



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 378 Dezember 2015



FLÜCHTLINGSKRISE? WOHNRAUMKRISE!

Wenn Markt, Politik und Verwaltung gleichzeitig versagen

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

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

Titelbild: Matthias Coers

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 03.11.2015

© 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 _____

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 **Politisch provozierte Krise**
Flüchtlingszuwanderung offenbart die Krise der Berliner Verwaltung
Christian Schröder
- 7 **„Die Ursache der jetzigen Krise hat mit Flüchtlingen gar nichts zu tun“**
Unterbringungsprobleme sollten ein Umdenken in der Wohnungspolitik veranlassen
Interview mit Bernd Mesovic von Pro Asyl
- 10 **Schnell, günstig und nachhaltig?**
Senat will neue modulare Unterkünfte bauen lassen
Jutta Blume
- 11 **Mit Sicherheit gut im Geschäft**
Wachstumsunternehmen profitieren von der Überforderung des Senats und des Lagesos
Benedict Ugarte Chacón
- 12 **Zu wenig und zu langsam, aber ein Anfang**
Bestandsaufnahme bei den städtischen Wohnungsunternehmen
Philipp Möller
- 14 **Giganten auf dem Immobilienmarkt**
Immobilienkonzerne kämpfen um Marktführerschaft
Hermann Werle

BERLIN

- 15 **Zaghafte Veränderung**
Umstrukturierung der Berliner Wasserbetriebe verläuft schleppend
Benedict Ugarte Chacón
- 16 **Fertiger und fertiger**
Auch im Jahr 2015 kam der Bau des BER eher schlecht voran
Benedict Ugarte Chacón

WOHNEN INTERNATIONAL

- 18 **Die Städte für die Menschen, nicht für Profit**
Bericht vom osteuropäischen Treffen der Aktionskoalition für ein Recht auf Wohnen
Grischa Dallmer und Matthias Coers

INFOSCHRIFT

- 19 **Eigentümerwechsel**
Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung) verkauft wird – und was vorsorglich beachtet werden sollte

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Gebrauchsrechten
Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin ist eine Stadt, in der an die Stelle qualifizierter Analysen und Auseinandersetzungen dümmliche Sprüchelein treten. Wowerit („Berlin ist arm, aber sexy“) war trotz oder wegen eines Hauchs von Zynismus witzig. Die frühere Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer langweilte nur noch mit den permanenten Hinweisen auf den Leerstand in Berlin und die höheren Mieten in München, mit denen sie ihre vermietetfreundliche Nichtpolitik kaschierte. Die Folgen sind bereits seit 2007 spürbar. Der Wohnungsmarkt verengte sich zunehmend, der Mietermarkt der frühen 2000er Jahre machte wieder – wie zehn Jahre zuvor – einem Vermietermarkt Platz. Eine leichte Änderung der politischen Richtung wurde nach der Ablösung der neoliberalen rot-roten Koalition spürbar. Doch die Politik war und ist immer noch angesichts der verheerenden wohnungspolitischen Jahre zuvor und des rasant steigenden Nachfragegedrucks längst nicht couragiert genug. Schüchtern wurde von Neubau gesprochen, den zu veranlassen, Aufgabe der Politik sei. Wie viele Wohnungen es denn sein sollten, diskutierten Experten, aber was sie auch erdachten, es war zu wenig. Plötzlich jedoch, bevor konkrete Programme erarbeitet waren und während die Neubauleistungen unverändert niedrig blieben, outeten sich die Anhänger der zumindest zeitweilig in der politischen Versenkung verschwundenen Stadtentwicklungssenatorin und krähten: „Neubau löst nicht die Probleme“. Das war ein umwerfend überraschendes Sprüchelein, dem sich ein kompromisslerisches „Neubau ist eine sehr teure Lösung“ beigesellte.

Was denn wohl eine Lösung für das Problem Wohnungsmangel sei, blieb im Dunkeln.

Weil es sich aber um eine Position handelte, die Anspruch auf ein Denken sozialkritischen Ursprungs erhob, wurde sie umwölkt durch eine Aufforderung zur Ablösung der herrschenden Immobilienverwertungscoalition durch freie demokratische Koalitionen der Mieter/innen-Initiativen, neuen Genossenschaften und anderer positiver Zusammenschlüsse à la Miethäusersyndikat und es sollte dekommodifiziert werden. Soviele revolutionäre Illusionen gab es schon lange nicht mehr.

Die Ankunft der vielen Flüchtlinge macht solchen Träumern schließlich ganz realistisch klar: Es fehlt an Wohnungen. Eine Situation, die schon lange existiert und nicht erst durch die Flüchtlinge geschaffen, sondern nur verschärft wird.

Wenn heute noch eine Partei den politisch Verantwortlichen, die 30.000 Wohnungen im nächsten Jahr planen, entgegenhält, „sie reden immer von Neubau“, und damit meint, das sei eine ganz untaugliche Lösung, handelt sie unverantwortlich und stellt ihre Untauglichkeit für eine Regierungsbeteiligung im nächsten Jahr unter Beweis.

Die Redaktion bedankt sich für die in diesem Jahr geschenkte Aufmerksamkeit und wünscht allen Leser/innen schöne Weihnachtsfeiertage und einen guten Rutsch ins Jahr 2016.

IHR MIETERECHO

HINWEIS ZUM JAHRESWECHSEL

Vom 24. bis 31.12.2015 sind die Beratungsstellen bis auf Ausnahmen geschlossen.

Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die vom 28. bis 30.12.2015 geöffneten Beratungsstellen auf der hinteren Umschlagseite mit * gekennzeichnet.

Die Geschäftsstelle ist am 24. und 31.12.2015 geschlossen.



Politisch provozierte Krise

Die Flüchtlingszuwanderung hat die Krise der Berliner Verwaltung nicht ausgelöst, sondern zeigt die Fehlentwicklungen der vergangenen Jahre

Von Christian Schröder

Die Berliner Landessozialbehörde, das Landesamt für Gesundheit und Soziales (Lageso), brach im August 2015 zusammen. Mehrere hundert Geflüchtete warteten wochenlang bei Temperaturen von über 30 Grad Celsius vor dem Lageso in der Hoffnung, ihr Asylgesuch vorbringen zu können, eine Unterkunft zugewiesen zu bekommen oder die ihnen zustehenden Sozialleistungen zu erhalten. Die Verantwortlichen schauten rat- und tatenlos zu. Die Bilder vom Lageso gingen bundesweit durch die Medien.

Die Probleme des Lageso bestehen jedoch nicht erst seit der jüngsten Zunahme der Zuwanderung nach Deutschland über die Balkanroute seit September 2015. Die Sozialbehörde konnte ihre Aufgaben bereits seit Monaten nicht mehr erfüllen. Sie schickte Asylsuchende in die Obdachlosigkeit und gewährte ihnen ihre zustehenden Sozialleistungen nicht.

Das Lageso ist nur ein Beispiel für das Versagen der Behörden in Berlin. Die Flüchtlingszuwanderung führte nicht zur Krise der Berliner Verwaltung, sondern ist der Katalysator, der die Fehlentwicklungen der letzten Jahre offen zutage treten lässt. „Die Flüchtlingsproblematik hat die Unzulänglichkeiten der

Berliner Verwaltung sowie der Verwaltungsstrukturen schonungslos offengelegt“, sagte der Haushaltsexperte der Berliner Grünen-Fraktion, Jochen Esser, am 14. Oktober 2015 im Abgeordnetenhaus. „Was würde in Berlin wohl passieren, wenn tatsächlich mal eine Katastrophe eintritt?“

Weniger Personal für eine wachsende Bevölkerung

„Jetzt rächt sich der enorme Personalabbau der letzten Jahre, es fehlt Personal in allen Bereichen“, heißt es in einem Positionspapier des ver.di-Bundesfachbereichsvorstands für Gemeinden. Die Asylsuchenden „treffen auf einen öffentlichen Dienst von Berlin, der aufgrund des Spardiktats der vergangenen Jahre personell so heruntergefahren wurde, dass jede zusätzliche Arbeit eigentlich nicht mehr geleistet werden kann“, kritisiert der Berliner Hauptpersonalrat.

Berlin hat seit der Wiedervereinigung das Personal in der Verwaltung in erheblichem Umfang reduziert. Von 2001 bis 2011 wurden über 30.000 Vollzeitstellen im öffentlichen Dienst abgebaut. Doch seit einigen Jahren wächst die Berliner Bevölkerung um knapp 50.000 Einwohner/innen jährlich – Geflüchtete nicht mitgezählt. Beschäftigtenvertreter/innen und Bezirke klagen schon lange über einen zu radikalen Sparkurs. Die rot-schwarze Regierungskoalition hingegen bekräftigte in ihrem



An den unhaltbaren Bedingungen für Asylsuchende und für die Mitarbeiter/innen des Lagesos können auch die freiwilligen Helfer/innen wenig ändern.

Die Situation ist nicht nur für die Asylsuchenden katastrophal, sondern führt auch zu einer unzumutbaren Arbeitssituation für die Mitarbeiter/innen. Zunächst rückten die Mitarbeiter/innen in den Büros zusammen, Besprechungsräume wurden abgeschafft und Bürocontainer im Hof aufgestellt. „Die Beschäftigten des Lageso arbeiten seit Monaten unter zum Teil nicht zumutbaren räumlichen und ergonomischen Zuständen weit über ihre Belastungsgrenzen hinaus, um die Flüchtlinge möglichst schnell unterzubringen“, bemängelt der Hauptpersonalrat.

Ruheständler/innen als Hoffnungsträger

Am 11. August 2015 beschloss der Senat, Freiwillige aus anderen Behörden und Ruheständler/innen zur Unterstützung für das Lageso zu akquirieren. Eine Woche später erging ein Aufruf an die aktuellen und ehemaligen Mitarbeiter/innen der Berliner Verwaltungen, das Lageso bei der Flüchtlingsaufnahme zu unterstützen. Von rund 450 Freiwilligen aus anderen Verwaltungen waren zum 2. Oktober lediglich 180 ins Lageso vermittelt. Abordnungen aus anderen Verwaltungen sind jedoch immer nur temporär, und die abgeordneten Mitarbeiter/innen fehlen an ihren eigentlichen Arbeitsplätzen. Daher hoffte der Senat darauf, Ruheständler/innen für den Dienst im Lageso zu aktivieren. „Die Beschäftigung von Ruhestandsbeamten auf Honorarbasis oder auf Basis eines befristeten Arbeitsvertrags ist leicht umsetzbar“, so Klaus Dauberstädt, Präsident des Deutschen Beamten-Bundes. Nicht so in Berlin: 141 Ruheständler/innen haben sich bis Anfang Oktober freiwillig auf den Aufruf gemeldet. Doch von den gemeldeten Rentner/innen und Pensionär/innen waren bis November gerade mal vier im Einsatz. Das Problem: Ruhestandsbeamte/innen haben nur die – für sie wenig attraktive – Möglichkeit, eine Tätigkeit im Lageso unter Anrechnung ihrer Ruhestandsbezüge aufzunehmen. Die Senatsinnenverwaltung blockiert seit Wochen eine Regelung, die Abhilfe schaffen soll.

Fortsetzung des Chaos in den Bezirken

Am 15. Oktober 2015 äußerten die Leiter/innen aller bezirklichen Sozialämter in einem Brief die Sorge, dass sich die chaotischen Zustände vor dem Lageso in die Bezirke verlagern. Anlass war die Ankündigung von Sozialsenator Mario Czaja

(CDU), dass zum Jahresende die Bezirke für mindestens 20.000 geflüchtete Menschen zuständig sein würden. Denn sobald Asylsuchende als Flüchtlinge anerkannt sind oder ihr Asylbegehren abgelehnt wird, fallen sie in die Zuständigkeit der Bezirke. Dann müssen sich die bezirklichen Sozialämter um die Sozialleistungen und die Unterbringung kümmern. Doch auch in den Bezirken ist die Personalsituation nicht besser. Mitte Oktober versprach der Senat 145 zusätzliche Stellen für die Bezirke – diese sind aber für alle Ämter gedacht, nicht nur für die Integration der Geflüchteten.

Bereits heute sind die Bezirke damit überfordert, Unterkünfte für Obdachlose und geduldete Flüchtlinge bereitzustellen. Es gibt viel zu wenige preiswerte Wohnungen. Derzeit wohnen rund 2.500 der Geflüchteten, für die eigentlich die Bezirke zuständig sind, in den Gemeinschafts- und Notunterkünften des Lageso.

Die Lage für Asylsuchende und Beschäftigte am Lageso bleibt katastrophal – trotz neu eröffneter Standorte in der Kruppstraße und in der Bundesallee. Jede Nacht warten hunderte Asylsuchende in der Kälte, um einen Platz möglichst weit vorn in der Schlange zu ergattern. Am 13. November 2015 protestierten rund 60 Flüchtlinge vor dem Lageso in der Turmstraße gegen die Zustände, blockierten eine Fahrbahn und forderten, sie zu einer Unterkunft zu bringen. Eine Verbesserung der Situation ist nicht in Sicht. Seit Jahren wiesen immer mehr Anzeichen auf die hausgemachte und politisch provozierte Krise in der Berliner Verwaltung hin. Nur wer bewusst weggeschaut hat, konnte dies übersehen. Die in den letzten Monaten gestiegenen Flüchtlingszahlen sind weder die Ursache der Verwaltungs- noch der Versorgungskrise. Sie zeigen nur die Spitze des Eisbergs. ●



Neuankommende Geflüchtete warten in der Regel tagelang, um überhaupt eine Wartenummer zu bekommen.

„Die Ursache der jetzigen Krise hat mit Flüchtlingen gar nichts zu tun.“

Die Probleme bei der Unterbringung von Geflüchteten sollten Anlass für ein Umdenken in der Wohnungspolitik sein

Interview mit Bernd Mesovic von Pro Asyl

Der Abschied vom sozialen Wohnungsbau fällt der Politik heute auf die Füße. Über Jahrzehnte war der soziale Wohnungsbau ein Auslaufmodell. Anstatt Wohnraum zu schaffen, wurden Instrumente wie das Wohngeld eingeführt und öffentliche Wohnungsbestände privatisiert. Damit gingen staatliche Interventionsmassen verloren, um Notlagen substanziell zu beheben, meint Bernd Mesovic von Pro Asyl. Er fordert nicht nur eine Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, sondern auch wohnungspolitische Veränderungen auf Bundesebene.

MieterEcho: Herr Mesovic, warum ist es so schwierig, die Krise der Flüchtlingsunterbringung zu lösen?

Bernd Mesovic: Ich habe den Eindruck, dass es eine sehr große Herausforderung für die Gesellschaft ist, zugleich die akuten Schwierigkeiten bei der Notunterbringung zu bewältigen und zu realisieren, dass wir jetzt ein umfangreiches Wohnungsbauprogramm starten müssen, um das Problem dauerhaft in den Griff zu bekommen. Gelingt es uns nicht, beides miteinander zu verbinden, werden wir uns auch in Zukunft immer nur auf der Ebene von Notlösungen und Provisorien bewegen.

Die Notlösungen und Provisorien werden zurzeit erheblich ausgebaut. Funktioniert die Erstaufnahme überhaupt noch?

Ursprünglich waren die Erstaufnahmeeinrichtungen zur begrenzten Unterbringung von Menschen während der Registrierung der Asylanträge und der ersten Anhörung gedacht. Inzwischen haben wir aufgrund des Verwaltungsversagens und der hohen Zahl von Flüchtlingen eine völlig aufgeblähte Erstaufnahme, in der das eigentliche Kerngeschäft, also die schnelle Registrierung, überhaupt nicht mehr klappt. Der Gesetzgeber reagiert auf diese schwierige Situation mit der seltsamen Idee, die behelfsmäßige Unterbringung noch weiter auszubauen und die Aufenthaltsdauer auf bis zu sechs Monate zu verlängern.

Sie kennen diese Notunterkünfte von innen. Was spielt sich in ihnen ab?

Wer einmal im Winter in diesen üblichen Containern gewesen ist, weiß, welche Folgeprobleme jemand hat, der da mit seiner Familie auf engstem Raum lebt und nachts, vielleicht noch durch den Matsch, zu einer Sanitäreinrichtung schlurfen muss. Von

der mangelnden Schall- und Wärmeisolierung, der Kondenswasserbildung und weiteren Mängeln einmal ganz zu schweigen. Diese Situation hat sich weiter zum Negativen entwickelt. Noch vor einem Jahr waren Container oder gar Zelte eher die Ausnahme. Inzwischen machen sie einen Großteil der provisorischen Wohnformen aus. Und dass Zelte nicht für den Winter geeignet sind, liegt auf der Hand, selbst wenn sie behelfsmäßig geheizt sind.

Pro Asyl warnt davor, dass aus diesen Provisorien ein Dauerzustand werden könnte.

Ja, denn diese Provisorien neigen dazu, sich zu verstetigen. Das hat viele Gründe, vor allem auch, weil mittel- und langfristige Lösungen nicht zeitnah angegangen werden und man sich damit zufrieden gibt, dass Obdachlosigkeit abgewendet wird. Dadurch ändert sich aber auf Dauer nichts. Auch muss immer darauf hingewiesen werden, dass die provisorische Unterbringung die dort Lebenden stigmatisiert. Jede Erstaufnahmeeinrichtung und jede provisorische Unterkunft kann schnell zum Kristallisationspunkt von fragwürdigen Debatten werden und Probleme befeuern, wie sie vielerorts mit Blick auf die rechte Szene bestehen.

Was wäre die Alternative?

Das Ziel muss die Wohnungsunterbringung sein. Auch aus integrationspolitischer Sicht muss verhindert werden, dass Menschen über Jahre hinweg in Not- und Großunterkünften isoliert werden. Außerdem handelt es sich bei diesen Unterkünften um



Foto: Pro Asyl

Bernd Mesovic ist stellvertretender Geschäftsführer und verantwortlich für die Pressearbeit von Pro Asyl. Die unabhängige Menschenrechtsorganisation setzt sich seit 25 Jahren für die Rechte von Geflüchteten in Deutschland und Europa ein. Mehr Informationen: www.proasyl.de

eine sehr teure Veranstaltung. Wir werfen im Moment irgendwelchen privaten Betreibern Tagespauschalen in den Rachen, von denen am Ende niemand etwas hat außer den Betreibern selbst. Dieses Geld wäre in einem öffentlichen Wohnungsbestand viel sinnvoller angelegt.

Warum stehen die Kommunen bei der Wohnungsunterbringung heute so hilflos da?

Es gibt in allen Ballungszentren schlichtweg zu wenige Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Und zwar schon seit Jahren. Die staatliche Pflicht, Flüchtlinge menschenwürdig unterzubringen, stößt heute an Grenzen, weil die Kommunen über keinen eigenen Wohnungsbestand mehr verfügen. Das aktuelle Problem hat strukturelle Ursachen und die resultieren aus politischen Entscheidungen.

„Wichtig ist, dass wir wegdenken von diesen containerähnlichen Lösungen. Wünschenswert wäre eine Entwicklung, die wirklich innovative Optionen durchspielt.“

Die Fehler der Vergangenheit fallen der Politik also heute auf die Füße?

Seit den 1980er Jahren beobachten wir in der Bundesrepublik eine Entwicklung, die die Wohnungspolitik in eine Wohnungsmarktpolitik umwandelt. Über Jahrzehnte galt die neoliberale Ideologie, wonach der soziale Wohnungsbau ein Auslaufmodell ist. An die Stelle der Bereitstellung von Wohnraum traten Instrumente wie das Wohngeld oder die Wohnkostenerstattung. Hinzu kam die Privatisierung öffentlicher Bestände. Damit ging jede staatliche Interventionsmasse verloren, mit der man Not-

lagen wirklich substanziell beheben kann. Das ist die Vorgeschichte und die begann, lange bevor überhaupt Flüchtlinge in großer Zahl nach Deutschland kamen. Insofern hat die eigentliche Ursache der jetzigen Krise mit Flüchtlingen gar nichts zu tun. Die heutige Problemlage resultiert aus der Privatisierung und der Verabschiedung von einer aktiven Wohnungspolitik. Es sind auch diese strukturellen Probleme des deutschen Wohnungsmarkts, die es privaten Unternehmern heute erlauben, aus der Flüchtlingsunterbringung Profit zu schlagen.

Also handelt es sich gar nicht um eine reine Flüchtlingsfrage?

Die Frage der angemessenen Unterbringung von Flüchtlingen stellt sich als Teilfrage eines größeren sozialen Problems: Wie können Menschen mit begrenztem Einkommen zu bezahlbarem Wohnraum kommen?

Welche Perspektive sehen Sie da?

Wir müssen den sozialen Wohnungsbau wiederbeleben. Dazu muss der Bund die Kompetenzen in der Wohnraumförderung wiedererlangen, die er etwa durch die Föderalismusreform 2006 aus der Hand gegeben hat. Und er muss erheblich investieren. Dafür ist eine mittel- und langfristige Planung erforderlich, die eigentlich schon vor Jahren hätte erfolgen müssen.

Von welcher Größenordnung sprechen wir?

Bis zum Jahresende werden etwa 800.000 Asylsuchende erwartet. Wenn wir davon ausgehen, dass rund die Hälfte davon bleiben wird, kommen wir auf 400.000 Menschen. Das heißt, dass wir allein für diese Personengruppe und in diesem Jahr eine sechsstellige Zahl von Wohneinheiten bräuchten. Die Flüchtlingszahlen werden in den nächsten Jahren nicht wesentlich abnehmen. Wenn man beachtet, dass es auch viele Einheimische gibt, die auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind, dann wird schnell deutlich, dass wir nicht mehr nur über Kleinteiliges reden dürfen. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts aus Hannover fehlen ohnehin vier Millionen öffentlich finanzierte Wohneinheiten. Die wird man nicht allein durch Baulückenbebauung schaffen, hier geht es um die Dimension ganzer Stadtteile. Und zwar nicht auf dem flachen Land, sondern in den Ballungszentren. Die großen Städte sind die Integrationsmaschinen, dort gibt es Jobs, dort wollen Flüchtlinge wie Einheimische leben. Das ist stadtplanerisch wie politisch eine enorme Herausforderung, der wir uns stellen müssen. Klar ist auch, dass Milliardenbeträge in diesen Bereich gehen müssen. Aus der Portokasse werden wir weder einen neuen sozialen Wohnungsbau noch eine menschenwürdige Unterbringung von Flüchtlingen bezahlen können.

Was genau bedeutet in diesem Zusammenhang eine menschenwürdige Unterbringung?

Das ist eine wichtige, aber schwierige Frage. Auf jeden Fall würde ich die Betroffenen selbst fragen wollen, worunter sie am stärksten leiden und was Qualität für sie bedeutet. Man wird da sehr verschiedene Antworten kriegen. Im Moment dürfte es vor allem die große Enge sein, die extrem belastend ist und den Menschen in den Notunterkünften jede Privatsphäre nimmt. Ich denke hier vor allem an jene, die besonders schlimm gelitten haben unter den Ereignissen ihrer Flucht und nun in der großen



Fotos: Matthias Coers

Die Unterbringung von Geflüchteten geht einher mit der Notwendigkeit zur Schaffung von bezahlbarem und angemessenem Wohnraum, sowohl für Flüchtlinge als auch für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen.

Masse unterzugehen drohen. Umgekehrt wird es auch in solch schwierigen Situationen Flüchtlinge geben, die sich wohlfühlen, weil sie nicht an abgelegenen Orten oder in irgendwelchen Industriegebieten leben, sondern guten Kontakt mit zumindest Teilen der Bevölkerung haben und nicht als „Exoten“ ständig an den Pranger gestellt werden. Wohnqualität hat in dieser Hinsicht auch viel mit dem sozialen Umfeld zu tun. Deshalb betrachten wir auch mit großer Sorge die zunehmende Ermöglichung der Unterbringung in bisher nicht dafür vorgesehenen Gebieten.

Vielerorts wird über neue Arten des Wohnungsbaus diskutiert, etwa in Leichtbauweise. Sehen sie die Gefahr, dass dadurch gängige Wohnstandards auf Dauer unterschritten werden könnten?

Also, was die Flüchtlingsunterbringung angeht, da gibt es leider kaum Standards, die man unterschreiten könnte.

Das müssen sie erklären.

Ich meine damit, dass sich in den ganzen letzten Jahren, in denen die Flüchtlingszahlen zeitweilig wesentlich niedriger waren, kaum irgendwo verbindliche und vertretbare Mindeststandards etabliert haben. Es ist unglaublich, dass in einem Land, das alles so sehr durchzuregeln gewohnt ist, gerade der Bereich der Flüchtlingsunterbringung immer so eine – ich sage mal – politisch bewusst nicht gestaltete Grauzone geblieben ist. Das muss sich ändern.

Was heißt das, sowohl für die Unterbringung von Geflüchteten als auch für den Wohnungsbau?

Wichtig ist, dass wir überhaupt einmal wegdenken von diesen containerähnlichen Lösungen. Der bessere Container ist ja heute oft das Äußerste, das Flüchtlinge über Monate oder gar Jahre zu erwarten haben. Wünschenswert wäre eine Entwicklung, die aus der Notlage eine Tugend macht und wirklich innovative Optionen durchspielt, ohne dass dabei die wichtigen Standards unterschritten werden. Die Debatte um das Herunterschrauben von geltenden Richtlinien im Wohnungsbau finde ich auch problematisch. Aber ich glaube, man muss auch Kreatives zulassen. Gerade unter dem Stichwort „modulare Holzbauweise“ scheint mir viel Spannendes dabei zu sein. Ich bin selbst kein Bauexperte und ich frage mich immer: Wo bleibt eigentlich aktuell der Architektenwettbewerb, wo bleiben die Modellprojekte? Es gibt ja diverse Anbieter, die das leisten könnten, nicht nur kommerzielle. Auch Universitäten könnten Modellunterkünfte entwerfen, die innovativ sind, aber in ihrer Qualität und Lebensdauer dem normalen deutschen Wohnungsbau gleichkommen. Besser als das, was heute phantasielos in der Not hingestellt wird, wäre das allemal.

Es gibt ja zumindest zögerliche Versuche, den sozialen Wohnungsbau zu stärken, um Flüchtlingsunterkünfte bereitzustellen. Geplant ist, dass Bundesliegenschaften den Kommunen zur Verfügung gestellt werden, und die KfW-Bank soll ein Förderprogramm auflegen.

Der Gesetzgeber scheint inzwischen erkannt zu haben, dass man in diese Richtung gehen muss, und es gibt ja zumindest einige Kommunen, die angefangen haben zu bauen, noch bevor eine



Notwendig ist ein integrativer sozialer Wohnungsbau, um die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei darf es nicht nur um Lösungen für einkommensschwache Haushalte oder Geflüchtete gehen, die von der Politik als „soziales Problem“ aussortiert werden sollen.

wirkliche Debatte stattgefunden hat oder gar eine Richtlinie zu einer neuen Form des sozialen Wohnungsbaus ergangen ist.

Viele Kommunen ächzen bereits heute angesichts der Flüchtlingszahlen. Würde man sie nicht völlig überfordern, wenn sie jetzt auch noch bauen sollen?

Im Gegenteil, jetzt schon zu bauen, drängt sich in vielen Fällen geradezu auf, weil die Zinsen historisch niedrig sind und die Kommunen ihre Bauten auch gegenfinanzieren könnten – aus den Erstattungen der Länder, sofern dort Asylsuchende untergebracht sind. Wenn anerkannte Flüchtlinge dort wohnen, dann aus den Wohnkosten im Rahmen von Hartz IV.

„Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betrifft alle Menschen ohne hohes Einkommen und führt oft zu völlig unsinnigen Konkurrenzsituationen.“

Also erst einmal ein soziales Wohnungsbauprogramm extra für Geflüchtete?

Keineswegs. Zum einen sehe ich die Gefahr der Segregation, wenn man reine Flüchtlingssiedlungen baut. Einem neuen sozialen Wohnungsbau muss vielmehr ein gutes und integriertes Konzept zugrunde liegen. Das umso mehr, weil es sich ja zweitens um gar kein reines Flüchtlingsproblem handelt. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum betrifft alle Menschen, die über kein hohes Einkommen verfügen. Sie haben in dieser Hinsicht ganz ähnliche Probleme wie die Flüchtlinge, was heute aber leider oft zu völlig unsinnigen Konkurrenzsituationen führt. Insofern würden wir uns als Gesellschaft insgesamt etwas Gutes tun, wenn wir jetzt mit dem sozialen Wohnungsbau im großen Stil loslegen. Und zwar als Gemeinschaftsveranstaltung – nicht für die Flüchtlinge, sondern mit ihnen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Philipp Mattern.

Schnell, günstig und nachhaltig?

Anforderungen des Senats an neue modulare Unterkünfte sind möglicherweise schwer umsetzbar

Von Jutta Blume

Mitte Oktober hat der Berliner Senat die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Modulbauweise ausgeschrieben. Zunächst sollen Gemeinschaftsunterkünfte mit maximal 450 Plätzen pro Standort entstehen. Der Senat wünscht sich, dass die Unterkünfte innerhalb nur eines Jahres fertig gestellt werden und nachhaltiger als Containerdörfer sind.

Am 30. September berichtete die *Berliner Zeitung*, der Senat wollte 15.000 Wohnungen in Leichtbauweise für 30.000 Menschen bauen. Die schnell fertigzustellenden und preiswerten Wohnungen sollen Flüchtlingen, aber auch anderen Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen. Die Höhe der Miete soll bei 6,50 Euro/qm kalt liegen.

In der Mitte Oktober veröffentlichten Ausschreibung ist dann ausschließlich von der Unterbringung von Flüchtlingen die Rede. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stellt sich ein fünfgeschossiges Grundmodul vor, in dem etwa 75 Menschen in Wohnungen, Doppel- und Einzelzimmern Platz finden. Je nach Grundstücksgröße werden mehrere Module errichtet. Hinzu kommt ein sogenanntes Funktionsmodul für Pförtner und Gemeinschaftseinrichtungen. Und „im Gegensatz zu bereits vom Land Berlin neu errichteten Flüchtlingsunterkünften, die

bisher auf ‚Container-Lösungen‘ basieren, wird bei den geplanten Neubauten aus Gründen der Nachhaltigkeit von einer Gebäudenutzungsdauer von ca. 100 Jahren ausgegangen“. Sollte in Zukunft weniger Bedarf an Unterkünften für Geflüchtete sein, würde sich die Frage stellen, wie die Gebäude weiter genutzt werden sollen. Die Pressesprecherin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Petra Rohland erklärt dazu: „Die Unterkünfte sind so konzipiert, dass sie später umgenutzt werden können. Studentisches Wohnen ist genauso möglich wie der Umbau zu Wohnungen.“ Allerdings müsste dann die Frage des Planungsrechts geklärt werden, da Geflüchtete seit dem 1. November auch außerhalb von Wohngebieten und ohne vorherigen Bebauungsplan untergebracht werden dürfen. Allerdings hält sich der Senat bei den Standorten bislang bedeckt. Ende Juni erklärte Sozialsenator Mario Czaja (CDU) im Hauptausschuss, dass acht bis zehn Grundstücke zur Verfügung stünden, die aber noch nicht alle gesichert seien. Um weitere Standorte zu finden, sollte jeder Bezirk zwei bis drei Grundstücke aus einem Paket auswählen, das der Senatsverwaltung angeboten worden sei. Lediglich das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf habe einen Beschluss über zwei Grundstücke gefasst. Auf eine Anfrage des Abgeordneten Fabio Reinhardt (Piraten) erklärte die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales im Juni: „Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Wohninfrastruktur wie insbesondere standortnahe Schulen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten sind wichtige Kriterien für die Grundstücksauswahl.“

„Von Betonfertigteilen bis zur Raumzelle“

Zum jetzigen Zeitpunkt ist damit unklar, für wie viele Menschen in den Modulbauten Wohnraum geschaffen wird oder wie ihre bauliche Ausführung aussehen wird. Der Begriff modulare Bauweise lässt den Bietern Spielraum „von Betonfertigteilen bis ggf. hin zur Raumzelle“, wie die Senatsverwaltungen für Gesundheit und Soziales und für Stadtentwicklung und Umwelt am 16. Juni an den Hauptausschuss schreiben. Mehr Klarheit zu Baukosten und -zeit dürfte es nach dem Abschluss der Ausschreibung geben. Eine Schätzung zu den Baukosten möchte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Verweis auf die bis zum 19. November laufende Ausschreibung nicht abgeben. Modul- oder Leichtbauten werden momentan an vielen Orten Deutschlands geplant und teilweise bereits realisiert. Der Bundesverband Deutscher Fertigbau warnt vor zu hohen Erwartungen an die Branche. „In kurzer Zeit deutlich mehr neuen Wohnraum zu schaffen als bislang vorgesehen, lassen die vollen Auftragsbücher vieler Fertighaushersteller nicht zu“, zitiert der Kölner Stadt-Anzeiger den Verbandsvorsitzenden Johannes Schwörer. Auch Achim Hannott, der Sprecher des Verbands, vertritt in der *Berliner Zeitung* die Auffassung, dass durch die Errichtung von Fertighäusern das Problem nicht zu lösen sei. „Die Branche ist auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern spezialisiert, aber nicht auf den Bau von Massenunterkünften.“ ●



15.000 Wohnungen in Leichtbauweise plant der Senat. Sie sollen die bisher auf Container-Lösungen basierten Flüchtlingsunterkünfte ablösen. Foto: Matthias Coers

Mit Sicherheit gut im Geschäft

Senat und Behörden sind mit der Lage am Lageso völlig überfordert,
Wachschutzunternehmen profitieren

Von Benedict Ugarte Chacón

Als Ende Oktober mehrere Videos im Internet auftauchten, die zeigen, wie vor dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (Lageso) Wachleute auf wartende Flüchtlinge einprügelten, gab man sich an offizieller Stelle entsetzt. Lageso-Präsident Franz Allert verurteilte das harte Vorgehen der Sicherheitsleute in den Medien und kündigte an, dass besagte Mitarbeiter nicht mehr vor dem Lageso zum Einsatz kämen. Bis kurz vor dem Auftauchen der Videos wollte der Senat allerdings nichts von Problemen mit dem Sicherheitspersonal mitbekommen haben. Bei den in den Videos gezeigten Wachleuten soll es sich um Personal des Unternehmens Spysec handeln. Dieses ist ein Subunternehmen der Firma Gegenbauer.

Mindestens ein Mitarbeiter der Spysec wurde nach Angaben des Senats auf eine parlamentarische Anfrage der Piratenfraktion bereits vor den Vorfällen im Oktober „wegen eines nicht adäquaten persönlichen Verhaltens bei der Dienstaussübung (unbeherrschtes Auftreten)“ vom Einsatz ausgeschlossen. Allerdings, so heißt es in der Antwort vom 8. Oktober, lagen bei der zuständigen Stelle im Lageso bis zu diesem Zeitpunkt keine Beschwerden über einzelne Mitarbeiter/innen der Spysec vor. Verantwortlich für die Objektsicherheit am Lageso ist nach Angaben des Senats zum einen die Gegenbauer Sicherheitsdienste GmbH, zum anderen die Firma Spysec, die wiederum von der Gegenbauer Facility Management GmbH beauftragt worden sei. Gefragt nach den Gründen, warum ausgerechnet die Spysec den Auftrag vor dem Lageso erhielt, antwortete der Senat auf eine weitere parlamentarische Anfrage, dass die Gegenbauer Facility Management GmbH nicht nur den Objektschutz teilweise auf die Spysec ausgelagert habe, sondern darüber hinaus auch – „in Abstimmung“ mit dem Lageso – die „Kundensteuerung“. Dies wiederum geschah laut Senat vor dem Hintergrund, dass für die Arbeit am Lageso nicht nur „vielfältige Sprachkenntnisse“ unerlässlich seien, sondern auch „Einblicke in die kulturellen Hintergründe des Publikums“. Diese Anforderungen könne die Spysec, bei der es sich um einen „jahrelangen Nachunternehmer“ handle, mit dem eingesetzten Personal erfüllen. Für wen außer der Gegenbauer-Gruppe die Spysec ansonsten arbeitet, möchte die Firma nicht bekannt geben. Man habe sich verpflichtet, „die Interessen und Privatsphäre unserer Auftraggeber zu schützen“, heißt es auf ihrer Website. Deswegen spreche man nicht über Projekte.

Gut vernetzt

Die Gegenbauer Sicherheitsdienste GmbH und die Gegenbauer Facility Management GmbH konnten seit dem Jahr 2009 im-

merhin 289 Aufträge von landeseigenen Unternehmen verzeichnen. Zu den Auftraggebern zählten unter anderem die Berliner Bäderbetriebe, die Berliner Wasserbetriebe, das Immobilienunternehmen Berlinovo, die Flughafengesellschaft, die Investitionsbank Berlin sowie die Wohnungsbaugesellschaften Stadt und Land, Gesobau, Gewobag und WBM. Auch die Olympiastadion Berlin GmbH findet sich unter den Auftraggebern. Letztere wiederum ist Betreiberin des Olympiastadions, dem Heimstadion von Hertha BSC, dessen Präsident wiederum Werner Gegenbauer ist. Dieser scheint in der Berliner Politik seit Langem gut vernetzt zu sein. So wirkte zum Beispiel Klaus-Hermann Wienhold, ehemaliger Landesgeschäftsführer der Berliner CDU und ehemaliges Mitglied des Abgeordnetenhauses, zeitweise auch als Geschäftsführer in einem Unternehmen der Gegenbauer-Gruppe. Eine „Parteispende“ von Wienhold und seinem Geschäftspartner Christian Neuling an den damaligen CDU-Fraktionsvorsitzenden Klaus-Rüdiger Landowsky waren ein Auslöser für den Berliner Bankenskandal. Gegenbauer war zudem Mitglied im Aufsichtsrat von Wienholds Immobilienfirma Aubis, deren risikobehaftete Immobilien eine Rolle im Bankenskandal spielten. Auch Mario Czaja (CDU) war nach eigenen Angaben von 2002 bis 2011 bei der Unternehmensgruppe Gegenbauer in leitender Funktion tätig. Als Senator für Gesundheit und Soziales untersteht ihm heute das Lageso. ●



Die Sicherheitsfirma Spysec kam durch prügelnde Mitarbeiter vor dem Lageso in Verruf. Spysec ist ein Subunternehmen von Gegenbauer. Werner Gegenbauer ist in der Berliner Politik seit Langem gut vernetzt.

Foto: Matthias Coers

Zu wenig und zu langsam, aber ein Anfang ist gemacht

Bestandsaufnahme bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Von Philipp Möller

Nach den Wünschen des rot-schwarzen Senats sollen die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen wieder in den Wohnungsbau einsteigen und bis zum Ende des Jahres 2025 rund 22.000 neue Wohnungen bauen. Davon soll ca. ein Drittel sozialer Wohnungsbau nach den Richtlinien des neu aufgesetzten Wohnraumförderfonds sein.

Nach dem fatalen Ausverkauf der kommunalen Wohnungsbestände im letzten Jahrzehnt und dem Ausstieg aus der Anschlussförderung für rund 28.000 Wohnungen im Jahr 2003, bedeuten die Ankündigungen des Berliner Senats einen politischen Kurswechsel. Angesichts der sich immer weiter verschärfenden Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt scheint beim Senat langsam die Einsicht zu reifen, dass den Problemen nur mit Neubau nachhaltig zu begegnen ist, und daher legt er einen Wohnungsbauförderfonds auf. Derzeit verfügen die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen über einen Bestand von

rund 294.000 Wohnungen, 14% davon sind sozialer Wohnungsbau. Nach den Plänen von Berlins Baustatssekretär Engelbert Lüdke Daldrup (SPD) sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bis 2025 ihren Bestand über Zukauf und Neubau um mehr als 100.000 Wohnungen aufstocken. Bis Ende des nächsten Jahres sollen 3.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden und mit dem Bau von über 7.000 neuen Wohnungen begonnen werden. Nach 2016 ist der Neubau von rund 8.000 weiteren Wohnungen geplant.

Wohnungsneubau nur gering

Die Bilanz der bisherigen Anstrengungen seitens der landeseigenen Wohnungsunternehmen fällt jedoch ernüchternd aus. Der Wiedereinstieg in den Neubau verläuft nur schleppend und bis Ende dieses Jahres sind lediglich rund 1.500 Fertigstellungen von neuen Wohnungen zu erwarten.

Da der Berliner Senat von rund 80.000 neu zugezogenen Berliner/innen in diesem Jahr ausgeht, wie Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) im September dem Abgeordnetenhaus verkündete, sind die wenigen Neubauwohnungen nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Die Gründe für das zähe Anlaufen des Wohnungsneubaus liegen in der verfehlten Politik der letzten zehn Jahre. Trotz der Eskalation auf dem Wohnungsmarkt vernachlässigte der Senat den Neubau von Wohnraum konsequent. In den kommunalen Unternehmen müssen daher zunächst wieder eigene Bauabteilungen aufgebaut und fachkundiges Personal eingestellt werden. Zudem scheint die Notwendigkeit von Neubau noch immer nicht in ihrer vollständigen Tragweite erkannt worden zu sein. Der vom Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten von Senat und den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2012 angestrebte Bestandszuwachs für die seinerzeit vorhandenen 277.000 öffentlichen Wohneinheiten auf 300.000 Ende 2015 beruht zum Großteil auf Zukauf. Seit Beginn der Legislaturperiode des rot-schwarzen Senats vor vier Jahren wurden rund 25.000 Wohnungen durch die Gesellschaften gekauft. Zunehmend wird es jedoch angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt schwieriger, günstige Bestände aufzukaufen.

Mietpreisdämpfende Wirkung

Hinsichtlich der Miethöhe dokumentiert der im Oktober vorgestellte zweite Jahresbericht des Mietenbündnisses eine leicht dämpfende Wirkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf die Berliner Mietpreise. Die durchschnittlichen Kaltmieten bei den städtischen Gesellschaften beliefen sich im letzten Jahr auf 5,50 Euro/qm und lagen damit 2,4% höher als im Vorjahr. Gleichzeitig waren sie niedriger als der Berliner Durchschnitt,



Das „Büro für ungewöhnliche Maßnahmen“ unterstützt mit einem Aktionsmittel die Proteste in der Weddinger Koloniestraße.

Die gegenwärtige Förderung des sozialen Wohnungsbau lässt Mittel aus Steuergeldern in die Kassen der Immobilienwirtschaft fließen. Eine dauerhafte Bindung der geförderten Wohnungen findet wieder nicht statt.

Fotos: Matthias Coers

der sich laut Mietspiegel bei 5,84 Euro/qm ansiedelt. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete 2014 betrug 6,11 Euro/qm, während auf dem freien Wohnungsmarkt die durchschnittliche Angebotsmiete mit 8,50 Euro/qm einen neuen Höchstwert erreichte. Ein Vergleich der Preisentwicklung zeigt gleichwohl, dass die Mieten bei den städtischen Gesellschaften im Zeitraum von 2012 bis 2014 genauso stark stiegen wie im Berliner Durchschnitt. Die kommunalen Wohnungsunternehmen erhöhten die Miete während dieser Zeit um 29 Cent/qm, während die Mieten laut Mietspiegel im gleichen Zeitraum um 30 Cent/qm hinaufkletterten.

Ein Blick auf die bisher geplanten Bauprojekte zeigt, dass die neuen Wohneinheiten nicht immer auf der grünen Wiese entstehen sollen. Teilweise werden bestehende Häuser mit Dachgeschossen aufgestockt, Baulücken nachverdichtet oder Gewerbeflächen zu Wohnungen umgebaut. Um die angepeilten Miethöhen von durchschnittlich 6,50 Euro/qm im sozialen Wohnungsbau zu erzielen, setzen einige Wohnungsbaugesellschaften auf Einsparungen in der Ausstattung. Die Degewo beispielsweise verzichtet in den Sozialwohnungen auf Kellerräume und Balkone und versucht, an Fluren und großflächigen Eingangsbereichen zu sparen. Die Gesobau möchte die Gesamtbaukosten durch die Bebauung eigener Grundstücksflächen gering halten. Viele der Neubauprojekte befinden sich im Ostteil der Stadt und nur wenige innerhalb des S-Bahn-Rings. Die Hauptentwicklungsgebiete sind bei den einzelnen Gesellschaften unterschiedlich. Sie befinden sich in Gropiusstadt (Degewo), Pankow (Gesobau), Prenzlauer Berg (Gewobag), Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf (Howoge), Treptow-Köpenick (Stadt und Land) und Mitte (WBM).

Wohnraumförderfonds eingerichtet

Ein Fünftel bis ein Drittel der Neubauwohnungen in den größeren Neubauprojekten ab 50 Wohneinheiten sollen durch die Unterstützung des Wohnraumförderfonds mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 Euro/qm vermietet werden. Bei kleineren Projekten kann ein höherer Anteil der Wohnungen gefördert werden. In konkreten Zahlen sind das 1.000 geförderte Wohnungen in diesem Jahr, rund 2.500 im nächsten Jahr und über 3.000 im Jahr 2017. Durch den Fonds versucht der Senat, den Bau von sozial geförderten Wohnungen anzukurbeln und hat entsprechend die Förderbedingungen verbessert. Private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und städtische Gesellschaften haben nun mehr finanzielle Anreize für die Errichtung von gefördertem Wohnungsneubau. Ihnen stehen zwei Förderalternativen zur Verfügung. Ein Modell beruht auf der Förderung mit zinslosen öffentlichen Baudarlehen bis maximal 1.200 Euro/qm Wohnfläche und 64.000 Euro pro Wohnung. Zusätzlich wird auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens ein Tilgungszuschuss in Höhe von 25% gewährt, sodass nur 75% des geliehenen Gelds zurückgezahlt werden müssen. Die Nettokaltmieten in diesem Modell sind bei 6,00 bis 7,50 Euro/qm angesiedelt. Eine zweite Fördermöglichkeit beruht ebenfalls auf zinslosen öffentlichen Baukrediten bis maximal 1.000 Euro/qm Wohnfläche und 50.000 Euro pro Wohnung, die mit einkommensorientierten Zuschüssen flankiert werden. Durch diese Zuschüsse kann die Nettokaltmiete auf bis zu 6 Euro/qm monatlich verringert werden. Der Förderzeitraum beträgt bei beiden Varianten 20 Jahre und es besteht die Möglichkeit einer Nachbindung für weitere zehn Jahre. Die Mietsteigerungsrate beträgt 20 Cent/qm alle zwei Jahre. Darü-



Die Degewo will beim Bau von Sozialwohnungen unter anderem auf Kellerräume und Balkone verzichten, angeblich um so die angestrebte Miethöhe von 6,50 Euro/qm erreichen zu können.

ber hinaus greift bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen die Schutzvorschrift aus dem Mietenbündnis, die bei Mieterhöhungen eine an das Haushaltseinkommen gekoppelte Kappungsgrenze vorsieht.

Kappung der Mieten befristet

Im Vergleich zur fehlerhaften Konstruktion der früheren Förderung des sozialen Wohnungsbaus wurden einige kosmetische Veränderungen vorgenommen. „Die Struktur der Förderung ist als zinsloses Darlehen mit zwanzigjähriger Laufzeit mit den früheren Systemen, die zum Beispiel mit diversen Aufwendungsdarlehen und Zuschüssen verbunden waren, keinesfalls vergleichbar. Wichtigster Nebeneffekt der neuen Förderformen ist auch, dass die Fördermittlerückzahlungen in einen revolving Fonds fließen und damit unmittelbar für immer neue Förderprojekte zur Verfügung stehen“, meint Dr. David Eberhart vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Programms muss jedoch konstatiert werden, dass es sich bei dem Programm, wie bereits Rainer Balcerowiak im MieterEcho Nr. 377/Okttober 2015 kritisierte, um eine zeitlich begrenzte Kappung der Mieten durch die öffentliche Subventionierungen handelt und nicht um die Schaffung von dauerhaft preisgünstigem Wohnraum in kommunaler Trägerschaft. Auch bei der aktuellen Förderung fließen öffentliche Mittel aus Steuergeldern in die Hände privatwirtschaftlicher Immobilienunternehmen, ohne dass die geförderten Wohnungen dauerhaft gebunden werden. Nachhaltiger wäre, der Wohnraumkrise durch Wohnungsbau in kommunaler Hand zu begegnen. ●

Weitere Informationen:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen

Giganten des Immobilienmarkts

Börsennotierte Immobilienkonzerne kämpfen um die Marktführerschaft – das Engagement kommunaler Wohnungsbaugesellschaften wirkt dagegen recht bescheiden

Von Hermann Werle

Mit Milliardenbeträgen operieren die Großkonzerne der Immobilienwirtschaft, um Konkurrenten zu übernehmen und um ihre Marktmacht auszubauen. Mit der Vonovia AG ist die erste Wohnungsaktiengesellschaft in den deutschen Aktienleitindex Dax aufgestiegen, der bislang Großbanken, Autobauern sowie Chemie- und Energiekonzernen vorbehalten war. Nun möchte Vonovia die Deutsche Wohnen übernehmen, die ihrerseits Interesse an der LEG hatte. Neben ihrer gewaltigen Größe haben diese Immobilienkonzerne eines gemein: Ihre Wohnungen waren früher Eigentum der öffentlichen Hand.

So ist es auch kein Zufall, dass die Branchenriesen Vonovia, LEG und Deutsche Wohnen (DW) mit bundesweit über 600.000 Wohnungen ihre Sitze in Bochum, Düsseldorf und Berlin haben. NRW



Sonderangebot auf dem Immobilienmarkt: 2004 wurde die GSW privatisiert, 2011 an die Börse gebracht und bald ist sie wohl Bestandteil des Immobiliengiganten Vonovia.
Foto: Petra Brzank

Unternehmen	Wohnungen	davon Berlin
Vonovia (Deutsche Annington + Gagfah)	370.000	31.000
Deutsche Wohnen (Gehag, GSW)	142.000	102.000
LEG	107.000 (in NRW)	–
TAG	75.000	8.600
Adler Real Estate	52.000	1.700

und Berlin waren die Bundesländer, in denen die größten Wohnungsbestände privatisiert wurden. Für die jeweiligen Wohnungsmärkte ist diese Entwicklung nicht unbedeutend. In Berlin verfügt die DW unter anderem mit der 1998 privatisierten Gehag und der 2004 verscherbten GSW über rund 100.000 Wohnungen. Mit der Übernahme der DW würde Vonovia, die im September aus dem Zusammenschluss der Deutschen Annington mit der Gagfah hervorging, mehr als 130.000 Wohnungen allein in Berlin halten. Das entspräche in etwa dem Bestand der zwei größten landeseigenen Berliner Gesellschaften, der Degewo und der Gewobag, zusammen.

Ergebnisse neoliberaler Politik

Der große Ausverkauf durch die wirtschaftsliberale Senatspolitik seit dem Ende der 90er Jahre fällt den Berliner Mieter/innen angesichts der Wohnungsnotlage mehrfach und dauerhaft auf die Füße: Einerseits fehlen die über 100.000 privatisierten Wohnungen als potenzielles Regulativ zur Begrenzung der Mietsteigerungen und andererseits gehören dieselben Wohnungen unter der profitorientierten Verfügungsgewalt von Großkonzernen zu den Mietpreistreibern. Börsennotierte Unternehmungen orientieren sich ihrer Gesellschaftsform entsprechend nicht an sozialpolitischen Zielmarken, sondern am Börsenwert und den Erwartungen der Aktionäre. Zu den Anteilseignern gehören schwergewichtige Investmentfonds wie *BlackRock*, *Sun Life Financial* und die Norges Bank, die zusammen genommen 19% der Aktien der Vonovia und 24% der DW halten. Von dieser Seite wird das

Zusammengehen der Konzerne begrüßt, verspricht die Bündelung der Geschäftsbereiche doch erhöhte Renditen durch „eine industrialisierte Modernisierung des Bestands“, der „Erweiterung der Wertschöpfungskette sowie der Optimierung der Kostenstruktur“, wie das Vonovia-Management verspricht.

Politische Prominenz

Die Immobilienkonzerne verfügen aber nicht nur über ökonomische Macht, sondern werfen auch personelle Schwergewichte in die Waagschale. Mit Wulf Bernotat sitzt der ehemalige Vorstand des Energieriesen E.on im Aufsichtsrat der Vonovia und mit ihm die CDU-Wirtschaftslobbyistin und frühere Staatsministerin im Bundeskanzleramt Hildegard Müller. Auf Prominenz kann auch der Aufsichtsrat der DW verweisen. Mit Wolfgang Clement, dem früheren SPD-Superminister unter Kanzler Gerhard Schröder, verfügt der zweitgrößte Immobilienkonzern seit 2011 über einen Superlobbyisten in seinem Aufsichtsgremium. Mit diesen Immobilienkonzernen sind neue Akteure auf dem deutschen Wohnungsmarkt herangereift, die ihre Marktmacht und politischen Potenziale weiter entwickeln werden. Demgegenüber steht in Berlin ein Senat, der im Gegensatz zum rot-roten Vorgängerssenat das Wohnungsmarktproblem zwar nicht mehr gänzlich ignoriert, aber zu einem entschlossenen Handeln nicht bereit ist. Wo die Immobilienkonzerne mit Milliarden für ihre Expansionsbestrebungen klotzen, kleckert das Land Berlin mit der Förderung von 1.000 neu gebauten Wohnungen in 2015.

Zaghafte Veränderung

Umstrukturierung der Berliner Wasserbetriebe verläuft schleppend

Von Benedict Ugarte Chacón

Die Wasserbetriebe waren im Jahr 1999 zu 49,9% an ein Konsortium aus RWE und Vivendi (heute Veolia) verkauft worden. Ein 2011 von der Bürgerinitiative Berliner Wassertisch initiiertes Volksentscheid zur Offenlegung der bis dahin geheim gehaltenen Verträge zur Teilprivatisierung brachte die Rekommunalisierung einen großen Schritt voran. Im November 2012 kaufte das Land zunächst die RWE-Anteile für 618 Millionen Euro zurück. Der Rückkauf der Veolia-Anteile erfolgte im November 2013 für rund 600 Millionen Euro. Der Umbau des Konzerns erwies sich danach als zähes Unterfangen (MieterEcho Nr. 376/September 2015). Im September legte der Senat dem Abgeordnetenhaus einen Bericht zur Umstrukturierung vor.

Die Wasserbetriebe waren seit 1999 auf die Bedürfnisse der privaten „Partner“ zugeschnitten. Erst im Mai dieses Jahres – rund 1,5 Jahre nach dem vollständigen Rückkauf – beschloss das Abgeordnetenhaus, die Konzernstruktur zu vereinfachen. Neben der Berlinwasser Holding AG als Dachgesellschaft bestand der Konzern seinerzeit aus den Berliner Wasserbetrieben als Anstalt öffentlichen Rechts, mehreren stillen Gesellschaften und der Rekom GmbH & Co. KG, die den über Kredite finanzierten Anteilsrückkauf abwickelte. Das Vertragswerk, das ursprünglich die Gewinnverteilung zwischen dem Land und den Privaten regeln sollte, wurde nach dem Rückkauf fortgeführt. Laut Aussage des Berliner Wassertischs habe dies zur Folge, dass nicht klar sei, wohin die von den Wasserkund/innen gezahlten Gelder letztlich fließen. Im Mai wurde zunächst die Berlinwasser Holding AG in eine GmbH umgewandelt, was der Reduzierung der Komplexität des gesamten Unternehmens dienen sollte, wie Senat und Wasserbetriebe damals erklärten. Im September beriet der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses einen Bericht des Senats zum aktuellen Stand der Umstrukturierung. Im Juni und Juli seien die vom

Parlament beschlossenen Maßnahmen umgesetzt und schließlich am 27. Juli abgeschlossen worden, heißt es darin. Die gesamte Umstrukturierung soll rückwirkend zum 1. Januar 2015 erfolgen. Übrig bleiben dann die Berliner Wasserbetriebe als Anstalt des öffentlichen Rechts, zuständig für Wasserver- und -entsorgung, und die Berlinwasser Holding GmbH, die mit dem Wettbewerbsgeschäft beauftragt ist. Zwischen diesen Unternehmen bestehe laut Senatsbericht „keine direkte gesellschaftsrechtliche Beziehung mehr“.

Wasserkunden bezahlen Rückkauf

Für die Aktivist/innen des Berliner Wassertischs reichen diese Maßnahmen des Senats nicht aus. „Die Berliner Wasserbetriebe investieren nicht genug ins Rohrleitungsnetz. Die Schädigung der Substanz wird dabei von den Verantwortlichen in Kauf genommen“, heißt es in einem Papier der ehemaligen SPD-Abgeordneten Gerlinde Schermer, die sich seit Langem beim Wassertisch engagiert. Der Senat habe seit dem Rückkauf den Privaten nachgeeifert, kritisiert Ulrike Kölver vom Sprecherteam des Wassertischs: „Anstatt die Gewinne

vollständig im Unternehmen zu belassen, um Erneuerungsmaßnahmen zu finanzieren, versickern diese zum Teil im Landeshaushalt. Wir bezeichnen das als eine verdeckte Wasser-Steuer. So etwas darf es unserer Ansicht nach nicht geben. Wasser ist ein lebensnotwendiges Gut und darf nicht besteuert werden.“ Die Wasserpreise müssten vielmehr so kalkuliert werden, dass sie die realen Kosten inklusive derer für Erhalt und Verbesserung der Anlagen decken. Wenn die Gewinnabführung an den Landeshaushalt unterbleibe, sei auch eine Senkung der Wasserpreise möglich. Ob dies in absehbarer Zeit geschehen wird, ist fraglich. Der Rückkauf musste, so wollte es der rot-schwarze Senat, von den Wasserbetrieben selbst über Kredite finanziert werden, um den Landeshaushalt nicht zu belasten. Laut einer Antwort des Senats auf eine parlamentarische Anfrage der Abgeordneten Heidi Kosche (B90/Grüne) werden die Wasserbetriebe deshalb bis zum Jahr 2030 Zins- und Tilgungsraten von 60 Millionen Euro jährlich aufbringen müssen – und dieses Geld wird von den Wasserkund/innen kommen. ●



Der Berliner Wassertisch fordert, dass die Gewinne der Wasserbetriebe im Unternehmen bleiben und nicht im Landeshaushalt versickern, um den Instandhaltungsrückstau des Rohrleitungsnetzes zu beheben. Foto: Matthias Coers



Fotos: Matthias Coers

Fertiger und fertiger

Auch im Jahr 2015 kam der Bau des Hauptstadtflughafens eher schlecht als recht voran

Von Benedict Ugarte Chacón

Im Dezember letzten Jahres gab die Flughafengesellschaft bekannt, dass ihr damaliger Geschäftsführer Hartmut Mehdorn seinen Posten bis spätestens Mitte 2015 räumen werde. Zuvor war öffentlich darüber spekuliert worden, ob sein bis 2016 geltender Vertrag verlängert werde. Mehdorn verabschiedete sich mit einer Erklärung, in der es hieß, dass die Baustellenorganisation nunmehr geordnet sei und die „technischen Kernfragen“ entschieden wären. Ein noch unter Mehdorn entwickeltes „Terminband“, an welchem die Flughafengesellschaft nach wie vor festhält, sieht als Eröffnungstermin das zweite Halbjahr 2017 vor. Allerdings hat das Unternehmen bislang nicht nachvollziehbar dargestellt, ob und wie sich insbesondere die Insolvenz der Baufirma Imtech auf die Terminplanung auswirken wird.

Im Februar beschloss der Aufsichtsrat, den vormaligen Rolls-Royce- und Bombardier-Manager Karsten Mühlenfeld zum Geschäftsführer zu ernennen. Den Posten trat Mühlenfeld bereits im März an. So reibungslos wie bei der Geschäftsführung passierte der Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrats nicht. Nachdem Klaus Woreit im Dezember 2014 sein Amt niedergelegt hatte und somit nicht mehr Aufsichtsratsvorsitzender der Flughafengesellschaft war, dauerte es immerhin bis Anfang Juli, bis sich sein Nachfolger Michael Müller (SPD) durchringen konnte, den Vorsitz des Gremiums zu übernehmen. Müller kündigte an: „Meine klare Priorität ist, den BER so schnell wie möglich ans Netz zu bringen.“ Inwieweit sein politisches Schicksal mit dem Flughafen verknüpft ist, wird sich zeigen, sollte das „Terminband“ nicht eingehalten werden. Das Jahr 2015 begann für den BER zu-

nächst mit der Meldung vermeintlicher Erfolge. Immerhin gelang es im Februar, „alle nötigen Planungsleistungen, zum Beispiel für die Fertigstellung der Entrauchungsanlagen des BER-Terminals“ zu vergeben, wie es in einem Sachstandsbericht vom 30. März heißt. Deren Funktionsuntüchtigkeit war 2012 ein Grund für die Verschiebung der Inbetriebnahme des Flughafens gewesen. Ob es wirklich ein großer Erfolg ist, nach drei Jahren neue geeignete Planer gefunden zu haben, ist wohl Interpretationssache. Allerdings soll einer Planungsfirma laut Medienberichten im Oktober ein Planungsauftrag zumindest teilweise wieder entzogen worden sein. So zumindest wurde ein Sprecher der Flughafengesellschaft wiedergegeben. Das betroffene Unternehmen ließ hingegen vernehmen, dass es nicht gekündigt worden sei. Neben dem Planungschaos scheint demnach auch ein Kommunikationschaos

zu bestehen. Im Juni schließlich gab die Flughafengesellschaft bekannt, dass es gelungen sei, die Sanierung der Hauptverkabelung abzuschließen. Die zugehörigen Kabeltrassen waren vor der Bekanntgabe der Terminverschiebung 2012 falsch bestückt und überlastet gewesen, sodass sie als nicht genehmigungsfähig galten. Auch die abgeschlossene Sanierung der Nordbahn, die heute vom Flughafen Schönefeld genutzt und später zum BER gehören wird, war Gegenstand einer der diesjährigen Erfolgsmeldungen der Flughafengesellschaft.

Korruption und Insolvenz

Doch neben all den scheinbaren Erfolgen holte den BER im Verlauf dieses Jahres eine Altlast aus den hektischen Monaten nach der Absage der Eröffnung im Jahr 2012 ein. Ende Oktober wurde bekannt, dass die auf Korruptionsdelikte spezialisierte Staatsanwaltschaft Neuruppin Anklage gegen vier Manager erhoben hat – darunter einen ehemaligen Prokuristen der Flughafengesellschaft. Dem Bereichsleiter Francis G. wird Bestechlichkeit in einem besonders schweren Fall vorgeworfen. Er steht im Verdacht, im Dezember 2012 dafür gesorgt zu haben, dass Nachforderungen des Unternehmens Imtech in Höhe von mehreren Millionen Euro gezahlt wurden, ohne dass zuvor eine ordnungsgemäße Prüfung stattgefunden hatte. Dafür soll er ebenfalls im Dezember 2012 von einem Geschäftsführer der Imtech 150.000 Euro erhalten haben. Besagtem Imtech-Manager wird nun Bestechung in einem besonders schweren Fall vorgeworfen. Zwei weitere Manager sollen von ihm mit der Geldbeschaffung beziehungsweise der Vermittlung zwischen der Flughafengesellschaft und Imtech beauftragt worden sein. Beide wurden nun wegen Beihilfe angeklagt. Imtech arbeitet seit 2009 auf der Baustelle und ist unter anderem mit der Errichtung von Starkstrom-, Sanitär-, Heizungs- und Sprinkleranlagen beauftragt. Im Sommer hatten sowohl die deutsche Imtech als auch ihre niederländische Muttergesellschaft Insolvenz angemeldet. Ob dies Folgen für den Bau des BER haben wird, bleibt abzuwarten. Die in Rede stehenden Nachforderungen waren zumindest bis zum März dieses Jahres immer noch nicht überprüft worden. Dies ging aus der Aussage von Mehdorn vor dem Untersuchungsausschuss des Abgeordnetenhauses hervor. Ursprünglich hatte der Aufsichtsrat als Stichtag für die Überprüfung den 31. Mai 2013 festgesetzt. Trotz Korruptionsaffäre und

Insolvenz hält die Flughafengesellschaft nach wie vor an Imtech fest. Vermutlich tut sie dies aus denselben Gründen, die 2012 zur ungeprüften Zahlung der Nachträge führten. Die Firma hat sich wohl auf der Baustelle unentbehrlich gemacht und das Ende der Zusammenarbeit könnte zu weiteren Verzögerungen führen. Unterdessen gab die Flughafengesellschaft im August bekannt, dass sie Strafanzeige wegen Betrugsverdacht gestellt habe, da Firmen Leistungen in Rechnung gestellt haben sollen, die möglicherweise nicht erbracht worden seien.

Baustopp wegen Baupfusch

Auch wenn Verzugsmeldungen zum BER bereits seit Jahren niemand mehr so recht überraschen, war die Bekanntgabe eines Baustopps im September dann doch zumindest ein medialer Super-Gau für die Flughafengesellschaft und ihre Anteilseigner. Zunächst war ein von der Flughafengesellschaft in Auftrag gegebenes Gutachten zur Statik des Terminalgebäudes zur *Bild am Sonntag* gelangt, die anschließend ausführlich berichtete und Teile des Gutachtens zitierte. Demnach sollen am Terminaldach angebrachte Plattformen, sogenannte Technikbühnen, mit Rauchgasventilatoren, die doppelt so viel wogen als erlaubt, bestückt worden sein. „Für die Standsicherheit der Bühnen existiert momentan kein statischer Nachweis“, hieß es im von der *Bild am Sonntag* abgebildeten Ausschnitt aus dem Gutachten. Zunächst veranlasste die Flughafengesellschaft selbst die Absperrung von einigen Bereichen der Baustelle, kurz darauf schaltete sich das zuständige Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald ein und verhängte einen Baustopp für die Flächen unterhalb des Terminaldachs, bis die entsprechenden Sicherheitsnachweise vorlagen. Bemerkenswert – aber typisch für die Informationspolitik von Senat und Flughafengesellschaft – war der Umstand, dass der Regierende Bürgermeister Müller auf eine bereits im Dezember 2014 gestellte parlamentarische Anfrage des Abgeordneten Martin Delius (Piraten) nach möglicherweise zu hohen Deckenlasten im Terminalbereich geantwortet hatte, dass die Flughafengesellschaft mitgeteilt habe, solche Probleme bestünden nicht. Da es schließlich genau deswegen zu einem Baustopp kam, lässt dieser Vorgang nur zwei Rückschlüsse zu: Entweder wusste die Flughafengesellschaft von den Problemen und hat den Regierenden Bürgermeister bewusst falsch informiert oder sie hatte selbst keine Ahnung, in welchem

Zustand sich ihre Baustelle befindet. Beides wäre ein Beleg dafür, dass die Flughafengesellschaft nach wie vor mit dem Bau des BER komplett überfordert ist. Dass im Anschluss an den schließlich nur kurz währenden Baustopp verschiedene Bundespolitiker/innen eine vorzeitige Beendigung des Projekts BER ins Gespräch brachten, zeigt, dass das Vertrauen in die Fähigkeiten der Flughafengesellschaft auch in der Politik zunehmend schwindet. Ende Oktober schließlich mussten der Regierende Bürgermeister Müller und die Flughafengesellschaft als Antwort auf eine andere parlamentarische Anfrage zugeben, dass beauftragte Firmen in der Vergangenheit Mitarbeiter/innen als Brandschutz-Fachleute auf die Baustelle schickten, obwohl diese hierzu gar keine Qualifikation besaßen. Auch für das Jahr 2015 galt für den BER das unabsichtlich von Hartmut Mehdorn kreierte Wortspiel, welches er dem Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses bereits im Sommer 2014 mit auf den Weg gegeben hatte: „Der Bau wird fertiger und fertiger“.



Die Berliner Niederlassung der Imtech am Mittelbuschweg 20 in Neukölln wird nun nach der Insolvenz aufgelöst. An die Firma Imtech wurden mehr Millionen Euro für Nachforderungen gezahlt, ohne dass diese Nachträge zuvor ordnungsgemäß geprüft worden wären.

Die Städte für die Menschen, nicht für Profit

Bericht vom osteuropäischen Treffen der Aktionskoalition für das Recht auf Wohnen

Von Grischa Dallmer und Matthias Coers

In der zwischen Berlin und Warschau gelegenen aufstrebenden Großstadt Poznań fand vom 6. bis 9. November 2015 eine internationale Konferenz zum Thema Wohnen statt. Eingeladen hatte die im Jahr 2013 in Wuppertal gegründete Europäische Aktionskoalition für das Recht auf Wohnen. An der Konferenz nahmen Vertreter/innen von Organisationen und Initiativen aus 17 Ländern teil.

Gastgeber war das soziale Zentrum Rozbrat und die Mieterassoziation WSL. Aus Frankreich kamen Aktivist/innen von DAL, einem Bündnis, das sich seit 20 Jahren für sozialen Wohnraum engagiert. Aus Spanien reisten Sprecher/innen des Verbunds der PAHs an, der kürzlich eine Gesetzesinitiative durchsetzte, um Zwangsräumungen zu stoppen. Zudem waren Gruppen aus anderen Teilen Polens sowie aus Belgien, England, Griechenland, Irland, Italien, Kroatien, Portugal, Rumänien, Serbien, Tschechien, Ungarn, den Niederlanden, der Schweiz und Deutschland anwesend. Für das MieterEcho sowie als Vertreter der

Veranstaltungsreihe „Wohnen in der Krise“ und für eine Filmaufführung war das Team der Mietrebellen dabei.

Poznań – Berlin

Obwohl es in Polen üblich ist, im Eigentum zu wohnen, organisieren sich in der 550.000 Einwohner/innen zählenden Stadt Poznań zunehmend Mieter/innen. Dabei setzen sie sich sowohl mit sogenannten Säuberer-Firmen, die für höhere Renditen Wohnungen leer ziehen, auseinander als auch mit Investoren, die nach der 1989 angestoßenen Reprivatisierung des Wohnraums nun mit Rückübertragungsrechten spekulieren. Das Ausgrenzen von Mieter/innen in Containerstädte ist ebenfalls Thema (Mieter-Echo Nr. 360/ Mai 2013).

Die Konferenz wurde eröffnet mit Kurzfilmen und dem Berliner Dokumentarfilm Mietrebellen. In der anschließenden Diskussion wurde anhand der Mieterstadt Berlin die Situation in Deutschland debattiert. Hier berichteten auch Vertreter/innen des Bündnisses Zwangsräumungen verhindern.

Rumänien – Serbien – Tschechien – Ungarn

Schwerpunkte der Konferenz waren einerseits die Wohnraumversorgung in Rumänien, Serbien, Tschechien und Ungarn, andererseits der Austausch zwischen den osteuropäischen Mieterorganisationen, die in dieser Breite zuvor noch nicht zusammengekommen waren.

In Rumänien wurde nach 1989 das Bauen von bezahlbaren Wohnungen aufgegeben und der kommunale Bestand verkauft. Für

den größten Teil der Bevölkerung ist Wohnen mit immensen Problemen verbunden. Ähnlich in Serbien, wo der Verkauf der landeseigenen Wohnungen hauptsächlich Militärausgaben finanzierte. Viele sind dort von Zwangsräumungen bedroht, die Obdachlosigkeit liegt bei 10%, Roma werden zwangsumgesiedelt in Container. In Ungarn zog sich der Staat bereits 1980 aus dem Wohnungsbau zurück. Die Menschen sollen Eigentümer/innen ihrer Wohnungen sein. Ein Mietmarkt ist nur marginal vorhanden, Kleineigentümer/innen und Mieter/innen sind permanent mit Wohnungsverlust konfrontiert. Tschechien gilt seit 1989 als Vorreiter im Übernehmen der Marktmechanismen der neoliberalen Stadt, die Wohnungsversorgung der einkommensschwachen Bevölkerungsschichten bleibt dabei auf der Strecke.

Wohnungspolitik von unten

In Workshops wurden die bisherigen Aktivitäten der Europäischen Aktionskoalition reflektiert, darunter die dezentralen Aktionenstage in den Jahren 2013 und 2015, die Proteste bei der Mipim-Immobilienmesse in Cannes und London sowie Recherchen zu Finanzialisierung und Zwangsräumungen. Aktuell geplant wird die Verbreitung eines Positionspapiers der Mailänder Delegation mit dem Titel „Stop war not people!“, das sich gegen das Ausspielen Geflüchteter gegen andere ökonomisch benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt wendet. Im März wird es in Frankreich Proteste gegen die internationale Immobilienmesse geben. Die Kontakte zwischen den Gruppen sollen intensiviert werden, um effektivere Solidaritätsaktionen und gemeinsame Kampagnen durchzuführen. Das nächste größere Treffen der Aktionskoalition wird im Mai 2016 in Mailand stattfinden. ●

Weitere Informationen:
www.housingnotprofit.org
www.youtube.com/WohneninderKrise
www.bmgdev.de/politik/wohnen-in-der-krise.html



In der im Aufschwung begriffenen Universitätsstadt Poznań leben 550.000 Einwohner/innen.
 Foto: Matthias Coers

WSL: Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów (MieterEcho Nr. 360/ Mai 2013)
DAL: Droit au Logement (MieterEcho Nr. 365/ Februar 2014)
PAH: Plataforma de los Afectados por la Hipoteca (MieterEcho Nr. 361/ Juli 2013 und Nr. 376/ September 2015)

kel 13

Die Wohnung ist unverletzlich.

Klar machen ändert.

Eigentum verpflichtet.
Sein Gebrauch soll zugleich
dem Wohle der
Allgemeinheit dienen.
 (GG Artikel 14 Abs. 2)



Foto: Matthias Coers

Eigentümerwechsel

Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung)
 verkauft wird – und was vorsorglich beachtet werden sollte

In den letzten Jahren hat der Verkauf von Wohnungen in Berlin stark zugenommen. Viele ehemals kommunale Wohnungen gehören nun privaten Kapitalgesellschaften, vor allem Immobilienfonds, und diese verkaufen einen großen Teil der Wohnungen weiter. Manche Wohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert, zum Teil an sogenannte Kapitalanleger. Es kann schnell passieren, dass die von Ihnen bewohnte Wohnung den Eigentümer wechselt (manchmal sogar mehrmals in kurzen Abständen) und Sie so mit einem neuen Mietvertragspartner konfrontiert sind. Manche werden dem alten Vermieter keine Träne nachweinen. Wer aber mit dem bisherigen Vermieter gut ausgekommen ist, wird sich Sorgen machen. Denn meistens bedeutet ein Eigentümerwechsel für die Mieter/innen nichts Gutes: Die neuen Vermieter werden in aller Regel versuchen, ihre Einnahmen rasch zu steigern, z. B.

durch Mieterhöhungen, Modernisierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Verkauf.

Dass Mieter/innen „verkauft“ worden sind, erfahren diese oft erst durch einen Brief oder gar nur durch einen Aushang im Hausflur: Der neue Eigentümer verlangt, dass Sie die Miete künftig auf sein Konto überweisen. Und da fangen die Probleme auch schon an ...

WAS WIRD AUS DEM MIETVERHÄLTNIS?

Lassen Sie sich nicht verunsichern. Kauf bricht nicht Miete, das ist gesetzlich geregelt (§ 566 BGB). Wird das Haus oder eine Wohnung verkauft, tritt der Erwerber (das heißt: der neue Eigentümer) anstelle des bisherigen Vermieters in den abgeschlossenen Mietvertrag ein. Das Mietverhältnis geht mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber über, und dieser kann sich nicht etwa darauf zurückziehen, dass er vom Mietverhältnis und von den darin

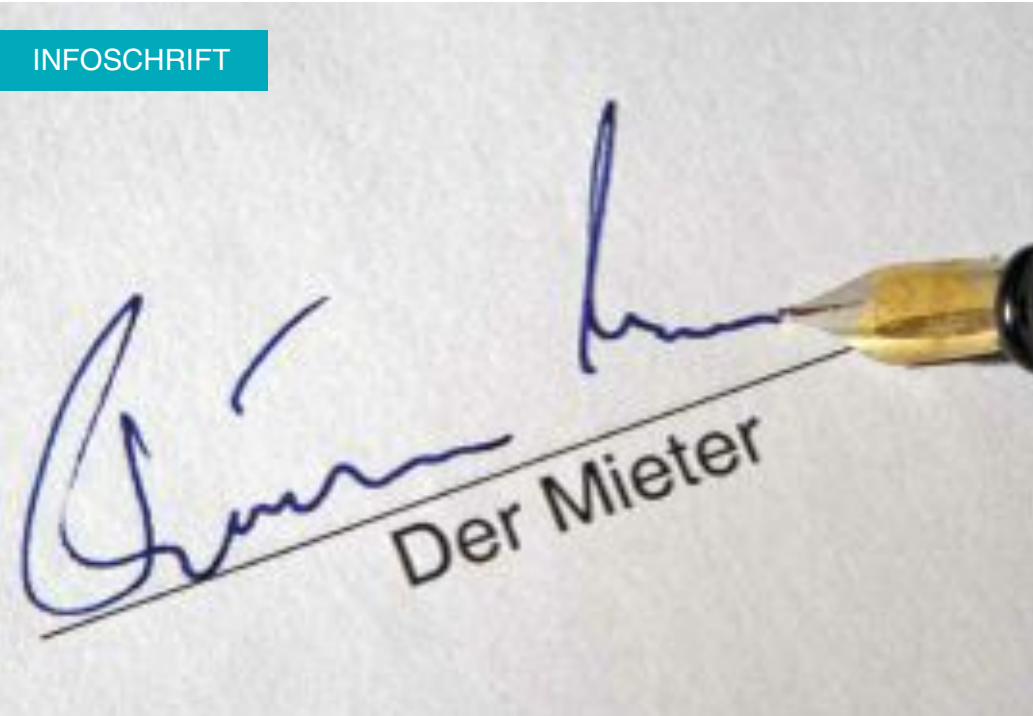
getroffenen Vereinbarungen oder von den vom bisherigen Vermieter erteilten Erlaubnissen keine Kenntnis hatte. Dieser Grundsatz gilt auch bei Zwangsversteigerungen und Erbfällen.

AN WEN DIE MIETE ZAHLEN?

Ein neuer Eigentümer hat es meist eilig, die Miete zu kassieren.

Unser Rat: Lediglich die unverbindliche Kenntnis vom Eigentümerwechsel verpflichtet Sie nicht ohne Weiteres, die Miete sofort an den Erwerber zu zahlen.

Teilt Ihnen der vorherige Vermieter schriftlich mit, dass er das Haus verkauft hat, und fordert Sie auf, die Miete an den neuen Vermieter zu zahlen, sollten Sie dieser Aufforderung unbedingt folgen (diese Aufforderung bleibt verbindlich, selbst wenn der Verkauf scheitert). Zahlen Sie dennoch weiter an den alten Vermieter, kann es passieren, dass der neue Vermieter die Miete ebenfalls einfordert und Sie ein zweites Mal zahlen müssen.



Kauf bricht nicht Miete. Auch bei einem Eigentümerwechsel hat der Mietvertrag weiterhin Gültigkeit.
Foto: Bernd Leitner / Digitalstock

Werden Sie offiziell vom Eigentümerwechsel in Kenntnis gesetzt, nachdem Sie die Miete für den laufenden Monat bereits an den alten Vermieter gezahlt haben, haben Sie Ihre Mietzahlungspflicht erfüllt. Der neue Vermieter hat dann erst ab dem folgenden Monat Anspruch auf die Miete. Erhalten Sie die Mitteilung über den Eigentumsübergang nach dem 15. des Monats, dürfen Sie auch im Folgemonat noch an den alten Vermieter zahlen.

Teilt Ihnen der Erwerber mit, dass er Ihr neuer Vermieter ist und Sie die Miete an ihn zahlen sollen, muss er seine Berechtigung nachweisen. Der Käufer kann die Miete erst verlangen, wenn er als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Lassen Sie sich in solchem Fall den Eigentumsübergang nachweisen.

Aber: Der Verkäufer kann seine Ansprüche auf die Mieteinnahmen auch an den Erwerber abtreten oder diesen bevollmächtigen, seine Rechte aus dem Mietvertrag bereits vor dem Eigentumsübergang wahrzunehmen. Auch das ist Ihnen gegenüber in geeigneter Weise nachzuweisen. Mit voreiligen Mietzahlungen an den neuen Eigentümer sollten Sie also vorsichtig sein, damit Sie nicht an den Falschen zahlen. Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten.

Achtung: Bei einer Zwangsversteigerung wird der Erwerber bereits mit Zuschlag Eigentümer und damit Vermieter; der Beschluss ist als Nachweis ausreichend.

Bei einem Eigentumsübergang durch Erbschaft werden die Erben sofort Eigentümer/Vermieter, hier genügt die Vorlage

eines Erbscheins bzw. eines notariell eröffneten Testaments.

Fehlen die erforderlichen Nachweise (und ist der neue Eigentümer noch nicht im Grundbuch eingetragen), zahlen Sie Ihre Miete vorerst weiter an den alten Vermieter. Ist dies nicht möglich, können Sie die Miete zunächst auch auf einem gesonderten Konto abrufbereit „parken“.

Verlangen mehrere angebliche Vermieter, dass Sie die Miete an sie zahlen, und können Sie keine Klarheit erzielen, sollten Sie die Miete beim zuständigen Amtsgericht (in Berlin AG Tiergarten, Turmstraße 91, 10548 Berlin) hinterlegen. Lassen Sie sich beraten!

EINSICHT INS GRUNDBUCH NEHMEN

Zu Ihrer eigenen Sicherheit ist es ratsam und mitunter unabdingbar, Einsicht ins Grundbuch zu nehmen. Sie sind als Mieter/in dazu jederzeit berechtigt und müssen nur Personalausweis und Mietvertrag vorlegen. Die Adresse und Öffnungszeiten Ihres Grundbuchamts erfahren Sie bei Ihrem zuständigen Amtsgericht (oder unter www.berlin.de/sen/justiz/gerichte/kg/grundbuch/grundbuchamt.html).

HÜTEN SIE IHREN MIETVERTRAG!

Nicht nur, wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird, sollten Sie Ihren Mietvertrag sorgsam hüten! Geben Sie ihn niemals aus der Hand, machen Sie eine Kopie und verwahren Sie das Original an einem sicheren Ort, denn der neue Vermieter übernimmt Ihnen gegenüber alle Rechte und Pflichten des alten Vermieters

(§ 566 Absatz 1 BGB). Deshalb bleibt auch Ihr alter Mietvertrag gültig, unabhängig davon, wie häufig die Vermieter wechseln. Sie müssen damit rechnen, dass der neue Eigentümer versuchen wird, Ihnen einen neuen Vertrag aufzudrängen. Doch jeder neue Vertrag kann Ihnen Nachteile bringen. Wenn Sie, aus welchen Gründen auch immer, zu einer Änderung Ihres Mietvertrags oder gar zu einem Neuabschluss aufgefordert werden, sollten Sie sich deshalb unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen.

Achtung: Auch mündlich geschlossene Mietverträge und mietvertragliche Vereinbarungen bleiben nach einem Eigentümerwechsel gültig.

MIETUNTERLAGEN ORDNET

Wichtig ist, dass Sie dem neuen Eigentümer alle Ihre Rechte beweisen können. Sie müssen damit rechnen, dass er Ihr Mietverhältnis überprüft (auch durch eine Wohnungsbesichtigung, s. u.) und versucht, Schwachstellen zu finden und auszunutzen. Sie sollten deshalb alle Ihre Mietunterlagen, sofern noch nicht geschehen, schnellstens ordnen. Hierzu gehört:

- wichtige Schriftstücke kopieren und die Originale gesondert verwahren und
- in einem Ordner alle Mietunterlagen chronologisch sammeln (Kopie des Mietvertrags, jeden Briefwechsel und jede Mieterhöhung, ggf. Protokolle, Fotos, Zeugenaussagen).

Bei allen wichtigen Schreiben an den Vermieter müssen Sie beweisen können, dass er diese erhalten hat. Am einfachsten gelingt Ihnen dies durch:

- Einschreiben (am besten als Einwurf-Einschreiben)
- persönliche Empfangsbestätigung des Vermieters oder eines Beauftragten

Rechtsschutz sichern

Wenn Ihr Haus verkauft wird, haben Sie allen Grund zur Vorsorge. Deshalb sollten Sie und Ihre Nachbar/innen sich rechtzeitig die Unterstützung der Berliner MieterGemeinschaft e. V. sichern, einschließlich Rechtsberatung und Prozesskostenversicherung für mietrechtliche Streitigkeiten. Achtung: Jede Versicherung gilt nur für Schadensfälle, deren Ursachen nach dem Abschluss der Prozesskostenversicherung und Ablauf der Wartezeit eintreten, d. h. für Streitfälle in der Zukunft. Üblich ist eine Wartezeit von drei Monaten nach Beitragseingang, bei uns beträgt die Wartezeit nur einen Monat.

- (beispielsweise Verwalter oder Poststelle bei Wohnungsbaugesellschaften) auf der Kopie Ihres Schreibens oder
- Einwurf in den Briefkasten des Vermieters unter Zeugen (der Zeuge muss den Inhalt des Schreibens kennen, darf nicht Mitmieter und sollte möglichst kein Verwandter sein).

Haben Sie mit dem alten Vermieter mündliche Vereinbarungen getroffen, sollten Sie sich diese möglichst noch schriftlich von ihm bestätigen lassen oder in einem Protokoll Zeit, Ort und Inhalt der Absprache festhalten und von einem bei dem Gespräch anwesenden Zeugen unterschreiben lassen.

UMGANG MIT BESICHTIGUNGEN

Der Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung ist erfahrungsgemäß mit Besichtigungen verbunden. Der bisherige Vermieter will Interessenten die Wohnung zeigen oder der neue Vermieter schickt einen Architekten oder Mitarbeiter der Hausverwaltung zur Begutachtung. Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, Besuche rechtzeitig und schriftlich bei Ihnen anzuzeigen. Rechtzeitig heißt: mindestens einen Tag bzw. zwei Tage vorher oder – wenn Sie berufstätig sind – drei bis vier Tage vorher. Nur der Vermieter oder sein Bevollmächtigter darf Ihnen einen Besuch zur Wohnungsbesichtigung oder zur Durchführung von Baumaßnahmen ankündigen. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie nicht verpflichtet, diesen Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren. Sie müssen den Termin Ihres Vermieters – für einen Besuch Ihres Vermieters selbst oder eines von ihm Beauftragten – nicht unbedingt akzeptieren. Ist der vorgeschlagene Termin unpassend, unterbreiten Sie schriftlich einen Gegenvorschlag mit zwei bis drei Ausweichterminen, die innerhalb der nächsten Tage liegen.

Wenn Ihre Wohnung oder Ihr Haus verkauft oder versteigert werden soll und die Interessenten bei Ihnen auftauchen, sollten Sie diesen kurz, aber unmissverständlich klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und Ihre Rechte kennen. Es kann Ihnen auch niemand verwehren, die Besucher in sachlicher Form auf bestehende Mängel von Haus und Wohnung hinzuweisen und ihnen diese vor Augen zu führen.

Wenn Sie mit einer Häufung von Besichtigungsterminen rechnen müssen, sollten Sie gleich vorsorgen, damit diese nicht in Dauerstress ausarten: Teilen Sie dem Ver-

Der Verkauf einer Wohnung ist unter Umständen mit erheblichen Veränderungen für Mieter/innen verbunden. Wichtig für Mieter/innen ist, dass sie dem neuen Vermieter gegenüber ihre Rechte nachweisen können. Foto: Matthias Coers

mieter mit, dass Sie ihm pro Woche an einem bestimmten Tag zwei bis drei Stunden Gelegenheit zu Besichtigungen geben, sofern er Ihnen spätestens drei Tage vorher die Besucher schriftlich ankündigt. Lassen Sie dann nicht mehr als drei bis vier Personen auf einmal herein und führen Sie diese gemeinsam durch die Wohnung. Weitere wichtige Informationen sowie Musterbriefe finden Sie in unserer Infoschrift „Zutritt und Besichtigung“.

EIGENTUMSWECHSEL IST KEIN KÜNDIGUNGSGRUND

Weder nach dem Verkauf noch nach der Versteigerung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung und auch nicht im Fall einer Erbschaft hat der Erwerber das Recht, das Mietverhältnis mit Ihnen unter Berufung auf den Erwerb zu kündigen. Der neue Vermieter kann das bestehende Mietverhältnis nur aus den gesetzlich genannten Gründen und mit den gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten (längeren) Fristen kündigen.

Kündigung nach Zwangsversteigerung

Nach einer Zwangsversteigerung verkürzen sich lediglich die Kündigungsfristen auf die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten (§ 57 a Zwangsversteigerungsgesetz). Der Erwerber ist aber an die

gesetzlichen Kündigungsgründe gebunden und Ihnen bleiben alle Möglichkeiten des Widerspruchs.

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Auch bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sollten Sie nicht kopflos werden: Lassen Sie sich umgehend beraten, welche Schritte Sie dagegen unternehmen können. Da Kündigungen wegen Eigenbedarfs bei Eigentumswohnungen besonders häufig vorkommen und Eigenbedarf relativ leicht zu begründen ist, wurde eine zusätzliche Kündigungsbeschränkung eingeführt:

- Der Vermieter darf frühestens nach drei Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen (§ 577 a Absatz 1 BGB).
- Die Bundesländer – also auch das Land Berlin – können diese gesetzliche Mindestfrist entsprechend den örtlichen Erfordernissen auf bis zu zehn Jahre verlängern (§ 577 a Absatz 2 BGB).

Der Senat von Berlin hat ganz Berlin zu einem Gebiet bestimmt, in dem die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist, und die Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre verlängert (Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13. August 2013, in Kraft seit 1. Oktober 2013).

Die Kündigungssperrfrist von zehn Jahren



umfasst auch Kündigungen des Vermieters wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.

Achtung: Die verlängerte Sperrfrist von zehn Jahren gilt nur für die Mieter/innen, die zum Zeitpunkt der Umwandlung bereits in der Wohnung vertragsgemäß wohnen (es zählt hier die Überlassung der Wohnung, nicht der Vertragsabschluss!) Weitere Informationen finden Sie in unseren Infoschriften „Kündigung durch den Vermieter“ und „Umwandlung und Wohnungsverkauf“.

MIT MIETERHÖHUNG RECHNEN

Der neue Vermieter hat kein Sonderrecht zur Mieterhöhung. Aber Sie müssen damit rechnen, dass er versuchen wird, nicht ausgeschöpfte oder versäumte Mieterhöhungen nachzuholen. Wappnen Sie sich und gehen Sie zur Beratung! Näheres zur Mieterhöhung können Sie in unserer Infoschrift „Mieterhöhung“ nachlesen.

KAUTION BLEIBT SICHER

Die Rückgabe der Mietsicherheit (zuzüglich Zinsen) schuldet grundsätzlich derjenige, der zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe Vermieter ist. Seit der Mietrechtsreform 2001 ist der Erwerber gemäß § 566 a BGB nach dem Verkauf einer Wohnung oder eines Gebäudes zur Rückgabe der Mietsicherheit (Kautionszahlung) verpflichtet. Er muss die Kautionszahlung sogar dann zurückzahlen, wenn sie ihm vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde. Das gilt auch bei mehreren Verkäufen (BGH, Urteil vom 1. Juni 2011, AZ: VIII ZR 304/10).

Achtung: Die Regelung gilt nicht rückwirkend für Grundstücksveräußerungen vor dem 1. September 2001. In diesen Fällen haftet der Erwerber für die Kautionszahlung nur, wenn er sie auch vom Verkäufer übernommen oder sich ihm gegenüber zur Auszahlung der Kautionszahlung verpflichtet hat. Die Mieter/innen müssen das beweisen (BGH, Urteil vom 28. September 2005, AZ: VIII ZR 372/04).

Falls Sie die Kautionszahlung vom Erwerber nicht zurückerhalten können, haftet der frühere Vermieter für deren Rückzahlung. Das gilt freilich nicht, wenn Sie sich mit der Auszahlung der Sicherheit an den Erwerber einverstanden erklärt haben.

Will sich der Verkäufer gegen zukünftige Rückforderungsansprüche absichern und kündigt den Mieter/innen die Mietkaution einschließlich der bisher aufgelaufenen Zinsen vor dem Eigentümerwechsel aus, gilt das nach überwiegender Auffassung als Aufhebung der mietvertraglichen Kautionsvereinbarung. Der Erwerber kann dann von den Mieter/innen nicht verlangen, dass diese eine Mietsicherheit an ihn leisten (so LG Berlin, Urteil vom 15. März 2011, AZ: 65 S 283/10). Anders ist es bei Verweigerung der Zustimmung der Mieter/innen zur Übertragung an den neuen Eigentümer. Zahlt der alte Vermieter in dem Fall die Kautionszahlung aus, hat der neue Eigentümer einen Anspruch auf die Kautionszahlung.

Wird das Haus oder die Wohnung unter Zwangsverwaltung gestellt, können die Mieter/innen die Übergabe der Kautionszahlung an den Zwangsverwalter fordern. Der Zwangsverwalter tritt für die Dauer der Beschlag-

Hausversammlungen

Der Eigentümerwechsel eines Hauses betrifft alle Mieter/innen. Wenn sie sich zusammenschließen, können Mieter/innen sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter besser durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Hausversammlungen, damit sich die Mieter/innen austauschen und eine gemeinsame Strategie entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen unterstützen

nahme in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein (§ 152 ZVG). Er ist den Mieter/innen gegenüber auch dann zur Herausgabe der geleisteten Mietsicherheit verpflichtet, wenn er diese nicht vom Vermieter erhalten hat. Weiteres zur Kautionsentnahme Sie bitte unserer Infoschrift „Mietsicherheit“.

BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN-ABRECHNUNG

Bei Vermieterwechsel hat der alte Vermieter für die Zeiträume abzurechnen, die bis zum Eigentumsübergang beendet sind. Nur wenn sich der neue Vermieter gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, die Abrechnung auch für den bereits abgeschlossenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen, ist er dazu verpflichtet. Tritt der neue Eigentümer während der Abrechnungsperiode in das Mietverhältnis ein, muss er über den gesamten Zeitraum abrechnen und bei der Abrechnung auch alle bis dahin gezahlten Vorschüsse berücksichtigen. Beispiel: Erfolgt der Eigentümerwechsel am 1. Juni 2015, muss der alte Vermieter die Betriebskostenabrechnung nur noch für das Jahr 2014 erstellen. Für das Jahr 2015 muss der neue Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen, auch wenn er von Januar bis Mai noch gar nicht Eigentümer war (vorausgesetzt, der Abrechnungszeitraum entspricht dem Kalenderjahr).

MÄNGELBESEITIGUNG

Da der neue Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag eintritt, hat er auch bereits bestehende Mängel zu beseitigen. Also können Sie auch Mietminderungsansprüche gegenüber dem neuen Eigentümer geltend machen. Selbst Ansprüche auf Aufwendungsersatz können Sie vom neuen Vermieter



Der neue Eigentümer tritt mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag ein. Er muss zum Beispiel bereits bestehende Mängel beseitigen. Mieter/innen können auch dem neuen Vermieter gegenüber Mietminderungsansprüche geltend machen. Foto: Udo Domnick / Pixello.de

verlangen (die Aufwendungen können entstehen, weil Sie einen Mangel selbst beseitigen lassen, nachdem der Vermieter mit der Beseitigung im Verzug war). Sie sind nicht dazu verpflichtet, sollten aber Ihrem neuen Vermieter die bestehenden Mängel noch einmal anzeigen und die Mängelbeseitigung verlangen, auch wenn Sie dies bereits gegenüber dem alten Vermieter getan haben. Vielleicht veranlasst der neue Vermieter ja daraufhin die längst fällige Mängelbeseitigung.

Fällige Ansprüche auf Verwendungsersatz (beispielsweise aus genehmigter Mietermodernisierung) oder bereits fällige Schadensersatzansprüche, müssen Sie noch gegenüber dem alten Vermieter durchsetzen. Hierfür hat der neue Vermieter nicht einzutreten.

Achtung: Es gilt die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Kenntnis vom Eigentumsübergang.

Bis zum Eigentümerwechsel neben der Minderung zurückbehaltene Mieten müssen Sie an den alten Eigentümer zahlen. Das Zurückbehaltungsrecht gilt immer nur gegenüber dem jeweiligen Eigentümer (BGH, Urteil vom 19. Juni 2006, AZ: VIII ZR 284/05).

Sie sollten sich also rechtzeitig beraten lassen.

KELLER UND DACHBODEN

Wenn der neue Eigentümer eine Modernisierung oder Umwandlung beabsichtigt, wird er versuchen, im Keller und im Dachgeschoss „freie Bahn“ zu schaffen.

- Sorgen Sie deshalb dafür, dass Ihr Keller verschlossen und mit Ihrem Namen versehen ist. Sie können auch vorsorglich ein Schild anbringen: „Bei unbefugtem Öffnen oder Betreten erfolgt Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und Sachbeschädigung!“
- Wenn Sie das Recht haben, den Dachboden als Trockenraum, Speicher oder zu anderen Zwecken zu nutzen, sollten Sie die Schlüssel nicht aus der Hand geben und den neuen Vermieter schriftlich auf Ihr Zugangsrecht hinweisen.

Auch der neue Vermieter hat die Möglichkeit, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume (zum Beispiel Abstellräume, Keller oder Dachboden) zu kündigen, wenn er diese zu Wohnungen ausbauen oder Wohnraum mit Nebenräumen ausstatten will (Teilkündigung – § 573 b BGB). Er muss die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten beachten. Auch bei einer Teilkündigung können Sie Widerspruch einlegen bzw. können Sie eine Mietsenkung durchsetzen.

Lassen Sie sich nicht überrumpeln und verteidigen Sie Ihr Recht – notfalls auch vor Gericht – und lassen Sie sich zur zweckmäßigen Vorgehensweise in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten.

KEINE VERHANDLUNGEN AN DER HAUSTÜR

Ein Verkauf ist oft der Startschuss für einschneidende Veränderungen im Haus, wenn der neue Vermieter das Gebäude entsprechend seiner Geschäftsstrategie verwerten will. Mancher versucht es auch mit Überredung und Überrumpelung an der Haustür – wenn er beispielsweise Ihre Unterschrift für eine Mieterhöhung oder für Baumaßnahmen will. Unterschreiben Sie nichts „zwischen Tür und Angel“! Nehmen Sie sich ausreichend Zeit zum Überlegen. Nichts ist so eilig, dass nicht genug Zeit ist, sich erst beraten zu lassen. Dulden Sie deshalb keine Überraschungsbesuche oder bedrängende Telefonanrufe! Sie können sich einfach vor Belästigung und Überrumpelung schützen, indem Sie Ihren Vermieter mündlich oder schriftlich auffordern: „Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, was Sie von mir wollen.“ (Siehe auch unsere Infoschrift „Zutritt und Besichtigung“.)

Wichtig: Überrumpelt Ihr Vermieter Sie und trifft mit Ihnen bei Gelegenheit eines Hausbesuchs nicht angekündigte Vereinbarungen, fällt dies in den Geltungsbereich des Haustürwiderrufsrechts (§ 312 BGB), d. h. Sie können innerhalb von zwei Wochen den Vertrag/die Vereinbarung schriftlich widerrufen. Die kurze Frist gilt nur, wenn Sie über das Widerrufsrecht belehrt wurden.

Aber Vorsicht: Das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften greift nur, wenn Ihr Vermieter als Unternehmer (§ 14 BGB) handelt. Bei Wohnungsunternehmen ist das klar, bei einem privaten Vermieter ist die Abgrenzung schwierig. Deshalb sollten Sie stets sehr genau überlegen, bevor Sie bei einem Vermieterbesuch in Ihrer Wohnung einen neuen Mietvertrag, Änderungen zu Ihrem Mietvertrag oder andere Vereinbarungen und Erklärungen unterschreiben.

Haben Sie voreilig eine Unterschrift geleistet und kommen Ihnen danach Zweifel, sollten Sie unverzüglich anwaltlichen Rat in einer unserer Beratungsstellen einholen.

TERROR GEGEN MIETER/INNEN

Manchmal kommt es leider vor, dass neue Vermieter versuchen, Mieter/innen zu vertreiben oder einzuschüchtern und auch vor gewaltsamen Übergriffen gegen Mieter/

innen und deren Eigentum nicht zurückschrecken. Wenn Ihr Vermieter Sie bedroht, Ihr Hausrecht nicht respektiert oder sich an Ihrem Eigentum vergreift – egal, ob in Ihrer Wohnung, Ihrem Keller, auf Ihrem Dachboden, im Hausflur oder auf dem Hof –, haben Sie das Recht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten. Dies gilt auch für ohne Genehmigung stattfindende Umbau- oder Abrissarbeiten oder offensichtliche Zerstörungen. In solchen Fällen sollten Sie unverzüglich eine unserer Beratungsstellen aufsuchen. Der Ausgang folgender Warnung kann helfen, einen neuen Vermieter und dessen Helfer in die Schranken zu weisen:

Musteraushang

Warnung!

Wir machen unseren Vermieter, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Handwerker darauf aufmerksam, dass wir den Zutritt zu unserer Wohnung, zu unserem Dachboden und unserem Keller nur nach schriftlicher, begründeter Anmeldung gestatten. Sollte jemand unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten, werden wir unverzüglich Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und nötigenfalls Diebstahls erstatten.

Unsere Anzeige wird sich ggf. sowohl gegen den richten, der unsere Räume selbst betreten oder dabei geholfen hat (§§ 25, 26 StGB), als auch gegen den Vermieter/ Hausverwalter/ Bauleiter usw., der dazu angestiftet hat (§ 26 StGB).
Stefanie Standfest

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen mit – insbesondere den Mietvertrag – und auch einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle Mieter-Echo auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).

Unsere mietrechtlichen Infoschriften erhalten Sie auf unserer Website unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

GebrauchsRECHT

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Gebrauchsrechten im Wohnraummietverhältnis

Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

☞ Ich habe geheiratet und möchte meinen Ehepartner in die Wohnung aufnehmen. Darf mir mein Vermieter das verbieten?

Die Aufnahme der nächsten Angehörigen in die eigene Mietwohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Dazu zählen auf jeden Fall Kinder, Eltern, Ehepartner/in und seine/ihre Kinder. Lebenspartner/innen gemäß § 1 Le-

benspartnerschaftsgesetz sind Ehegatten gleichgestellt. Die Aufnahme dieser Personen ist dem Vermieter lediglich anzuzeigen. Sie treten damit jedoch nicht als Vertragspartner/in in das Mietverhältnis ein. Eine Beschränkung für die Aufnahme der nächsten Angehörigen in die Mietwohnung könnte sich allenfalls aus einer Überbelegung der Mietwohnung ergeben. Wenn jedoch lediglich der/die Ehepartner/in bzw. der/die Lebenspartner/in aufgenommen wird, ist dies nicht zu erwarten.

☞ Bei Mietbeginn habe ich jeweils zwei Schlüssel für die Haustür und die Wohnungstür erhalten. Ich habe jetzt geheiratet und meine Ehefrau und ihr Kind in die Mietwohnung aufgenommen. Kann ich verlangen, dass mein Vermieter mir weitere Schlüssel aushändigt?

Die Anzahl der den Mieter/innen zu überlassenen Schlüssel soll sich an der Zahl der Nutzer/innen der Wohnungen orientieren. Wenn sich die Zahl der berechtigten Wohnungsnutzer/innen im Laufe der Mietzeit erhöht, können Sie auf Ihre Kosten weitere Schlüssel anfertigen lassen. Darüber müssen Sie Ihren Vermieter lediglich informieren. Ist die Anfertigung eines Sicherheitsschlüssels mit Zertifikat erforderlich, muss der Vermieter die Zustimmung zur Herstellung erteilen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses müssen Sie dann sämtliche, auch die auf Ihre Kosten

gefertigten Schlüssel an den Vermieter herausgeben.

☞ Ich möchte eine Markise auf meinem Balkon als Sonnenschutz anbringen. Muss ich meinen Vermieter fragen?

Da eine Markise an die Fassade angebracht werden müsste und sich dadurch außerdem das äußere Erscheinungsbild des Hauses verändern würde, müssen Sie Ihren Vermieter um Zustimmung bitten. Soweit er einverstanden ist, müssen Sie die Markise auf eigene Kosten fachgerecht anbringen bzw. anbringen lassen sowie auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder entfernen und etwaige Beschädigungen der Fassade auf Ihre Kosten beseitigen. Ein Anspruch auf Zustimmung zur Anbringung einer Markise dürfte nicht bestehen, da die Fassade nicht mitvermietet ist. Das wäre anders zu beurteilen, wenn der Vermieter bereits anderen Mieter/innen die Zustimmung zur Anbringung einer Markise erteilt hat.

☞ Ich bin selbstständiger Handelsvertreter. Kann mir mein Vermieter verbieten, meine Tätigkeit von meiner Mietwohnung aus auszuüben?

Mietwohnungen dienen nicht zur gewerblichen Nutzung, dies würde eine Zweckentfremdung bedeuten. Allerdings kann der Vermieter nicht verbieten, dass Sie im



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Gerd Peter-Junge berät Mitglieder in den Beratungsstellen Kreutzgerstraße in Friedrichshain, Esmarchstraße in Prenzlauer Berg und Sonnenallee in Neukölln.

Zusammenhang mit Ihrer selbstständigen Tätigkeit Büroarbeiten in Ihrer Mietwohnung erledigen, solange die gewerbliche Tätigkeit nicht nach außen in Erscheinung tritt. Sie können sich auch ein Arbeitszimmer in Ihrer Wohnung einrichten. Wenn Sie also Ihre Kundenkontakte von zu Hause aus telefonisch organisieren und Ihre Kunden Sie nicht in Ihrer Mietwohnung aufsuchen, kann Ihr Vermieter dies nicht verbieten. Wenn Ihre Tätigkeit allerdings mit einem lebhaften Kundenverkehr in Ihrer Mietwohnung verbunden wäre, könnte der Vermieter die Ausübung der Tätigkeit in der Mietwohnung untersagen. (Weitere Informationen: Arbeiten in der Mietwohnung war Thema der Fragen und Antworten im MieterEcho Nr. 370/ Oktober 2014.)

Kann mein Vermieter mir verbieten, im Bad Fliesen anzubohren?

Das hängt von der konkreten Vertragsgestaltung ab. Im Allgemeinen soll das Dübeln in angemessenem Umfang durch Fliesen auch ohne Zustimmung des Vermieters erlaubt sein. Als angemessener Umfang gilt, wenn Sie im Bad Gegenstände anbringen wollen, die im Haushalt zu den üblichen Geräten und Vorrichtungen gehören. Eine Untersagung des Anbohrens von Fliesen in einer Formalklausel in einem vordruckten Vertrag wäre unwirksam. Allerdings könnte Ihr Vermieter bei Vertragsabschluss in einem ansonsten aus Formalklauseln bestehenden Mietvertrag mit Ihnen eine individuelle Vereinbarung treffen, wonach das Anbohren von Fliesen nicht erlaubt ist. In diesem Fall können Sie selbst entscheiden, ob Sie die Mietwohnung auch unter diesen Bedingungen anmieten wollen.

Ich bin Hobbymusikerin. Darf ich zu Hause auf meinem Instrument üben?

Das Musizieren sowie das Hören von Musik gehört zum vertragsgemäßen Wohngebrauch. Sie müssen aber Rücksicht auf die anderen Mieter/innen in einem Mehrfamilienhaus nehmen und insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz sowie die eventuell durch eine Hausordnung vereinbarten Ruhezeiten einhalten. Als übliche Ruhezeiten werden die Nachtruhe von 22 bis 7 Uhr und die Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr angesehen. Auch außerhalb der Ruhezeiten wird die Beschränkung auf eine Höchstdauer für das Musizieren von täglich 2 bis 3 Stunden hinzunehmen sein. Während der Ruhezeiten könnten Sie selbstverständlich auch üben, allerdings nur in Zimmerlaut-

stärke. Das heißt, dass von dem Instrument ausgehende Geräusche außerhalb der Wohnung nicht mehr oder kaum noch wahrgenommen werden dürfen. Das schließt das Spielen auf einem Instrument faktisch aus.

Ich habe gehört, dass sich das Meldegesetz geändert hat und Vermieter nun Aus- und Einzugs bescheinigen müssen. Stimmt das?

Aufgrund einer Novellierung des Meldegesetzes verlangt die Behörde seit dem 1. November 2015 bei einer Anmeldung einer Wohnung als Wohnsitz die Bestätigung des Wohnungsgebers. Der Wohnungsgeber muss jedoch nicht der Vermieter sein. Wohnungsgeber ist, wer einem anderen eine Wohnung tatsächlich zur Benutzung überlässt. Wenn Sie selbst Hauptmieter/in sind oder werden, benötigen Sie für die Anmeldung die Bestätigung Ihres Vermieters. Wenn Sie zur Untermiete einziehen, muss der/die Hauptmieter/in, also Ihr/e Untervermieter/in die Anmeldung bestätigen. Wenn Sie zu Angehörigen – beispielsweise zu Ihren Eltern oder zu Ihrem/Ihrer Lebenspartner/in – ziehen, genügt deren Bestätigung. Die Anmeldung bzw. Ummeldung ist innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug in die Wohnung vorzunehmen. Ein Unterlassen oder verspätete Ummeldung kann als Ordnungswidrigkeit verfolgt werden.

Ich möchte mir eine Katze anschaffen. Muss ich meinen Vermieter dazu um Zustimmung bitten?

Zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört nach allgemeiner Auffassung die Haltung von Kleintieren wie beispielsweise Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und Meerschweinchen. Diese bedarf daher keiner Erlaubnis des Vermieters. Es wird derzeit unterschiedlich bewertet, ob Katzenhaltung ebenfalls zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört oder Katzen und Hunde gleichzustellen sind. Ob Sie Tiere in der Wohnung halten dürfen, richtet sich nach der konkreten Vertragsgestaltung. Soweit der Mietvertrag in einer Formalklausel die Tierhaltung generell untersagt, ist dies unwirksam. Das heißt jedoch nicht, dass nun jede Tierhaltung gestattet wäre. Das gilt auch für den Fall, dass der Mietvertrag keine Regelung zur Tierhaltung enthält. Regelmäßig ist jedoch vertraglich vereinbart, dass die Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, der Erlaubnis des Vermieters bedarf. In diesem Fall müssen Sie vor der Anschaffung des Tiers Ihren Vermieter um Erlaub-



Mieter/innen müssen nach einem Umzug bei der An-/ Ummeldung eine schriftliche Bestätigung des Vermieters vorlegen. Foto: Matthias Coers

NEUES MELDERECHT

Seit dem 1. November gilt das Bundesmeldegesetz (BMG) in Berlin. Das Gesetz hat zum Ziel, Scheinanmeldungen in Wohnungen zu verhindern. Wer eine neue Wohnung bezieht, muss nun bei der Anmeldung auf dem Bürgeramt eine schriftliche Einzugsbestätigung des Vermieters vorlegen. Die Bestätigung muss folgende Daten enthalten: Name und Anschrift des Wohnungsgebers, Einzugsdatum, Anschrift der Wohnung und Namen der meldepflichtigen Personen. Für die Anmeldung haben Mieter/innen maximal zwei Wochen nach Einzug Zeit. Diese Frist stellt Bürger/innen und Bürgerämter vor ein Problem, da bei der stadtweiten Terminvergabe im Internet für einen deutlich längeren Zeitraum derzeit keine freien Termine verfügbar sind. Wer sich rechtzeitig um einen Termin kümmert, verstößt dennoch nicht gegen das Meldegesetz, da die E-Mail mit der Bestätigung der Terminvereinbarung als ausreichend zur Einhaltung der Frist gilt.

Weitere Informationen sowie Muster-Einzugsbestätigung: <https://service.berlin.de>

nis bitten. Dessen Entscheidung steht aber nicht im freien Ermessen. Er muss eine nachvollziehbare Einzelfallentscheidung treffen und sowohl Ihre als auch seine und die Interessen der Hausbewohner/innen berücksichtigen. Abzuwägen sind die spezifischen Eigenschaften sowohl des Tiers/der Tiere als auch der Wohnung und des Hauses sowie die persönlichen Verhältnisse und berechtigten Interessen der Hausbewohner/innen. Auch andere Tiere im Haus, die bisherige Handhabung des Vermieters in Bezug auf Tierhaltung sowie besondere Bedürfnisse nach der Tierhaltung – Beispiel Blindenhund – spielen eine Rolle. Soweit allerdings gewichtige Gründe vorliegen, kann der Vermieter im Einzelfall die Zustimmung verweigern. Wenn vom Tier Beeinträchtigungen für die anderen Mieter/innen des Hauses ausge-

hen, kann eine Zustimmung auch nachträglich widerrufen werden.

☞ Mein Vermieter hat ohne Ankündigung im Hausflur eine Videokamera installiert. Muss ich das hinnehmen?

Bei der Überwachung öffentlich zugänglicher Bereiche wie dem Hauseingangsreich oder dem Hausflur durch Kameras hat der Vermieter die Persönlichkeitsrechte der Mieter/innen zu beachten. Ohne ausdrückliche Zustimmung aller Mieter/innen ist er jedenfalls nicht berechtigt, Personenbewegungen durch Kameras zu kontrollieren, da dies in das Recht der Mieter/innen zur informationellen Selbstbestimmung eingreift. Wenn Sie also mit der Kameraüberwachung nicht einverstanden sind, sollten Sie Ihren Vermieter zur Beseitigung der Kamera auffordern und ihm ankündigen, dass Sie dies ggf. mithilfe einer einstweiligen Verfügung durchsetzen würden.

☞ Ich gehe meistens erst spät in der Nacht schlafen. Nun hat sich ein Nachbar darüber beschwert, dass ich nachts dusche. Mein Vermieter hat mich aufgefordert, das zu unterlassen. Darf er mir vorschreiben, wie ich meinen Lebensrhythmus gestalte?

Selbstverständlich können Sie selbst entscheiden, wann Sie duschen. Die Benutzung von Bad und Dusche und auch der Toilette gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung und ist daher auch nachts gestattet. Allerdings ist mit Rücksicht auf die anderen Hausbewohner/innen die Duschzeit auf 30 Minuten zu beschränken. Selbstverständlich dürfte sein, dass Sie unnötigen Lärm wie die Benutzung eines Duschradios oder lautes Singen unter der Dusche vermeiden.

☞ Wir haben einen Waschkeller mit Gemeinschaftswaschmaschinen im Haus. Ich möchte aber eine eigene Waschmaschine in der Wohnung aufstellen und nutzen. Kann der Vermieter das untersagen?

Nein. Sofern Sie keine individualvertragliche Vereinbarung darüber getroffen haben, kann Ihr Vermieter Ihnen in der Regel nicht verbieten, eine eigene Waschmaschine aufzustellen. Um das zu untersagen, benötigt er einen triftigen Grund und dieser wird schwer zu finden sein. Der Gebrauch elektrischer Haushaltsgeräte gehört zum allgemein üblichen Gebrauch. Das Aufstellen einer Waschmaschine in Küche oder Bad ist daher erlaubt, wenn der erforderliche Anschluss vorhanden ist.

Einen Anspruch auf Einrichtung eines Anschlusses haben Sie aber nicht. Wollen Sie sich einen Anschluss auf eigene Kosten legen lassen, brauchen Sie hierfür die Erlaubnis Ihres Vermieters, da dies eine bauliche Veränderung darstellt. Das zu Waschmaschinen Gesagte gilt auch für Spülmaschinen und für Trockner. Bei Trocknern kommt hinzu, dass eine ausreichende Abluftvorrichtung vorhanden ist oder geschaffen werden muss. Auch hierfür gilt: Zu baulichen Veränderungen brauchen Sie die Erlaubnis vom Vermieter.

☞ Wir haben vier Kinder. Es kann natürlich vorkommen, dass diese beim Spielen Lärm verursachen. Nachdem neue Mieter/innen unter uns eingezogen sind, gibt es ständig Beschwerden darüber. Ist Lärm durch Kinderspiele eine Vertragsverletzung?

Menschen sind unterschiedlich lärmempfindlich. Von Kindern ausgehender Lärm ist daher häufig ein Streitthema in Miethäusern. Erfreulicherweise hat sich in der Gesellschaft mehr Toleranz gegenüber Kindern herausgebildet. Das kann man auch daran erkennen, dass im Bundes-Immissionsschutzgesetz und in entsprechenden Länderregelungen Geräuscheinwirkungen, die von Kinder- und Ballspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, nicht als schädliche Umwelteinwirkung gelten. Natürlich gibt es derartige Regelungen für die Wohnraumnutzung nicht. Selbstverständlich dürfen Ihre Kinder in der Wohnung spielen. Sie sollten jedoch darauf achten, dass vom Spielen Ihrer Kinder kein übermäßiger Lärm ausgeht, der zu einer unzumutbaren Störung der anderen Hausbewohner/innen führt. Ruhezeiten sollten Sie einhalten.

☞ Mit Einbruch der kalten Jahreszeit beginnt der alljährliche Kampf mit unserem Vermieter um eine ausreichende Beheizung der Wohnung. Unser Vermieter wohnt mit im Haus und scheint kälteunempfindlich zu sein. Muss ich eine Raumtemperatur von 18°C hinnehmen?

Nein, das müssen Sie nicht. Der Vermieter ist verpflichtet, für eine ausreichende Beheizung der Wohnung zu sorgen. Als unterste Grenze ist eine Mindesttemperatur von 20°C vorgesehen, als üblich gilt eine Temperatur von 20 bis 22°C. Nachts kann der Vermieter die Heizung herunterschalten. Allerdings muss auch bei Heizungsabsenkung mindestens eine Temperatur von 18°C gewährleistet sein. Nach einer Entscheidung des LG Berlin sollen die Raumtemperaturen von 6 bis 23 Uhr für

Wohnräume 20°C, für Bad und Toilette 21°C und von 23 bis 6 Uhr in allen Räumen 18°C betragen. Übrigens, auch außerhalb der Heizperiode – als üblich gilt hier die Zeit zwischen dem 1. Oktober und 30. April – muss der Vermieter heizen, wenn die Zimmertemperatur tagsüber unter 18°C sinkt und damit zu rechnen ist, dass es ein bis zwei Tage kalt bleibt.

☞ In unserer Hausordnung steht, dass die Haustür aus Sicherheitsgründen nachts verschlossen werden muss. Kann der Vermieter darauf bestehen? Ich halte das für ein Sicherheitsrisiko, da Feuerwehr und Notarzt nicht ins Haus gelangen können, wenn ein Notfall besteht.

Das Anliegen des Vermieters, Haus und Bewohnerschaft vor Einbruch, Diebstahl und Beschädigung zu schützen, ist nachvollziehbar. Ich sehe hierin jedoch wie Sie ein Risiko für die Bewohner/innen, das den Vorteil des beabsichtigten Schutzes überwiegt. In einem mehrgeschossigen Haus muss immer ein Fluchtweg erhalten bleiben, damit die Bewohner/innen sich im Gefahrenfall in Sicherheit bringen können. Das setzt voraus, dass die Haustür zumindest von innen immer ohne Schlüssel geöffnet werden kann. Auch Ihr Argument, Notarzt und Feuerwehr gelangen so nicht ins Haus, ist nicht zu unterschätzen. Eine abgeschlossene Haustür kann schnell zu einer lebensbedrohlichen Falle werden. Diese Regelung in der Hausordnung dürfte nach vorherrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung zumindest für Mehrfamilienhäuser unwirksam sein, denn der Schutz von Leben und Gesundheit der Bewohner/innen ist wichtiger als das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters. Auch die Berliner Feuerwehr empfiehlt, Haustüren nicht abzuschließen.



Vermieter sind dazu verpflichtet, während der Heizperiode Mieter/innen tagsüber eine Temperatur von mindestens 20° Celsius in Wohnräumen zu ermöglichen. Foto: nmp

AG Neukölln, Urteil vom 14.07.2015
AZ: 2 C 2/15

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und wohnwertmindernde Merkmale

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Eine fehlende Heizmöglichkeit in der Küche ist auch dann wohnwertmindernd zu berücksichtigen, wenn die Wohnung mit Kohleöfen beheizt wird.

Auch wenn der Vermieter die Instandsetzung in naher Zukunft plant, führt ein schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes zur negativen Bewertung der Merkmalgruppe Gebäude.

Der Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine mit Kohleheizung ausgestattete Wohnung. Er vertrat die Auffassung, dass sich die fehlende Heizmöglichkeit in der Küche nicht zusätzlich wohnwertmindernd gemäß der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2013 auswirke, da die Wohnung insgesamt über keine Sammelheizung verfügt. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Nach der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung wirke sich nicht nur eine fehlende Beheizung, sondern selbst eine (anders als hier) vorhandene Kohleheizung in der Küche bereits wohnwertmindernd aus. Eine solche sei aber regelmäßig nur dann vorhanden, wenn in der Wohnung keine Sammelheizung existiert.

Daneben bewertete das Gericht die Merkmalgruppe „Gebäude“ wegen eines großen Putzschadens negativ. Unerheblich sei, dass der Vermieter in naher Zukunft eine Beseitigung des Schadens plane, da es nur auf den aktuellen Zustand zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens ankommt.

Anmerkung:

Nach den Berliner Mietspiegeln 2013 und 2015 führt das Fehlen einer Sammelheizung bei Altbauten (bezugsfertig 1918 bis 1949) zu erheblichen Abschlägen bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Abschläge sind auch in den nicht seltenen Fällen zu berücksichtigen, wenn Mieter/innen mit Zustimmung, aber ohne finanzielle Beteiligung des Vermieters die ursprüngliche Ofenheizung durch eine Gasetagenheizung ersetzt haben. Das Urteil des Amtsgerichts stellt klar, dass zusätzlich zu diesen Abschlägen in Küche und Bad jeweils wohnwertmindernd das Merkmal „nicht beheizbar bzw. Holz-/Kohleheizung“ zu berücksichtigen ist, wenn der Vermieter in diesen Räumen nicht für eine andere Heizmöglichkeit sorgt.



Größere Putzschäden stellen einen schlechten Instandhaltungszustand dar und sind nach dem Berliner Mietspiegel als wohnwertmindernd zu bewerten. Foto: nmp

LG Berlin, Urteil vom 31.08.2015
AZ: 18 S 12/15

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2015 und wohnwertbeeinflussende Merkmale

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Bei einer Entfernung von 2,5 km zum Kurfürstendamm ist nicht mehr von einer „bevorzugten Citylage“ auszugehen. Auch die Nähe zur Wilmsdorfer Straße begründet eine solche Lage nicht.

Legt der Mieter die Ungepflegtheit der Müllstandfläche an fünf verschiedenen Tagen durch Fotos dar, reicht es nicht, wenn der Vermieter lediglich durch Fotos von einem einzigen Tag einen ordentlichen Zustand dokumentiert.

Der Vermieter berief sich zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens unter anderem darauf, dass die Wohnung nur 2,5 km vom Kurfürstendamm und nur 1,5 km von der Wilmsdorfer Straße entfernt sei. Außerdem befänden sich die Deutsche Oper und das Schloss Charlottenburg in der Nähe. Das Landgericht Berlin verneinte jedoch das vom Vermieter geltend gemachte wohnwerterhöhende Merkmal „bevorzugte Citylage“. Der Kurfürstendamm sei zu weit entfernt, die Wilmsdorfer Straße weise hingegen nur das für Berlin typische Maß an Einkaufsmöglichkeiten auf. Die Deutsche Oper

und das Schloss Charlottenburg begründeten ebenfalls keinen „repräsentativen und überregional ausstrahlenden Standort“, wie dies „etwa beim Kurfürstendamm, der Friedrichstraße, dem Potsdamer Platz oder Unter den Linden der Fall“ sei.

Gleichzeitig bejahte das Landgericht das Vorliegen einer offenen und ungepflegten Müllstandfläche und verneinte damit das vom Vermieter geltend gemachte wohnwerterhöhende Merkmal „gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich“. Wenn eine Müllstandfläche frei zugänglich und nicht abschließbar sei, komme es nicht darauf an, ob sie sichtbegrenzend gestaltet sei. Da der Mieter zudem Fotos der Müllstandfläche vorgelegt hatte, welche den Zustand an fünf verschiedenen Tagen mit Unrat, Mülltüten und Kartons neben den Mülltonnen zeigten, war das Gericht außerdem davon überzeugt, dass regelmäßig ein ungepflegter Zustand vorliegt. Dies ergebe sich daraus, dass „wiederholt innerhalb eines Zeitraums von drei Tagen nicht unerhebliche Mengen Müll außerhalb der Tonnen lagernd zu erkennen“ gewesen seien. Zur Widerlegung reichte es dem Gericht nicht, dass der Vermieter den (ordentlichen) Zustand an einem einzigen Tag fotografisch dokumentiert hatte.

Anmerkung:

So richtig diese Entscheidung des Landgerichts ist, so schwierig ist es regelmäßig, in Mieterhöhungsprozessen den

Nachweis einer nicht nur offenen, sondern auch ungepflegten Müllstandfläche zu erbringen. Es reichen hierfür nicht fotografische Momentaufnahmen, vielmehr muss spätestens ab Erhalt eines Mieterhöhungsverlangens regelmäßig der ungepflegte Zustand gemeinsam mit Zeug/innen (Nachbar/innen, Freund/innen etc.) dokumentiert werden. Entscheidend war hier wohl, dass der Mieter auch an kurz aufeinander folgenden Tagen fotografiert und dabei unterschiedliche Müllansammlungen dokumentiert hatte. Anderenfalls liegt für Gerichte nämlich schnell der Verdacht nahe, dass stets unmittelbar vor der turnusmäßigen Leerung fotografiert und somit ein besonders ungünstiges Bild gezeichnet wurde (so wie umgekehrt Vermieter gern Fotos unmittelbar nach Leerung der Mülltonnen und außerordentlichen Putzaktionen an das Gericht senden).

BGH, Beschluss vom 09.06.2015
AZ: VIII ZR 324/14

Sichere Anlage der Kautions durch den Vermieter

Der Vermieter hat eine vom Mieter erhaltene Kautions auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto („Mietkautionskonto“) anzulegen, da nur dann der Treuhandscharakter eindeutig für jeden Gläubiger des Vermieters erkennbar ist. Die treuhänderische Bindung endet nicht mit dem Mietverhältnis, sondern erst mit der Rückgewähr der Kautions. (Leitsatz MieterEcho-Redaktion)

Vermieter müssen ihnen überlassene Kautions nicht nur getrennt von ihrem Vermögen, sondern auch nach außen erkennbar als treuhänderisch verwalte-

tes Vermögen auf einem entsprechend gekennzeichneten Konto anlegen. Dies stellte der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss erneut klar. Die entsprechende gesetzliche Regelung in § 551 Absatz 3 Satz 3 BGB, dass „die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen“ muss, solle nämlich sicherstellen, dass die Kautions vor dem Zugriff der Gläubiger des Vermieters im Fall von dessen Insolvenz sicher sei. Das Pfandrecht der Banken am Kautionskonto müsse ausgeschlossen sein, was nur bei der Kennzeichnung als Sonderkonto („Mietkautionskonto“) gewährleistet sei. Die Anlage auf einem nicht als Sonderkonto gekennzeichneten Sparkonto reiche daher nicht aus. Weiter stellte der Bundesgerichtshof klar, dass die Zweckbindung der Kautions und damit die Pflicht des Vermieters zur Anlage auf einem Sonderkonto nicht bereits mit dem Ende des Mietverhältnisses, sondern erst mit der Rückzahlung an den Mieter enden. Komme der Vermieter dem Anspruch des Mieters auf getrennte und entsprechend gekennzeichnete Anlage der Kautions nicht nach, stehe dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete bis zur Höhe der Kautions zu.

Anmerkung:

Haben Sie eine Kautions als Barkautions geleistet oder dem Vermieter auf das Mietkonto überwiesen, empfiehlt es sich, einen Nachweis darüber zu verlangen, dass die Anlage getrennt vom sonstigen Vermögen des Vermieters auf einem Sonderkonto erfolgte. Kann oder will der Vermieter diesen Nachweis nicht führen, können Sie die Miete bis zur Höhe der Kautions zurückbehalten. Damit können Sie sowohl den Vermieter zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zwingen als auch die Sicherheit, die Ihnen in Bezug auf die geleistete Kautions zusteht,

erlangen. Vor einem solchen Schritt sollten Sie sich aber unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen, um Schwierigkeiten wegen einer unberechtigten Einbehaltung der Miete und daraus resultierender möglicher Mietrückstände zu vermeiden.

BGH, Urteil vom 23.09.2015
AZ: VIII ZR 297/14

Eigenbedarfskündigung bei unbestimmtem Eigennutzungswunsch

Ein – auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe gestützter – Eigennutzungswunsch rechtfertigt die Kündigung des Mietverhältnisses nur dann, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist. Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.

Im Jahr 1988 mieteten die Mieter/innen in einem Wohnhaus in Bonn zusätzlich zu ihrer 3-Zimmer-Wohnung eine 21 qm große separate Mansarde. Im Mietvertrag über die Mansarde wurde unter anderem vereinbart: „Das Mietverhältnis ist seitens der Vermieterin nur gleichzeitig mit dem Mietverhältnis für die Wohnung im 3. OG links kündbar, wobei sich die Kündigungsfrist nach dem älteren Mietverhältnis richtet.“ Am 21. Februar 2012 führte die Tochter der Vermieterin mit den Mieter/innen ein Gespräch darüber, ob diese zur Aufgabe der Mansarde bereit wären. Hintergrund war, dass die Tochter der Vermieterin mit ihrer Familie eine 197 qm große Nachbarwohnung beziehen wollte (was sie in der Folge auch tat) und diese mit der Mansarde verbunden werden sollte. Die Mansarde sollte ihr als zusätzliches Arbeitszimmer dienen. Am 29. Februar 2012 vermietete die Vermieterin eine andere 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss neu, ohne diese den Mieter/innen anzubieten. Am 28. März 2012 kündigte sie das Mietverhältnis über Wohnung und Mansarde mit der Begründung, dass sie die Mansarde für ihre Tochter benötige und in die 3-Zimmer-Wohnung der Mieter/innen selbst einziehen wolle. Das Landgericht Bonn verurteilte die Mieter/innen zur Räumung der Wohnung. Der Bundesgerichtshof hob jedoch das Urteil auf die Revision der Mieter/innen auf. Zwar habe das Landgericht Bonn zu Recht einen Eigenbedarf hinsichtlich der Mansarde bejaht. Jedoch liege der von den Mieter/innen angenommene „weit überhöhte“ Wohnbedarf trotz des bereits großzügigen Zuschnitts der



Vermieter müssen die Mietkaution nicht nur getrennt von ihrem Vermögen, sondern auch auf einem eigens dafür eingerichteten Sonderkonto – „Mietkautionskonto“ – anlegen.

Foto: einstellungstest-polizei-zoll.de / Pixello.de

jetzigen Wohnung der Tochter nicht vor. Die Kündigung sei auch nicht deshalb unwirksam, weil die Vermieterin einen Monat vor der Kündigung eine Wohnung im Erdgeschoss anderweitig vermietet hatte, ohne sie zuvor den Mieter/innen anzubieten. Denn nach den Feststellungen des Landgerichts hatte die Vermieterin zu diesem Zeitpunkt eine Kündigung noch nicht in Betracht gezogen. Das Landgericht habe jedoch hinsichtlich der Ernsthaftigkeit des Wunsches der Vermieterin, die 3-Zimmer-Wohnung der Mieter/innen selbst zu nutzen, einen falschen Maßstab angelegt: „denn für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs (...) reicht ein noch unbestimmtes Interesse einer möglichen späteren Nutzung (sogenannte Vorratskündigung) nicht aus; vielmehr muss sich der Nutzungswunsch soweit ‚verdichtet‘ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht“. In diesem Fall gäbe es Umstände, die dies objektiv zweifelhaft erscheinen ließen und die das Landgericht außer Betracht gelassen hätte. So habe die Vermieterin bei ihrer Anhörung vor dem Amtsgericht Bonn nur „zaghaft“ ihren Eigennutzungswunsch vorgebracht und nicht angeben können, weshalb genau sie die Wohnung dieser Mieter/innen ausgewählt habe. Die Annahme, dass eine Vermieterin im Seniorenalter, die bislang in einem Einfamilienhaus wohnt und als Eigentümerin eines Hauses mit 15 Wohnungen vor einem Umzug nicht im Einzelnen überlegt, welche der ihr gehörenden Wohnungen nach Lage, Schnitt und Größe am besten für die eigenen Zwecke geeignet ist, ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs lebensfremd. Außerdem habe das Landgericht außer Acht gelassen, dass die Vermieterin angeblich am 29. Februar 2012 (Vermietung der Erdgeschosswohnung) noch gar keinen Eigennutzungswunsch entwickelt hatte, aber bereits am 28. März 2012 die Kündigung aussprach. Es sei wenig plausibel, dass eine für die Lebensumstände der Vermieterin so weitreichende Entscheidung derart kurzfristig gefasst werde. Dies spreche dafür, dass der Eigennutzungswunsch der Vermieterin entweder vorgeschoben oder zum Zeitpunkt der Kündigung jedenfalls noch nicht hinreichend konkret gewesen sei.

Anmerkung:

Der BGH ließ offen, ob eine Verletzung der Anbietespflicht eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich erscheinen lässt (so seine bisherige Rechtsprechung), oder ob eine solche Pflichtverletzung des Vermieters lediglich Schadensersatzansprüche der Mieter/innen auslöst. Weiter stellte der BGH klar, dass die Kündigung der Vermieterin nicht deshalb rechtsmissbräuchlich gewesen sei, weil die Mieter/innen zum Zeitpunkt der Kündigung ih-

ren todkranken, inzwischen verstorbenen Sohn in der Wohnung betreuten. Dies hätte die Mieter/innen vielmehr (nur) berechtigt, der Kündigung aus Härtegründen zu widersprechen und gegebenenfalls die zeitweise Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen. Einen Widerspruch/ein Fortsetzungsverlangen müssen Mieter/innen bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist erklären, sofern der Vermieter die Mieter/innen vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen hat. Tut er dies nicht, können Mieter/innen Widerspruch und Fortsetzungsverlangen auch noch im Räumungsrechtsstreit erklären.

**BGH, Urteil vom 01.07.2015
AZ: VIII ZR 14/15**

Eigenbedarfskündigung bei teilweise gewerblicher Nutzung

Bei einem einheitlichen Mischmietverhältnis, das wegen überwiegender Wohnnutzung als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist, braucht sich ein vom Vermieter geltend gemachter Eigenbedarf nur auf die Wohnräume beziehen.

Die Mieter/innen bewohnten seit 1996 zu zweit ein geräumiges Bauernhaus mit Nebenräumen. Wie im Mietvertrag vereinbart, nutzten sie das Wohnhaus und die weiteren Nutzflächen teilweise zum Wohnen, teilweise gewerblich zum Betrieb eines Ladengeschäfts für Raumausstattung. Im Jahr 2012 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs, da er das gesamte Haus seiner Tochter und seiner Enkelin zu Wohnzwecken zur Verfügung stellen wollte. Die Mieter/innen verweigerten die Räumung, da sich der Eigenbedarf des Vermieters nicht auch auf die gewerbliche Nutzung beziehe und er außerdem einen „übermäßigen Bedarf“ für seine Tochter und seine Enkelin geltend mache. Dieser Auffassung folgte das Landgericht München nicht und verurteilte die Mieter/innen zur Räumung. Ihre Revision blieb erfolglos. Auch nach Auffassung des Bundesgerichtshofs muss sich der Eigennutzungswunsch des Vermieters bei einem derartigen Mischmietverhältnis nicht auch auf die gewerbliche Nutzung beziehen. Dabei ging der Bundesgerichtshof, wie auch das Landgericht, zugunsten der Mieter/innen von einem Schwerpunkt der Nutzung als Wohnung aus, sodass überhaupt Wohnraummietrecht zur Anwendung kam. Bei einer Beurteilung als Gewerbemietverhältnis würde der Kündigungsschutz für die Mieter/innen nicht



Nutzen Mieter/innen bei einem Mischmietverhältnis ihre Wohnung mit dem Einverständnis des Vermieters für eine den Lebensunterhalt sichernde Tätigkeit, besteht die Gefahr, dass das Kündigungsrecht für gewerbliche Mietverhältnisse anzuwenden ist. Vermieter benötigen dann kein berechtigtes Interesse für eine Kündigung.

Foto: Pixabay.de

gelten, denn für die Kündigung hätte dann kein berechtigtes Interesse vorliegen müssen. Bei der Bewertung als Wohnraummietverhältnis bestehe dann aber „kein Anlass, das für Wohnraum zugunsten des Mieters eingerichtete hohe Schutzniveau wertungswidrig auf die nicht vergleichbar schutzwürdigen Teile des Mietverhältnisses in gewerblicher Nutzung zu erstrecken und damit für Mischmietverhältnisse eine Eigenbedarfskündigung im praktischen Ergebnis weitgehend auszuschließen“. Auch könnten die Mieter/innen den Einwand, dass der Eigenbedarfskündigung ein „weit überhöhter“ Wohnbedarf entgegensteht, schon deshalb nicht mit Erfolg erheben, da sie selbst die Räume ebenfalls nur zu zweit nutzten.

Anmerkung:

Der Fall zeigt, dass es für Mieter/innen stets problematisch ist, Wohnen und Arbeiten „zusammenzulegen“. Getrennte Verträge für die Wohnräume und den Laden hätten den Mieter/innen im vorliegenden Fall wenigstens den Weiterbetrieb ihres Ladengeschäfts ermöglicht. Häufiger ist der umgekehrte Fall: Betreiben Mieter/innen in ihrer Wohnung (im Einvernehmen mit dem Vermieter) gleichzeitig ein Geschäft (Büro, Praxis oder Ähnliches), mit dem sie ihren Lebensbedarf sichern, laufen sie Gefahr, dass im Streitfall dieses „Mischmietverhältnis“ als überwiegend gewerblich angesehen wird, mit der schwerwiegenden Folge, dass der Kündigungsschutz für Wohnraummiets nicht greift. Der Vermieter benötigt dann kein berechtigtes Interesse, um das Mietverhältnis zu beenden.

BGH, Urteil vom 06.05.2015
AZ: VIII ZR 193/14

Ermittlung des Verbrauchsanteils der Heizkosten einzelner Mieter/innen bei ungedämmter Einrohrheizung

§ 7 Absatz 1 Satz 3 HeizkostenV, wonach der Wärmeverbrauch der Nutzer in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden kann, verstößt nicht gegen das verfassungsrechtliche Verbot der dynamischen Verweisung auf Regelwerke nicht demokratisch legitimierter Normgeber.

§ 7 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) schreibt vor, dass Heizkosten in Mehrfamilienhäusern teilweise nach Wohn- bzw. Heizfläche und nach dem gemessenen Verbrauch abgerechnet werden müssen. Eine Ausnahmeregelung enthält § 7 Absatz 1 Satz 3 HeizkostenV für die auch in Berlin häufig noch vorhandenen älteren Einrohrheizungen mit überwiegend ungedämmten Rohren. Bei diesen werden alle Heizkörper eines Strangs durch eine gemeinsame Leitung versorgt, das Heizungswasser zirkuliert daher auch dann mit hoher Temperatur, wenn die Heizkörper abgestellt sind. Dies führt zu „Unge-

rechtigkeiten“ zwischen Mieter/innen, da einige aufgrund ihrer Wohnungslage und ihres Nutzungsverhaltens die durch die an den Heizkörpern angebrachten Messgeräte nicht erfasste Rohrwärme stärker nutzen können als andere, die ihren Wärmebedarf vor allem über die Heizkörper abdecken müssen. Letztere müssen daher nahezu den gesamten Wärmeverbrauch begleichen, weil die Messgeräte die Rohrwärme nicht erfassen. Im Gegensatz dazu haben einzelne Mieter/innen eine durchgehend (zu) warme Wohnung, ohne ihre Heizkörper, an denen der Verbrauch gemessen wird, überhaupt anzudrehen. Laut HeizkostenV kann in diesen Fällen, in denen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs durch freiliegende und ungedämmte Leitungen durch Ablesung nicht verursachergerecht erfasst werden kann, der jeweilige Verbrauchsanteil nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Als eine solche Regel ist die hierfür entwickelte „VDI-Richtlinie 2077“ anerkannt. Der Bundesgerichtshof hatte über einen Streit zu entscheiden, bei welchem der Vermieter erstmals für 2009 den Verbrauchsanteil der einzelnen Mieter/innen nicht mehr allein nach den an den Heizkörpern erfassten Werten, sondern unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2077 bestimmte. Die Abrechnung eines Mieters wies dadurch erstmals eine erhebliche Nachzahlung aus, die er nicht leisten wollte. Der Bundesgerichtshof stellte zunächst klar, dass die Regelung der HeizkostenV entgegen der Auffassung der Vorinstanz verfassungsgemäß

ist. Er folgte auch nicht dem Einwand des Mieters, der Vermieter hätte ihm die künftige Bestimmung des Wärmeverbrauchs anhand der VDI-Richtlinie 2077 vor Beginn der Abrechnungsperiode ankündigen müssen. Zwar müsse der Vermieter eine Änderung des Abrechnungsmaßstabs vor Beginn eines Abrechnungszeitraums mitteilen, aber im vorliegenden Fall habe der Vermieter den vertraglich vereinbarten Abrechnungsmaßstab, 50% nach Fläche und 50% nach Verbrauch, gar nicht geändert, sondern lediglich die Art der Ermittlung des Verbrauchs. § 7 Absatz 1 Satz 3 HeizkostenV diene dazu, „unbillige Kostenverschiebungen unter den Nutzern auszugleichen bzw. zu reduzieren (...)“. Das Vertrauen eines Mieters auf den Fortbestand unbilliger Kostenverschiebungen, die einzelne Mieter übervorteilen, andere hingegen ohne sachlichen Grund benachteiligen, ist jedoch nicht schützenswert“. Auch der Einwand des Mieters, der Vermieter handele mit dem Weiterbetrieb dieser alten Heizung unwirtschaftlich, denn er müsse zur Vermeidung einer Schlafzimmertemperatur von bis zu 26°C nachts die Fenster weit öffnen, half ihm nichts. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung bestünde nicht. Auch ein Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenV stand dem Mieter nach Auffassung des BGH nicht zu, da dieses nur dann greife, „wenn der Vermieter entgegen einer ihm durch die Heizkostenverordnung auferlegten Verpflichtung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet habe“. Dies sei hier nicht der Fall. Der Mieter wurde zur Zahlung der Heizkostennachforderung verurteilt.

Anmerkung:

Offenbar sind die Unannehmlichkeiten ungedämmter Einrohrheizungen in Karlsruhe nicht bekannt: Überhitzte Wohnräume bei abgedrehten Heizkörpern für die einen Mieter/innen und unverhältnismäßig hohe „Verbrauchsanteile“ für die anderen. Anderenfalls könnte der BGH kaum die „Bevorteilung“ von Mieter/innen behaupten, die in der Heizperiode einzelne Räume wegen ständiger Überhitzung kaum nutzen können und zudem gar keine Heizkosten sparen können, da ihre Heizkörper ohnehin schon den ganzen Winter abgedreht sind. Dennoch entspricht das Urteil des BGH im Ergebnis der Rechtslage. Die Wohnraumnutzer/innen sollen durch verbrauchsabhängige Abrechnungen zur Einsparung von Energie angehalten werden. Ob dies für Mieter/innen überhaupt möglich ist, wenn sie im Winter ständig die Fenster öffnen müssen, um die Raumtemperatur zu regulieren, spielt keine Rolle. Eine „Modernisierungspflicht“ gibt es nicht. Und wenn eine Modernisierung doch stattfindet, wird dies die Mieter/innen nicht freuen: Sie haben die Kosten über eine entsprechende Erhöhung ihrer Kaltmiete zu zahlen.



Einrohrheizungen in einem Gebäude bedeuten häufig für einige Mieter/innen, dass Räume ihrer Wohnung trotz abgedrehter Heizung im Winter sehr warm bis überhitzt sind, während für andere Mieter/innen große „Verbrauchsanteile“ entstehen und damit unverhältnismäßig hohe Heizkosten.

Foto: Cschirp/Wikipedia

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr (auch am 30. Dezember 2015)

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr (nicht am 24. und 31. Dezember 2015)

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

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Jeden Montag 19 bis 19.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr (auch am 29. Dezember 2015)

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr (nicht am 24. und 31. Dezember 2015)

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Achtung, ab Januar 2016 jeden Freitag 13 bis 16 Uhr!

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr* (auch am 28. Dezember 2015)

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

tercüman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr (nicht am 29. Dezember 2015)

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr (auch am 30. Dezember 2015)

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern

030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

Dienstag 15 bis 17 Uhr (auch am 29. Dezember 2015)

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr

Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Donnerstag im Monat 18:30 Uhr

Beratungsstelle, Sonnenallee 101 (nicht am 31. Dezember 2015)

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr

Christburger Straße 29

Spandau Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Tempelhof Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Wedding Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030-21002584

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

VOR-ORT-BÜROS

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

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

Hellersdorf (nicht am 30. Dezember 2015)

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, Erich-Kuttner-Straße 31b Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

🚶 Landsberger Allee, Storkower Straße 🚶 M5, M6, M8 🚶 156

Unsere Beratungsstellen

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

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

Zwischen Weihnachten und Silvester (24. bis 31.12.2015) bleiben die Beratungsstellen geschlossen. Für unaufschiebbaren Beratungsbedarf in Eilfällen sind die mit * gekennzeichneten Beratungsstellen geöffnet.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus,
2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, &
☎ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz
☎ Mierendorffplatz
☎ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

Friedrichshain

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

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e.V., &
☎ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schöneeweide weiter mit ☎ 63 oder 67
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., &
☎ Köpenick ☎ X69, 269, 164
☎ 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- ***Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- ***Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercuman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor ☎ M29, 140

Lichtenberg

- ***Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, &
☎ Storkower Straße
☎ M5, M6, M13, M16
Keine Beratung am 23. Dezember 2015!
- **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 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☎ Marzahn ☎ M6, M8, 18
☎ X 54, 154, 192, 195

Mitte

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

Neukölln

- ***Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
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 „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- ***Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Büchertube, 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
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☎ und ☎ Schönhauser Allee
☎ M1, M13, 12, 50
Keine Beratung am 23. Dezember 2015!
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☎ M2, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, & (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 ☎ 240

Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Alt-Tegel 43
Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, &
☎ Tegel ☎ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, &
☎ Friedenau ☎ 187, 246
- ***Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☎ Nollendorfsplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorfsstraße 38, Mieterladen „Nollzie“
☎ Nollendorfsplatz

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
☎ und ☎ Spandau
Keine Beratung am 23. Dezember 2015!

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
& Zugang über den Parkplatz
☎ Osdorfer Straße ☎ 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
☎ Schloßstraße ☎ 282

Tempelhof

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Büchertube
☎ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmersdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmstraße 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 (oder siehe www.bmgv.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.