zwei bis drei Milliarden



Judith Demba war Gründungsmitglied der Grünen Partei der DDR und in den 90er Jahren Mitglied des Berliner Abgeordnetenhauses. Sie war unter anderem umweltpolitische Sprecherin und tätig im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und im Sportausschuss. Bekannt wurde sie durch ihr Engagement gegen die Bewerbung Berlins als Austragungsort der Olympischen Sommerspiele für das Jahr 2000. Zurzeit ist sie Geschäftsführerin der NaturFreunde Berlin. Foto: gattarossa

gestartet und bei 23 bis 24 Milliarden gelandet. Ein Gutachten der Universität Oxford hat bei allen Spielen von 1960 bis 2012 die anfangs genannten Summen und die tatsächlichen Kosten verglichen und festgestellt, dass es durchschnittlich eine Erhöhung von 252% gegeben hat. Die Aussage von Innensenator Frank Henkel (CDU), Olympische Spiele würden Berlin nur zwei Milliarden kosten, ist also nicht sehr glaubwürdig.

Es wird behauptet, die Wohnungen des olympischen Dorfs würden nach den Spielen als günstiger Wohnraum auf den Wohnungsmarkt gehen.

Zunächst brauchen wir jetzt bezahlbaren Wohnraum und nicht 2024 oder 2028. Zweitens sind das alles Single-Wohnungen, die einem vorgegebenen hohen Standard entsprechen müssen und als Eigentum verkauft werden. Das ist also kein Bestand, der dann als günstiger Wohnraum zurück in die Stadt fließt. In London werden die Wohnungen des olympischen Dorfs für 300.000 Euro angeboten. Dazu kommt natürlich, dass es viel zu wenige Wohnungen sind.

Die Austragung Olympischer Spiele wird immer unpopulärer, zum Beispiel wurden die Winterspiele München/Garmisch 2022 in einem Volksentscheid abgewählt. Warum hat jetzt auch Oslo seine Bewerbung über die Ausrichtung der Winterspiele 2022 zurückgezogen?

In Oslo wurde der Host-City-Vertrag, den die Ausrichtungsstadt mit dem IOC schließen muss, teilweise veröffentlicht. Da zeigte sich, wie sich das IOC wünscht, hofiert zu werden. Es steht beispielsweise drin, welche Automarke mit Chauffeur jedes IOC-Mitglied bekommen muss; dass es einen 24-Stunden-Bereitschaftsdienst in den Hotels und ein Lächeln zur Begrüßung geben muss; eine extra, immer grün geschaltete Fahrspur für Sportler, IOC und Funktionäre; welcher Alkohol vorgehalten werden soll; dass der König sie zu einer exklusiven Cocktailparty empfangen muss und viele andere Sachen mehr. Diese Anmaßungen des IOC haben dazu geführt, dass sich Oslo zurückgezogen hat.

„Solche Megaevents dienen dazu, die Umstrukturierung von Städten voranzutreiben.“

Nun hat das IOC mit der Agenda 2020 einige Änderungen verabschiedet, die angeblich zu transparenteren, nachhaltigeren und kostengünstigeren Spielen führen sollen.

Erst einmal muss man ganz grundsätzlich fragen, ob so ein Gremium überhaupt in der Lage ist, sich von innen heraus zu reformieren. Wir sind eher der Meinung, das IOC gehört abgeschafft. Das IOC ist ein privater Club mit selbsternannten Mitgliedern ohne demokratische Legitimation. Mit welcher Berechtigung können diese Herren ganze Städte und Länder in Haftung nehmen und sogar Hoheitsrechte aushebeln? Die Agenda 2020 ist allein dem Umstand geschuldet, dass sich aufgrund der Anmaßungen und des Agierens des IOC immer weniger Städte bewerben möchten. Es heißt, der Host-City-Vertrag soll veröffentlicht werden. Aber das IOC kann zu jeder Zeit einseitig Änderungen am Vertrag vornehmen und die Stadt muss diese akzeptieren. Die Olympischen Spiele sind ein großes kommerzielles Ereignis,



Berlin ist mit 60 Milliarden Euro verschuldet und die öffentliche Infrastruktur marode. Statt in die kostspielige Ausrichtung der Olympischen Spiele, sollte die Stadt in Schulen, Kitas und die Wohnraumversorgung investieren. Fotos: Uwe Hiks

bei dem die Sponsoren und das IOC die Gewinner sind. Der Sport ist im besten Fall die Ware und die Ausrichterstädte und die öffentliche Hand sind die Verliererinnen, weil sie am Ende auf den Schulden sitzen bleiben.

Bei der Debatte bekommt man oft den Eindruck, allein das IOC würde das Problem sein. Die NOlympia-Kampagne formuliert aber weitere grundlegenden Kritikpunkte.

Es geht uns auch darum, Megaevents dieser Art grundsätzlich infrage zu stellen, zum Beispiel bezüglich der Einschränkung von Bürgerrechten. Ein solcher Megaevent wird unter dem Vorwand der Terrorismusabwehr gern benutzt, um eine neue Sicherheitsarchitektur auszuprobieren. In London wurden für das Sicherheitsprogramm ca. 1,3 Milliarden Euro ausgegeben. Es herrschte praktisch Kriegszustand mit mehr als 20.000 Sicherheitskräften und Soldaten im Einsatz, einem Kriegsschiff auf der Themse, scharfen Boden-Luft-Raketen in der Stadt und Drohnen in der Luft. Es wurde ein neues Überwachungsprogramm ausprobiert, das per Einwahl in jedes Funktelefon die Bewegungsströme überwachen kann. Das sind Szenarien, die vielleicht mal gegen die eigene Bevölkerung eingesetzt werden. Aber diese Megaevents dienen auch dazu, die Umstrukturierung von Städten so voranzutreiben, dass Wirtschaftsinteressen verfolgt werden und es am Ende egal ist, wie viele Menschen verdrängt werden. Das haben wir ja ganz deutlich in London gesehen. Barcelona ist auch ein gutes Beispiel. Wo im Hafenviertel vorher die Fischer, Künstler und Menschen mit niedrigem Einkommen gewohnt haben, ist jetzt alles ganz schick.

Ursprünglich sollte bereits am 6. Dezember 2014 über die deutsche Bewerberstadt entschieden sein. Die Entscheidung wurde ins Frühjahr verschoben und eine Bevölkerungsbefragung angekündigt. Was ist der Hintergrund?

Aus unserer Sicht geht es nur um eine Pseudo-Einbeziehung und den Versuch, darüber Sympathien zu gewinnen. Ein ernst gemeinter Volksentscheid ist bis zum 21. März 2015 überhaupt nicht machbar, weil man dazu die Verfassung ändern müsste. Jetzt das Abstimmungsgesetz zu novellieren, um zwei Tage vor der Anzeige der Bewerbung beim IOC eine „Befragung von oben“ durchzuführen, steht nicht nur im Widerspruch zur Verfassung, sondern das Ergebnis ist auch nicht verbindlich und das Ganze insbesondere hinsichtlich des Termins und des Inhalts wenig glaubwürdig. Umso wichtiger ist es also, den Protest auf die Straße zu tragen.

Die NOlympia-Kampagne betont, dass es nicht um eine Ablehnung Olympischer Spiele allein in Berlin geht.

Es ist uns wichtig, dass wir solidarisch mit den anderen NOlympia-Bündnissen sind. Die Münchener haben begrüßt, dass es das Bündnis in Berlin gibt und unterstützen uns. Es bestehen Kontakte zu den Hamburger/innen, die wir noch ausbauen wollen. Es geht uns um eine generelle Kritik an diesem Megaevent und nicht nur darum, die Olympia-Bewerbung in Berlin zu verhindern.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Stefan Hernádi.



Stadtentwicklungspolitik bebildert

Zwei Bildbände zeigen Veränderungen von Kreuzberg und Mitte

Von Ralf Hutter

Der 71-jährige Dieter Kramer ist ein fotografischer Chronist von Kreuzberg 36 und dessen bewegter wohnungspolitischer Geschichte. Nun schickt er sich an, auch einer von Mitte zu werden.

Dieter Kramer fotografiert zurzeit wieder „jede Menge“, wie er sagt. Große Panoramen werden es, digital aufgenommen. „Es hat sich viel getan bis heute“, so der Hobby-Fotograf über das Objekt seiner fotografischen Begierde: Berlin-Mitte. Der 71-jährige lichtet Stellen in Berlins Zentrum ab, die er bereits Anfang der 90er

Jahre fotografiert hatte. Das Vorher-Nachher-Prinzip werde die meisten Seiten seines nächsten Buchs füllen, kündigt er an. Oben eine Leiste mit ganz alten Bildern, in der Mitte die Fotos aus den bewegten 90ern, unten die aktuellen Panoramen – so soll es durch die südliche Friedrichsstadt, die Dorotheenstadt, den Spreebogen und den Potsdamer Platz gehen.

Seinem Hobby Fotografieren ging Kramer in verschiedenen Phasen seines Lebens mit unterschiedlicher Intensität nach. Anfang der 90er Jahre motivierten ihn die mit dem Ende der DDR einhergehenden Wandlungen in Mitte. In den 80er Jahren hatte er berufsbedingt keine Zeit gehabt, bedauert

der ehemalige Ausstellungsbauer. Damals hätte er „fast alle Ausstellungen für den Stadtentwicklungs- und Bausenat und für die Internationale Bauausstellung (IBA) gemacht“.

Nachdem er 1965 zum Kunstpädagogik-Studium von Minden in Westfalen nach Berlin gekommen und 1968 nach Kreuzberg gezogen war, wurde der Arbeitskreis Bauen/Wohnen der Kreuzberger Jusos für Kramer zur entscheidenden Instanz. „Da haben wir Anfang der 70er Mieterinitiativen organisiert.“ Parallel dazu begann er, den damaligen Postbezirk SO 36 zu fotografieren. Für Stadtentwicklung hatte er sich bereits damals interessiert.



Dieter Kramer dokumentiert seit Anfang der 90er Jahre Wandel und Umstrukturierung im Bezirk Mitte. Fotos: Dieter Kramer

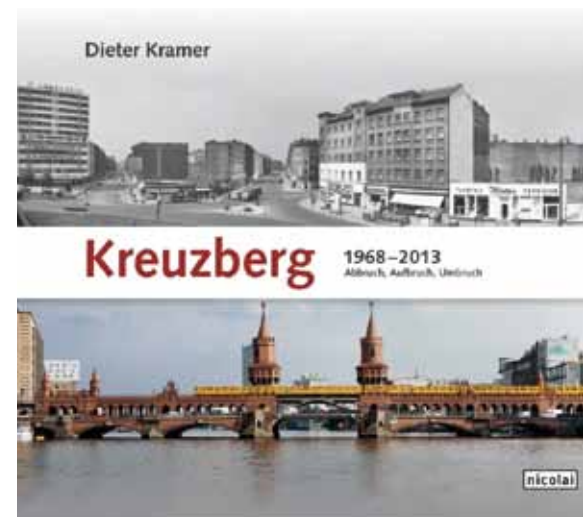


Flächenabriss in Kreuzberg

Aus jenen Fotos wurde ein 2013 erschiener Bildband über Kreuzberg 36, in dem ebenfalls gelegentlich das Vorher-Nachher-Prinzip angewendet ist. Kramer hat die Entwicklungen des Stadtteils seit 1968, gerade auch den enormen Bevölkerungsaustausch, hautnah mitbekommen, wie er in seinem Buch schreibt. Im vom Krieg und den Jahrzehnten danach gebeutelten Kreuzberg wurden viele Menschen aus der Türkei angesiedelt. „Danach kamen noch Studenten und Alternative“, so Kramer. Zuvor hätten sehr viele Alteingesessene den Stadtteil in recht kurzer Zeit verlassen, nicht nur, weil viele Alte in Heime kamen. „Das ging so schnell, weil die alten Häuser alle verrotten waren. Die sollten ja alle abgerissen werden. Ganz Kreuzberg sollte abgerissen werden. Es sollte alles so werden wie in der Stadtmitte Ost-Berlins und die Autobahn sollte mitten durch. Die Autobahnplanung spielte eine entscheidende Rolle, denn sie verhinderte jede Modernisierung. Zeitgleich entstanden am Stadtrand die Neubauviertel. Ich denke, das war in der DDR sehr ähnlich. Die Stadtmitte war völlig vergammelt und Badezimmer gab es nur in Marzahn und Hellersdorf, bei uns eben im Märkischen Viertel und in Britz, Buckow und Rudow.“ An diesem Prozess wirkte auch der Berliner Bauhilfz entscheidend mit. Kramer berichtet, wie ganze Straßenzüge in Kreuzberg nicht nur wegen der Autobahn abgerissen werden sollten, sondern auch, um an ihrer Stelle Neubau zu ermöglichen. Die West-Berliner „Mafia aus den Wohnungsbau-gesellschaften und Parteien“ hätte jeden Gedanken an Modernisierung verhindert. Diese stadtentwicklungspolitischen Erfah-

rungen sind es, die Kramers Buch „Kreuzberg 1968-2013. Abbruch, Aufbruch, Umbruch“ zu weit mehr als nur einem stadthistorischen Bildband machen. Allerdings ist der Buchtitel gleich doppelt falsch – einmal in positiver, einmal in negativer Hinsicht. Zum einen liegt ein Etikettenschwindel vor, denn das Buch beschäftigt sich nur mit der östlichen Hälfte Kreuzbergs, eben jenem SO 36. Darüber hätten sich viele beschwert, gesteht Kramer ein, als er mit der Kritik konfrontiert wird. „Aber der Begriff SO 36 ist so abgeklappert.“ Zum anderen aber – und hier ‚verkaufen‘ Verlag und Autor ihr Werk unter Wert – ist die erste Jahreszahl falsch gewählt. Das 224 Seiten umfassende Buch ist mit seinen 550 Abbildungen ein Spaziergang nicht nur durch weite Teile von SO 36, sondern auch durch die Jahrhunderte. Von vielen Orten erzählt Dieter Kramer die Geschichte bis weit zurück ins 19. Jahrhundert. Dabei kann er aus seiner Sammlung historischer Postkarten, Fotos und Stadtpläne schöpfen. Die Texte zu den vielen Bildern sind kurz, aber Kramer schafft es, in die wohnungspolitischen Auseinandersetzungen seit den frühen 1970ern einzuführen. Er berichtet über die Hausbesetzungsbewegung der 80er Jahre sowie die in die gleiche Zeit fallende – vom SPD-Bausenator Harry Ristock geprägte – Internationale Bauausstellung zur behutsamen Stadterneuerung (IBA Altbau) und wie beide Kreuzberg vor dem Flächenabriss bewahrten. Der Bildband behandelt auch die Geschichte einzelner Blöcke, einschließlich mancher Kämpfe. Wer diesen Stadtsparzgang in Buchform gelesen hat, wird in Kreuzberg 36 vieles anders wahrnehmen. „Ich wollte erst ein einziges Buch machen:

Berlin vorher-nachher, Kreuzberg und Mitte“, so Kramer. Doch das Material war zu viel. Selbst zu Mitte reicht ein Buch nicht – der Hobby-Fotograf hat bereits einen dritten Band über die historische Stadtmitte und den Schlossbezirk in Planung. „Bisher habe ich alle Texte selbst geschrieben, aber dazu werde ich vielleicht nur die Fotos liefern,“ kündigt Kramer an. Das erste Mitte-Buch mit dem Titel „Stadt-Mitte Zustände“ wird voraussichtlich im Herbst erscheinen



Dieter Kramer: „Kreuzberg 1968-2013. Abbruch, Aufbruch, Umbruch.“ Verlag Nicolai, 224 Seiten, 27 x 23 cm, 550 Abbildungen, gebunden, 29,95 Euro

Touristische Verstopfung

Ferienwohnungen und Tourismusförderung – was Berlin mit Barcelona gemein hat

Von Ralf Hutter

Im vergangenen Sommer und Herbst explodierte, was bereits lange gährt hatte: In Barcelona wurde die Kritik am Massentourismus auf die Straße getragen. Am stärksten waren die Proteste in Barceloneta, dem Viertel mit dem hoch frequentierten Stadtstrand.

Barceloneta leidet enorm unter der steigenden Beliebtheit der Mittelmeermetropole Barcelona. Ein Nachbarschaftsverein organisierte die Demonstrationen, um gegen den Ausverkauf der Stadt und den Verlust von nachbarschaftlichem Zusammenleben zu protestieren. Auch im Stadtviertel an der Kirche Sagrada Familia fand im September eine erste, wenn auch relativ kleine, Demonstration statt. Die berühmte, auf unabsehbare Zeit im Bau befindliche Kirche zieht ebenfalls die Massen an – so sehr, dass die Gehsteige ringsherum ständig überfüllt sind. „Wenn ich aus meiner Wohnung zur U-Bahn gehe, muss ich die meiste Zeit des Jahres durch eine Masse von Menschen durch“, berichtet Eduardo Chibas. Der 34-Jährige ist freiberuflich in der Filmbranche tätig und wohnt seit sieben Jahren im Stadtteil um die Sagrada Familia. Er wurde im Frühjahr – also noch vor den Protesten – mit einem Dokumentarfilm bekannt, den er auf eigene Faust gedreht hatte und mit dem er auch gar nicht unbedingt Geld verdienen will. Der Film „Bye Bye Barcelona“ ist eine Einführung in die

Konflikte, die durch den Massentourismus in einigen zentralen Stadtvierteln der Hauptstadt Kataloniens entstanden sind. Der Film ist im Internet zu sehen, auch mit englischen Untertiteln.

Über 7,5 Millionen Touristen wurden 2013 in Barcelona gezählt, bei 1,6 Millionen Einwohner/innen. „Vergangen Sommer sagte der Vorsitzende des Hotelierverbands, er wolle bald 10 Millionen und somit Rom überholen“, berichtet Chibas. Laut seinem Film sorgt der Tourismus für 14% der wirtschaftlichen Leistung Barcelonas. Dabei seien bei den 7,5 Millionen Touristen viele Menschen gar nicht erfasst, ist sich Chibas sicher. Hinzu kämen die Tagesausflügler aus dem Umland, die Passagiere von den immer mehr und immer größer werdenden Kreuzfahrtschiffen – die im erst vor wenigen Jahren für sie stark ausgebauten Hafen gleich neben der berühmten Flaniermeile Ramblas anlegen – und vor allem jene Gäste, die in den vielen unregistrierten Ferienwohnungen nächtigen.

Verknappung von Wohnraum

Die Ferienwohnungen stellen das große Problem von Barceloneta dar. Viele Ferienwohnungen bedeuten nicht nur viel Lärm feiernder Menschen, sondern auch eine Verknappung von Wohnraum. Das Wohnungsproblem existiert ebenfalls an der Sagrada Familia. Hinzu kommt der Austausch von Kleingewerbe gegen Souvenirläden und Schnellrestaurants. An der Sagrada Familia ist aber das drängendste Problem das der Massen auf den Gehsteigen im Umfeld dieses laut Film meistbesuchten touristischen Ziels Spaniens. Zum Schutz für den Raum unmittelbar um die Kathedrale herum wurden die Busparkplätze für Reisegruppen ein paar Straßen weg verlagert. Nun schieben sich diese Massen die paar Hundert Meter hin und her – wofür die Gehsteige schlicht nicht ausgelegt sind.

Deshalb sagt Chibas bei seinem Besuch in Berlin, als sein Film im Rahmen eines Symposiums zu Protesten gegen städtischen Massentourismus gezeigt wird, dass Berlin Barcelonas Probleme nicht habe. Hier gebe es wenigstens Raum. Doch ge-



Besonders die Anwohner/innen in der Nähe von Touristenmagneten wie der Kirche Sagrada Familia leiden in Barcelona unter den Folgen des Massentourismus. Foto: Wikipedia/Richardobochini54

meinsam ist den beiden Städten nicht nur das Problem der Ferienwohnungen, sondern auch eine den Massentourismus fördernde Stadtpolitik. Das Abgeordnetenhaus winke die Papiere der Tourismus-Industrie durch, beklagt Johannes Novy von der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg, einer der Organisator/innen des Symposiums, im Anschluss an den Film. In Barcelona habe die Stadtregierung auf die wachsende Kritik mit einem dezentralen Tourismuskonzept reagiert, das den Massen andere als die überfüllten Orte schmackhaft machen soll, berichtet Chibas. Von einer Reduzierung des Tourismus sei aber nicht die Rede gewesen. Im Gegenteil: Im Laufe des Jahres soll das größte Kreuzfahrtschiff der Welt seinen Heimathafen in Barcelona bekommen. ●



Organisiert von einem der zahlreichen Nachbarschaftsvereine demonstrieren Anwohner/innen im strandnahen Barceloneta gegen den Ausverkauf der Stadt an die Tourismusindustrie. Foto: Angel Monlleo

Website zum Film: www.byebyebarcelona.com

Weitere Informationen:
Das Symposium mit dem Titel „Protest and Resistance in the Tourist City“ fand vom 27. bis 30. November im Center for Metropolitan Studies (CMS) an der Technischen Universität Berlin statt.

„Mietpreisbremse“ verpufft

Eher Bumerang gegen Mieter/innen als effektive Mietpreisregulierung

Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Vom Bundesjustizministerium liegt der Entwurf zur „Mietpreisbremse“ vor – mit vollem Namen „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (MietNovG)“. Der Name verspricht mehr, als er hält. Denn ein wirk-sames Instrument zur Begrenzung des Mietanstiegs wird mit dem aktuellen Gesetzentwurf nicht geschaffen.

Das Bundesverfassungsgericht stellte in seinem Beschluss vom 26. Mai 1993 fest: „Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. (...) Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfes jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. (...) Der Gesetzgeber muss die schutzwürdigen Interessen beider Seiten berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen.“ Mehrfach stellte das Bundesverfassungsgericht in diesem Beschluss auch klar, dass die Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz dem Vermieter die Wirtschaftlichkeit der Wohnung, keinesfalls aber die höchstmögliche Rendite sicherstellen soll.

Den schutzwürdigen Interessen der Mieter/innen tragen selbstverständlich auch Maßnahmen des Gesetzgebers Rechnung, die dafür sorgen, dass selbst einkommensschwache Mieter/innen Wohnraum, der für sie bezahlbar ist, anmieten und halten können. Die „Mietpreisbremse“ stellt einen nicht mehr als halbherzigen Versuch hierfür dar. Dabei sind gesetzliche Begrenzungen der Miethöhe bei Wiedervermietung von Wohnungen insbesondere in Berlin keineswegs neu. Eine derartige Kappung gab es beispielsweise bereits in der Zeit zwischen 1988 und 1994 in West-Berlin. Damals lag die Kappungsgrenze bei Wiedervermietungen 10% über der bisher gezahlten Miete. Zudem handeln Vermieter nach dem immerhin 60 Jahre alten § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ordnungswidrig, wenn sie in Gebieten mit einer Mangellage Mieten verlangen, die mehr als

20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Allerdings wird die Vorschrift zumindest in Berlin seit einem Grundsatzurteil des BGH aus dem Jahr 2004 nicht mehr angewandt. Die Voraussetzung ist nämlich, dass die Mieter/innen dem Vermieter das Ausnutzen einer Mangellage an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet nachweisen müssen.

Durch Forderungen der Immobilienlobby verwässert

Nachdem zunächst im Mai 2014 der Referentenentwurf vorlag (MieterEcho Nr. 367/Mai 2014), hat nun das Bundeskabinett einen teilweise geänderten Entwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG) – in den Medien als „Mietpreisbremse“ bezeichnet – beschlossen. Der aktuelle Entwurf erweckt in weiten Teilen zumindest die Vermutung, den Forderungen der Immobilienlobby nachgekommen zu sein, weil er Vermietern eine Vielzahl von Umgehungsmöglichkeiten geradezu anbietet, aber Mieter/innen unüberwindlich hohe Hürden in den Weg stellt, um Rechte aus dem Gesetz geltend zu machen. Das Gesetz soll im Kern in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage die Zulässigkeit der Miete bei Wiedervermietung auf einen Betrag begrenzen, der höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (§ 556 d Absatz 1 BGB-E). Außerdem soll geregelt werden, dass Maklergebühren von denjenigen zu tragen sind, die den Makler beauftragt haben, also in aller Regel die Vermieter. Die ursprünglich beabsichtigte und im Koalitionsvertrag festgeschriebene Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 10% der Modernisierungskosten und bis zu dem Zeitpunkt, an dem sich diese amortisiert haben, ist im aktuellen Gesetzentwurf nicht mehr zu finden. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz, mit dem einige Paragraphen ins BGB-Mietrecht eingeführt werden (BGB-E), sowie das geänderte Wohnraumvermittlungsgesetz sollen im Frühjahr 2015 in Kraft treten und am 31. Dezember 2020 auslaufen. Das Gesetz regelt die Änderungen allerdings nicht selbst, sondern mit ihm werden die Länder lediglich ermächtigt, „Gebiete mit angespannten

Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen“. Dazu haben die Länder bis zum 31. Dezember 2020 Zeit. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“.

Hohe Anforderungen an Bundesländer

Die Anforderungen an die Begründung für den Erlass einer solchen Rechtsverordnung und damit an die Landesgesetzgeber sind enorm. Denn: „Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen“ (§ 556 d Absatz 2 BGB-E). Mit Letzterem ist offenbar gemeint, dass die Länderregierungen, also auch der Senat von Berlin, eigene Aktivitäten zum Wohnungsbau (beispielsweise Wohnungsbauprogramme) entfalten müssen, um die Verordnung überhaupt erlassen zu können. Diese Anforderungen sind demnach um einiges strenger, als dies bei der Kappungs-



Rechtsanwalt Wilhelm Lodde berät Mitglieder in den Kreuzberger Beratungsstellen Möckernstraße und Adalbertstraße. Foto: Matthias Coers

grenzenverordnung (Begrenzung von Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel um maximal 15% in drei Jahren) der Fall gewesen ist. Sollen etwa die Hürden besonders hoch geschraubt werden, um den Erlass der ohnehin weichgespülten „Mietpreisbremse“ zu erschweren? Denn je höher die Anforderungen an eine zu erlassende Verordnung sind, umso leichter ist diese juristisch angreifbar. Tatsächlich werden bereits jetzt sowohl der Mietspiegel als auch die Kappungsgrenzenverordnung von Vermietern im Zusammenhang mit Zustimmungsprozessen zu Mieterhöhungen immer häufiger gerichtlich angegriffen.

Belohnung für Vermieter: Überhöhte Miete vom Vormieter oder Modernisierung

Gleich zwei gewichtige Einschränkungen sind in § 556 e BGB-E vorgesehen: Erstens kann der Vermieter die zuletzt vom Vormieter geschuldete Miete bei Wiedervermietung auch dann verlangen, wenn diese mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen hat, also eigentlich nach dem Mietrechtsnovellierungsgesetz unzulässig wäre. Unberücksichtigt bleiben sollen nur Mieten, die mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart

worden sind. Nicht davon erfasst sind eigentlich unberechtigte Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel oder nach Modernisierung, wenn die Mieter/innen diesen – aus welchen Gründen auch immer – zugestimmt haben oder diese zahlen. Zweitens werden zwischen Vermietern und Vormietern gemäß § 555 f BGB getroffene Modernisierungsvereinbarungen über die Miethöhe nicht erfasst. Außerdem soll der Vermieter, wenn er die Wohnung in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert hat, die hierfür entstandenen Kosten der nach § 556 d BGB-E zulässigen Miete hinzurechnen dürfen. Die neuen Mieter/innen werden große Schwierigkeiten haben, die vom Vermieter behaupteten und vor Beginn ihres Mietverhältnisses entstandenen Modernisierungskosten nachzuvollziehen. Praktisch „auf der Strecke bleiben“ dabei mit Sicherheit anteilige Kosten für ersparte Instandhaltung, die der Vermieter bei einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis von den Modernisierungskosten hätte abziehen müssen. Auf eine soziale Härte können sich neue Mieter/innen natürlich auch nicht berufen, weil sie die Höhe der verlangten Miete bei Vertragsabschluss ja kannten. Diese Einschränkungen eröffnen außerdem weitere ungeahnte Umgehungs-

möglichkeiten. Vermieter könnten mit den Vormietern eigentlich überhöhte Mieten „vereinbaren“, indem sie als „Gegenleistung“ zum Beispiel die Erteilung einer Untervermieterlaubnis oder einen Verzicht auf Schönheitsreparaturen anbieten.

Keine Regel ohne (viele) Ausnahmen

Keine Anwendung findet das Mietrechtsnovellierungsgesetz auf Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet werden. Dies gilt auch für alle weiteren Vermietungen dieser Neubauwohnungen. Für den preisgebundenen Wohnraum gilt das Gesetz ohnehin nicht, weil die dort maßgebliche sogenannte Kostenmiete nach anderen Vorschriften zu ermitteln ist.

Ausgenommen sind auch Wohnungen, die der Vermieter „umfassend modernisiert“ hat. Was ist nun eine umfassende Modernisierung? Im Regierungsentwurf heißt es dazu sehr vage: „Umfassend ist eine Modernisierung, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.“ Das soll dann der Fall sein, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Eine Beschränkung auf bestimmte, für die Mieter/innen nachhaltige bzw. sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen ist nicht vorgesehen. Das öffnet natürlich vermierterseitigen Begehrlichkeiten zur Durchführung von sogenannten Luxusmodernisierungen Tür und Tor. Dementsprechend wird der Druck auf „Bestandsmieter/innen“ preisgünstiger Wohnungen wachsen.

Rückforderung überzahlter Miete: Ein steiniger Weg

Mieter/Innen, die sich auf eine nach dem Mietrechtsnovellierungsgesetz überhöhte Miete berufen wollen, können die überzahlten Beträge nicht einfach zurückfordern und schon gar nicht rückwirkend ab Vertragsbeginn. Sie müssen vielmehr vorher mit einer sogenannten „qualifizierten Rüge“ die überhöht vereinbarte Miete angreifen (§ 556 g Absatz 2 BGB-E). Die qualifizierte Rüge verlangt von den Mieter/innen mindestens, dass sie sich ausführlich mit der ortsüblichen Miete ihrer Wohnung nach dem Mietspiegel und ggf. auch mit den Kosten vorangegangener Modernisierungsmaßnahmen auseinandersetzen müssen, wenn der Vermieter sie mitgeteilt hat. Gemäß § 556 g Absatz 3 BGB-E sollen Mieter/innen allerdings einen Anspruch



Die Mietpreisbremse bremst nicht ausreichend. Der aktuelle Gesetzesentwurf bietet zu viele Schlupflöcher und Ausnahmeregeln. Ein effektives Instrument zur Begrenzung der explodierenden Mieten sieht anders aus.
Foto: Peter Homann

auf Auskunft des Vermieters über diejenigen Tatsachen haben, die für die zulässige Miete maßgeblich sind – allerdings nur über solche, die nicht allgemein zugänglich sind und über die der Vermieter „un-schwer“ Auskunft geben kann. Letztlich werden Mieter/innen aber kaum in der Lage sein, eine qualifizierte Rüge ohne anwaltlichen Beistand zu erheben. Notfalls müssen sie ihren Auskunftsanspruch sowie die überzahlten Mieten einklagen.

Fazit

Die „Mietpreisbremse“ in der derzeit beabsichtigten Form taugt nicht zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs und schützt die Mieter/innen nicht vor Vertreibung aus ihren angestammten Wohnungen. Das Gesetz wird Mieter/innen, die Leistungen vom Jobcenter oder Grundsicherung beziehen, nicht zu bezahlbarem Wohnraum verhelfen. Die pauschalierten Beträge, bis zu denen von den Ämtern Wohnkosten übernommen werden, orientieren sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Überschreitung von 10% wird von den Ämtern nicht übernommen. Die Anforderungen an die Begründung der zu erlassenden Rechtsverordnung sind überzogen. Es ist zu befürchten, dass es einige Zeit nach Inkrafttreten des Gesetzes dauert, bis der Berliner Senat in der Lage ist, eine „gerichts-feste“ Verordnung zur „Mietpreisbremse“ zu erlassen. Bereits die einfacher umzusetzende Kappungsgrenzenverordnung gemäß § 558 Absatz 3 BGB wird von Vermietern juristisch angegriffen. Die Mietpreisbremse müsste flächendeckend und bundeseinheitlich sofort ohne umständliche Verordnungen der Länder gelten, wenn sie in absehbarer Zeit Wirkung zeigen soll. Vor diesem Hintergrund ist auch die Befristung des Gesetzes bis zum 31. Dezember 2020 abzulehnen. Für die Aufstellung von Mietspiegeln müssen im Hinblick auf ihre zentrale Bedeutung für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bundeseinheitliche Regelungen geschaffen werden, damit die Mietspiegel selbst nicht immer wieder von Vermietern vor Gericht angezweifelt werden können. In § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sollte das nur schwer nachweisbare Tatbestandsmerkmal „Ausnutzen einer Mangellage“ gestrichen werden, um die Vorschrift wieder anwendbar zu machen.

Die Berücksichtigung der vom Vormieter zuletzt verlangten Miete und vorangegangener Modernisierungen ermuntert „gierige“ Vermieter in bestehenden Mietverhältnissen geradezu, die Erhöhungsmöglich-



Für Neubauwohnungen gilt die Begrenzung nicht, auch nicht bei Wiedervermietung.
Foto: Matthias Coers

keiten nach Mietspiegel oder Modernisierung zumindest voll auszuschöpfen oder – besser noch – lang bestehende Mietverhältnisse zu beenden, um dann eine „umfassende Modernisierung“ der Wohnungen durchzuführen. Die vorgesehenen Ausnahmen von der Geltung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes für solche Wohnungen und für alle Neubauwohnungen sind zu umfangreich und entwerten das ganze Gesetzesvorhaben.

Die vorgesehene „Rügepflicht“ ist äußerst streitträchtig und von Mieter/innen ohne anwaltlichen Beistand kaum durchzuführen. Sie ist auch überflüssig: Mieter/innen müssen die Voraussetzungen ohnehin im Einzelnen darlegen, wenn sie Rückforderungsansprüche vor Gericht einklagen wollen. Hierbei muss das Kostenrisiko für die Mieter/innen überschaubar bleiben. Es bedarf daher einer gesetzgeberischen Klar-

stellung, dass Streitigkeiten über die Gültigkeit von Mietspiegeln oder Verordnungen von den Vermietern auf ihr eigenes Risiko vor den Verwaltungsgerichten auszutragen sind. Eine Beschränkung der Rückforderungsansprüche auf Zeiträume nach Rügeerhebung ist sachlich nicht gerechtfertigt. Vermieter, die eine unzulässig überhöhte Miete vereinbaren, verdienen bereits ab Beginn des Mietverhältnisses keinen Schutz.

Schließlich hält selbst der Entwurf der Bundesregierung ausdrücklich fest, dass die beabsichtigte Dämpfung des Mietanstiegs bei Wiedervermietung keinen zusätzlichen Wohnraum schafft. Dies kann nur gelingen, wenn der Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mieten als vordringliche gesellschaftliche und damit staatliche bzw. kommunale Aufgabe verstanden wird. ●



MÄNGEL
Beseitigung

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Mängeln und zur Mängelbeseitigung

Rechtsanwältin Ingeborg Loch

An einer Wand im Wohnzimmer zeigen sich mehrere Risse. Ist mein Vermieter verpflichtet, diese zu beseitigen?

Grundsätzlich ja, zumindest wenn Sie die Wohnung nicht bereits mit Rissen gemietet haben oder – falls doch – Sie sich Ihre Ansprüche auf Beseitigung und mögliche Minderung vorbehalten haben. Umstritten ist allerdings, ob man wegen dieses Mangels die Miete mindern kann, da Risse in der Regel die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nur unerheblich beeinträchtigen. Einigkeit besteht in Rechtsprechung und Literatur darüber, dass es sich dabei um Mängel handeln kann, die Gewährleistungsansprüche des Mieters auslösen. Der Grund dafür ist in der Definition des vertragsgemäßen Gebrauchs zu finden. Der beschränkt sich nicht nur darauf, dass die in der Wohnung und im Wohngebäude befindlichen Anlagen und Einrichtungen alle funktionieren. Es geht beim Wohnen auch darum, dass man sich in den eigenen vier Wänden wohlfühlen kann, und dazu gehören bestimmte ästhetische Qualitäten. Es hängt also entscheidend vom Ausmaß der Risse ab, welche Ansprüche Sie gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen können.

Erfordert die Beseitigung der Risse eine Neutapezierung, gehört auch diese zur Mängelbeseitigung. Für die Zeit zwischen Mängelanzeige und Mängelbeseitigung können Sie die Miete mindern. Bei feinen Haarrissen, von denen keine optische Beeinträchtigung ausgeht, wird eine Minderung regelmäßig ausgeschlossen sein. Teilen Sie die dem Vermieter den Mangel schriftlich mit und dokumentieren Sie die Risse.

Meine Wohnung wird nicht ausreichend warm, im Wohnzimmer sind nur 20°C, im Kinderzimmer und im Bad erreiche ich sogar nur 18°C. Mein Vermieter meint, das wäre ausreichend. Muss ich mich damit abfinden?

Gesetzliche Regelungen über die Dauer der Heizperiode bestehen nicht. Fehlt eine vertragliche Vereinbarung, wird grundsätzlich die Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April als Heizperiode angesehen. Der Vermieter ist während der Heizperiode zur Beheizung verpflichtet. Bei Kälteeinbrüchen außerhalb der Heizperiode muss er heizen. Als Faustregel gilt nach allgemeiner Rechtsprechung, dass die Heizung in Betrieb genommen werden muss, wenn

die Zimmertemperatur tagsüber auch nur zeitweise unter 18°C sinkt und absehbar ist, dass die kalte Witterung länger als ein bis zwei Tage anhält. Sollte Ihre Wohnung nur unzureichend oder gar nicht beheizbar sein, haben Sie das Recht auf Mietminderung. Sinkt die Zimmertemperatur tagsüber unter 16°C, muss die Heizung sofort in Betrieb genommen werden.



Rechtsanwältin Ingeborg Loch berät Mitglieder in den Beratungsstellen Köpenick/Wilhelminenhofstraße und Lichtenberg/Einbeckerstraße.

Der Vermieter muss dafür sorgen, dass die im Mietvertrag festgelegte Mindesttemperatur gewährleistet ist, und zwar von 6 bis 23 Uhr bzw. 24 Uhr. In vielen Mietverträgen sind Mindesttemperaturen von 20 bis 22°C für den Wohnraum und 23°C für das Bad festgehalten. Diese Werte werden von den meisten Gerichten anerkannt und auch zugrunde gelegt, wenn eine mietvertragliche Vereinbarung nicht vorhanden ist. Im Übrigen gilt für zum Aufenthalt bestimmte Räume 20°C als angemessene Mindesttemperatur. Für nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmte Räume wie Flure, aber auch für Schlafzimmer, wird eine Temperatur von 18°C üblicherweise als angemessen angesehen. Der Vermieter ist allerdings berechtigt, in der Nacht zwischen 24 und 6 Uhr zum Zweck der Energieeinsparung die Temperatur bis auf 16°C herabzusetzen. Prüfen Sie, ob Ihr Mietvertrag Vereinbarungen zu Mindesttemperaturen enthält und messen Sie regelmäßig die Raumtemperatur. Wenn Sie tagsüber und abends, gemessen mit einem geeichten Thermometer in 1 m Höhe über dem Fußboden in der Raummitte, nicht in allen

Räumen 20°C erreichen, können Sie die ordnungsgemäßen Beheizung von Ihrem Vermieter verlangen und nötigenfalls vor Gericht einklagen.

☞ Unter dem Fenster im Schlafzimmer ist die Wand ständig feucht. Ich fürchte, dort entsteht gesundheitsgefährdender Schimmel. Was kann ich tun, damit der Vermieter etwas dagegen unternimmt?

Überprüfen Sie zunächst Ihr Heiz- und Lüftungsverhalten. Vermieter behaupten gern, dass die Entstehung von Feuchtigkeit und Schimmel durch falsches Verhalten der Mieter/innen verursacht würde. Sie müssen den Vermieter über den Mangel informieren, denn die rechtzeitige Mängelanzeige ist wichtig, um Ihre Rechte zu wahren. Teilen Sie dem Vermieter mit, wo der Mangel auftritt und welches Ausmaß er hat und setzen Sie ihm eine Frist zur Mängelbeseitigung. Ihre Mängelanzeige sollte die Mitteilung enthalten, dass Sie die Miete ab sofort unter Vorbehalt leisten. Dadurch können Sie später noch eine Mietminderung durchführen. Über die Höhe der Mietminderung lassen Sie sich bitte in einer der Beratungsstellen beraten. Versenden Sie das Schreiben am besten als Einwurf-Einschreiben. Wird der Vermieter in der von Ihnen gesetzten Frist nicht tätig, müssen Sie Ihren Anspruch bei Gericht durchsetzen.

Sichern Sie Beweise, indem Sie den Mangel dokumentieren. Die Mietergemeinschaft bietet ihren Mitgliedern zu vergünstigten Bedingungen an, einen Schimmelsachverständigen mit der Besichtigung des Mangels und der Fertigung eines Kurzgutachtens über den Zustand zu beauftragen.

☞ Unser Aufzug ist sehr störanfällig, im letzten Monat fiel er für zehn Tage aus. Ich musste mein Kleinkind hoch- und runtertragen sowie die schweren Einkäufe bis zur achten Etage schleppen. Kann ich wenigstens die Miete mindern?

Wenn der Aufzug nicht funktioniert, sind Sie berechtigt, die Miete zu mindern. Wegen der Höhe der Mietminderung kommt es darauf an, in welcher Etage Sie wohnen. Bei der achten Etage gehe ich davon aus, dass Ihnen eine Mietminderung von 15 bis 20% für die Zeit des Aufzugausfalls zusteht. Die Mietminderung berechnet sich aus der Bruttomiete, also der Miete einschließlich Betriebs-

und Heizkosten. Wie bei jedem Mangel müssen Sie den Vermieter über den Ausfall des Aufzugs unterrichten und ihn unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auffordern.

☞ Meine Nachbarn hören oft bis spät in die Nacht laute Musik. Was kann ich dagegen tun?

Sie sollten im Interesse eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses zunächst Ihre Nachbarn auf dieses Problem ansprechen. Wenn die Nachbarn ihr Verhalten nicht ändern, müssen Sie sich an Ihren Vermieter wenden. Die Lärmbelästigung stellt einen Mangel der Mietsache dar. Der Vermieter muss dafür sorgen, dass Sie Ihre Wohnung ohne Lärmbelästigungen nutzen können und notfalls dem Verursacher der Störung kündigen. Sie können Ihren Anspruch auf mangelfreie Nutzung Ihrer Wohnung auch gerichtlich durchsetzen. Führen Sie ein möglichst genaues Protokoll über die Lärmbelästigungen. Lassen Sie Familienangehörige und Bekannte unterschreiben, wenn diese bei Besuchen Zeug/innen des Lärms sind. Das Lärmprotokoll ist auch eine hilfreiche Basis zur Berechnung der Mietminderung wegen der Beeinträchtigung durch Nachbarschaftslärm.

☞ Unser Treppenhaus ist ständig schmutzig, teilweise sogar vermüllt. Muss ich das hinnehmen?

Mängel im Treppenhaus oder im Hausflur muss der Vermieter genauso beseitigen wie Mängel in der Mietwohnung. Ob Mängel des Treppenhauses zur Mietminderung berechtigen, hängt im Einzelfall nicht nur davon ab, wann die Grenze der Zumutbarkeit überschritten ist, sondern auch vom Zustand des Treppenhauses bei Abschluss des Mietvertrags. War das Treppenhaus bereits bei Anmietung in einem desolaten Zustand, können nach Meinung einiger Gerichte Mieter/innen diesen Zustand nicht nachträglich beanstanden. Ich halte diese Ansicht für unzutreffend. Zudem zahlen Sie in der Regel für die Gebäudereinigung im Rahmen Ihrer Betriebskosten, sodass Sie einen Anspruch darauf haben, dass diese Gelder wirtschaftlich sinnvoll verwertet werden und der Vermieter dies kontrolliert. Dokumentieren Sie deshalb regelmäßig den Zustand des Treppenhauses und machen Sie möglichst auch Fotos. Für nicht erbrachte Leistungen können Sie ggf. die Betriebskosten kürzen. Die Vorausset-



Als Mindesttemperatur in für den Aufenthalt vorgesehenen Wohnräumen gilt in der Zeit von 6 bis 24 Uhr während der Heizperiode eine Innentemperatur von 20° C. In der Nacht dürfen Vermieter zur Energieeinsparung die Temperatur auf 16° C senken.



Ein ständig verschmutztes Treppenhaus müssen Mieter/innen nicht hinnehmen. Vermieter sind verpflichtet, Mängel im Treppenhaus – wozu auch starke dauerhafte Verschmutzung zählt – ebenso zu beseitigen wie Mängel in einer Mietwohnung.

zung dafür ist natürlich wie bei jedem Mangel, dass Sie diesen dem Vermieter angezeigt haben, um ihm Gelegenheit zur Beseitigung zu geben

☞ Mein Toilettenabfluss war verstopft. Der Vermieter will, dass ich die Kosten für die Beseitigung der Verstopfung trage. Muss ich die Kosten wirklich übernehmen? In meinem Mietvertrag steht, dass ich für Kleinreparaturen die Kosten zu tragen habe.

Sie als Mieter haben die Kosten nur zu tragen, wenn Sie die Verstopfung schuldhaft verursacht haben, wenn Sie also in den Abfluss Dinge hineingeworfen haben, die nicht hineingehören. Schließlich kann sich auch bei normalem Gebrauch eine Leitung zusetzen, beispielsweise durch Kalk- oder Schmutzablagerungen. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, die durch vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich wurden, müssen Sie selbstverständlich nicht tragen.

Die in Ihrem Mietvertrag enthaltene Kleinreparaturklausel sollten Sie in einer Beratungsstelle anwaltlich überprüfen lassen. Viele Klauseln sind unwirksam, weil sie Mieter/innen unangemessen benachteiligen. Was zu den Kleinreparaturen gehört, ist in § 28 Absatz 3 der II. Berechnungsverordnung aufgeführt. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Der BGH begrenzt zusätzlich die Möglichkeit der Abwälzung der Kosten für Kleinreparaturen noch enger nur auf Gegenstände, die

dem häufigen Zugriff der Mieter/innen unterliegen.

Eine Kleinreparaturklausel muss eine Begrenzung der Höhe der einzelnen Reparatur und der Gesamtkosten eines Jahres enthalten. Als wirksam werden hier bis zu 100 Euro für eine Einzelreparatur und 7 bis 8% der Nettokaltmiete für die Gesamtkosten eines Jahres gehalten.

☞ In der Nachbarschaft wird seit Wochen gebaut. Der Baulärm ist unerträglich. Wie kann ich mich dagegen wehren und darf ich deshalb die Miete mindern?

Teilen Sie zunächst Ihrem Vermieter mit, dass Sie wegen des Baulärms die Miete ab sofort unter Vorbehalt leisten, denn dann können Sie auch im Nachhinein eine Mietminderung geltend machen. Baulärm stellt einen Mangel der Mietsache dar. Sie sind mit einer Minderung nur ausgeschlossen, wenn die Lärmbelästigung bei Vertragsschluss für Sie voraussehbar war, zum Beispiel wenn sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Baulücke befindet. Aber selbst wenn dies der Fall ist, ist Ihre Minderung nur für eine übliche Beeinträchtigung durch Baulärm ausgeschlossen. Bei dem unerträglichen Baulärm, den Sie schildern, wäre auch dann eine Mietminderung möglich. Es ist für eine gerichtliche Auseinandersetzung hilfreich, wenn Sie in einem Lärmtagebuch möglichst genau Tag und Zeit sowie Umfang der Beeinträchtigungen notieren. Wenn möglich, lassen Sie die Aufzeichnungen durch Zeug/innen, beispielsweise Mitbewohner/innen oder Besucher/innen, unterschreiben. (Siehe hierzu auch Urteil auf Seite 27.)

☞ Meine Badewanne ist vergraut und rau. Ich wohne seit 34 Jahren in der Wohnung. Kann ich eine neue Wanne verlangen?

Obwohl die durchschnittliche Lebensdauer einer Badewanne bei 23 Jahren liegt, können Sie nicht allein deshalb eine neue Badewanne verlangen, weil das durchschnittliche Alter überschritten ist. Es kommt darauf an, ob die Badewanne zum vertragsgemäßen Verbrauch noch geeignet ist. Wenn Sie in Ihrem Wohlbefinden beim Baden durch die raue Oberfläche beeinträchtigt werden, ist dies nicht mehr der Fall und Sie können die Instandsetzung der Badewanne verlangen. Ob Ihr Vermieter Ihnen dann eine neue Badewanne zur Verfügung stellt oder die alte instand setzt, bleibt dem Vermieter überlassen.

☞ Seit Wochen ist unser Fernsehempfang gestört. Einige Sender kann ich gar nicht mehr empfangen. Darf ich die Kabelgebühren einbehalten?

Eine nur kurzzeitige Störung des Fernsehempfangs rechtfertigt keine Mietminderung. Sie teilen jedoch mit, dass Ihr Fernsehempfang bereits seit Wochen gestört ist. Dieser Mangel berechtigt Sie zur Mietminderung. Die Höhe der Mietminderung ist umstritten, Gerichte gewähren eine Mietminderung von 2% bis 10%. Es ist in jedem Fall aber wichtig, den Vermieter schriftlich über den Mangel zu informieren. Da die Kabelgebühren weiter entstehen, dürfen diese nicht einbehalten werden. Anders sieht es lediglich dann aus, wenn der Kabelbetreiber den schlechten Empfang selbst verursacht hat.

☞ In der Küche reißen die Bodenfliesen. Die Silikondichtung zur Wand hat sich auch abgelöst. Muss der Vermieter das beseitigen und kann ich die Miete kürzen, bis der Mangel behoben ist?

Ihr Vermieter muss die Bodenfliesen und diese Silikondichtung zur Wand erneuern. Ich rate Ihnen, die Miete nur unter Vorbehalt zu bezahlen und dann nach Beendigung der Mangelbeseitigungsarbeiten die Minderung durchzuführen. Im Vorhinein können Sie noch gar nicht abschätzen, wie weit Sie in Ihrem Mietgebrauch durch die Mangelbeseitigungsarbeiten beeinträchtigt sein werden.

Weitere Informationen:
Infoschrift „Mängelbeseitigung“ (Seite 2 oder www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften)

LG Berlin, Urteil vom 30.07.2014
AZ: 65 S 12/14

Wirtschaftlichkeitsgebot bei Heizkosten Rückwirkende Minderung nach Baumaßnahmen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Burkhard Draeger

Überdurchschnittliche Heizkosten in einem Mietshaus und der Kauf von Heizöl zum Preis von 6% über dem günstigsten Einkaufspreis lassen nicht automatisch auf einen Verstoß des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot schließen. Ist die Miete wegen Mängeln, deren Art und Ausmaß am Monatsanfang noch nicht bekannt sind, gemindert, können die Mieter für diese Zeiträume auch rückwirkend überzahlte Miete zurückfordern.

Die Mieter zahlten nur einen Teil der vom Vermieter verlangten Nachforderung aus einer Heizkostenabrechnung, weil sie meinten, ihre hohen Heizkosten seien Folge einer Pflichtverletzung des Vermieters, der das Wirtschaftlichkeitsgebot beim Heizölkauf nicht beachtet habe. Sie stützten sich dabei auf einen Prüfungsbericht der Firma CO2-online gGmbH, wonach die Heizkosten in ihrem Haus deutlich über dem Durchschnitt lagen, der Vermieter im abgerechneten Jahr das Heizöl 6% über dem besten zu erzielenden Einkaufspreis erworben hatte und auch der Betriebsstrom für die Heizung mit 213% deutlich über den optimalen Kosten lag. Das Landgericht Berlin erklärte diese Einwände der Mieter für unerheblich: Überdurchschnittliche Heizkosten und auch ein überdurchschnittlicher Stromverbrauch einer alten Heizungsanlage ließen nicht auf einen Pflichtverstoß des Vermieters schließen. Ein Anspruch der Mieter auf eine Modernisierung der Heizungsanlage oder eine Dämmung der Fassaden bestünde nicht. Auch der Einkauf von Heizöl zu einem Preis von 6% über dem besten Preis lasse nicht auf einen Verstoß des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot schließen. Die Mieter mussten daher die restliche Nachzahlung leisten. Im gleichen Verfahren forderten die Mieter von ihrem Vermieter die Rückzahlung überzahlter Mieten, da das Haus von Februar bis Juni 2013 eingerüstet war und Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten (Lärm, Schmutz) bestanden. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hatte ihre Zahlungsklage abgewiesen, da sie die Miete vorbehaltlos gezahlt hätten. Im Berufungsverfahren belegten sie, dass sie bereits seit Januar 2012, also lange vor den Bauarbeiten, ihre Mietüberweisungen stets mit dem Vermerk „unter Vorbehalt“ versehen hatten. Hierauf kam es jedoch nach Auffassung des Landgerichts Berlin



Kauft ein Vermieter Heizöl ein, dessen Kosten 6% über dem günstigsten Marktpreis liegen, verstößt er damit nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.

Foto: nmp

nicht an. Der Vermieter sei beweispflichtig dafür, dass die Mieter die Zahlungen freiwillig in Kenntnis der Nichtschuld erbracht hätten. Hierzu gehöre auch „die positive Kenntnis der tatsächlichen Grundlagen, aus denen die fehlende Verpflichtung folgt“. Daran fehle es regelmäßig bei derartigen Baumaßnahmen, da der Mieter am Anfang des Monats die Miete zu zahlen habe und zu diesem Zeitpunkt noch nicht wissen könne, wie lange die Bauarbeiten andauern und mit welchen Beeinträchtigungen sie einhergehen würden. Der Vermieter wurde vom Landgericht dementsprechend zur Rückzahlung der (angemessenen) Minderungsbeträge für die Bauzeit verurteilt.

Anmerkung:

Trotz des erfreulichen Urteils des Landgerichts zur rückwirkenden Mietminderung sollte sicherheitshalber stets zu Anfang jeder Baumaßnahme (oder bei Eintritt eines sonstigen Mangels) am besten mit der Mängelanzeige ein eindeutiger Vorbehalt gegenüber dem Vermieter mitgeteilt werden. Beispiel: „Bis zur endgültigen Beseitigung des Mangels/der Mängel werde ich/werden wir die Miete unter Vorbehalt zahlen. Dies betrifft auch schon die bereits für diesen Monat gezahlte Miete.“ (Siehe hierzu auch den Beitrag „Fragen und Antworten“ auf den Seiten 24 bis 26.)

AG Schöneberg, Urteil vom 14.07.2014
AZ: 5 C 70/13

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2013 und Vorliegen des wohn- werterhöhenden Merkmals „Einbauschrank oder Ab- stellraum mit Sichtschutz in der Wohnung“

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Ein in der Wohnung vorhandener Abstellraum ist nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn er mit Versorgungsleitungen durchzogen ist.

Der Vermieter verlangte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Als wohnwerterhöhend machte er unter anderem die in der Wohnung befindliche Speisekammer und eine weitere kleine Kammer geltend. Die Mieterin führte dagegen an, dass die beiden Kammern nicht nutzbar seien, da durch diese Versorgungsleitungen für Be- und Entwässerung laufen, welche über Putz liegen. Das Amtsgericht Schöneberg folgte der Auffassung der Mieterin und verneinte das Vorliegen eines positiven Merkmals. Sei ein Abstellraum wie im vorliegenden Fall mit Rohren durchzogen, sodass die Nutzfläche beeinträchtigt sei, nehme ihm dies die „Qualität als Abstellraum“. Er sei daher nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen.

AG Neukölln, Urteil vom 23.10.2014
AZ: 10 C 321/14

Kosten der Ersatzvornahme bei Reparatur einer defekten Gasetagenheizung auf Veranlassung der Mieter

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Fällt eine Gasetagenheizung im Januar aus und erklärt sich die Hausverwaltung trotz mehrerer Anrufe nicht bereit, eine Reparatur zu veranlassen, dürfen die Mieter die Reparatur selbst in Auftrag geben und die Kosten mit der Miete verrechnen.

Die Mieter befanden sich im Januar 2014 auf einer Urlaubsreise. Währenddessen ließen sie einen Freund aus Westdeutschland als Besucher in ihrer Wohnung wohnen, der die Wohnung während ihrer Abwesenheit auch betreute. Am 10. Januar 2014, einem Freitag, fiel die Gasetagenheizung, über welche auch die Warmwas-

serbereitung erfolgt, aus. Der Besucher sprach darauf zunächst vergeblich den Hausmeister auf diesen Mangel an und telefonierte auch mit den im Aushang im Hausflur genannten Kontaktfirmen. Nachdem er von den Firmen jeweils an die Hausverwaltung verwiesen worden war, rief er diese schließlich an und bat um Abhilfe. Die Hausverwaltung teilte ihm mit, dass man keinen Handwerker schicken werde, da unklar sei, wer die Kosten zu tragen habe, falls gar nichts kaputt sei. Der Besucher erkundigte sich sodann bei einer in der Nähe ansässigen Firma, ob sie eine Reparatur durchführen könne. Nachdem er erfahren hatte, dass eine Reparatur am Wochenende erhebliche Mehrkosten verursachen würde, wartete er nach telefonischer Rücksprache mit den Mietern bis zum folgenden Montag ab und beauftragte erst dann diese Firma, welche die Reparatur (Austausch der defekten Pumpe) für 583,69 Euro durchführte. Die Mieter zahlten diese Rechnung und zogen den Rechnungsbetrag von den folgenden Mieten ab. Die Klage des Vermieters auf Zahlung der angeblich rückständigen Miete hatte keinen Erfolg. Das Amtsgericht stellte klar, dass sich der Vermieter durch die telefonische Ablehnung der Hausverwaltung mit der Mängelbeseitigung in Verzug befand. Bei einer defekten Gasetaugenheizung im Januar handele es sich um einen Mangel, der vom Vermieter sehr kurzfristig zu beseitigen sei. Dies sei insbesondere dann der Fall, wenn auch die Warmwasserbereitung über die Gasetaugenheizung erfolge, sodass die tägliche Körperpflege durch den Ausfall erheblich beeinträchtigt sei. Die Mieter haben die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters in besonderem Maß berücksichtigt. Nach entsprechenden Recherchen haben sie die Arbeiten nicht zu den wesentlich teureren Nottarifen am Wochenende ausführen lassen, sondern erst am Montag eine Fachfirma mit der Mängelbeseitigung beauftragt. Mieter sind grundsätzlich nicht verpflichtet, vor Beauftragung einer Fachfirma ein „Ausschreibungsverfahren“ durchzuführen. Nur wenn die Beseitigung des Schadens nicht dringend ist, können Mieter gehalten sein, Kostenvoranschläge einzuholen. Auch dürfen Mieter Rechnungen der Handwerker akzeptieren, sofern keine besonderen Anhaltspunkte für eine überhöhte Rechnung vorliegen.

Anmerkung:

Der glückliche Ausgang des Verfahrens für die Mieter war in diesem Fall hauptsächlich der Besonderheit geschuldet, dass nicht sie selbst, sondern wegen ihrer Ortsabwesenheit ihr Besucher die Telefonate mit der Hausverwaltung führte. Der Vermieter stritt diese Telefonate – wie üblich – ab, die Mieter konnten diese aber durch Vernehmung ihres Besuchers

als Zeugen beweisen. Wir raten also dringend, vor jeder Beauftragung eines Handwerkers mit einer derartigen Ersatzvornahme den Vermieter schriftlich (beispielsweise per Fax) in Verzug zu setzen und die Mieterberatung aufzusuchen. Die Gefahr, in solchen Fällen auf den Handwerkerkosten sitzenzubleiben, ist enorm hoch.

**AG Mitte, Urteil vom 18.06.2014
AZ: 11 C 410/13**

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2013 und Berücksichtigung wohnwertbildender Merkmale nach der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Das wohnwertmindernde Merkmal „kein Balkon“ liegt auch dann vor, wenn die Mieter zuvor das Angebot des Vermieters, als Modernisierung einen Balkon anbauen zu lassen, abgelehnt haben.

Eine Wohnung ist nur dann überwiegend mit Isolierverglasung (Einbau seit 1987) ausgestattet, wenn deutlich mehr als die Hälfte der Fenster diesem Standard entsprechen. Hierfür ist der Vermieter darlegungspflichtig.

Von einer Lage in einer besonders ruhigen Straße ist nicht allein deshalb auszugehen, weil die Wohnung in einer Tempo-30-Zone liegt.

Der Vermieter verlangte von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, welche diese verweigerten. Das Amtsgericht Mitte vertrat zu den streitigen Merkmalen der Wohnung folgende Auffassung: Laut Mietspiegel sei ein fehlender Balkon zwar dann nicht wohnwertmindernd zu berücksichtigen, wenn dem Anbau rechtliche Hindernisse entgegenstünden. Diese Ausnahme liege aber entgegen der Auffassung des Vermieters nicht deshalb vor, weil die Mieter den Anbau eines Balkons im Rahmen einer Modernisierung abgelehnt hätten. Der Vermieter hätte die Mieter ohne Weiteres auf Duldung verklagen können, wenn ihm daran gelegen gewesen wäre. Auch hinsichtlich der vom Vermieter behaupteten überwiegenden Isolierverglasung entschied das Amtsgericht zugunsten der Mieter. Diese hatten dargelegt, dass nur zwei von drei Zimmern teilweise über Isolierglasfenster verfügten, die Oberlichter seien dort zum Teil noch einfachverglast. Ansonsten gebe es in der Wohnung alte Holz-Kastendoppelfenster. Der Vermieter hätte daher

nach Auffassung des Gerichts detailliert darlegen müssen, dass tatsächlich eine moderne Isolierverglasung überwiege. Davon sei nur dann auszugehen, „wenn deutlich mehr als die Hälfte der vorhandenen Fenster diesem Standard entsprechen“. Auch das vom Vermieter behauptete wohnwerterhöhende Merkmal „Lage an einer besonders ruhigen Straße“ verneinte das Amtsgericht. Hierfür reiche es nicht aus, dass das Haus in einer Tempo-30-Zone liege. Eine besonders ruhige Lage könne allenfalls für eine Sackgasse oder eine kleine Nebenstraße in einem Außenbezirk angenommen werden, nicht jedoch für eine Straße im „pulsierenden Prenzlauer Berg“.



Ein Vermieter kann das wohnwerterhöhende Merkmal „Lage an einer besonders ruhigen Straße“ nicht geltend machen, nur weil ein Haus in einer Tempo-30-Zone liegt. Foto: nmp

Nebenkosten

Foto: Fotolia/Zerbor

Mindestanforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung sind laut BGH eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen.

**BGH, Urteil vom 22.10.2014
AZ: VIII ZR 97/14**

Formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung bei Umlage nach „Personenmonaten“

Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht deshalb unwirksam, weil eine – nicht näher erläuterte – Umlage nach „Personenmonaten“ erfolgt. Ebenso wenig bedarf es der Angabe, für welchen Zeitraum wie viele Personen pro Wohnung berücksichtigt worden sind.

In einer Betriebskostenabrechnung war bei der Position „Müllbeseitigung“ angegeben: „32,20 Personenmonate x 4,3470004 Euro je Personenmonat = 139,98 Euro“. Auf der Rückseite der Abrechnung stand unter der Überschrift „Berechnung und Verteilung Betriebskosten“: „244,91 Euro : 56,34 Personenmonate = 4,3470004 Euro je Personenmonat“. Entsprechende Angaben fanden sich zur Position „Frisch- und Abwasser“. Die Mieter hielten die Abrechnung in diesen Positionen für formell unwirksam und verweigerten die geforderte Nachzahlung. Das Landgericht Mannheim schloss sich dieser Auffassung an und wies die Zahlungsklage der Vermieterin ab, weil es an einer hinreichenden Erläuterung des Umlageschlüssels „Personenmonate“ fehle. Die Revision der Vermieterin hatte jedoch Erfolg. Der Bundesgerichtshof machte erneut deutlich, dass an Betriebskostenabrechnungen in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen. Für die formelle Wirksamkeit sind demnach lediglich folgende Mindestangaben erforderlich: „Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen.“

Im vorliegenden Fall hielt der Bundesgerichtshof die Erläuterung der für den Umlagemaßstab gewählten Bezeichnung

„Personenmonate“ nicht für erforderlich. Schon aus der Bezeichnung ergebe sich nämlich, wie sich der Verteilerschlüssel zusammensetze. Es sei für den durchschnittlich gebildeten Mieter ohne weitere Erläuterung ersichtlich, dass sich bei diesem Verteilerschlüssel sein Anteil an den Betriebskosten nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu den im Haus insgesamt wohnenden Personen bestimmt.

**BGH, Urteil vom 05.11.2014
AZ: VIII ZR 257/13**

Vereinbarter Umlagemaßstab für Betriebskosten

Es steht den Mietvertragsparteien im Wohnraummietrecht frei, anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen des Vermieters zu vereinbaren, da die Regelung in § 556 a Absatz 1 Satz 1 BGB abdingbar ist.

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 2009 wurde geregelt, dass der Mieter monatliche Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten hat, über welche jährlich abzurechnen ist. Mit der ersten Abrechnung sollte laut Mietvertrag die Vermieterin den „Umlageschlüssel nach billigem Ermessen“ festlegen. Mit der ersten Abrechnung für das Jahr 2009 rechnete die Vermieterin die Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müll nach der jeweiligen Anzahl der Personen im Haushalt ab. Ebenso verfuhr die zuständige Hausverwaltung bei der Abrechnung für 2010. Der Mieter verweigerte die geforderte Nachzahlung und vertrat die Auffassung, alle kalten Betriebskosten seien nach Quadratmetern abzurechnen, was für ihn ein Guthaben ergeben würde. Dagegen stellte der Bundesgerichtshof in seinem Urteil klar, dass die Vereinbarung im Mietvertrag wirksam sei und mit der ersten Abrechnung eine wirksame Bestimmung des Umlageschlüssels (Personenzahl) erfolgt sei. Zwar sei in § 556 a Absatz 1 Satz 1 BGB geregelt, dass

immer dann nach dem Anteil der Wohnfläche abgerechnet werden müsse, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart hätten. Im vorliegenden Fall sei aber etwas anderes vereinbart worden, nämlich das einseitige Recht der Vermieterin, den Umlagemaßstab mit der ersten Abrechnung nach billigem Ermessen festzulegen. Außerdem seien auch von § 556 a Absatz 1 BGB abweichende Regelungen in Formalklauseln möglich.

Anmerkung:

Derartige unklare Regelungen im Mietvertrag sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Ohnehin empfiehlt es sich, einen Mietvertrag vor Unterzeichnung in einer Beratungsstelle prüfen zu lassen.



Betriebskosten müssen aus Gründen der Transparenz anhand eines konkreten, mietvertraglich vereinbarten Umlageschlüssels abgerechnet werden. Unklare Regelungen sollten vermieden werden. Vor der Unterzeichnung eines Mietvertrags ist es sinnvoll, den Vertrag in einer Beratungsstelle prüfen zu lassen.

Foto: Fotolia/Alexander Rath

**BGH, Urteil vom 05.11.2014
AZ: XII ZR 15/12**

Minderung nach Vertragsverlängerung bzw. Mieterhöhung

Die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption durch den Mieter führt nicht gemäß oder entsprechend § 536 b BGB dazu, dass der Mieter für die Zukunft mit seinen Rechten aus §§ 536, 536 a BGB ausgeschlossen ist.

Nachträgliche Änderungen der Miethöhe (hier: einvernehmliche Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung) können für sich genommen die entsprechende Anwendung des § 536 b BGB ebenfalls nicht rechtfertigen; das schließt die Anwendung der Grundsätze des § 242 BGB im Einzelfall nicht aus.

In einem Mietvertrag vom 15. Dezember 1988 wurden Räume zum Betrieb einer Arztpraxis für zehn Jahre vermietet und den Mietern wurden Verlängerungsoptionen von vier Mal fünf Jahren eingeräumt. Die Mieter übten sowohl die erste Option (bis 31. März 2004) als auch die zweite Option (bis 31. März 2009) aus. Im Jahr 2005 einigten sich Vermieter und Mieter auf eine Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen. Seit Juni 2006 rügten die Mieter erhebliche Mängel der Räume, seit August 2006 zahlten sie die Miete deshalb nur noch unter Vorbehalt. Mit Schreiben vom 3. März 2008 übte sodann einer der Mieter die dritte Option (bis 31. März 2014) aus, der andere Mieter schied aus dem Mietverhältnis aus. Anfang 2009 klagten die Mieter auf Rückzahlung der ihrer Meinung nach überzahlten Miete (45% Minderung) seit Juli 2006. Das OLG Zweibrücken wies die Klage in zweiter Instanz ab, da die Mieter trotz Kenntnis der Mängel im Jahr 2003 die Verlängerungsoption ausgeübt und im Jahr 2005 einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung zugestimmt hätten. Dadurch sei eine „Zäsur“ in der Vertragsgestaltung eingetreten und die Mieter könnten wegen der ihnen zu diesen Zeitpunkten bekannten Mängel gemäß § 536 b BGB die Miete nicht mehr mindern. Die Revision der Mieter hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass entgegen der Auffassung des OLG Zweibrücken weder die Ausübung eines bereits bei Vertragsabschluss geregelten Optionsrechts noch eine Mieterhöhung bzw. nachträgliche einvernehmliche Änderung von Betriebskostenvorschüssen einem Vertragsabschluss gleichzusetzen sind. Es komme dadurch nämlich kein neuer Vertrag zustande. Tragender Grund für die in § 536 b BGB getroffene Regelung

sei, dass der Mieter, der trotz Kenntnis eines Mangels vorbehaltlos anmietet, damit zu erkennen gebe, dass die mangelhafte Mietsache vertragsgemäß sein solle und er dafür die vereinbarte Miete zahlen wolle. Eine vorbehaltlose Optionsausübung sei damit nicht zu vergleichen, da hier die „Grundentscheidung“ für das Mietverhältnis, den Zustand der Mietsache und die Rechte und Pflichten bereits gefallen sei. Auch nachträgliche Änderungen der Miethöhe führten nicht gemäß § 536 b BGB automatisch zu einem Verlust des Minderungsrechts des Mieters.

**BGH, Beschluss vom 16.09.2014
AZ: VIII ZR 221/14**

Zahlung zurückbehaltenen Mietanteile nach Mängelbeseitigung

Macht ein Mieter wegen bestehender Mängel von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch, muss er die zurückbehaltenen Beträge nach Beseitigung der Mängel ohne schuldhaftes Verzögerung an den Vermieter auszahlen. Anderenfalls gerät er in – den Vermieter ggf. zur Kündigung berechtigenden – Zahlungsverzug. (Leitsatz MieterEcho-Redaktion)

Ein Mieter machte wegen erheblicher Mängel seiner Wohnung von seinem Zurückbehaltungsrecht an erheblichen Teilen der Miete Gebrauch. Am 8. Juni 2013 beseitigten die Vermieter den Mangel und forderten den Mieter mit Schreiben vom 11. Juni 2013 zur Zahlung der zurückbehaltenen Beträge auf. Nachdem die Zahlung nicht erfolgte, kündigten die Vermieter am 25. Juni 2013 das Mietverhältnis.

Wenn Mieter/innen aufgrund von Mängeln Teile der Miete zurückbehalten, müssen sie das Geld nach erfolgter Mängelbeseitigung an den Vermieter auszahlen. Bevor Sie die Miete zurückbehalten, lassen Sie sich in jedem Fall beraten.

Foto: Fotolia/psdesign

Der Mieter wurde zur Räumung verurteilt. Der Bundesgerichtshof lehnte den Antrag des Mieters auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung ab, da sein Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg habe. Das LG Dresden habe „aufgrund einer Würdigung aller Umstände des Einzelfalles“ geprüft, ob der Zahlungsverzug des Mieters wegen fehlenden Verschuldens entfallen sei, obwohl er auch nach Erlöschen des Zurückbehaltungsrechts die nachzuzahlende Miete nicht beglichen habe. Hierfür reichte der Einwand des Mieters, er habe sich bis 19. Juni 2013 im Ausland befunden, ebenso wenig aus wie die Entschuldigung, er habe das Geld erst „flüssig machen“ und die Höhe der Forderung prüfen müssen. Für die Zeit seiner Ortsabwesenheit hätte er Vorkehrungen treffen müssen, da im konkreten Fall mit einer Mängelbeseitigung zu rechnen war. Die Höhe der von ihm zurückbehaltenen Beträge müsse ihm selbst bekannt sein und sei von dem zurückbehaltenden Mieter ohnehin monatlich zu aktualisieren.

Anmerkung:

Bei Mängeln in der Wohnung besteht zusätzlich zu einer Minderung der Miete auch die Möglichkeit, weitere Teile der Miete zurückzubehalten (bis zum Dreifachen des angemessenen Minderungsbetrags), um den Druck auf den Vermieter zu erhöhen. Dies sollte jedoch niemals ohne vorherige rechtliche Beratung geschehen, da bereits die falsche Bemessung des Betrags zu einer Kündigung führen kann. Außerdem ist der gesamte zurückbehaltene Betrag bereit zu halten, sodass er jederzeit verfügbar ist. Im Gegensatz zu Minderungsbeträgen ist er im Fall der Mängelbeseitigung sofort an den Vermieter auszusahlen, anderenfalls entsteht ein Mietrückstand, der den Vermieter ggf. zur Kündigung berechtigt.



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 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

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
Weißenseer Weg 4
Frauentreff Lichtenberg, ☎
☎ Landsberger Allee ☎ 5, 6, 7, 8, 15, 27

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 19.30 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

Achtung, neuer Ort:

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären 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 gGmbH, Sprachschule, ☺
☺ Westend ☺ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☺ Mierendorffplatz
☺ und ☺ Jungfernheide ☺ M27, X9

Friedrichshain

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

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin 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
Wilhelminenstraße 42b, BIZO
☺ Schöneeweide 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 Yorckstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☺ M19
tercuman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße ☺ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☺ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 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
Neu: wöchentliche Beratung.
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☺
☺ Ahrensfelde

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 bulunmaktadır
- **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 „eiele“
☺ Hermannplatz
☺ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
- **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 Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺
☺ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße
☺ M1 ☺ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12 ☺ 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
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
Achtung, neuer Ort:
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☺ M2, 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
Nollendorferstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorferplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☺ Nollendorferplatz

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdrorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
☺ Zugang über den Parkplatz
☺ Osdrorfer Straße ☺ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☺ 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, BürSte-Haus am
Paechbrunnen.
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
☺ Birkenstraße ☺ Westhafen
☺ M27, 123

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☺ Adlershof ☺ 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☺ Treptower Park ☺ 194, 171

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☺
☺ 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.