



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 384 Oktober 2016

MIETERPROTESTE IN WEST-BERLIN 1945 BIS 1990



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: Peter Homann

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 15.09.2016

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €.

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

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

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

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

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG0001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____

BIC _____

IBAN | DE _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Alternativen zur Kahlschlagsanierung**
In den 1960er und 1970er Jahren begann der Protest
Jürgen Enkemann
- 8 **Fehlende soziale Infrastruktur und Mieterhöhungen**
Proteste von Mieter/innen im Märkischen Viertel 1968 bis 1974
Andreas Hüttner
- 12 **Das Recht selbst geltend gemacht**
Wohnsituation und Kämpfe migrantischer Mieter/innen
Duygu Gürsel, Azozomox, Marie Schubenz
- 14 **Mehr als ein Mythos**
Instandbesetzungen in den 1980er Jahren
Armin Kuhn
- 17 **„Mietpreisbindung als Dauerrecht“**
Kampagne gegen den Weißen Kreis
Max Welch Guerra
- 21 **„Die mieterfeindliche und kapitalfreundliche Entwicklung angeprangert“**
Interview mit Aktionskünstler Kurt Jotter

BERLIN

- 23 **Wohnungen statt Lager**
Flüchtlingsrat fordert 50.000 bezahlbare neue Wohnungen pro Jahr
Elisabeth Voß

MIETRECHT AKTUELL

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

ANSTIEG DER VERSICHERUNGSPRÄMIE AB 2017

Über den Verlauf von 20 Jahren war es der Berliner MieterGemeinschaft e.V. möglich, die an die Versicherung weitergeleitete Rechtsschutzprämie für die Prozesskostenversicherung bis auf eine geringfügige Erhöhung wegen gestiegener Versicherungssteuer in gleichbleibender Höhe zu halten. Die Versicherungsprämie konnte bisher nahezu konstant gehalten werden, obwohl die Gerichts- und Rechtsanwaltsgebühren sowie die Versicherungssteuer gestiegen sind. Zudem haben die in den letzten Jahren für uns alle spürbaren Verschärfungen auf dem Mietwohnungsmarkt und nicht zuletzt auch gesetzliche Änderungen zu einer erhöhten Inanspruchnahme der Rechtsschutzversicherung für gerichtliche Auseinandersetzungen durch unsere Mitglieder geführt. Die dadurch verursachten Kostensteigerungen müssen durch eine Prämienanpassung aufgefangen werden. Ab dem 1. Januar 2017 wird deshalb leider eine Erhöhung der Rechtsschutzprämie von bisher 26,04 Euro auf 32,04 Euro unumgänglich. Der Kostenanteil für die Rechtsschutzversicherung erhöht sich damit um 6,00 Euro jährlich. Nur so kann der bisherige Leistungsumfang der Prozesskostenversicherung erhalten bleiben. An unseren – im Vergleich besonders günstigen – Konditionen wird sich nichts ändern: Nach wie vor beträgt die Wartezeit für Neumitglieder nur einen Monat und eine bei anderen Mieterorganisationen übliche Selbstbeteiligung gibt es bei uns weiterhin nicht.

Die für 2017 zu entrichtenden Beiträge inklusive Rechtsschutzprämie setzen sich dann wie folgt zusammen:

- Normalbeitrag: 42,96 Euro Mitgliedsbeitrag und 32,04 Euro Rechtsschutzprämie, insgesamt 75,00 Euro
- Sozialbeitrag: 18,96 Euro Mitgliedsbeitrag und 32,04 Euro Rechtsschutzprämie, insgesamt 51,00 Euro

Liebe Leserinnen und Leser,

seit 1998 findet in München jährlich die Expo Real, die größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen in Europa statt. Hier tummelt sich nicht nur, was Rang und Namen in der Szene hat, hier werden auch immer die der jeweiligen Marktlage entsprechenden Investitionsstrategien verhandelt. Es geht dabei in erster Linie um die großen Assetklassen, das heißt die Anlagen, die besonders hohe Profite versprechen. Zurzeit sind die Pflegeimmobilien stark im Rennen. Die Arbeitsintensität steigt permanent, der Verschleiß der Beschäftigten nimmt zu, es boomt die private Pflegeindustrie und zu den Nutznießern dieser Entwicklung gehören die Spekulanten mit Pflegeimmobilien. Jede 15. Gewerbeimmobilie auf dem Markt ist ein Pflegeheim und das Transaktionsvolumen wird in diesem Jahr die 3-Milliarden-Grenze überschreiten. CBRE, der mit 70.000 weltweit Beschäftigten größte Immobiliendienstleister, rechnet mit einem weiteren Anstieg des Interesses der Anleger – nicht zuletzt, weil sich die Angebotsknappheit für Wohnportfolios weiter fortsetzen wird. Die Bundesregierung prognostiziert die Erteilung von Baugenehmigungen für 300.000 Wohnungen in diesem Jahr deutschlandweit, aber mit Bauleistungen dieser Größenordnung wird das Fortschreiten des Wohnungsdefizits nicht zum Stillstand kommen. Steigende Mieten sind die Folge und die zahnlose Mietpreisbremse bleibt wirkungslos.

Dennoch suchen Investoren – sicher ist sicher – weiterhin nach Möglichkeiten, sie zu umgehen. Ein Trick ist dabei, Wohnungen möbliert zu vermieten. Das Forschungsinstitut Empirica habe festgestellt, dass der Anteil der möblierten Wohnungen am Gesamtwohnungsangebot inzwischen in Berlin bei 35 bis 45% liegt, berichtet die *Immobilien Zeitung*. Ob allerdings die Mietpreisbremse die alleinige Ursache für diese Entwicklung ist, bleibt offen. Fest steht jedoch, dass die Mieten der möblierten Wohnungen um rund 80% höher sind als die der unmöblierten Gegenstücke und das macht die Sache für Investoren durchaus interessant.

IHR MIETERECHO

BEZIRKLICHE MITGLIEDERVERSAMMLUNGEN

Mitgliederversammlung in Kreuzberg

Termin: Montag, 31. Oktober 2016, 18 Uhr
Ort: Schule für Erwachsenenbildung e.V.
Gneisenastraße 2a (Mehringhof), 2. Hof,
3. Stock, 10961 Berlin

TOPs:

- Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Wahl der Delegierten und Stellvertreter/innen
- Wohnungs- und mietenpolitische Lage im Bezirk und daraus folgende Themen für die Bezirksgruppenarbeit

Mitgliederversammlung in Prenzlauer Berg

Termin: Donnerstag, 17. November 2016, 19 Uhr
Ort: Räume des Abenteuerspielplatzes,
Kollwitzstraße 37, 10435 Berlin

TOPs:

- Berichte der Bezirksgruppe und des Vorstands
- Aussprache zum Stand der Auseinandersetzungen
- Wahl der Delegierten und Stellvertreter/innen
- Diskussion der zukünftigen Schwerpunkte der Bezirksgruppenarbeit

Alternativen zur Kahlschlagsanierung

In den 1960er und 1970er Jahren keimte Protest gegen die Stadtplanung auf

Von Jürgen Enkemann

Der wohnungspolitische Konflikt, der in West-Berlin in den 1970er und frühen 1980er Jahren zu Protestaktionen und den Hausbesetzungen führte, nahm seinen Ausgang bereits zu Beginn der 1960er Jahre. Die Konfrontation entspann sich zwischen sehr unterschiedlichen Perspektiven einer zukünftigen Stadtentwicklung.



1963 erklärte der damalige Regierende Bürgermeister von Berlin Willy Brandt Teile von Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Schöneberg, Tiergarten und Wedding zu Sanierungsgebieten und läutete damit die Kahlschlagsanierung ein.
Foto: Peter Homann

Ein einschneidender und folgenreicher Schritt war der 1963 vorgelegte und 1964 vom Senat verabschiedete Sanierungsplan. In den 1950er Jahren wurde dem großen Wohnungsmangel noch dadurch begegnet, dass Neubausiedlungen und ganze Trabantenstädte auf freien Flächen geplant wurden. Als diese Bauvorhaben in den 1960er Jahre fertiggestellt waren, verlagerten die politisch Verantwortlichen den öffentlich geförderten Wohnungsneubau im Zuge von krisenbedingten finanziellen Schwierigkeiten in die bereits bestehenden älteren Stadtquartiere. Die ökonomischen Vorteile waren dabei, dass Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kanalisation und weitere Infrastruktur bereits überwiegend vorhanden waren. Im März 1963 wurden, begleitet von einer Erklärung des Regierenden Bürgermeisters Willy Brandt, sechs große innerstädtische Altbaugebiete in den Bezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Schöneberg, Tiergarten und Wedding zu Sanierungsgebieten bestimmt. Vorgesehen war der weitgehende Abriss von zumeist instandsetzungsbedürftigen Altbauten und deren Ersatz durch geförderte Neubauten, im Rückblick Flächen- oder Kahlschlagsanierung genannt. Die insbesondere von Sozialdemokraten getragene Grundphilosophie war dabei, dass dem alten „steinernen Berlin“ mit seinen Elendswinkeln in finsternen Mietskasernen im Namen des Fortschritts ein Ende bereitet werden sollte. Als Träger der Sanierungsmaßnahmen wurden die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften eingesetzt. Ein weiteres umfassendes Vorhaben war 1965 die Planung eines Stadtautobahnnetzes. Dessen Realisierung hätte zusätzlich zur Kahlschlagsanierung die Nachbarschaften mancher Quartiere – etwa um den Oranienplatz in Kreuzberg – zerstört und die Bewohner/innen zu Betroffenen und Vertriebenen gemacht.

Streit um eine zeitgemäße Stadtentwicklung

Die andere Seite dieser Konfliktkonstellation äußerte sich in jenen Jahren in stark beachteten Publikationen und aufkommen- den Debatten, die den offiziellen Stadtentwicklungskonzepten eine inhumane und gemeinschaftszerstörende Tendenz zuschrieben. Eine Publikation dieser Art, die ein besonders starkes Echo hervorrief, war Alexander Mitscherlichs 1965 erschiene- nes Buch *Die Unwirtlichkeit unserer Städte*. Mitscherlich ver- fasste seine Schrift aus einer sozialpsychologisch besorgten Position heraus und betonte dabei die profitorientierten öko- nomischen Vorgaben für eine funktionalistisch durchgeführte Stadterneuerung. Speziell auf Berlin bezogen war bereits ein Jahr zuvor das Buch *Die gemordete Stadt* von Wolf Jobst Sied- ler erschienen. Der Verfasser attackierte darin die damalige Bau- und Sanierungspolitik. Seine Ablehnung resultierte weni- ger aus einer kapitalismuskritischen Sicht als aus einem – auch von Konservativen geteilten – Wunsch nach der Bewahrung einer gewachsenen Stadt mit historischen Erinnerungen.



Flächensanierung 1979 in Kreuzberg. Bis Anfang der 1980er Jahre erfolgte in West-Berlin Stadterneuerung durch großflächigen Abriss von Altbausubstanz und anschließende Neubebauung nach dem Leitbild der autogerechten Stadt. Foto: Peter Homann

Neben solch allgemeinen Einwänden kamen auch speziellere von einigen der Gutachter/innen, die der Senat von den städtebaulichen Lehrstühlen verschiedener Universitäten zur Beurteilung des Sanierungsprogramms für das Gebiet Wedding-Brunnenstraße herangezogen hatte. Zwar unterstützten die meisten der Gutachter/innen die Senatspläne – aber eben nicht alle. Ein besonders vehementer Einspruch kam von Professor Peter Koller und seinen Mitarbeiter/innen der TU Berlin. Sie bezeichneten in einer Studie die Sanierung durch Abriss und Neubau als ungünstigste Lösung, da der vorhandene Sozialkörper zerstört und öffentliche Gelder verschwendet würden. Empfohlen wurde eine Kombination von verschiedenen Maßnahmen wie einer Entkernung, einer Instandhaltung von Altbauten mit Teilmodernisierung, einer Ausstattung von Blöcken mit freundlichem Binnengrün und allenfalls einer minimalen Abriss- und Neubauquote. Jenes Konzept, das in den späten 1970er Jahren als „behutsame Stadterneuerung“ entwickelt wurde, scheint in dieser Studie von 1963 bereits im Wesentlichen vorweggenommen zu sein.



Foto: Privat

Jürgen Enkemann lehrte als habilitierter Dozent für Literatur- und Kulturwissenschaft an der Universität Potsdam. In jüngerer Zeit ist er in stadtteilbezogene Aktivitäten in Kreuzberg involviert und hauptverantwortlich für die Kiezzeitschrift „Kreuzberger Horn“.

Schlüsselrolle Kreuzbergs

Die Senatsverwaltung ließ sich durch derartige Einwände nicht irritieren, vielmehr wurden sie als Außenseiterpositionen abqualifiziert. Die Realisierung der Stadterneuerungspläne nahm, soweit sie durchgesetzt werden konnte, in den einzelnen Bezirken einen unterschiedlichen Verlauf. Vor allem Kreuzberg kommt dabei eine Schlüsselrolle zu, an der sich die Dynamik dieser Jahre illustrieren lässt. Das dort zur Durchführung einer ersten Sanierung vorgesehene Terrain befand sich in der Umgebung von Ritterstraße, Prinzenstraße und Wassertorplatz. Nach der Ausweisung zum Sanierungsgebiet ab 1963/64 zog sich die Planungsphase mit der Klärung technischer Probleme und mit Eigentumsübertragungen hin, worauf ab 1968 die zügige Durchführung von flächendeckenden Abrissen und Neubauten folgte. Eine Betroffenenbeteiligung gab es nicht. Die Häuser waren entmietet, bevor die Pläne für die Neubebauung überhaupt bekannt wurden. Absprachen gab es lediglich mit den Eigentümern. Ein Protest gegen die neuartige Planung blieb völlig aus. Doch das änderte sich schnell.

Abriss bedroht Nachbarschaften

Die kurze Zeit später vorgesehene Sanierung im Gebiet um die Kohlfurter Straße zwischen U-Bahn und Fraenkelufer, dem sogenannten Sanierungsgebiet Kreuzberg Süd (SKS), verlief nicht mehr so widerstandslos. Nachdem im Jahr 1969 Architekt/innen zu einem Wettbewerb aufgerufen worden waren, schlossen sich mehrere von ihnen zusammen und legten einen Plan vor, demzufolge 90% der dort befindlichen Häuser als nicht sanierungsfähig abgerissen werden sollten. Als die dort Wohnenden auf einer „Erörterungsveranstaltung“ mit diesem Ergebnis konfrontiert wurden, kam es zu Empörung. Die Verwaltung reagierte auf den Protest mit weiteren Versammlungen, bei denen eine Betroffenenvertretung gewählt wurde. In der Folgezeit kam es im Planungsprozess immer wieder zu Einsprüchen

der Betroffenenvertretung, Verschiebungen und neuen Beschlüssen bis hin in die spätere Zeit der „behutsamen Stadterneuerung“.

In den frühen 1970er Jahren wurde in den Sanierungsgebieten im Kreuzberger Osten eine Atmosphäre des Bedrohtseins und der Widerständigkeit deutlich wahrnehmbar. Gleichzeitig blieben die Einwände gegen die Sanierungspolitik – die etwa von dem 1969 eröffneten „Büro für Stadtansanierung und soziale Arbeit“ am Oranienplatz öffentlich zum Ausdruck gebracht wurden – auf kleine – überwiegend aus Architekturstudent/innen bestehende – Kreise begrenzt. Für die aus der 68er-Bewegung hervorgegangenen politischen Gruppierungen standen andere Politikfelder im Zentrum ihrer Aktionen. Die Wohnungsfrage galt als Nebenwiderspruch. Zudem konnten die für die Stadterneuerung Zuständigen damals noch die Umsetzung der ärmeren Bevölkerung aus vernachlässigten, finsternen Hinterhauswohnungen ohne Bad und Innentoilette in modern ausgestattete Neubauwohnungen des gleichen Bezirks oder in die noch unterbelegten Trabantenstädte Gropiusstadt, Märkisches Viertel (siehe Seite 8) oder Falkenhagener Feld als sozialen Fortschritt anpreisen.

Protest von Mieter/innen und Kirche

In Kreuzberg-SO36 ergriffen zu diesem Zeitpunkt Kirchengemeinden mit ihrem direkten Kontakt zu den dort ansässigen ärmeren Bevölkerungsschichten die Initiative zu Ansätzen eines Widerstands gegen die Kahlschlagsanierung. Besonders bekannt wurde in diesem Zusammenhang Klaus Duntze, der Pfarrer der Martha-Gemeinde am Kanal-Winkel zwischen der Reichenberger Straße und dem Paul-Lincke-Ufer. Er hatte bereits 1970 nach Diskussionsrunden unter dem Motto „Kirche in der Stadt“ zwei Symposien im zeitweise leer stehenden ehemaligen Bethanien-Krankenhaus angeregt. Als Folge davon bildete sich ein „Initiativausschuss“ gegen die drohenden Sanierungsmaßnahmen.

Duntzes Engagement zur Verhinderung der Sanierung in der geplanten Kahlschlagversion beschränkte sich nicht nur auf solche Aktivitäten. Vielmehr setzte er mit seinem 1972 veröffentlichten Buch *Der Geist der Städte baut* auch theoretisch die von Alexander Mitscherlich angestoßene Kritik an den als „modern“ gepriesenen Stadterneuerungskonzepten jener Jahre fort. Nach einer detaillierten Beschreibung des Kreuzberger Stadtteils SO 36 mit seiner Mischung aus Wohnen und Gewerbe, seinen Nachbarschaftsbeziehungen, die Duntze in seinem Buch als Bindemöglichkeiten anerkennend erwähnt, ohne sie zu romantisieren, holt er in seinen Überlegungen weit aus und zitiert die Klassiker des Marxismus sowie auch die verschiedensten Stadtsoziologen. Mit dem „Geist“, der die Städte baut, meint Duntze den Funktionalismus der Moderne als ein ideologisches Produkt der bürgerlichen Gesellschaft und eine ökonomische Stütze kapitalistischer Profitinteressen. Um diesem entgegenzuwirken, müssten Duntze zufolge die Kriterien für eine weitgehend erhaltungsorientierte Sanierung aus der Gegend selbst gewonnen werden. Pfarrer Duntze blieb in der Folgezeit im Stadtteil SO 36 ein wichtiger Vermittler von Diskussionsrunden zum Thema und von Vorstößen bei den Behörden und Sanierungsträgern.

Zu einer Opposition gegen die Stadterneuerung in ihrer vorgesehenen Form sowie gegen den weitgehenden Ausschluss von Betroffenen aus der Planung kam es nicht nur in Kreuzberg, sondern in gewissem Grad auch in anderen Bezirken. Hervorzuheben ist hier das Sanierungsgebiet Charlottenburg, wo sich 1973 die Mieterinitiative Klausener Platz gründete. In der Folgezeit wurde in mehreren ausgewiesenen Sanierungsgebieten eine Beteiligung an Planungssitzungen durchgesetzt und die Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“ richtete Mieterbeiräte ein.

Neue Strategien für Kreuzberg

In Kreuzberg führten die kritischen Vorstöße zu einem zunächst sehr erfolgreich erscheinenden Ergebnis, als der Senat die Ausschreibung des Wettbewerbs „Strategien für Kreuzberg“ verkündete. Damit sollten neue Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung von Betroffenen zumindest durchgespielt werden. Begünstigt wurden ein gewisses Innehalten im bisherigen Sanierungsprozess sowie die Anhörung von Betroffenen durch leichte Änderungen der Richtlinien im Jahr 1976. Die Flächensanierung war wesentlich langsamer vorangeschritten als geplant, da sie mit sehr vielen Schwierigkeiten und Verzögerungen beim Aufkauf der abzureißenden Häuser und der Umsetzung der Mietparteien verbunden war. Um eine schnellere Durchführung zu ermöglichen, sollte die Erneuerung nun nicht mehr unbedingt Kahlschlagsanierung bedeuten. Die Blockstrukturen sollten erhalten bleiben, indem die Vorderhäuser von Altbauten an den Blockrändern modernisiert wurden, während für die dahinter liegenden Teile eine Entkernung vorgesehen war. Das zu dieser Zeit vorrangig in Anspruch genommene öffentliche Förderprogramm ZIP (Zukunftsinvestitionsprogramm) war allerdings an den Abriss gebunden, auch wenn dieser jetzt eingeschränkt wurde. Das Programm förderte, darauf wurde in kritischen Kommentaren zunehmend hingewiesen, eine ausgedehnte Spekulation mit Wohnhäusern. So wurden „Abschreibungs-gesellschaften“ gegründet, um für Hauseigentümer aus dem Leerstand und dem Unterlassen der Instandhaltung im Rahmen des Förderprogramms Gewinne herauszuschlagen. Trotz der geänderten Richtlinien drohte dem jeweiligen sozialen Zusammenhalt in den zur Sanierung vorgesehenen Stadtvierteln



Quelle: Flugblatt, Zeichnung: Delfer

Den Widerstand gegen die Kahlschlagsanierung in SO 36 ergriffen zuerst die Kirchengemeinden, allen voran Pfarrer Klaus Duntze, der zu einem wichtigen Vermittler von Diskussionsrunden und Vorstößen bei Behörden und Sanierungsträgern wurde. Im Jahr 1979 begannen die Instandsetzungen.

weiterhin die Zerstörung. Dies wurde besonders im Beitrag „Zielvorstellungen des Kirchenkreises Kreuzberg“ für den Strategien-Wettbewerb betont. Der Wettbewerb war, ungeachtet der Skepsis von Beteiligten, bedeutsam als Anstoß für Diskussionen, sich eingehender mit der Entwicklung des Stadtteils zu befassen. Aus einer Gruppe, die für ihren Wettbewerbsbeitrag prämiert wurde und den Vorschlag anschließend weiterentwickelte, ging der Verein „SO 36“ hervor.

Unverständnis bei den Anwohner/innen

Während der Wettbewerb im Frühjahr 1977 noch lief, erfolgte ein spezieller Abriss, der in der alternativen Szene und auch in anderen Bevölkerungskreisen im Stadtteil auf besonderes Unverständnis stieß. Dieser Abriss erregte Misstrauen gegenüber der Bereitschaft der öffentlichen Hand, den bisherigen Sanierungskurs wirklich zu überdenken. Es handelte sich um das Gebäude der Feuerwache in der Reichenberger Straße 66, das am 5. Mai desselben Jahres von Jugendlichen früh morgens besetzt worden war, nachdem am Tag zuvor bereits bauliche Zerstörungsarbeiten begonnen hatten. Vom Senat war an der Stelle die Errichtung einer großen „Wettkampfhalle“ geplant. Die Durchführung des Abrisses lag jedoch in den Händen der Bezirksverwaltung. Nach Protesten auch aus dem Kreis des „Strategien-Komitees“ wurden die Abrissarbeiten zunächst eingestellt. Die Besetzergruppe befestigte an der Außenwand ein großes Transparent mit der Aufschrift „Dieses Haus soll ein Bürgerhaus werden“. Zudem wurden verschiedene Projekte vorgeschlagen, die das Gebäude nutzen sollten. Als einige Zeit später das zum Komplex gehörende Pumpenhaus und dann das gesamte Gebäude der Feuerwache abgerissen wurde, hatte sich außerhalb des gesperrten Areals eine größere Ansammlung von fassungslosen Zuschauer/innen eingefunden. Das Gebäude machte einen stabilen Eindruck, hatte eine interessante Struktur und wäre, so lauteten die kritischen Kommentare in verschiedenen Medien, gut geeignet gewesen für eine Nutzung durch kulturelle oder soziale Projekte.

Beginn der „Instandbesetzungen“

Im Wettbewerb „Strategien für Kreuzberg“ verloren in dieser Zeit die Kompromissankündigungen der staatlichen Seite an Glaubwürdigkeit, während die Widerständigkeit im Stadtteil eine neue Entschlossenheit erlebte. Besonders aktiv wurde die „Bürgerinitiative SO 36“, die sich im Zuge des Wettbewerbs neben dem stärker von öffentlichen Stellen abhängigen „Verein SO 36“ gebildet hatte. Die Bürgerinitiative SO 36 organisierte Mieterversammlungen, protestierte öffentlich gegen die Sanierungsplanungen und führte Kampagnen gegen den Leerstand von Wohnungen durch.

Bei den Eigentümern hatte die Bürgerinitiative SO 36 mit ihren Aktionen wenig Erfolg und auch mit einer Anzeige gegen Wohnungsleerstand als „Zweckentfremdung“ von Wohnraum kam sie nicht weiter. Darauf schritt sie im Februar 1979 zur Tat und drang in zwei Häuser in Kreuzberg ein – das eine in der Görlitzer Straße 74 und das andere in der Lübbener Straße 3 – um diese vor dem Verfall zu retten und durch notwendige handwerkliche Arbeiten bewohnbar zu machen. Das Wort „Instandbesetzung“ wurde geprägt und fand öffentliche Beachtung. „Lieber instandbesetzen als kaputtbesitzen“ war als eingängiger Slogan an vielen Häuserwänden zu lesen. Im Laufe des Jahres 1979 erfolgten noch einige weitere Instandbesetzungen in Kreuzberg SO 36. Sie hatten alle zum Ziel, Leerstand zu beenden sowie Widerstand gegen die staatlichen Sanierungspläne mit ihrer



Die Instandbesetzungen in Kreuzberg SO 36 hatten zum Ziel, Wohnungsleerstand zu beenden und Widerstand gegen die Sanierungspläne des Senats und die damit einhergehende Zerstörung sozialer Strukturen aufzubauen. Foto: Peter Homann

Zerstörung sozialer Zusammenhänge aufzubauen. Sie bildeten den Auftakt für den sogenannten Häuserkampf, der zum Jahreswechsel 1979/1980 begann.

Mit der IBA zur behutsamen Stadtentwicklung

Allerdings kam es Ende der 1970er Jahre mit der Vorbereitung der Internationalen Bauausstellung (IBA) noch zu einem anderen Anstoß zur Verhinderung des vom Senat ursprünglich vorgesehenen großflächigen Abrisses in Kreuzberg. Das IBA-Projekt war eine Gründung des noch von der SPD geführten Senats mit dem zum linken Parteiflügel gehörenden Bausenator Harry Ristock und reagierte in seiner spezifischen Ausrichtung auf die Proteste und Aktionen von Betroffenen im Kreuzberger Stadtteil SO 36. Dort sollte das Programm unter dem Motto „Behutsame Stadterneuerung“ als sogenannte Altbau-IBA (im Unterschied zum Neubauteil der IBA an anderen Stellen der Stadt) zur Anwendung kommen. Der Planungsdirektor dieses IBA-Teils war von 1979 an der Architekt und Professor an der Hochschule für bildende Künste Hardt-Walther Hämer. Er hatte zuvor im bereits erwähnten Charlottenburger Sanierungsgebiet um den Klausener Platz mit seinem Architekturbüro die Erneuerungen dirigiert. Als Gegner der Kahlschlagsanierung machte Hämer die Erhaltung von Bausubstanz, die preiswerte Modernisierung von Wohnungen und die Planung gemeinsam mit der Bewohnerschaft zum Leitfaden des Programms der Altbau-IBA.

Diese Prinzipien entsprachen grundsätzlich auch den Vorstellungen der Instandbesetzer/innen, aber es kam dennoch immer wieder zu Differenzen zwischen ihnen und der IBA. Letztere hatte, ungeachtet ihrer Bekenntnisse zur Einbeziehung der Betroffenen, doch auch eigene Planungsvorstellungen, die von der Politik gespeist wurden und nicht auf alle nachbarschaftlichen Gewohnheiten und schon gar nicht auf alle Visionen der Besetzergruppen von einer neuen Art des Zusammenlebens eingehen konnten. In den Einschätzungen der Wirksamkeit von Hausbesetzerbewegung und IBA sind später unterschiedliche Kommentare abgegeben worden, und es soll hier offen bleiben, welcher Anteil in Kreuzberg wichtiger zur Verhinderung der ursprünglichen Sanierungsabsichten gewesen ist. Dass jedoch nur eine dieser beiden Triebkräfte die neue stadtteilerhaltende Entwicklung ermöglicht hätte, ist schwer vorstellbar. ●

Fehlende soziale Infrastruktur und Mieterhöhungen

Proteste von Mieter/innen im Märkischen Viertel 1968 bis 1974

Von Andreas Hüttner



Oben: Anzeige für die 1.-Mai-Demonstration in Neukölln.
Unten: Agitation mit VW-Bus mit Lautsprecher für die „Handtuchaktion“ im September 1972. Nach 4 Tagen hingen 3.000 Handtücher und Bettlaken, trotz Einschüchterung durch die Hauswarte der Gesobau.
Quellen: MVZ Nr. 4/ 1971 und MVZ Nr. 6/ 1972/73

Über die Proteste der Mieter/innen im Märkischen Viertel (MV) ist heute nur noch wenig bekannt. Zwischen 1964 und 1974 wurde das Märkische Viertel für 50.000 Menschen im Norden Berlins mit schlechter Verkehrsanbindung erbaut. Bezogen wurde es von kinderreichen Familien, Arbeiter/innen mit niedrigem Einkommen und sogenannten Umsetzmieter/innen aus Sanierungs- sprich Abrissgebieten. Gegenüber feuchten Altbauwohnungen mit Ofenheizung und Außentoilette war es eine eindeutige Verbesserung der Wohnqualität. Allerdings erkaufte mit doppelter bis dreifacher Miete, langer Wege zur Arbeit und zum Einkaufen und dem Verlust der Nachbarschaft. Die mangelhafte soziale Infrastruktur der Siedlung, insbesondere das Fehlen von Spielplätzen und Kitas, sowie ständige Mieterhöhungen führten zu Protesten.

Die Organisation der Bewohner/innen begann mit pädagogischen Projekten wie Eltern-Kind-Gruppen, Spielplatzinitiativen und Jugendarbeit. Studierende der Außerparlamentarischen Opposition (APO) brachten das Märkische Viertel mit einer Gegenausstellung zu den „Berliner Bauwochen“ 1968 in die öffentliche Diskussion. Der ersten Protestversammlung folgten 1969 Projekte der Pädagogischen Hochschule. Studierende und Bewohner/innen arbeiteten unter anderem an einer Stadtteil-Zeitung, einem Abenteuerspielplatz und einem Jugendzentrum. Zu Spitzenzeiten waren etwa zwei Dutzend Initiativen und Gruppen im Märkischen Viertel aktiv, darunter die Filmgruppe von Basis-Film, die *MVZ-Märkische Viertel Zeitung*, die Arbeitsgruppe Mieten und Wohnen, der Mieterschutzbund MV e.V. und die Mieterinitiative MV. Zeitweise waren sie im sogenannten Delegiertenrat vernetzt, sporadisch gab es eine Zusammenarbeit mit Gruppen aus anderen Stadtteilen. In der „Stadtteilstelle“ waren die radikaleren einiger Gruppen und Angehörige der APO, darunter auch Ulrike Meinhof, organisiert.

„Märkische Viertel Zeitung“ als Sprachrohr

„Antiautoritär, systemintern reformerisch und klassenkämpferisch sozialistisch“, so beschreibt eine Senatsstudie von 1971 die *MVZ-Märkische Viertel Zeitung*. Im Juni 1969 erschien die erste Ausgabe des wohl erfolgreichsten Projekts der dortigen Mieter/innen-Proteste. Von Studierenden der Pädagogischen Hochschule initiiert, beteiligten sich schnell Betroffene.

Die *MVZ-Märkische Viertel Zeitung* war eine lokale, politische Zeitung. Die Inhalte bestanden anfangs aus Wohn- und Mietfragen und praktischen Informationen wie Adressen, Kleinanzeigen und Preisvergleichen der wenigen Läden. Beliebt war auch eine regelmäßige Glosse im Berliner Dialekt. Später wurden auch

Probleme am Arbeitsplatz und internationale Politik behandelt. Ab und an gab es Sonderausgaben zu wichtigen Themen. Die MVZ-Märkische Viertel Zeitung wurde in öffentlichen Redaktions-sitzungen nach jeder Ausgabe besprochen. Sie wurde kollektiv geplant, geschrieben, gedruckt und verkauft. Viele der wechselnden Redakteur/innen waren auch in anderen Initiativen des Märkischen Viertels aktiv. Die Zeitung thematisierte die Probleme und den Widerstand im Märkischen Viertel, Themen, die nicht in den bürgerlichen Medien erschienen. Sie war, wie alle kritischen Initiativen des Viertels, der permanenten Hetze der marktbeherrschenden Springer-Presse ausgesetzt und wurde durch den Verfassungsschutz und die Polizei überwacht.

Letzte Szene eines Straßentheaters

Im Jahr 1970 fehlten nicht nur Freizeiträume für die 5.000 Jugendlichen im Viertel, sondern die Wohnungsbaugesellschaft Gesobau kündigte obendrein noch den Schülerladen. Nachdem das „Hoffmanns Comic Theater“ dies am 1. Mai 1970 auf dem Platz des Einkaufszentrums in einem Improvisationsstück dargestellt hatte, beschlossen die Zuschauer im Anschluss an die letzte Szene, die die Schließung des Schülerladens darstellte, eine symbolische Besetzung. Die rund 100 bis 200 Männer, Frauen und Kinder besetzten ein Fabrikgebäude in der Königs-horster Straße. In der Fabrikhalle begannen sie, über weitere Schritte zu diskutieren. Die eintreffende Polizei brach die Tür auf, umstellte die Sitzenden und prügelte sie aus der Halle. Es gab mehrere Verletzte und acht Festnahmen. In der Juniausgabe der MVZ-Märkische Viertel Zeitung wurde dies öffentlich gemacht. Daraufhin brach die Polizei um 1 Uhr nachts die Redaktionsräume der Zeitung auf und beschlagnahmte alle Exemplare. Drei Wochen später wurde dies vom Gericht für illegal erklärt. Die Prozesse zogen sich bis März 1973 hin und wurden alle von der Zeitung gewonnen.

Seit Mai 1970 riss die Repression der politischen Polizei gegen die MVZ-Märkische Viertel Zeitung und „die Radikalen“ nicht ab. Es kam zur Beobachtung der Aktiven, Ausweiskontrollen, Anlegen von Fotomappen und dem Versuch Spitzel anzuwerben. Anfang Juni versuchte die Polizei mit Straßenkontrollen die Aufführung der MV-Wochenschau von Basis-Film über die Besetzung und Räumung zu verhindern. Letztendlich gelangte der Film über Feldwege auf den Marktplatz des Märkischen Viertels und konnte öffentlich vor 500 Leuten gezeigt werden. Auf die Einschüchterung reagierten die Protestierenden mit Unverfrorenheit und Witz. Ein Redakteur der MVZ-Märkische Viertel Zeitung entwendete bei einer der üblichen Beschattungsaktionen einem Polizisten dessen Unterlagen aus dem Auto. Er übergab diese der linken Zeitung Berliner Extra-Dienst, die die 600 Autokennzeichen der Spitzelliste und weitere Interna veröffentlichte.

„Du kannst ja noch so viel predigen, die Theorie ist immer grau – Praxis, das verstehen die Leute“, so wurde eine Protagonistin des Protests in einem Sammelband über das Märkische Viertel



Andreas Hüttner ist in stadtpolitischen Zusammenhängen aktiv. Der Autor gehört zum Ausstellungs-kollektiv „Kämpfende Hütten – Urbane Proteste in Berlin von 1872 bis heute“, <http://kaempfendehuetten.blogspot.eu> (siehe Seite 19).



Die MVZ-Märkische Viertel Zeitung war eine lokale politische Zeitung. Zu den anfänglichen Schwerpunktthemen Wohnen und Miete kamen später Arbeitsplatzprobleme und internationale Politik hinzu.

Quellen: MVZ Nr. 7/ 1970 und Nr. 7/ 1971



Ausschnitt der Titelseite der MVZ Nr. 5/ 1970. Ein Polizist wird bei einer Sitzung des Delegiertenrats enttarnt. Er sollte Aktive „zur Abwendung einer Gefahr im Verzuge“ fotografieren, um sie „erkennungsdienstlich zu erfassen“.

aus dem Jahr 1975 zitiert. Und Praxis gab es viel. Neben der *MVZ-Märkische Viertel Zeitung*, den Kampf gegen Zwangsräumungen, einen Autokorso, die Organisation von Mieterräten und Mietstreiks und natürlich Demonstrationen, Kundgebungen und Versammlungen. Dokumentiert und öffentlich gezeigt wurden viele Aktionen von den Aktiven von Basis-Film.

Mietstreik, Autokorso und eine legendäre Handtuchaktion

Da bei vielen Familien die Miete trotz Wohngeld 40% des Einkommens betrug, waren Ende 1969 mehrere hunderttausend Mark an Mietrückständen im Märkischen Viertel aufgelaufen. Die Folge war eine Welle von Zwangsräumungen, die größtenteils vom Arbeitskreis Mieten und Wohnen mit juristischem und sozialarbeiterischem Beistand sowie im September 1970 auch durch die Unterstützung solidarischer Nachbar/innen verhindert werden konnten.

Im März 1971 wurde der Mieterschutzbund MV e.V. (MSB) gegründet. Der Mieterschutzbund MV bot Mieterberatung und Prozessbegleitung an, gab die Märkisches Viertel Informationen heraus und versuchte, mit der Gesobau zu verhandeln sowie die Protestierenden mit Versammlungen und Aktionen zu unterstützen. Eine erneute Mieterhöhung und hohe Heizkostennachzahlungen waren am 20. September 1972 der Grund für eine weitere Mieterversammlung. Infolge der Versammlung wurden als Zeichen des Protests 3.000 Handtücher und Bettlaken aus den Fenstern gehängt, ebenso viele Unterschriften gesammelt und 153 Autos fuhren aus dem Märkischen Viertel zum Schöneberger Rathaus. Da Senat und Gesobau weder auf Aktionen noch auf Verhandlungsangebote reagierten, sollte durch Mieterräte und Mietstreik der Druck erhöht werden. Beides scheiterte, trotz des

großen Interesses der Mieter/innen daran, da der Mieterschutzbund MV wegen interner Querelen verschiedener Parteianhänger, schlechter Organisation und Austritten immer weniger handlungsfähig wurde.

Das Ende der Proteste und was übrig bleibt

Mitte der 1970er Jahre verebbten die Proteste. Die „Filzokratie“ aus Wohnungsbaugesellschaft, Senat, SPD, Bauindustrie und Bezirksamt arbeitete Hand in Hand mit Polizei und Presse gegen den Protest. Die Gesobau machte keine Zugeständnisse, aber hatte dazugelernt. Es wurde weniger an „Problemfamilien“ – viele Kinder, wenig Geld – vermietet. Dafür mehr an mittelständische Single-Haushalte. Mieterhöhungen wurden zeitlich versetzt ausgesprochen, was die Organisation erschwerte.

Das Abflauen der Proteste führte im Juni/Juli 1973 auch zur letzten Ausgabe der *MVZ-Märkische Viertel Zeitung*. Die besetzte Halle wurde nach jahrelangen Verhandlungen als „Kinder- und Jugendhalle Märkisches Viertel“ unter dem Dach der Naturfreundejugend legalisiert und besteht noch heute. Manche Aktionsformen blieben im Gedächtnis. So fand im Juli 2015 in der Skalitzer Straße ebenfalls eine „Handtuchaktion“ statt.

Trotz aller Schwierigkeiten gab es im Märkischen Viertel jahrelang eine Organisation und den Protest vieler Gruppen und unterschiedlicher Menschen. Dabei beinhalteten sie vieles, was auch heute Aktiven in mietenpolitischen Kämpfen bekannt ist: Schwierigkeiten der Organisation wegen individualisierter, juristischer Auseinandersetzung, Medienhetze und staatliche Repression sowie Widersprüche zwischen Aktivist/innen und Betroffenen. Besonders das Aufeinandertreffen der Bewohner/innen und Student/innen führte zu einer Reihe von Konflikten. Aus diesen Konflikten entstanden Lernprozesse über die Möglichkeiten und Probleme solidarischen Handelns und über die Entwicklung von Perspektiven der politischen Arbeit.



Anzeige in der MVZ Nr. 6/ 1972/73 der Gruppe Basis-Film für eine Filmvorführung zum Thema Mieterproteste im Märkischen Viertel.



Fotos: Peter Homann

Das Recht selbst geltend gemacht

Wohnsituation und Kämpfe migrantischer Mieter/innen

Von Duygu Gürsel, Azozomox, Marie Schubenz

Die städtische Infrastruktur und vor allem das Wohnen waren in West-Berlin von Anfang an ein Feld der Auseinandersetzung für Migrant/innen. Nachdem sie anfangs mit den unwürdigen Bedingungen in Wohnheimen und Baracken ohne Privatsphäre konfrontiert waren, folgte später die rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – aber auch eine beachtenswerte Gegenwehr.

Durch den Mauerbau gingen West-Berlin zahlreiche Pendler/innen aus dem Osten verloren. Um den Arbeitskräftebedarf zu decken, wurden junge sogenannte „Gastarbeiter“ angeworben. Fast die Hälfte davon waren Frauen. Aufgrund der Struktur der West-Berliner Wirtschaft mit einem großen Fertigungs- und Dienstleistungssektor und wenig Schwerindustrie lag ihr Anteil wesentlich höher als in Westdeutschland. Auch nach dem Anwerbestopp von 1973 migrierten Frauen durch Familienzusammenführung.



Foto: Kemal Kurt

1981 besetzten kurdische und türkische Frauen mit ihren Kindern und Mitarbeiter/innen des Vereins TIO die Kottbusser Straße 8. „Hakkimizi aldik“ bedeutet übersetzt: „Wir haben unser Recht selbst geltend gemacht“.

Bis zum Anwerbestopp waren die Migrant/innen in Wohnheimen mit durchschnittlich 3 qm pro Person untergebracht. Die Unterkünfte lagen meist außerhalb der Innenstädte und ihre Bewohner/innen waren von der Bevölkerung isoliert. Das Verhältnis der migrantischen Arbeiter/innen zum städtischen Raum war vor allem durch den Weg zur Arbeit und zurück ins Wohnheim bestimmt. Die schlechte Wohnsituation war das sichtbarste Zeichen ihres Elends und beschäftigte die deutsche Öffentlichkeit mehr, als es die Arbeitsbedingungen selbst taten. Später wurden die migrantischen Arbeiter/innen vor allem in die dem Abriss geweihten Altbauten der Sanierungsgebiete gedrängt. Daraus erklärt sich die starke Konzentration von Arbeitsmigrant/innen in Kreuzberg oder im Wedding.

Abdrängung in schlechte Altbaubestände

Als der Anwerbestopp von 1973 wenig Wirkung zeigte, wurde zur Steuerung der Migration verstärkt auf die Stadtpolitik zurückgegriffen. Eine Folge war die bis 1990 gültige sogenannte Zuzugssperre, die der Senat 1975 in Kraft setzte. Damals hatten 23% der Kreuzberger Bevölkerung keine deutsche Staatsbürgerschaft, in Tiergarten waren es 17% und im Wedding 15%. Durch diese Sperre durften Menschen aus Ländern außerhalb der europäischen Gemeinschaft nicht mehr in diese Bezirke ziehen. Auch ein neu einreisendes Familienmitglied durfte sich beispielsweise nicht mehr in der Kreuzberger Wohnung der Eltern anmelden. Es musste entweder allein außerhalb dieser drei Bezirke wohnen oder die ganze Familie hätte in eine andere Gegend ziehen müssen, was durch den Rassismus und den angespannten Wohnungsmarkt fast ausgeschlossen war. Die Zuzugssperre stellte damit eine Art indirekter Abschiebepolitik dar, weil die Leute, die sich nicht polizeilich melden konnten, keinen Aufenthaltsstatus bekamen. Neben langjährigen juristischen und politischen Kämpfen wurde etwa mit Scheinanmel-



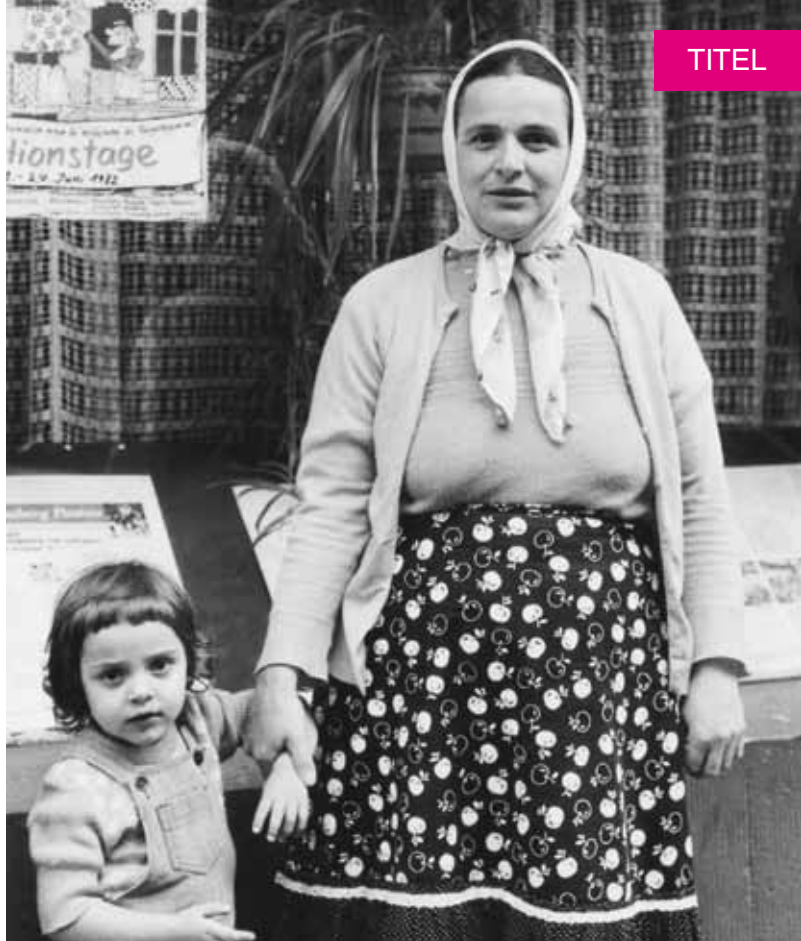
Foto: Matthias Coers

Marie Schubenz (li.) promoviert am Max-Planck-Institut für Bildungsforschung zu Moralischen Ökonomien und arbeitet in nachbarschaftlichen und mietenpolitischen Zusammenhängen. **Duygu Gürsel** (re.) promoviert am Institut für Sozialwissenschaften der HU Berlin und ist in antirassistischen Initiativen aktiv. **Azozomox** ist aktiv in autonomen und stadtpolitischen Gruppen. Die Autor/innen sind Teil des Ausstellungskollektivs „Kämpfende Hütten“ (siehe Seite 19).

dungen versucht, diese diskriminierende Regelung zu umgehen. Ein anderes Kontrollinstrument stellte das Wohnungsaufsichtsgesetz dar, das ursprünglich die Mieter/innen schützen sollte, jedoch auch eingesetzt wurde, um die Familienzusammenführung zu erschweren. Für eine Aufenthaltsgenehmigung war nun eine „angemessene“ Wohnung die Bedingung. Für Erwachsene sollten mindestens 9 qm Wohnfläche bereitstehen, für Kinder mindestens 6 qm. Der Rassismus auf dem Wohnungsmarkt zeigte sich auch in expliziten Wohnungsanzeigen. Sätze wie „wir vermieten nicht an Ausländer“ waren nicht selten. Häufig wurde auch eine illegale zusätzliche Miete genommen, der sogenannte Ausländerzuschlag. Bis Ende der 1970er Jahre hatten Migrant/innen keinen Zugang zu Sozialwohnungen. Auch danach mussten sie teils Jahre warten. Die Wohnungen, die sie bekamen, waren überdies teuer und lagen oft in den Außenbezirken. Denn auch bei den zuständigen Behörden herrschten Ignoranz und rassistische Vorurteile. Unter diesen Bedingungen blieb oft nur die Möglichkeit, befristet in die heruntergekommenen und für den Abriss vorgesehenen Altbauten zu ziehen. Das passte auch zur Entmietungsstrategie vieler Eigentümer, die darauf setzten, so die verbliebenen deutschen Nachbar/innen zum Auszug zu bringen. Umgekehrt versuchten viele Migrant/innen, die heruntergekommenen Häuser so lange wie möglich nicht zu verlassen und konnten dadurch so manchen Abriss verhindern.

Frauen als Vorreiterinnen der Gegenwehr

Frauen waren besonders von den schlechten Wohnverhältnissen und der Situation auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Zum einen mussten sie neben ihrer Fabrikarbeit den Haushalt besorgen, was durch die mangelhafte Ausstattung wie Außentoilette und fehlendes warmes Wasser sowie Überbelegung erschwert wurde. Zum anderen hatten sie nach einer Scheidung als Alleinerziehende auf dem Wohnungsmarkt besonders schlechte Chancen. Aus diesen Gründen setzten sich Frauen intensiv mit dem Wohnungsproblem auseinander und initiierten die Gegenwehr. Unterstützt wurden sie dabei von organisierten migrantischen Frauengruppen, darunter der erste unabhängige Westberliner Migrantinnen-Verein „Türkischer Frauenverein Berlin e.V.“, der am internationalen Frauentag 1975 von einer Selbsthilfegruppe gegründet wurde. Ein anderer war der Treff- und Informationsort für Frauen aus der Türkei (TIO), der 1978 im Kontext der Stadtteilladenbewegung ins Leben gerufen wurde. Neben ihren Funktionen als Beratungsstellen für Probleme und Fragen des Alltags – zu Arbeit, Wohnen und Gewalt – waren diese Institutionen auch Orte für eine Auseinandersetzung mit dem Paternalismus und Rassismus innerhalb der sozialen Bewegungen. Migrantische Hausbesetzungen erfolgten im Kontext der ersten großen Besetzungsbewegung Anfang der 1980er Jahre. Das erste von Migrant/innen besetzte Haus war die Forster Straße 16-17 im November 1980. Die türkisch-kurdischen Mieter/innen lebten zum Teil mit großen Familien in einem Haus in der Forster Straße 18 in kleinen heruntergekommenen Wohnungen und engen Verhältnissen – 29 Familien mit insgesamt 50 Kindern –, als die Häuser nebenan für einen geplanten Abriss entmietet wurden. Eines Nachts stiegen sie über den Hof in das Gebäude. Anschließend gingen sie als große Gruppe zum Bezirksamt und konnten einen vorläufigen Mietvertrag abschließen. Nachdem sie die Wohnungen in Selbsthilfe saniert hatten, eröffneten sie im Oktober 1981 einen Schülerladen. Eine alevitische Besetzerin, die bei der Mobilisierung der Bewohner/innen eine zentrale Rolle gespielt hatte, gab ihren besser bezahlten



Den Besetzer/innen des TIO gelang es in Verhandlungen mit der GSW eine Einigung zu erzielen. Auf dem Foto ist Fatma mit ihrer Tochter vor dem TIO. Fatma war regelmäßig im TIO und wurde bei einem politisch motivierten Angriff auf den Laden 1984 erschossen. Bei dem Angriff wurde auch die damalige Mitarbeiterin Seyram Ateş schwer verletzt. Foto: Elisabeth Bagana

Job als Fabrikarbeiterin auf und fing an, als Erzieherin in der selbstverwalteten deutsch-türkischen Kita zu arbeiten, einer der ersten zweisprachigen Einrichtungen dieser Art. Noch heute leben einige der damaligen Besetzer/innen in dem Haus.

Im Februar 1981 besetzten kurdische und türkische Frauen gemeinsam mit ihren Kindern und Mitarbeiterinnen des Vereins TIO die Kottbusser Straße 8. Der Entschluss entstand in den Alphabetisierungskursen im TIO, da die alleinstehenden Frauen und jene, die sich von ihren Männern trennen wollten, keine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt sahen. In den folgenden Verhandlungen konnten sie eine Einigung mit der GSW erzielen. Ein weiteres Beispiel gelungener Mieterselbsthilfe ist das Hausgemeinschaftsmodell in der Oranienstraße 14a, das von 7 türkischen und 2 deutschen Mietparteien ins Leben gerufen wurde. Das erste Selbsthilfeprojekt in einem Haus, das überwiegend von Migrant/innen bewohnt war und von der IBA betreut wurde, war die Oppelner Straße 27. In diesem Haus waren noch 14 türkische, deutsche und griechische Mietparteien verblieben, die sich gegen ihre Entmietung wehrten. Nach einem Hungerstreik im November 1980 wurde das Haus von dem als Spekulanten bekannten Eigentümer an die städtische GSW verkauft. Eine kurze Lebenszeit hatte hingegen das geplante erste deutsch-türkische Gemeinschaftsprojekt namens „Lausehaus“. Das leer stehende Gebäude befand sich in der Lausitzer Straße 22 vor der besetzten Regenbogenfabrik. Um eine Eskalation zu vermeiden, wurde es offiziell nicht besetzt, sondern für eine geplante Instandsetzung von einer Selbsthilfegruppe „provisorisch geschützt“. Entgegen der Versprechungen wurde das Haus aber im August 1983 abgerissen.

Das vor allem von Frauen getragene Engagement der Arbeitsmigrant/innen gehört zu den weitgehend vergessenen Kapiteln der Westberliner Mieterproteste.



Mehr als ein Mythos

Instandbesetzungen in den 1980er Jahren

Von Armin Kuhn

Die Hausbesetzungen im West-Berlin der 1980er Jahre sind zu einem Mythos geworden. Bilder der damaligen Straßenschlachten gehören ebenso zum kollektiven Gedächtnis der Stadt wie die amerikanischen Rosinenbomber, John F. Kennedys Ausspruch „Ich bin ein Berliner“ oder der über die im Bau befindliche Mauer springende Volkspolizist. Doch das Vermächtnis der damaligen Besetzungsbewegung geht über die Geschichten über das wilde West-Berlin mit Punks, Politaktionen, alternativen Lebensentwürfen und den Bands „Einstürzende Neubauten“ oder „Ton Steine Scherben“ hinaus. Die Hausbesetzungen erzwangen eine andere Stadterneuerungspolitik, deren Folgen bis heute zu spüren sind.

Wenn Urbanität die Verdichtung von Vielfalt ist, verkörpert kaum eine Bewegung das Städtische so wie die Besetzungsbewegung im Westberlin der 1980er Jahre. Die verschiedenen Motive, Formen, Gruppen und Interessen, die in ihr wirkten, sind unmöglich auf einen Nenner zu bringen. Zur Jahreswende 1980/81 hatte der Häuserkampf die Stadtteile Kreuzberg und Schöneberg fest im Griff und löste in der saturierten Westberliner Politik eine regelrechte Panik aus. Dabei wurde klar: Die Hausbesetzungen hatten die Krise der fordistischen Stadt auf die Straße getragen.

Wohnungsnot und Leerstand

Als in der Nacht vom 12. auf dem 13. Dezember 1980 mit einer Besetzung am Fraenkelufer 48 und den darauf folgenden mehrtagigen Straßenschlachten rund um das Kottbusser Tor die explosive Ausdehnung der Instandbesetzungsbewegung begann, hatte sich eine breite Unzufriedenheit mit der bisherigen Stadtentwicklungspolitik kristallisiert. Im Mittelpunkt der Kritik stand die Stadterneuerung durch Abriss und Neubau (siehe Seite 4). Diese Antwort der Nachkriegspolitik auf den Wohnungsmangel und den Verfall der innerstädtischen Gründerzeit-

bauten hatte die Wohnungsnot eher verschlimmert als verbessert. Im Jahr 1980 waren rund 80.000 Menschen als wohnungssuchend registriert – die tatsächliche Zahl dürfte deutlich höher gelegen haben. Gleichzeitig standen nach Senatsangaben 27.000 Wohnungen leer. Dieses Missverhältnis, das es Mieter/innen in Berlin nahezu unmöglich machte, eine bezahlbare Wohnung zu finden, war kein Zufall. Die Politik der Kahlschlagsanierung – der massenhafte Abriss innerstädtischer Altbauten, um dort neue Blöcke im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten – ermutigte viele Eigentümer/innen, ihre Häuser leer stehen und verfallen zu lassen, bis sie in den Genuss von Fördergeldern kamen. Die neu gebauten Wohnungen waren in der Regel deutlich teurer als die abgerissenen Mietskasernen. So wurden günstiger Wohnraum vernichtet, gewachsene Sozialstrukturen zerstört und die ehemals dichte Mischbebauung ersetzt durch gesichtslose Neubauten, die ausgerichtet waren am Ideal der als normal geltenden Kleinfamilie mit dem männlichen Ernährer im Normalarbeitsverhältnis und dem Auto als bevorzugtem Transportmittel. Für alternative Lebensweisen, selbstbestimmte Freizeiträume und für die gewachsene Urbanität der alten Innenstadtviertel war dort kein Platz mehr.



Foto: Matthias Coers

Armin Kuhn ist Politikwissenschaftler und politisch aktiv in der Initiative „Stadt von unten“. 2014 erschien sein Buch „Vom Häuserkampf zur neoliberalen Stadt, Besetzungsbewegungen in Berlin und Barcelona“.

Verschiedene Motive für Besetzungen

So verschieden wie die Anlässe des Protests, so unterschiedlich waren auch die Hausbesetzer/innen selbst. Bereits am 1. Mai 1970 hatten Jugendliche im Vorzeige-Wohnungsbauprojekt Märkisches Viertel eine Fabrikhalle als Jugendzentrum besetzt (siehe Seite 8). Auch das berühmte, 1971 besetzte Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz, das zwei Jahre später folgendes Tommy-Weisbecker-Haus in der Wilhelmstraße oder der im September 1979 besetzte „Turm“ am Leuschnerdamm 9 entstanden als Teile einer landesweiten Jugendzentrumsbewegung. Diese Bewegung richtete sich gegen die Perspektivlosigkeit eines Lebens im Normalarbeitsverhältnis und gegen die Bevormundung in lagerähnlichen Heimen, autoritären Elternhäusern oder kirchlichen Jugendfreizeiteinrichtungen. Ebenso war die Jugendzentrumsbewegung eine Reaktion auf die zu dieser Zeit rapide steigende Arbeitslosigkeit.

Die ersten wirklichen Instandbesetzungen in der Görlitzer Straße 74 und der Lübbener Straße 3 – die Besetzung leer stehender und baufälliger Wohnungen, um sofort mit der Sanierung in Selbsthilfe zu beginnen – initiierten im Februar 1979 Mieter/innen, die sich in der „Bürgerinitiative SO 36“ gegen Verfall, drohenden Abriss und Mangel an sozialer Infrastruktur organisiert hatten. Zentrale Motive waren auch hier die skandalöse Gleichzeitigkeit von Wohnungsnot und Leerstand, die drohende Vernichtung der historischen Bausubstanz und damit der Identität des Stadtteils, aber auch das Bedürfnis nach alternativen Modellen des gemeinsamen Wohnens und Arbeitens. Die im März 1980 besetzte Luckauer Straße 3 wurde zum Sitz des „Besetzerrats K36“ und damit – neben dem Kunst- und Kultur-Centrum Kreuzberg (KuKuCK) in der Anhalter Straße 7 – zum wichtigsten Ort der späteren „Autonomen“, die die besetzten Häuser vor allem als Ausgangspunkt für eine angestrebte soziale Revolution verstanden wissen wollten. Das im November desselben Jahres besetzte „Kerngehäuse“ in der Cuvrystraße 20/23 hingegen war das Aushängeschild eines vorwiegend weißen und mittelschichtdominierten Alternativmilieus. Etwa zur gleichen Zeit besetzten wiederum türkische und kurdische Frauen mit ihren Familien die Forster Straße 16 und 17 sowie etwas später die Kottbusser Straße 8. Letztere sind als wichtige Akteurinnen der Besetzungsbewegung heute allerdings weitgehend in Vergessenheit geraten (siehe Seite 14).

Kulminationspunkt sozialer Bewegungen

In der Besetzungsbewegung kulminierten die verschiedenen Bewegungen, die seit Ende der 1960er Jahre in der West-Berliner Innenstadt entstanden waren. Die Breite und Vielfalt der Motive und Interessen ermöglichte es, dass zwischen 1979 und 1984 insgesamt 287 Häuser besetzt wurden. Davon 255 allein in den Jahren 1980/81, vorwiegend in den Bezirken Kreuzberg und Schöneberg, aber auch in Charlottenburg, Neukölln oder Zehlendorf. Um die 5.000 aktive Besetzer/innen in 165 zeitgleich besetzten Häusern zählte die Bewegung auf ihrem Höhepunkt im Sommer 1981. An den Demonstrationen zur Verteidigung der Häuser nahmen damals bis zu 25.000 Menschen teil. Der sogenannte Häuserkampf der frühen 1980er Jahre setzte die verfehlte Wohnungspolitik der Nachkriegszeit unwiderruflich auf die politische Agenda. Auch innerhalb der staatlichen Institutionen und in Fachkreisen der Architektur- und Planungsbranche fielen die Forderungen der Besetzungsbewegung auf fruchtbaren Boden. Zum Sammelbecken dieser neuen Ansätze in der Stadterneuerung wurde ab 1979 die Internationale Bauausstellung (IBA). Den letzten Anstoß lieferte dann ein Korrup-



Die ersten Instandbesetzungen organisierten 1979 Mieter/innen der Bürgerinitiative SO 36. Auslöser waren die Wohnungsnot auf der einen und der Leerstand auf der anderen Seite. Fotos: Peter Homann



Die Hausbesetzungsbewegung trug zum Erhalt großer Teile der Berliner Altbauviertel bei. Foto: Peter Homann

tionsskandal um den Bauunternehmer Dietrich Garski im Dezember 1980, der den SPD-Senat um den Regierenden Bürgermeister Dietrich Stobbe zu Fall brachte. Während des darauf folgenden mehrmonatigen Machtvakuum und des Übergangssenats unter Hans-Jochen Vogel, ebenfalls SPD, explodierte die Besetzungsbewegung regelrecht.

Dieser politische Druck von unten sorgte gemeinsam mit dem Einsickern alternativer Ansätze in Architektur und Planung, aber auch in die Sozial- und Kulturpolitik des im Mai 1981 neu gewählten CDU-Senats, für eine breite und gesellschaftliche Akzeptanz der Instandbesetzungen. Das veränderte die Berliner Stadtpolitik nachhaltig. Die im Jahr 1983 vom Senat als zukünftige Leitlinien der eigenen Politik verabschiedeten „Zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung“ bedeuteten das Ende der autoritär durchgesetzten Kahlschlagsanierung. Stattdessen sollte die Stadterneuerung baulich, sozial und politisch behutsam vorgehen. Das bedeutete: Sanierung vor Neubau, Erhalt der gewachsenen gesellschaftlichen Strukturen und umfassende Beteiligung und Mitsprache der Betroffenen.

Als tatsächliche Leitlinien blieben diese Grundsätze weitgehend auf das Anwendungsgebiet und den Zeitraum der IBA begrenzt. In Kreuzberg wurden auf diese Weise in den Jahren 1979 bis 1987 36.400 Wohnungen saniert und 2.500 Wohnungen neu gebaut. Dennoch wirkten die Zwölf Grundsätze als politischer Konsens für eine gelungene Stadtentwicklung weit über Kreuzberg und die 1980er Jahre hinaus.

Ausstellung und Katalog zu Stadtentwicklung und Mieterprotesten

Das FHXB Friedrichshain-Kreuzberg Museum bietet in seiner Dauerausstellung einen Einblick in viele in diesem MieterEcho behandelte Themen. Der Ausstellungsteil „Geschichte wird gemacht!“ beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit der Protestbewegung und Stadtsanierung in Kreuzberg SO 36. In diesem Zusammenhang lesens- und sehenswert ist auch der im letzten Jahr erschienene Begleitkatalog „Abriss und Aufbruch am Kottbusser Tor 1945-2015“, der auf knapp 100 reichlich bebilderten Seiten die Ausstellung zusammenfasst. Zu beziehen über das FHXB-Museum, Adalbertstraße 95A, 10999 Berlin. Geöffnet Dienstag bis Sonntag 10-19 Uhr. Eintritt frei. Infos unter: www.fhxb-museum.de

Der zweite große Erfolg der Instandbesetzungsbewegung war der Erhalt eines Großteils der besetzten Häuser selbst. Mehr als 100 Häuser wurden bis November 1984 in einem zähen Hin und Her – begleitet von erheblicher Repression und einer Spaltung der Hausbesetzer/innen entlang der Frage „Verhandeln oder nicht?“ – legalisiert. Gleichzeitig erhielt ein Großteil dieser ehemals besetzten Häuser für ihre Sanierung Gelder aus dem Senatsprogramm „Bauliche Selbsthilfe“.

Legalisierung und Fördermittel

Doch Legalisierung und „Staatsknete“ hatten ihren Preis. In einem geschickten Machtspiel mit verteilten Rollen innerhalb des CDU-Senats wurde die Besetzungsbewegung eingehegt, gespalten und letztlich aufgegeben. Trotz eines erneuten Aufbäumens um das Jahr 1987 und einer zweiten Besetzungswelle unter den besonderen Bedingungen der Wende-Zeit in Ostberlin ist seit Mitte der 1990er Jahre eine Besetzungsbewegung aus den städtischen Kämpfen in Berlin verschwunden. Der Grund dafür ist nicht nur die damals eingeführte und als „Berliner Linie“ bezeichnete Maßgabe, Hausbesetzungen innerhalb von 24 Stunden polizeilich räumen zu lassen. Entscheidender ist, dass die Bedingungen im heutigen Berlin ganz andere sind als noch in den 1990er Jahren. Ein großflächiger Leerstand existiert heute nicht mehr, die Eigentümerstruktur ist zersplittert und der zuvor als autoritär gescholtene Wohlfahrtsstaat hat sich im Bereich der Stadtentwicklung zurückgezogen auf die Rolle eines vermeintlich neutralen Moderators privater Interessen. Die Agenda der Alternativbewegungen wurde in vielen Punkten aufgenommen in einen Katalog „guten Regierens“ in der neoliberalen Stadt. Die Forderung nach alternativen Lebensweisen wurde unter dem Schlagwort der „Diversität“ zu einer Lifestyle-Frage verharmlost und die Bestrebungen nach Selbstverwaltung und Mitbestimmung wurden in folgenlose Beteiligungsverfahren kanalisiert.

Kurswechsel in der Stadtentwicklung

Die Hausbesetzungen von damals haben zwar einen Kurswechsel in der Stadtentwicklung erzwungen und unser heutiges Verständnis von Stadt geprägt. Auf diesen Kurswechsel, der letztlich das Zeitalter neoliberaler Stadtentwicklung einläutete, können die „alten“ Ansätze der Besetzungsbewegungen aber keine überzeugenden Antworten mehr bieten. Dennoch lässt sich an ihre Erfahrungen anknüpfen. Die Kombination sozialer und kultureller Motive – damals die Skandalisierung der Wohnungsnot und die gleichzeitige Suche nach alternativen Lebensweisen – war ein wesentlicher Faktor ihres Erfolgs. Gleiches gilt für die gelungene Kombination unterschiedlicher politischer Ansätze, vom Agieren innerhalb der Institutionen bis hin zur Militanz auf der Straße. Wichtig war außerdem die – wenn auch oft genug konfliktreiche – Solidarität zwischen verschiedensten Menschen, die letztlich auf der gemeinsamen Betroffenheit im Alltag und den daraus entstehenden Ansätzen der Basisorganisation und Selbsthilfe beruhte. Darüber hinaus haben die damaligen Besetzungsbewegungen mit der Legalisierung und der baulichen Selbsthilfe eine überaus erfolgreiche Wohnraumförderung durchgesetzt: Nirgendwo sonst wurden so nachhaltig und mit so geringem Mittelaufwand so niedrige Mieten erzielt und zugleich die Bewohner/innen so umfassend an der Sanierung, Gestaltung und Verwaltung ihrer Häuser beteiligt. Auch dies sollte ins Gedächtnis gerufen werden, angesichts der heutigen mieterfeindlichen Stadterneuerungs- und Wohnungspolitik.

„Mietpreisbindung als Dauerrecht“

Die Kampagne gegen den „Weißen Kreis“ prägte die Mieterproteste in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre

Von Max Welch Guerra

Die im Vergleich zu anderen westdeutschen Großstädten über viele Jahrzehnte sehr moderat gebliebenen Berliner Mieten werden oft mit dem Kalten Krieg erklärt. Und tatsächlich erfuhren sowohl West- als auch Ost-Berlin bis in die 1980er Jahre hinein als Schaufenster der beiden Gesellschaftssysteme in mancher Hinsicht politische Bevorzugung. Auch die Wohnungsfrage wurde seit Beginn des Wiederaufbaus zu einem Feld, auf dem insbesondere in Berlin die beiden neuen Staaten in einem Wettbewerb zueinander standen. Die Systemkonkurrenz wirkte indessen nicht von allein. Die im Vergleich zum Bundesgebiet deutlich günstigeren Mieten in West-Berlin waren auch das Ergebnis immer wieder neu entstandener politischer Auseinandersetzungen, von denen viele heute weitgehend vergessen sind.

Die Berliner MieterGemeinschaft spielte bei diesen Auseinandersetzungen eine mitunter wichtige Rolle. Das gilt vor allem für die zweite Hälfte der 1980er Jahre, als es zu einem strukturellen Bruch in der West-Berliner Wohnungspolitik kam. Der über lange Zeit erkämpfte sozialstaatliche Charakter des Wohnungssektors wurde dabei spürbar gemindert – allen Protesten und großartigen Kampagnen zum Trotz. Im Zentrum dieser Auseinandersetzungen stand die Aufhebung der Mietpreisbindung durch den sogenannten Weißen Kreis.

Politische Mietpreisbindung statt Marktlogik

In West-Berlin galt bis in die 1980er Jahre hinein eine weitgehende Mietpreisbindung. Die Mietpreise der Altbauwohnungen erhöhten sich weder durch die Marktverhältnisse noch durch ein Vergleichsmietensystem, wie wir es heute kennen, sondern sie waren – wie auch die Mieten der Sozialwohnungen – deutlich erkennbar das Ergebnis politischer Entscheidungen. Beim sozialen Wohnungsbau wurde der politische Charakter des Mietpreises vermittelt durch die vielen unterschiedlichen Regelungen zu den Förderkonditionen für die Bauherren sowie über die Bestimmung der Miethöhe für das einzelne Objekt oder den einzelnen Haushalt. Die dort zu beobachtenden Veränderungen zugunsten privater Investoren und besser gestellter Haushalte prägten die 1980er Jahre und erfuhren immer wieder die Aufmerksamkeit der Tagespresse ebenso wie den Protest der Mieter/innen, die allerdings nie als Gesamtgruppe durch einzelne Maßnahmen benachteiligt wurden. Vor allem die Proteste von Sozialmieter/innen entstanden deshalb in der Regel nur sehr punk-

tuell. Die Wohnungspolitik unter sozialdemokratischen wie christdemokratischen Bundeskanzlern brachte indes die Produktion neuer Sozialbauten weitgehend zum Erliegen und nahm sorglos den Abbau von Sozialbindungen hin.

Ebenfalls politisch festgelegten Mietpreisen unterworfen war das größte Segment des West-Berliner Wohnungsmarkts, nämlich der Altbaubestand mit den bis 1948 gebauten Wohnungen, die überwiegend aus der Zeit vor 1914 stammten. Die Miethöhe in den Altbauwohnungen unterlag einer direkten und vergleichsweise transparenten Festsetzung durch den Senat. Auch die periodischen Erhöhungen der Miete waren immer ein unmittelbares Ergebnis einer für alle erkennbaren politischen Entscheidung. Von diesen Mieterhöhungen waren immer Hunderttausende von Haushalten gleichermaßen betroffen.

Der historische Hintergrund dieser bis in die 1980er Jahre existierenden Mietpreisbindung für den Altbau war eine aus der Zeit der Weimarer Republik stammende sozialstaatliche Regulierung. Bereits während des Ersten Weltkriegs war ein provisorischer Mieterhöhungsstopp – die sogenannte Friedensmiete – erlassen worden, damit die Soldaten an der Front sich nicht den Kopf darüber zerbrechen mussten, ob und wie ihre Familien sich die Wohnung leisten konnten. Mit dem Reichsmietengesetz von 1922 wurde der Mietpreis schließlich dauerhaft den Marktmechanismen entzogen. Die Miete war gesetzlich vorgegeben und wurde nach politischen Kriterien allmählich erhöht.

Mit dem „Lücke-Plan“ zum „Weißen Kreis“

Unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg war die Beseitigung der Wohnungsnot eine der wichtigsten Aufgaben der Politik. Hierfür wurde die sogenannte Zwangsbewirtschaftung von



Foto: J.K.

Max Welch Guerra kam 1974 als unbegleiteter minderjähriger Flüchtling aus Chile in die Bundesrepublik. In den 1980er Jahren war er Aktivist und Mitarbeiter der Berliner MieterGemeinschaft. Heute lehrt er als Professor für Raumplanung und Raumforschung an der Bauhaus-Universität Weimar.



Das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“, bekannt geworden als „Lücke-Plan“, leitete 1960 die Liberalisierung des Wohnungsmarkts ein. Im Zentrum des Gesetzes stand die Abschaffung der Mietpreisbindung. Foto: E. Nötzel

Wohnraum etabliert. Eine der ersten Maßnahmen der neuen Kommunalverwaltungen in Ost und West war es, in unterbelegten Wohnungen ganze Familien von Wohnungslosen, sehr oft von Flüchtlingen, unterzubringen. Ein weiteres Instrument zur Lösung der Wohnungsfrage in jener Zeit war die Fortführung der Mietpreisbindung. Die allmähliche Beseitigung der extremen Wohnungsnot gelang in den 1950er Jahren. Der Wiederaufbau war in Ost und West eine gewaltige städtebauliche Leistung, auch wenn viele der damals entstandenen Siedlungen dem heutigen Geschmack nicht mehr zusagen. Diese Entwicklung erlaubte es der BRD und der DDR, eigene wohnungspolitische Akzente zu setzen. So begann in der Bundesrepublik eine sich über Jahrzehnte entfaltende Politik der Liberalisierung des Wohnungssektors. Das wichtigste Instrument der sich im Westen herausbildenden marktorientierten Wohnungspolitik war der „Lücke-Plan“, benannt nach Paul Lücke, dem von 1957 bis 1965 amtierenden christdemokratischen Bundesminister für Wohnungsbau. Lücke führte die Kräfte an, die – so die ständig wiederholte Parole – das Land von der „Wohnungszwangswirtschaft“ befreien wollten. Unter diesen Begriff wurden nicht nur die Zwangszuweisungen subsumiert – die zugegebenermaßen ein harter Eingriff in die Lebensverhältnisse vieler Haushalte waren – sondern auch und vor allem die Mietpreisbindung. Anfang der 1960er Jahre existierte keine starke Mieterbewegung in der Bundesrepublik, die Gewerkschaften kümmerten sich vor allem um die Lohnhöhe und die wenigen Studierenden studierten brav vor sich hin. Eine kritische Gegenöffentlichkeit hatte sich noch nicht herausgebildet. In diesem Kontext wurde 1960 das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirt-

schaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ verabschiedet, das als „Lücke-Plan“ in die Geschichte Eingang fand und unter diesem Namen noch heute geläufig ist. Ein Kern dieses Gesetzes war die Abschaffung der Mietpreisbindung. Dabei bürgerte sich der Begriff „Weißer Kreis“ ein, um jene Städte zu bezeichnen, in denen die Aufhebung bereits vollzogen war. Die Mietpreisbindung wurde in den folgenden Jahren in Westdeutschland nach und nach abgeschafft, zuletzt in Hamburg 1974 und in München 1975.

Die Ausdehnung des Weißen Kreises auf immer mehr Städte war Ausdruck der Macht eines starken wohnungspolitischen Interessenblocks. Zu diesem Block gehörten die Banken und Bausparkassen, bei denen der Immobilienbereich meist den größten Bilanzposten ausmachte, sowie die Wohnungsbaugesellschaften, die damals noch mehrheitlich gemeinnützig waren, jedoch den sozialpolitischen Auftrag allmählich zugunsten einer privatwirtschaftlichen Renditeorientierung aufgaben. Es handelte sich dabei um potente Akteure, die sich durch die Ausdehnung der Marktmechanismen eine Erhöhung der gesellschaftlichen Ressourcen – privates Kapital, fiskalische Mittel, Dienstleistungen der öffentlichen Verwaltung, Innovationskräfte von Planern und Betriebswirten – in ihrer Anlagesphäre erhofften. Wie so oft in der Geschichte war dieser mächtige Interessenblock fähig, sein Programm mit einer eingängigen Interpretation der Realität zu begründen. Bürgerliche Ökonomen in Universitäten und privaten Instituten lieferten ihnen und der Presse Erklärungsmuster, die eine wachsende Liberalisierung des Wohnungssektors mit höheren Mieten und einer Stärkung des Wohneigentums als unausweichlich darstellten. Je freier die Marktkräfte, umso besser werde der Wohnungssektor die Bedürfnisse der Bevölkerung befriedigen können.

Die Folgen des Weißen Kreises sind allerdings mit ökonomischen Kategorien allein nicht ausreichend zu erfassen. Ebenso wichtig, wenngleich selten thematisiert, ist eine weitere und anhaltende Folge der Liberalisierung des Mietrechts. Die Übertragung der Mietpreisentwicklung von der Sphäre unmittelbar spürbarer politischer Entscheidungen auf die anonymen Mechanismen des Markts trug dazu bei, die Wohnungspolitik zu entpolitisieren. Die Miethöhe erscheint in diesem Sinne nicht mehr als eine politisch regulierbare Größe, sondern als gleichsam natürliches Resultat des Spiels von Angebot und Nachfrage. Einen ungünstigen Mietvertrag abgeschlossen oder eine Mieterhöhung bekommen zu haben, wird als persönliches Pech begriffen – oder als eine Folge der Urgewalt des Markts.

Sonderfall West-Berlin

Auch in West-Berlin sollte der Weiße Kreis eingeführt werden. Hier förderte der Kalte Krieg die Spaltung der Mieterbewegung, die ohnehin nicht mehr so stark war wie in den Jahren der Weimarer Republik. Die Archive zeugen dessen ungeachtet davon, dass bereits 1960 die Berliner MieterGemeinschaft den Kampf gegen die angestrebte Aufhebung der Mietpreisbindung aufnahm. Diese Auseinandersetzung begleitete die Westberliner Wohnungspolitik über die nächsten Jahrzehnte, denn immer wieder nahmen sich Bundes- oder Landesregierungen vor, den Weißen Kreis auch hier durchzusetzen. Die Mieterorganisationen verstanden es aber jedes Mal, diese Versuche abzuwehren. Die Wohnungsfrage blieb in West-Berlin über viele Jahre eine brisante, erstrangige und lästige Angelegenheit der Landespolitik.

Mitte der 1980er Jahre unternahm die Bundesregierung – gefolgt von der christlich-liberalen Landesregierung unter dem



Der Begriff „Weißer Kreis“ bezeichnete Gebiete, in denen die Mietpreisbindung aufgehoben war. 1987 initiierten die Berliner MieterGemeinschaft und der Berliner Mieterverein eine breit angelegte Unterschriftenaktion gegen den Weißen Kreis: Alle Berliner/innen über 16 Jahren sollten über den Fortbestand der Mietpreisbindung abstimmen. Foto: Barbara Mitkro-Suckrow

Regierenden Bürgermeister Eberhard Diepgen – den inzwischen achten Versuch zur Abschaffung der Mietpreisbindung. Das West-Berlin jener Jahre unterschied sich stark von der Frontstadt früherer Jahrzehnte. Nicht zuletzt die Hausbesetzungsbewegung, die um 1980 herum die kahl-schlagorientierte und technokratische Stadtentwicklungspolitik zu Fall brachte (siehe Seiten 4 und 14), hatte einer neuen lokalpolitischen Konstellation zum Durchbruch verholfen. Diese Konstellation betraf auch die Mieterorganisationen. So hatte sich etwa die Berliner MieterGemeinschaft personell und inhaltlich erneuert. Sie war jünger und bunter geworden, die schwerfälligen Züge eines deutschen Vereins wurden von einem basisdemokratischen Selbstverständnis abgelöst, was nicht ohne Reibungen und Konflikte verlief. Die MieterGemeinschaft öffnete sich den Potenzialen einer neuen Lebenskultur und zog engagierte Jungakademiker/innen an, was die Kampagnenfähigkeit enorm erhöhte. Auch der Berliner Mieterverein hatte sich – moderater, gewiss – regeneriert.

Kampagne mit 500.000 Unterschriften

Unterstützt von der SPD, der Alternativen Liste (AL), der Sozialistischen Einheitspartei Westberlins (SEW) sowie dem DGB und vielen unorganisierten – aber umso aktionsfreudigeren –

fortschrittlichen Kräften, initiierten die Berliner MieterGemeinschaft und der Berliner Mieterverein 1987 gemeinsam eine sehr ambitionierte Unterschriftenaktion gegen den Weißen Kreis. Die spektakuläre Kampagne basierte darauf, dass alle Menschen über 16 Jahren, die in West-Berlin ihren ersten oder zweiten Wohnsitz hatten, einen Stimmzettel ausfüllten. Der Text lautete: „Ich bin für die Mietpreisbindung als Dauerrecht in Berlin. Ja / Nein.“

Die Kampagne war für die Beteiligten zwar anstrengend, aber auch lustvoll und erbaulich. Täglich kamen in der Geschäftsstelle der MieterGemeinschaft neue Leute vorbei, um sich Unterschriftenlisten geben zu lassen. Es herrschte im stadtpolitischen und kulturellen Milieu eine Art Komplizenschaft: Alle wollten es Kohl und Diepgen zeigen. Die Kampagne veränderte auch die MieterGemeinschaft. Die Agitprop-Sprache aus der Zwischenkriegszeit wurde endgültig fallen gelassen. Die witzigen und inhaltlich treffenden Karikaturen von Klaus Stuttmann prägten von da an unzählige Broschüren und Flugblätter – und tun es teilweise bis heute. Es wurden differenziertere Argumentationen entwickelt. Als ein Aktivist der MieterGemeinschaft über den Landesvorsitzenden der Gewerkschaft Handel, Banken und Versicherung (HBV) ins Kaufhaus des Westens (KaDeWe) eingeladen wurde, um den Beschäftigten die Bedeutung der Mietpreisbindung zu erklären, fand er sich vor einem Publikum wieder, das sich aus eleganten Verkäufern der Herrenkonfektion, handfesten Metzgermeisterinnen und stattlichen Köchen zusammensetzte. Dort musste der Beitrag niedriger Mieten für die Binnennachfrage etwa im Bereich der Kaufhäuser dargestellt werden. Gegenüber Studierenden wiederum wurden die nicht monetären Aspekte des Mietpreises hervorgehoben. Ein allgemein niedriges Mietniveau und vor allem die Tatsache, dass die Wohnungen nicht bei jedem Mieterwechsel teurer werden, ist eine materielle Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben. Das beinhaltet, dass junge Leute zeitig das Elternhaus verlassen



Die Wanderausstellung „Kämpfende Hütten, urbane Proteste in Berlin von 1872 bis heute“ wurde zum ersten Mal vom 1. bis 18. Oktober 2015 im Bethanien gezeigt. Ein Ausstellungskollektiv von politischen Aktivist/innen hat die Erfahrungen städtischer Kämpfe in Vergangenheit und Gegenwart für diese Ausstellung aufbereitet. Weitere

Informationen inklusive der Broschüre zur Ausstellung als PDF sowie Texte über Theorie und Praxis sind auf einem Blog vereint:

<http://kaempfendehuetten.blogspot.eu>



Trotz erheblicher Proteste der Berliner Mieter/innen und fast einer halben Millionen Stimmen zur Beibehaltung der Mietpreisbindung wurde sie 1988 abgeschafft.

Foto: Peter Homann

können, eine unzumutbare Zweierbeziehung schneller beendet oder eine Wohngemeinschaft einfacher gegründet und wieder aufgelöst werden kann. Der Blick etwa nach Spanien oder auch München zeigte schon damals, dass ein hohes Mietpreinsniveau die Möglichkeiten stark einschränkt, die eigenen Lebensentwürfe einigermaßen frei gestalten zu können.

Rückschläge und Erfolge der Bewegung

Die Unterschriftensammlung wertete das Thema Wohnungspolitik in der allgemeinen Öffentlichkeit auf. Die Mietpreisbindung war Diskussionsgegenstand am Arbeitsplatz, in der Kneipe, der Schule und der Universität. Fast eine halbe Million Ja-Stimmen kamen zu einem Zeitpunkt zustande, als West-Berlin weniger als zwei Millionen Einwohner/innen hatte. Dennoch wurde die Mietpreisbindung zum 1. Januar 1988 abgeschafft. West-Berlin bekam ein Vergleichsmietensystem mit einigen sozialen Zugeständnissen im Verhältnis zu den westdeutschen Großstädten. Die Vorteile, die CDU, FDP und der gesamte immobilienwirtschaftliche Interessenblock versprochen hatten, traten – selbstverständlich – nicht ein. Weder gab es einen Schub bezahlbarer Neubauten noch eine Stabilisierung des Mietniveaus durch das freie Spiel der Marktkräfte.

Dies war nicht die einzige Schwächung sozialstaatlicher Wohnungspolitik in jenen Jahren. Die ganze Bundesrepublik wurde nachhaltig verändert, als die Bundesregierung unter Helmut Kohl im Rahmen einer Serie von Steuerreformen 1987 die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit ankündigte. Im Juli 1988 wurde das „Gesetz zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt“ verab-

schiedet. Zum Jahresbeginn 1990 trat es in Kraft, die Gemeinnützigkeit war somit abgeschafft. Es hieß damals, dieser Schritt geschähe aus fiskalischen Gründen, der Bundeshaushalt würde fortan deutlich mehr Steuern aus dem Wohnungssektor einnehmen. Dies mag sogar der Fall gewesen sein, aber Fakt ist, dass mit der Wohnungsgemeinnützigkeit ein wesentliches Instrument der sozialstaatlichen Wohnungspolitik abgeschafft wurde. Dies war ein einschneidender neoliberaler Eingriff in den Wohnungssektor. Seitdem ist es auch für kommunale oder landeseigene Wohnungsunternehmen viel einfacher, sich wie herkömmliche renditeorientierte Privatunternehmen zu verhalten.

Trotz dieser Rückschläge blieb die breite Bewegung für die Verteidigung der Mietpreisbindung in West-Berlin nicht gänzlich folgenlos. Die Kampagne bewies die Breitenwirkung und auch die fachpolitische Stärke, über die die Oppositionskräfte im West-Berlin jener Zeit verfügten. Sowohl die Mietergemeinschaft als auch der Mieterverein gingen gestärkt aus dieser Auseinandersetzung hervor, mit gestiegenen Mitgliederzahlen, einer positiven Erfahrung der Zusammenarbeit, inhaltlicher Qualifizierung und einem neuen Prestige in der Öffentlichkeit. Die Kampagne gegen den Weißen Kreis hat sicherlich dazu beigetragen, dass bei der Abgeordnetenhauswahl im Januar 1989 eine Mehrheit links von der Union zustande kam. Im März 1989 wurde Walter Momper mit den Stimmen der SPD und der AL zum Regierenden Bürgermeister gewählt. Es war zu dieser Zeit nicht absehbar, dass der Fall der Mauer einige Monate später und die Wiedervereinigung Berlins die Mieter/innen dieser Stadt in einer ganz neuartigen Weise herausfordern würde. Aber das ist ein anderes Kapitel der Geschichte. ●

„Die mieterfeindliche und kapitalfreundliche Entwicklung angeprangert“

Interview mit Aktionskünstler Kurt Jotter

MieterEcho: Du machst seit Jahrzehnten politische Kunst – warum ist das Thema Wohnen so zentral?

Kurt Jotter: Es gehört zu den Grundstandards der Menschlichkeit, eine Wohnung zu haben. Mit der Plakatkunst wollte ich der Realitätsferne der K-Gruppen entkommen und habe Serien produziert zu Umwelt, Gerechtigkeit und Politik, beispielsweise Berufsverboten. Es hat sich dann richtig verbreitert mit der Anti-AKW-Bewegung. Mir ist es immer um zwei Punkte gegangen, einerseits Gerechtigkeit – als Inhalt, um den man kämpft – und andererseits Effektivität – der Grad an Wirkung, den man erzielen kann.

Wie lief die Verbreitung und wie war die Sichtbarkeit deiner Kunst in Berlin?

Über direkte Aktionen, Veranstaltungen, Großdemonstrationen in Westdeutschland, über die Technische und Freie Universität in Berlin. In Kneipen, Wohnungen und Fluren wurden die Plakate aufgehängt. Es gab Plakate zum Verkauf und Mobilisierungsplakate für die Bewegung. Gerade die zum Häuserkampf wurden in der ganzen Stadt geklebt, wie das berühmte Plakat mit Innensenator Lummer, der einen Polizeiknüppel schwingt und in einer Sprechblase sagt: „Alle kommen zur Demo und wehe einer fehlt!“

Gab es zum Wohnen größere Aktionen?

Richtig kampagnenmäßig haben wir gegen den Weißen Kreis gearbeitet, zusammen mit Gewerkschaften und vielen anderen (siehe Seite 17). Für das Bürgerbegehren zur Mietpreisbindung klebte stadtweit ein Plakat in Din A0. Die Lichtkunstkampagne „Berlin wird helle“ war ein riesiges Ereignis und hat Mieter/innen und Künstler/innen vernetzt. Mit Projektionen auf Häuserwänden wurde deutlich gemacht, dass die Wohnung die dritte Haut des Menschen ist und Bedeutung für die gesamte Existenz hat. Die mieterfeindliche und kapitalfreundliche Entwicklung wurde so angeprangert. Bis hin zur Tagesschau berichteten alle.

Wie würdest du deinen Stil beschreiben?

Meine Arbeit ist getragen von einer starken satirischen Komponente. Für mich ist John Heartfield ein Idol der Fotomontage, auch mir geht es um Biss und Satire. Das Bild als Gesamtmontage, als theatralische Inszenierung mit Humor, sodass das Lachen im Hals stecken bleibt, Bewusstsein entsteht und der



Protestaktion Kurt Jotters im Frühjahr 1987 gegen den Weißen Kreis.

Foto: Michael Hughes



Von Kurt Jotter initiierte Aktion vor dem Bundestag im Juni 2015. Foto: Matthias Coers

Anreiz, sich mit der Sache zu befassen. Es geht auch darum, ein Gefühl der Befreiung zu erzeugen, ganz im Sinne von Dario Fo: „Es wird ein Lachen sein, das sie beerdigt.“

Von Großsiedlungen und Hausbesetzungen in den 70er und 80er Jahren über den Hauptstadtbeschluss in den 90er Jahren zum Wohnraummangel heute, wie hat sich deine Kunst entwickelt?

Schon zur Reagan-Demo habe ich mit Montagen im öffentlichen Raum begonnen. Bis heute geht es um mediale Schärfe und darum, neue Darstellungsmöglichkeiten zu erschließen sowie Irritationen zu erzeugen, zum Beispiel mittels Straßentheater, Maskenaktionen und Solo-Performances.

Beim Mietenvolksentscheid habe ich befürchtet, dass der Senat das Ganze aufkaufen wird, und mich entschieden, direkt mit den betroffenen Mieter/innen und Initiativen Widerstandsaktionen zu entwickeln.

In Schmargendorf, in Pankow, am Hansa-Ufer, vorm Reichstag oder bei der jüngsten Demo wurde mit der Dämmplattenperformance die energetische Modernisierung skandalisiert: Der/die Mieter/in am Pranger in der Dämmplatte. Für mich ist das ein wichtiges Thema, da ich mich immer für erneuerbare Energien eingesetzt habe, verarbeitet in dem Plakat „Klimaschutz kontra Mieterschutz, nein Danke“.

Was denkst du, ist aktuell nötig?

Nach den Häuserkämpfen und der behutsamen Stadterneuerung haben wir jetzt auch in Berlin die weltweit agierende Spekulationsmafia. Die Gesetze sind gemacht von Leuten, die zu großen

Teilen ebenfalls Hausbesitzer sind und sie werden verteidigt von Richtern, die auch Hausbesitzer sind. In gigantischer Art und Weise wird sich selbst bedient. Dagegen werden nur Rezepte mit größtmöglichem Druck greifen. Die Leidtragenden dieser Entwicklung werden mehr, deswegen muss für das Recht der Mieter/innen wieder ein Zusammenwachsen der verschiedenen Kräfte stattfinden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Matthias Coers



Kurt Jotter hat zusammen mit der 2014 verstorbenen Aktionskünstlerin Barbara Petersen das Büro für ungewöhnliche Maßnahmen gegründet und seit 1987 betrieben. Der 1950 geborene Plakatkünstler ist weiter mit Gruppen- und Einzelperformances aktiv.

Wohnungen statt Lager

Berliner Flüchtlingsrat fordert 50.000 bezahlbare neue Wohnungen pro Jahr

Von Elisabeth Voß

Geflüchtete leiden unter menschenunwürdiger Unterbringung und Diskriminierung. Der Flüchtlingsrat Berlin kritisiert die Senatspolitik und legte im September einen 32 Seiten starken Forderungskatalog an die neue Landesregierung vor.

Am 7. September 2016 feierte der Flüchtlingsrat Berlin seinen 35. Geburtstag in der Kreuzberger Flüchtlingskirche in der Wassertorstraße. Rita Kantemir, die damals der ersten Fraktion der Alternativen Liste (AL, später Die Grünen) im Abgeordnetenhaus angehörte, schilderte die Entstehung des Flüchtlingsrats aus kirchlichen Kreisen. Es ging darum, Abschiebungen zu verhindern und die auch damals schon menschenunwürdige Unterbringung von Flüchtlingen anzuprangern. Sie erinnerte an den 23-jährigen Kemal Altun, der sich aus Angst vor seiner drohenden Abschiebung vor fast genau 33 Jahren aus dem Fenster des Verwaltungsgerichts in den Tod stürzte. Sie erinnerte auch an das Feuer in einem Abschiebegefängnis zum Jahresende 1983, bei dem sechs Menschen in ihren Zellen verbrannten.

Jens Uwe Thomas berichtete über die 2003 gestartete Bleiberechtskampagne „Hier geblieben!“, aus der das Grips-Theater ein gleichnamiges Theaterstück entwickelte. Das seit 2005 bestehende Netzwerk „Jugendliche ohne Grenzen“ hat seinen Ursprung in der Kampagne und dehnte sich bundesweit aus. Es wird von Jugendlichen selbst organisiert, die sich unter anderem gegen die Unterbringung Geflüchteter in Lagern, gegen Gutscheine und gegen Kettenduldungen engagieren, wie einer der Gründer, Mohammed Jouni, erläuterte. Georg Classen leitete mit einigen Ausführungen zur Entwicklung der Situation von Geflüchteten in Berlin in den letzten Jahren zu den Forderungen des Flüchtlingsrats zu den Abgeordnetenhaus-Wahlen über. Er erklärte: „Die Berliner Politik hat zu menschenunwürdigen Massenunterkünften geführt. Flüchtlinge werden beim Zugang zu Wohnraum, Bildung und Ge-



Notunterkunft im Hangar des Flughafengebäudes Tempelhof. Der Berliner Flüchtlingsrat fordert vom Senat eine menschenwürdige Unterbringung der Geflüchteten und ein soziales Wohnungsbauprogramm für alle.

Foto: Björn Kietzmann

sundheit massiv diskriminiert. Besonders katastrophal versagt der Senat bei der Versorgung und Betreuung von Kinderflüchtlingen.“

„Senat muss soziales Wohnungsbauprogramm umsetzen“

Georg Classen legte den anwesenden Politiker/innen von Grünen und Linken ans Herz, die Forderungen des Flüchtlingsrats mit in die Koalitionsverhandlungen zu nehmen. Die erste Forderung lautet: „Menschenwürdiges Wohnen“. In seinem Forderungspapier weist der Flüchtlingsrat auf die Ursachen des Wohnungsmangels hin: „In Berlin ist durch den Verkauf zahlreicher landeseigener Wohnungen, das Fehlen bedarfsentsprechender sozialer Neubauprogramme und die zunehmend ungleiche Einkommensverteilung bezahlbarer Wohnraum zum Objekt spekulativ bedingter Knappheit geworden.“ Er betont: „Die zusätzliche Nachfrage Geflüchteter hat das Wohnungsproblem nur marginal verschärft.“ Der Flüchtlingsrat fordert „Wohnungen statt Lager“, und weil die Wohnraumnot alle betrifft, sowohl die Einheimischen als auch die Geflüchteten, fordert er ganz konkret: „Der Senat muss ein soziales

Wohnungsbauprogramm für alle sofort in großem Stil umsetzen, statt immer neue, Menschen ausgrenzende und stigmatisierende Not- und Obdachlosenunterkünfte zu errichten. Berlin braucht 50.000 bezahlbare neue Wohnungen pro Jahr.“

Weitere Forderungen sind die „Schließung der menschenunwürdigen Massenunterkünfte im Flughafen Tempelhof und anderswo“, sowie rechtskonformer Schutz und Versorgung insbesondere für Kinderflüchtlinge, unbegleitete Minderjährige und besonders Schutzbedürftige. Für alle Geflüchteten soll der Zugang zu Kita, Schule, Hort, beruflicher Qualifizierung, Studium und Arbeit gesichert werden. Der Flüchtlingsrat Berlin erwartet von den Parteien eine „humanitäre Einwanderungspolitik, die alle Möglichkeiten zur Legalisierung, Erteilung und Verlängerung von Aufenthaltserlaubnissen ausschöpft“ und damit „Bleibeperspektiven für alle“ ermöglicht. ●

Weitere Informationen:
Forderungen des Flüchtlingsrat Berlin e.V.:
http://www.fluechtlingsinfo-berlin.de/fr/pdf/forderungskatalog_2016.pdf

Ihr Zeitraum: 01.01.2010 bis 31.12.2010

Anteil: 100%

1. BK-Vorauszahlungen

Ausgaben	Schlüssel
4000 Hausmeister	110
4080 Strom allgemein	110
4100 Versicherung	110
4170 Grundsteuer	
4180 Müllgebühren	
4220 Straßenreinigung	
4230 Abwassergebühren	

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zur Betriebskostenabrechnung

Von Rechtsanwalt Mirko Walther

Was muss der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung beachten?

Die Grundsätze zur Betriebskostenabrechnung sind in § 556 ff. BGB festgelegt. Bei der Abrechnung von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Vermieter wirtschaften nur dann ordnungsgemäß, wenn sie lediglich diejenigen Leistungen erbringen oder erbringen lassen, die zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich, nicht überteuert und nicht vermeidbar sind. Dabei steht ihnen aber ein gewisser Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu.

Der Umlagemaßstab der Kosten auf die einzelnen Mieter/innen kann durch gesetzliche Regelungen, beispielsweise die Heizkostenverordnung für Heiz- und Warmwasserkosten vorgegeben sein. Ist der Umlagemaßstab nicht gesetzlich geregelt und ist im Mietvertrag nichts anderes vereinbart, werden die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Achtung: Es ist immer von der Gesamtwohnfläche des Hauses auszugehen, nicht von der aktuell vermieteten Fläche. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter/innen abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch bzw. der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Ist etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter einseitig durch Erklärung in

Textform bestimmen, dass künftig Betriebskosten ganz oder teilweise verbrauchsabhängig abgerechnet werden sollen. Diese Erklärung ist nur zu Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bisher in der Miete enthalten, ist diese entsprechend herabzusetzen.

Ich leiste monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Wann muss der Vermieter über die Betriebskosten abrechnen?

Die Pflicht zur Abrechnung ist in § 556 Absatz 3 BGB gesetzlich definiert. Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum beträgt grundsätzlich zwölf Monate. In der Regel umfasst der Abrechnungszeitraum den 1. Januar bis 31. Dezember, die Abrechnung muss Ihnen dann bis zum 31. Dezember des Folgejahres vorliegen. Möglich sind auch andere Abrechnungszeiträume wie vom 1. Oktober bis 30. September. Auch können die Abrechnungszeiträume für „kalte“ Betriebskosten und für Heizkosten auseinanderfallen.

Die Abrechnung muss Ihnen spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorliegen. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Das bedeutet: Liegt Ihnen bis dahin keine Abrechnung vor, kann der Vermieter Nachforderungen nicht mehr geltend machen, er ist mit Nachforderungen ausgeschlossen. Nachzahlungen kann der Vermieter dann nur noch verlangen, wenn er nachweisen kann, dass er die

Verspätung nicht zu vertreten hat. Guthaben der Mieter/innen gehen durch die zwölfmonatige Ausschlussfrist nicht verloren. Ist Ihr Vermieter mit der Abrechnung in Verzug, sollten Sie ihn schriftlich mit Fristsetzung zur Abrechnung auffordern. Bis zur Vorlage der Abrechnung können Sie die Vorauszahlungen zurückbehalten, müssen das dem Vermieter aber ankündigen.

Zur Wahrung der Abrechnungsfrist bei Versendung auf dem Postweg reicht es nicht, die Betriebskostenabrechnung rechtzeitig abzusenden. Die Abrechnung muss Ihnen noch innerhalb der Jahresfrist zugehen (Urteil vom 21. Januar 2009, AZ: VIII ZR 107/08).

Achtung: Sie haben 30 Tage Zeit, die Abrechnung zu prüfen. Müssen Sie im Ergebnis der formell ordnungsgemäßen Abrechnung eine Nachzahlung leisten, so geraten Sie 30 Tage nach Zugang der Abrechnung



Foto: Privat

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

in Zahlungsverzug, sofern der Vermieter in der Abrechnung auf diese Frist aufmerksam gemacht hat.

Die Frist von 30 Tagen gilt auch für die Auszahlung eines Guthabens durch den Vermieter.

Es genügt zur Wahrung der Abrechnungsfrist eine formell ordnungsgemäße Abrechnung. Es müssen die Gesamtkosten des Objekts genannt sein, der auf die Mieter/innen entfallende Anteil muss ausgewiesen sein, die Verteilerschlüssel, nach welchen die Kosten umgelegt wurden, müssen ersichtlich und klar und die geleisteten Vorauszahlungen müssen berücksichtigt sein. Formelle Fehler kann der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist nicht nachbessern. Materielle Fehler in der Abrechnung wie beispielsweise die Berechnung nicht umlagefähiger Betriebskosten oder Rechenfehler sind für die Fristwahrung unerheblich. Der Vermieter kann die Abrechnung inhaltlich nachbessern.

Was muss ich tun, wenn die Abrechnung nicht nachvollziehbar ist und sich einige Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr drastisch erhöht haben?

Ist die Abrechnung fehlerhaft, müssen Sie Einwendungen erheben. Die Frist ist in § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB geregelt und beträgt 12 Monate. Auch das ist eine Ausschlussfrist. Spätere Einwendungen sind ausgeschlossen, wenn Sie nicht nachweisen, dass Sie die Verspätung nicht zu vertreten haben.

Die Frist beginnt nur zu laufen, wenn die Abrechnung den formellen Anforderungen genügt. Vorsicht: Die formellen Anforderungen wurden in den letzten Jahren durch die Rechtsprechung erheblich herabgesetzt.

Ihre Einwendungen müssen konkret sein. Es ist nicht ausreichend, wenn Sie beispielsweise einen hohen Wasserverbrauch einfach nur bestreiten. Zur Prüfung ist eine Belegeinsicht unumgänglich. Sie haben ein Recht darauf, sämtliche der Abrechnung zugrundeliegende Belege einzusehen. Zur Übersendung von Belegkopien ist der Vermieter nur in begrenzten Ausnahmefällen verpflichtet. Der BGH hat hierzu bereits entschieden (Urteil vom 8. März 2006, AZ: VIII ZR 78/05). Er wies darauf hin, dass Mieter/innen preisfreien (also freifinanzierten) Wohnraums grundsätzlich keinen Anspruch auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung haben. Der Vermieter sei gemäß § 259 Absatz 1 BGB lediglich verpflichtet, „eine die geordnete



Bei einer Belegeinsicht dürfen Mieter/innen Kopien oder Fotografien von den Belegen anfertigen. Dies gilt sowohl für Rechnungen als auch für Verträge wie beispielsweise den Hauswartsvertrag. Foto: Matthias Coers

Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und Belege „vorzulegen““. Dagegen ist für preisgebundene Wohnraummietverhältnisse – also öffentlich geförderte Sozialwohnungen – in § 29 Absatz 2 Satz 1 Neubaumietenverordnung (NMV) bestimmt, dass Mieter/innen anstelle der Einsicht in die Berechnungsunterlagen Ablichtungen davon gegen Erstattung der Auslagen verlangen können.

Ausnahmsweise kann aber auch im preisfreien Wohnraum ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien bestehen, wenn die Einsichtnahme beim Vermieter oder dessen Hausverwaltung zum Beispiel aufgrund großer räumlicher Entfernung oder wegen einer körperlichen Behinderung des Mieters/der Mieterin unzumutbar ist. Der Vermieter kann dann einen angemessenen Kostenvorschuss anfordern.

Darf ich mich bei der Belegeinsicht begleiten lassen und darf ich Kopien oder Fotos von Abrechnungsunterlagen fertigen?

Wenn Sie die Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung überprüfen wollen, ist in der Regel eine Einsicht in die Abrechnungsbelege erforderlich. Wollen Sie bei der Belegeinsicht fachliche Unterstützung, können Sie sich begleiten lassen oder auch jemanden bevollmächtigen, die Belegeinsicht für Sie vorzunehmen.

Ein Problem bei der Einsichtnahme ist zumeist, dass es Ihnen aufgrund des Umfangs der Abrechnungsbelege und der Komplexität der Betriebskostenabrechnung bei Einsicht vor Ort kaum möglich sein wird, sich in Ruhe mit den einzelnen

Positionen auseinanderzusetzen. Es wird daher unumgänglich sein, von ausgewählten Belegen Ablichtungen anzufertigen, um diese dann zu Hause in Ruhe zu prüfen. Bereits das Amtsgericht München entschied, dass der Anspruch der Mieter/innen auf Belegeinsicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auch das Anfertigen von Ablichtungen mit technischen Hilfsmitteln umfasst (Urteil vom 21. September 2009, AZ: 412 C 34593/08). Auch das Landgericht Potsdam entschied, dass Mieter/innen im Rahmen der Einsicht in die Abrechnungsunterlagen grundsätzlich berechtigt sind, mit eigenem Gerät Kopien oder Fotografien von Belegen anzufertigen (Urteil vom 17. August 2011, AZ: 4 S 31/11). Belange des Datenschutzes stehen dem – auch bei der Einsichtnahme in Verträge, die der Vermieter mit Personal oder Dienstleistern geschlossen hat – nicht entgegen.

Wie lange habe ich Zeit, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung zu erheben, wenn sich herausstellt, dass die Betriebskostenabrechnung Positionen enthält, die nicht umlegbar sind?

Der BGH hat vor Kurzem entschieden, dass die Jahresfrist auch für Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung gilt, die nicht umlegbare Betriebskosten enthält (Urteil vom 11. Mai 2016, AZ: VIII ZR 209/15). In seinen Entscheidungsgründen führte der BGH aus, dass § 556 Absatz 3 BGB nicht nur Vermieter verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums über die angefallenen Betriebskosten und die geleisteten Voraus-

zahlungen abzurechnen, sondern auch Mieter/innen verpflichtet, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung innerhalb der gleichen Frist zu erheben (siehe auch MieterEcho Nr. 382/ August 2016).

Der BGH vertritt die Ansicht, dass die einjährige Ausschlussfrist grundsätzlich auch für Einwendungen der Mieter/innen gilt, wenn die Abrechnung Positionen enthält, die nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Der BGH begründet die Auffassung mit dem Zweck des gesetzlichen Einwendungsausschlusses, in absehbarer Zeit Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche einer Betriebskostenabrechnung herbeizuführen. Die hierdurch beabsichtigte Befriedungsfunktion wäre dem BGH zufolge nicht mehr gewährleistet, wenn die Mieter/innen auch noch nach Fristablauf einwenden könnten, bestimmte Kosten seien nicht umlagefähig.

Mein Vermieter hat das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung für 2015 noch nicht an mich überwiesen. Können Forderungen oder Guthaben auch verjähren?

Ja, die Verjährung erfasst auch Abrechnungsbeträge. Von der Verjährung zu unterscheiden ist die Abrechnungs- und Ausschlussfrist nach § 556 BGB. Nach dieser muss der Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach der Abrechnungsperiode über die Betriebskosten eine Abrechnung erstellen.

Ist die Abrechnungsperiode das Kalenderjahr, muss Ihnen die Abrechnung für das Jahr 2015 bis zum 31. Dezember 2016 zugehen. Erstellt Ihr Vermieter die Abrechnung nicht innerhalb dieser Frist, kann er Nachforderungen nicht mehr geltend machen. Endet eine verspätete Abrechnung mit einem Guthaben für Sie, ist er dennoch zur Auszahlung verpflichtet. Zahlt er dieses nicht aus, müssen Sie Ihre Forderung bis zum 31. Dezember 2019 notfalls gerichtlich geltend machen. Nach Ablauf der dreijährigen Verjährungsfrist ist der Anspruch verjährt. Dasselbe gilt für Ansprüche des Vermieters aus der Betriebskostenabrechnung. Ergibt sich eine Nachforderung, kann er diese ebenfalls bis zum 31. Dezember 2019 geltend machen. Was Mieter/innen oft vernachlässigen:

Für weitere Informationen empfehlen wir unsere mietrechtliche Infoschrift „Betriebskostenabrechnung – Tipps für Mieter/innen, die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten“.

Sie erhalten die Infoschrift unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

Auf unserer Website halten wir außerdem viele Informationen zum Thema sowie einen Betriebskostenrechner für Sie bereit (www.bmgev.de/betriebskosten.html).

Der Anspruch auf Abrechnung unterliegt ebenfalls der dreijährigen Verjährungsfrist. Rechnen Sie mit einem Guthaben, sollten Sie die Abrechnung fordern und gegebenenfalls klagen.

Wir sind eine WG, bei der alle Mitglieder den Mietvertrag unterschrieben haben. Der Vermieter hat die Betriebskostenabrechnung nur an mich gerichtet. Ist die Abrechnung gegenüber den anderen Mieter/innen wirksam?

Der BGH hat klargestellt, dass der Vermieter bei der Abrechnung der Betriebskosten bei einer Mietermehrheit jede/n Mieter/in ganz oder teilweise in Anspruch nehmen kann (Urteil vom 28. April 2010, AZ: VIII ZR 263/09). Sogenannte Mietermehrheiten wie Ehe-/Lebenspartner/innen oder Wohngemeinschaften sind Gesamtschuldner und haften für Mietforderungen (dazu zählen auch die Betriebskosten) grundsätzlich gesamtschuldnerisch. Der Vermieter kann sich aussuchen, wem er die Abrechnung erteilt und vom wem er die Nachzahlung fordert. Sofern die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums ordnungsgemäß erstellt, aber nur Ihnen zugestellt wurde, wird diese Abrechnung nur Ihnen gegenüber fällig. Gegenüber den anderen Mieter/innen kann der Vermieter keine Ansprüche aus der Abrechnung her-



Foto: Philipendula/Wikipedia

Kosten für Ungezieferbekämpfung können als Betriebskosten umgelegt werden, wenn es sich – wie bei allen anderen Betriebskosten auch – um wiederkehrende, regelmäßig anfallende Kosten handelt, im Grunde also vor allem um Maßnahmen zur Vorbeugung von Schädlings- und Ungezieferbefall. Die Kosten für eine einmalige Bekämpfung von Ratten, Ameisen oder Ähnlichem, muss der Vermieter selbst tragen.

leiten. Sie können Ihre Forderungen gegenüber den anderen Mitgliedern der WG geltend machen.

Erfolgt die Umlage der Betriebskosten nach der tatsächlichen oder der vereinbarten Wohnfläche?

Weicht die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, stellt sich die Frage, ob die im Mietvertrag angegebene Fläche als vereinbarter Abrechnungsmaßstab für die Betriebskostenabrechnung gilt oder die tatsächliche Größe der Wohnung. Der BGH vertrat die Auffassung, dass erst bei Flächenabweichungen von mehr als 10% die tatsächliche Mietfläche an die Stelle der vereinbarten Fläche tritt (Urteil vom 31. Oktober 2007, AZ: VIII ZR 261/06 unter Hinweis auf frühere BGH-Urteile). In seiner Rechtsprechung zur Toleranzgrenze rückte der BGH mit Urteil vom 18. November 2015 (AZ: VIII ZR 266/14) hinsichtlich der Flächenabweichung bei Mieterhöhungen von seiner früheren Meinung ab. Nicht Stellung genommen hat der BGH in dieser Entscheidung zu der Frage, ob für die Umlage von Betriebskosten die tatsächliche oder die vereinbarte Wohnfläche maßgeblich ist. Bezüglich der Betriebskostenabrechnung ist seine Rechtsprechung somit unverändert und damit eine Wohnflächenabweichung unterhalb 10% nach wie vor unerheblich. Allerdings wird dies in der Literatur heftig kritisiert.

Bei uns erschien erstmalig in der Betriebskostenabrechnung die Position Ungezieferbekämpfung, weil das Haus von Ameisen befallen war. Außerdem wird die Hausreinigung nur unzureichend durchgeführt, aber voll berechnet. Sind diese Kosten auf uns Mieter/innen umlegbar?

Umlagefähig sind nur Kosten der Ungezieferbekämpfung, die laufend entstehen. Kosten einmaliger, außerordentlicher Aktionen sind nicht umlegbar.

Sobald Sie Leistungs-/ Qualitätsmängel bei der Hausreinigung feststellen, sollten Sie dem Vermieter diese Schlechtleistung sofort anzeigen und ihn auffordern, für eine ordentliche Reinigung zu sorgen. Sichern Sie unbedingt Beweise durch genaue Aufzeichnungen, Fotos mit Datumskennung und holen Sie die anderen Mieter/innen als Zeug/innen mit ins Boot. Denn weil die Betriebskostenabrechnung zumeist erst mehrere Monate nach dem eigentlichen Geschehen zugeht, können die erhobenen Einwände dann meist nicht mehr nachvollzogen und überprüft werden. ●



Zwar hängt die Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters, aber nicht von seiner Willkür ab. Für die Versagung der Zustimmung müssen Vermieter gewichtige Gründe geltend machen. Mietvertragsklauseln, die jede Tierhaltung, besonders die von Hunden und Katzen, von der Zustimmung des Vermieters abhängig machen, sind unwirksam. Ein Verbot ist auch dann rechtsmissbräuchlich, wenn bereits andere Mieter/innen Hunde oder Katzen halten. Foto: Matthias Coers

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 22.08.2016
AZ: 11 C 124/16

Genehmigung der Hundehaltung und unwirksame Klausel zur Tierhaltung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Eine Mietvertragsklausel, wonach jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen der Zustimmung des Vermieters bedarf, ist unwirksam. Der Vermieter kann die Haltung eines Schäferhunds nicht mit der Begründung ablehnen, dass eine Hundehaltung im Haus generell nicht gewünscht sei. Auch wenn ein Mieter ohne Zustimmung des Vermieters einen Hund in seine Wohnung aufnimmt, rechtfertigt dies ohne Abmahnung keine Kündigung.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2016 bat der Mieter einer 39,08 qm großen Wohnung in Neukölln seine Vermieterin um Erlaubnis zur Haltung eines Hunds. Die Hundehaltung wurde von seinem Arzt zur Unterstützung der Therapie einer psychischen Erkrankung empfohlen und befürwortet. Der Mietvertrag enthält eine Klausel, wonach „jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen“ der Zustimmung des Vermieters bedarf. Die Hausverwaltung verweigerte mit Schreiben vom 18. Februar 2016 die Zustimmung

zur Haltung des Hunds mit der Begründung, dass eine Hundehaltung im Haus generell nicht gewünscht sei und für den Vermieter die mieterseitige Intention leider keine Rolle spiele. Sie forderte den Mieter zugleich auf, den Hund (einen jungen Schäferhund) bis zum 18. März 2016 anderweitig unterzubringen. Der Mieter kam dieser Aufforderung am 16. März 2016 nach. Ohne weitere Rückfrage oder Prüfung kündigte der Vermieter mit Schreiben vom 17. März 2016 das Mietverhältnis wegen unerlaubter Tierhaltung. Der Mieter verklagte den Vermieter daraufhin auf Zustimmung zur Haltung des Hunds in seiner Wohnung. Der Vermieter verlangte widerklagend vom Mieter die Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht gab dem Mieter in vollem Umfang Recht. Die Klausel zur Tierhaltung im Mietvertrag sei unwirksam. Sie lasse nicht erkennen, in welchen Fällen der Vermieter eine Zustimmung zur Tierhaltung erteilen muss und in welchen er sie verweigern kann. Zwar müsse der Vermieter nicht in jedem Fall die Zustimmung zu einer beabsichtigten Tierhaltung erteilen, es habe aber eine Abwägung zwischen den Interessen des Vermieters und gegebenenfalls anderer Hausbewohner und denen des Mieters, der ein Tier halten wolle, zu erfolgen. Eine solche Interessenabwägung habe die Hausverwaltung aber gerade nicht vorgenommen. Mangels überzeugender, gegen die Haltung des Hunds sprechender Argumente des Vermieters müsse hier die vom Mieter dargelegte therapieunterstützende Wirkung den Vorrang haben. Der Vermie-

ter müsse daher die begehrte Zustimmung zur Hundehaltung erteilen. Dagegen bestehe kein Anspruch des Vermieters auf Räumung der Wohnung. Auch wenn der Mieter den Hund zunächst ohne Zustimmung des Vermieters bei sich aufgenommen habe, rechtfertige dies ohne Abmahnung keine Kündigung. Der Mieter habe aber auf das Schreiben des Vermieters vom 18. Februar 2016 innerhalb der gesetzten Frist bis zum 18. März 2016 das Tier am 16. März 2016 anderweitig untergebracht.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Hinweisbeschluss vom 03.08.2016
AZ: 18 C 63/16

Genehmigung der Hundehaltung und Abwägung der Interessen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Die Zustimmung zur Haltung eines Hunds kann nur bei „gewichtigen Gründen“ versagt werden. Hierfür reicht die Befürchtung von Ruhestörungen oder möglichen Beschädigungen der Wohnung durch den Hund nicht aus.

Ein Vermieter verweigerte seinen Mieter/innen, einer Familie mit 2 Kindern, die Zustimmung zur Haltung eines kleinen Chihuahua-Hunds. Die Mieter/innen reichten daher Klage ein, um die gewünschte Hundehaltung durchzusetzen. In seinem Hinweisbeschluss vom 3. August 2016 stellte das Amtsgericht klar, dass Mieter/innen „regelmäßig davon ausgehen können, dass der Vermieter seiner Abwägpflicht nachkommen und die Zustimmung nur bei gewichtigen Gründen versagen wird“. Solche gewichtigen Gründe lägen nicht schon bei allgemeinen Befürchtungen des Vermieters, durch den Hund käme es zu Ruhestörungen oder Beschädigungen, vor. Der Vermieter erkannte nach dem Hinweisbeschluss den Anspruch der Mieter/innen an und erteilte daraufhin die Zustimmung zur Haltung des Hunds.

Anmerkung: Das Amtsgericht stellte unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs klar, dass jeweils im Einzelfall „unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten“ entschieden werden müsse, ob eine von Mieter/innen beabsichtigte Tierhaltung noch zum „vertragsgemäßen Gebrauch“ der Mietwohnung gehört und folglich vom Vermieter geduldet werden muss. Holen Sie vor der Anschaffung eines Hunds oder einer Katze daher unbedingt fachkundigen Rat in einer unserer Beratungsstellen ein.

AG Neukölln
Urteil vom 06.07.2016
AZ: 10 C 25/16

Minderung wegen Lärm- und Rauchbelästigung durch eine Kneipe

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Die von einer teilweise bis in die Morgenstunden geöffneten Raucher-Kneipe mit Tischen im Außenbereich ausgehenden Belästigungen durch Lärm und Rauch rechtfertigen auch für eine im 4. Obergeschoss gelegene Wohnung eine Mietminderung.

Die Mieter bewohnen seit 1988 eine Wohnung im 4. Obergeschoss eines Vorderhauses in Berlin-Neukölln, deren sämtliche Räume zur Straße hin gelegen sind. Seit 2012 werden die Räume im Erdgeschoss des Vorderhauses von einer Raucher-Kneipe genutzt, welche in der warmen Jahreszeit den Kneipenbetrieb auf dem Gehweg an 12 Tischen mit jeweils 5 Stühlen ausweitet. Die Mieter fühlten sich durch die von der täglich ab 12 Uhr bis teilweise in die Morgenstunden geöffneten Kneipe ausgehende Lärmentwicklung sowie durch den in ihre darüber liegende Wohnung eindringenden Zigarettenrauch gestört. Das Amtsgericht Neukölln gab ihnen Recht und sprach ihnen eine Mietminderung von 10% wegen dieser Beeinträchtigungen zu. Zwar ist Lärm von nächtlichen Kneipengästen und Zigarettenrauch als sozialadäquat oder ortsüblich hinzunehmen, wenn er sich in einem entsprechenden Rahmen hält. Re-

gelmäßiger und intensiver Kneipenlärm durch Außengäste nach 22 Uhr gehört aber nicht dazu. Dass die Bedienung an den Außentischen bis in die frühen Morgenstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen führe, entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung. Ebenso sei selbstverständlich, dass eine Entlüftung der Kneipenräume durch die Tür stattfindet, denn die Tür wird zum Betreten und Verlassen der Raucher-Kneipe regelmäßig geöffnet und dies umso häufiger, wenn auch Gäste an den Außentischen bewirtet werden, sodass fast ständig Rauch aus der Kneipe austritt. Solcher dringt nach allgemeiner Lebenserfahrung in die darüber gelegenen Fenster ein. Die Mieter könnten daher ihr Schlafzimmer nicht zu den üblichen Zeiten lüften, ohne dass Tabakgeruch eindringt. Dies wiederum stelle eine erhebliche und durchgängige Belastung des Geruchsempfindens dar, die nicht mehr als ortsüblich hinzunehmen sei.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 11.08.2016
AZ: 14 C 17/16

Mietminderung wegen Geräuschbelästigungen durch eine Rampe aus Aluminiumblech

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Wird zur Befahrbarkeit durch Rollstühle, Kinderwagen und Fahrräder auf eine Treppe ein Aluminiumblech aufgelegt und lediglich am oberen und unteren Ende der Treppe mit Schrauben befestigt, kann die dadurch bei Benutzung der Rampe entstehende Geräuschentwicklung zur Mietminderung berechnen.

Im Jahr 2014 brachte ein Vermieter an der Rückfront eines Mietshauses an der dort vorhandenen 7-stufigen Treppe eine 1 m breite und 3 m lange Rampe aus 3 mm dünnem Aluminiumblech an, um das Überwinden der Treppe mit Rollstühlen, Kinderwagen und Fahrrädern zu ermöglichen. Eine Mieterin fühlte sich durch die Geräuschentwicklung bei Benutzung der Rampe gestört und minderte die Miete. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hielt dies für berechtigt. Die Rampe wurde lediglich auf die Treppe aufgelegt und am oberen und unteren Ende der Treppe mit Schrauben befestigt. Da aufgrund dieser Art der Rampenkonstruktion bei deren Benutzung eine Geräuschbelästigung entstand, die über das üblicherweise hinzunehmende Maß hinausging, hat ein Mangel der Mietsache vorgelegen, der zur Minderung berechtigt.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 12.09.2016
AZ: 11 C 369/15

Anforderungen an die Umlage von Betriebskosten: Wirtschaftlichkeitsgebot und Kaltwasserzähler

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Die Kosten der Wasserversorgung können erst dann verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wenn alle Mietobjekte mit Wasserzählern versehen sind. Bis dahin ist insgesamt nach Nutzfläche abzurechnen. Eine Anhebung der Vergütung für die Hausreinigung von 450 Euro auf 800 Euro für 25 Stunden im Monat widerspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

Ein Vermieter verlangte eine Nachzahlung für Betriebskosten für das Jahr 2014. Er rechnete die Wasserkosten teils nach Verbrauch und teils nach Nutzfläche ab. Bislang sind im Haus nur einige der Gewerbe-/ Wohneinheiten mit Kaltwasserzählern ausgestattet. Von den vom Wasserversorger abgerechneten Kosten für den Gesamtverbrauch zog der Vermieter die bei diesen Mieteinheiten verbrauchsabhängig ermittelten Kosten ab, den Rest der Kosten legte er nach Nutzfläche auf die Wohnungen ohne Kaltwasserzähler um. Das Ergebnis war für die Mieter/innen ohne Kaltwasserzähler ungünstiger als eine Umlage der Kosten des gesamten Wasserverbrauchs nach der Gesamtnutzfläche des Hauses. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gab einem Mieter Recht, der nur den Anteil an den Wasserkosten tragen wollte, der sich bei einer Abrechnung allein nach Nutzfläche ergab. Das Gericht führte zur Begründung seiner Entscheidung aus: „Andernfalls würden diejenigen Mieter, deren Wohnungen/Gewerberäume noch nicht mit Wasserzählern ausgestattet sind, die durch Messdifferenzen oder auch eventuelle Wasserverluste entstehenden Mehrkosten, die erheblich sein können, allein tragen.“

Auch die Einwendungen des Mieters gegen die Höhe der abgerechneten Reinigungskosten teilte das Amtsgericht. Eine Steigerung der Kosten der Hausreinigung von 450 Euro auf 800 Euro für 25 Stunden bei gleichbleibenden Bedingungen sei unwirtschaftlich. Der Vermieter konnte diese erhebliche Steigerung auch nicht näher begründen. Er legte lediglich dar, dass die Vergütung im Laufe der Zeit angehoben worden sei. Das Amtsgericht führte weiter aus: „Der sich ergebende Stundenlohn von 32 Euro brutto entspricht in etwa einem Richtergehalt der Besoldungsgruppe R 1 Stufe 7.“ Auch weitere, zusätzlich berechnete Reinigungskosten für Fenster-



Eine Raucher-Kneipe mit Sitzplätzen im Außenbereich und Betrieb bis in die Morgenstunden kann aufgrund von Lärm- und Rauchbelästigung eine Mietminderung für die darüber liegenden Wohnungen rechtfertigen. Foto: Matthias Coers

reinigung und Grundreinigung hielt das Gericht für nicht umlagefähig, da diese Arbeiten bereits im Hauswartsdienstvertrag enthalten waren. Das Gericht kürzte die auf den Mieter umlegbaren Kosten auf den sich nach den ursprünglichen Reinigungskosten in Höhe von 450 Euro ergebenden anteiligen Betrag zuzüglich des Arbeitgeberanteils an der Sozialversicherung.

**BGH, Urteil vom 13.07.2016
AZ: VIII ZR 296/15**

Kündigung wegen älterer Mietrückstände

§ 314 Absatz 3 BGB findet auf die fristlose Kündigung eines (Wohnraum-)Mietverhältnisses nach §§ 543, 569 BGB keine Anwendung.

Eine Mieterin zahlte für die Monate Februar und April 2013 keine Miete. Der Vermieter mahnte im August 2013 die Zahlung der Mieten an. Die Mieterin zahlte die offenen Mieten trotz der Mahnung nicht. Im September 2013 entschuldigte sich die Mieterin schriftlich beim Vermieter dafür, dass sie die Mieten für die zwei Monate Februar und April 2013 nicht überwiesen habe, gleich aber die Rückstände nicht aus. Der Vermieter kündigte im November 2013 das Mietverhältnis fristlos. Da die Mieterin nicht auszog, klagte der Vermieter auf Räumung. Das Amtsgericht gab dem Vermieter Recht und verurteilte die Mieterin zur Räumung der Wohnung.

Die Mieterin legte gegen das Urteil Berufung beim Landgericht ein. Das Landgericht hob die Entscheidung des Amtsgerichts auf und wies die Räumungsklage des Vermieters ab. Seine Entscheidung begründete es unter Bezugnahme auf § 314 Absatz 3 BGB damit, dass die Kündigung vom November 2013 unbegründet gewesen sei, weil der Vermieter mit der Kündigung zu lange gewartet hätte. Der Vermieter habe erst 7 Monate nach Entstehen des Kündigungsgrunds gekündigt. Damit sei zwischen dem Eintritt der Kündigungsvoraussetzungen bis zum Ausspruch der Kündigung eine längere Zeit verstrichen. Die Mieterin hätte darauf vertrauen können, dass der Vermieter von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch mehr machen würde. Der Mieterin sei zwar klar gewesen, dass der Vermieter auf Zahlung der rückständigen Mieten bestehen würde, da er die Zahlungen angemahnt habe, aber das würde dem Vertrauen der Mieterin, dass der Vermieter – eine Kirchengemeinde – aus sozialen oder ethischen Gründen nicht kündigen würde, nicht entgegen stehen.

Der Vermieter legte Revision beim Bundesgerichtshof ein. Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung des Landgerichts auf. In seiner Begründung führte der Bundesgerichtshof aus, dass der Zeitablauf von 7 Monaten zwischen der erstmaligen Kündigungsmöglichkeit wegen Zahlungsverzugs im April 2013 und der Kündigung vom November 2013 die Kündigung nicht unwirksam macht. Die Vorschrift des § 314 Absatz 3 BGB ist auf die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses gemäß § 543 und § 569 BGB nicht anwendbar. Die Kündigungsregelungen sind dort abschließend geregelt, auf eine Bestimmung, dass die außerordentliche Kündigung in einer angemessenen Frist zu erfolgen hat, ist dort nicht getroffen worden.

**BGH, Urteil vom 10.02.2016
AZ: VIII ZR 33/15**

Umlage von Kosten für die Pflege von Außenanlagen

Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, sodass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind.

Mieter/innen einer Wohnung in Hannover stritten mit Ihrem Vermieter darüber, ob die Kosten der Pflege des die Wohnanlage umgebenden Parks als Betriebskosten auf sie umgelegt werden können. Das Landgericht Hannover hatte dies zugunsten des Vermieters mit der Begründung bejaht, dass es allein darauf ankomme, dass sich die Parkanlage, die die Wohnanlage umgibt, im Eigentum des Vermieters befinde und die Mieter/innen davon einen Nutzen (Erholungswert) hätten. Dem widersprach der Bundesgerichtshof. Die Kosten der Pflege derartiger Flächen von Außenanlagen können dann nicht



Ist eine Gartenfläche allgemein zugänglich und wird von der Öffentlichkeit mitgenutzt, fehlt dieser der Bezug zur Mietsache. Von den Kosten der Pflege sind daher nur die Kosten für die regelmäßige Pflege wie die Beseitigung von Verunreinigungen als Betriebskosten umlagefähig. Foto: Bettina_F/Pixelio.de

mehr als Betriebskosten auf die Mieter/innen umgelegt werden, wenn die Flächen der Anlage „durch bauplanerische Bestimmung der Öffentlichkeit gewidmet ist oder der Vermieter als Eigentümer der Anlage diese für die Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht hat“, sodass allen die Nutzung der Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob eine Wohnung in der Wohnanlage angemietet wurde. Den Flächen der Außenanlage ginge dann der notwendige Bezug zur Mietsache verloren. Gleichzeitig stellte der Bundesgerichtshof aber klar, dass die regelmäßige (wiederkehrende) Beseitigung von Verunreinigungen wie Hundekot, Sperrmüll usw. in der Parkanlage zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Grundstücks gehört, deren Kosten umgelegt werden können, unabhängig davon, ob die Verunreinigungen von den Mieter/innen der Wohnanlage oder von anderen stammen. Weiter entschied der Bundesgerichtshof, dass bezüglich der Betriebskostenposition „Hauswart“ eine Aufschlüsselung nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Tätigkeiten dann entbehrlich ist, wenn der Vermieter mit dem Hauswart getrennte Verträge über diese Leistungen abgeschlossen hat. In diesem Fall hätten Mieter/innen auch kein Einsichtsrecht in die Belege, die sich ausschließlich auf die nicht umlagefähigen Kosten beziehen.

Anmerkung: Lassen Sie sich beraten, wenn sich in Ihrer Wohnanlage Spielplätze, Garten- oder Parkflächen befinden, die auch öffentlich genutzt werden können und für diese Betriebskosten berechnet werden.

BGH, Urteil vom 20.07.2016
VIII ZR 263/14

Fälligkeit der Kautionsrückzahlung und Verjährung von Betriebskostennachforderungen

Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf. Betriebskostennachforderungen aus Jahresabrechnungen des Vermieters sind wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Absatz 3 BGB. Dem Vermieter ist es deshalb nach § 216 Absatz 3 BGB verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen.

Der Mieter einer Wohnung in Erfurt stritt mit seinem ehemaligen Vermieter um die Freigabe seines Kautionssparbuchs. Das Mietverhältnis war am 31. Mai 2009 beendet. Ende Dezember 2012 verklagte der Mieter den Vermieter auf Pfandfreigabe und Herausgabe des Sparbuchs. Der Vermieter berief sich dagegen unter anderem auf Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für 2006 vom 3. August 2007, für 2007 vom 21. Oktober 2008 und für 2008 vom 3. November 2009. Der Mieter meint, diese Ansprüche des Vermieters seien verjährt. Das Landgericht Erfurt vertrat die Auffassung, der Mieter könne die Freigabe der Mietsicherheit nicht verlangen. Diese sei nach Ablauf von sechs Monaten nach Vertragsende, also Ende November 2009, zur Herausgabe fällig geworden. Da aber dem Vermieter bei Fälligkeit noch Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen aus den Jahren 2006 bis 2008 zustünden, müsse der Vermieter die Mietsicherheit nicht freigegeben, auch wenn die Forderungen nach Fälligkeit der Mietsicherheit verjährt seien. Dieser Auffassung trat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil entgegen. Es treffe nicht zu, dass der Kautionsfreigabeanspruch des Mieters Ende November 2009 fällig geworden sei. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass der Anspruch auf Freigabe der Sicherheit und Rückgabe des Sparbuchs erst dann fällig wird, wenn das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters entfallen ist, ihm also keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen. Der Anspruch des Mieters auf Freigabe sei daher nicht bereits mit Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig gewesen. Zu diesem Zeitpunkt hätten dem Vermieter die

Betriebskostennachforderungen für die Jahre 2006 bis 2008 als unverjährte Forderungen zugestanden, er hätte sich also wegen dieser Forderungen aus der Mietsicherheit befriedigen können. Da Betriebskostenvorauszahlungen und Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen aber wiederkehrende Leistungen darstellen, waren die Nachforderungen des Vermieters für die Jahre 2006 bis 2008 mit Ablauf des Jahres 2012 und somit bei Erhebung der Widerklage im März 2013 verjährt. Lediglich für die Nachforderung aus der Abrechnung für das Jahr 2009 aus dem Jahr 2010 wurde die Verjährung durch die Widerklage gehemmt. Der Mieter hat daher (noch) keinen Anspruch auf Freigabe des gesamten verpfändeten Betrags, da dem Vermieter noch unverjährte Forderungen zustehen. Wann der Anspruch auf Freigabe der Mietsicherheit fällig werde, hänge davon ab, ob und wann der Mieter die Forderung bezahlt.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 28.06.2016
AZ: 9 C 242/13

Mietminderung wegen Schimmelbefalls in einem fensterlosen Bad

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Schimmelbefall in einem fensterlosen Bad rechtfertigt eine Minderung der Miete um 5%. Die Kosten eines Sachverständigengutachtens sind vom Vermieter zu tragen, wenn er das Vorhandensein von Schimmelbefall bestreitet, das Sachverständigengutachten aber Schimmelbefall feststellt. Für die Behauptung, Schimmelbefall sei nicht durch Baumängel sondern das Wohnverhalten des Mieters verursacht, muss der Vermieter den Beweis anbieten.

In dem innenliegenden Bad einer Mieterin, welches kein Fenster hat, bildete sich an der Decke im Bereich der Dusche Schimmel. Nach vergeblicher Aufforderung zur Mängelbeseitigung verklagte die Mieterin ihre Vermieterin. Sie verlangte die nachhaltige Beseitigung des Schimmels, sowie seiner Ursache durch die Herstellung einer ordnungsgemäßen Belüftbarkeit des Bads. Außerdem begehrte sie die Feststellung, dass die Miete während des Bestehens des Mangels gemindert ist. Die Vermieterin bestritt den Schimmelbefall und das Vorliegen eines Mangels. Erst nachdem ein vom Gericht bestellter Gutachter den Schimmelbefall bestätigt und auch klaggestellt hatte, dass ohne neuen Entlüfter mit erneuter Schim-

melbildung zu rechnen sei, ließ die Vermieterin den Schimmel beseitigen und einen neuen Entlüfter einbauen. Sie bestritt aber weiterhin, dass der Schimmelbefall auf einen baulichen Mangel bzw. unzureichende Belüftbarkeit zurückzuführen gewesen sei. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg stellte in seinem Urteil klar, dass die Vermieterin beweispflichtig für ihre Behauptung gewesen sei, dass nicht ein Baumangel, sondern ein Fehlverhalten der Mieterin Ursache des Schimmels war. Da die Vermieterin keinen Beweis für ihre Behauptung angeboten habe, sei von einem Baumangel bzw. einer Mangelhaftigkeit des ursprünglichen Lüfters als Ursache auszugehen. Daher sei auch eine Minderung der Miete gerechtfertigt – wenn auch nicht in der von der Mieterin ursprünglich angesetzten Höhe von 10%, sondern nur in Höhe von 5%. Wegen der zu hoch angesetzten Minderung hatte auch die Mieterin einen Teil der Prozesskosten zu tragen. Allerdings hatte die Vermieterin die gesamten Kosten des gerichtlich bestellten Gutachters zu tragen, da sie ihre Behauptung, der Schimmelbefall gehe nicht auf einen Baumangel zurück, nicht dargelegt und bewiesen hatte.



In Bädern ohne Fenster kommt es häufig zu Schimmelbefall. Ursachen der Schimmelbildung sind oft bauliche Mängel und eine nicht ausreichende Belüftbarkeit des Bads. Foto: Matthias Coers

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung. Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 13 bis 16 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercümān bulunmaktadır

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

TELEFONBERATUNG

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

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

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen 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 Montag im Monat 18:30 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

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

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

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

VOR-ORT-BÜROS

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

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

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin leben e.V., ☎ ☒ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

Lichtenberg

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

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelmminenhofstraße 42b, BIZO
☺ Schöneweide 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
Stadtteilatlasschuss Kreuzberg e.V.
☺ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
tercuman bulunmaktadir
- Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße
☺ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☺ Yorkstraße ☺ M19
- Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
☺ Platz der Luftbrücke
- Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☺ Kottbusser Tor ☺ M29, 140

Lichtenberg

- Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☺ und ☺ Frankfurter Allee
- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺
☺ Storkower Straße
☺ M5, M6, M13, M16
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
☺ Friedrichsfelde ☺ und ☺ Lichtenberg

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

- Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercuman bulunmaktadir
- Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☺ M46, 171
- Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☺ Hermannplatz
☺ M29, M41, 171, 194
- Mittwoch** 10 bis 12 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
Oberberger Straße 50, Kiez-Kantine
☺ Eberswalder Straße
☺ M1, M10, M12 ☺ 240
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☺ M4, M10 ☺ 200
- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☺ und ☺ Schönhauser Allee
☺ M1, M13, 12, 50
- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☺ M2, M10
- Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12 ☺ 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

- Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, 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 ☺ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.