



MIETER ECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V. www.bmgev.de NR. 350 OKTOBER 2011

FERIENWOHNUNG ZU VERMIETEN



Zweckentfremdung wird für Mieter/innen
zur immer größeren Belastung

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 - 216 80 01, Telefax: 030 - 216 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin BLZ 10010010 Konto-Nr. 830 71 109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 - 21 00 25-84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Layout, Satz und Titel: nmp-grafik

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 12.10.2011

© 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 - 216 80 01, Telefax: 030 - 216 85 15
www.bmgev.de

Öffnungszeiten

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

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

☐ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße ☉ Yorckstraße ☘ M19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe 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:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- 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.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71 109
oder erteilen Sie uns eine Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr).

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.
Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge.
Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

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

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Keine Gespensterdebatte**
Zweckentfremdung durch Ferienwohnungsnutzung nimmt weiter zu
Laura Berner und Julian Wickert
- 8 **Wohnen mit Touristen**
Ferienwohnungen – zulässige Wohnnutzung?
Rechtsanwalt Dr. Roger Blum
- 10 **Verstärker einer verfehlten Wohnungspolitik**
Ferienwohnungen als grenzüberschreitende Kapitalanlage
Henning Füller
- 12 **„Im Grunde hast du plötzlich keine Rechte mehr“**
Erfahrungen aus einem Haus mit Ferienwohnungen
Interview mit einer betroffenen Mieterin in Prenzlauer Berg
- 14 **Wann werden die Bezirksämter tätig?**
Illegaler und gefährlicher Ferienwohnungsbetrieb ist zu untersagen
Jürgen Micklej, Bürgerinitiative Wilhelmstraße Berlin Mitte e.V.

WOHNEN INTERNATIONAL

- 16 **Que se vayan todos! – Alle sollen gehen!**
Argentinien zehn Jahre nach dem „Argentinazo“
Hermann Werle
- 17 **Erfolge erst nach langen Kämpfen**
Wohnungsfrage – zentrales Konfliktfeld in Argentinien
Beatriz Pedro
- 20 **Architektur im Dienst des Sozialen**
Interview mit der Autorin Beatriz Pedro

BERLIN

- 21 **Modernisierung ohne Mieterbeteiligung**
In der Jablonskistraße 37 wehren sich Mieter/innen
Peter Nowak
- 22 **Stadt der Tische**
Erfolg des Berliner Wassertischs motiviert weitere Initiativen
Benedict Ugarte Chacón

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Meinungsfreiheit und Mietrecht**
Wenn Mieter/innen ihre Meinung sagen wollen
Christiane Hollander

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 27 Einordnung in Mietspiegel nach vereinbartem Heizungsaustausch
- 27 Badeinbau mit Grundrissveränderung als Modernisierung
- 27 Minderung wegen Mängel und Kündigung
- 28 Begründung der Mieterhöhung mit veraltetem Mietspiegel
- 28 Notwendige Angaben der Gründe einer Eigenbedarfskündigung
- 29 Mietanpassung bei geförderter Modernisierung
- 29 Abrechnungsfrist für die Betriebskostenabrechnung
- 30 Verjährung von Schadensersatzansprüchen einer WEG
- 30 Betriebskosten und Wirtschaftlichkeitsgebot
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in MieterEcho Nr. 348 / Juli 2011 wurde gefragt „Wie viel Tourismus verträgt Berlin?“ Die aktuelle Ausgabe spitzt die Frage zu und zwar mit einer Untersuchung darüber, wo Touristen wohnen, wenn sie nicht in einem Hotel oder einer Pension abgestiegen sind.

Das Geschäft mit der Verwertung normaler Mietwohnungen als Touristenunterkünfte boomt. Die beschönigende Bezeichnung „Ferienwohnungen“ weckt Vorstellungen von Sommer, Sonne, Entspannung und Ruhe. Doch Berlin liegt nicht am Meer, sondern viele Attraktionen dieser Stadt bedienen die Bedürfnisse nach ausgedehntem nächtlichen Partyleben. Straßen in besonders angesagten Quartieren haben in den letzten Jahren ungeahnte Verwandlungen erlebt. In allen verfügbaren Ladengeschäften sind Straßencafés anzutreffen, harmlose Plätze werden zu heißen Adressen für nächtliche Partys und deren Teilnehmer besiedeln temporär die zu diesem Zweck entfremdeten Mietwohnungen in der Umgebung.

Die Berliner/innen gelten als tolerant, Fremdenfeindlichkeit ist nur in finsternen nationalistischen Kreisen anzutreffen und die sind in unserer Stadt zum Glück nicht bedeutend. Aber das Zusammentreffen von normalem Alltagsleben und ausgelassener Amüsierfreude führt zur Frage, warum die Auswirkungen einer verfehlten Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik den hier lebenden und arbeitenden Menschen aufgebürdet werden.

Die Tourismuswirtschaft wird politisch gefördert und gleichzeitig die Wohnungspolitik beendet. Seit 2003 wurden durchschnittlich nur noch 3.500 Wohnungen privat gebaut. Allein um die alterungsbedingten Verluste auszugleichen, hätten es dreimal so viel sein müssen. Stattdessen sind von dem ständig schrumpfenden Wohnungsbestand in dieser Stadt insgesamt 12.000 Wohnungen zu Touristenunterkünften umgewandelt worden.

Der letzte Senat hat das Problem des sich dramatisch verengenden Wohnungsmarkts nur mit allergrößtem Widerwillen zur Kenntnis genommen. Die kümmerlichen Maßnahmen um die Touristenunterkünfte – nicht um sie einzudämmen, sondern sie nur halbwegs sicher zu halten – wurden mit voller Absicht nicht kontrolliert. Erst seitdem die unablässigen Bemühungen der in besonderem Maße betroffenen Bewohner/innen in der Wilhelmstraße im Bezirk Mitte nicht mehr zu ignorieren waren, reagierte der zuständige Stadtrat Gothe. Es muss ihn viel Überwindung gekostet haben.

Doch eine politische Lösung ist damit noch längst nicht in Sicht.

IHR MIETERECHO

Seit Juni 2011 gibt es die Online-Umfrage der Berliner MieterGemeinschaft zu Ferienwohnungen. Viele Betroffene haben bereits Auskünfte und Erfahrungsberichte zu Ferienwohnungen in ihrem Haus oder in ihrer direkten Nachbarschaft gegeben. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bedanken. Die Erfahrungsberichte beschreiben deutlich, wie Berliner Mieter/innen die Folgen des Ferienwohnungsbooms wahrnehmen. Die Erfahrungen sind zu 95% negativ. Ein Teil der im Zuge der Umfrage eingegangenen Kommentare drucken wir auf den nachfolgenden Seiten - natürlich anonym - ab. Die Berliner MieterGemeinschaft freut sich auch zukünftig über eingehende Beiträge unter www.bmgev.de/ferienwohnungen.

Keine Gespensterdebatte

Laura Berner und Julian Wickert

Die Zweckentfremdung durch Ferienwohnungsnutzung nimmt weiter zu – Studie zeigt Umfang und Verteilung von Ferienwohnungen in Berlin

Im vergangenen Sommer wurde intensiv über das zunehmende Angebot von Ferienwohnungen diskutiert. Durch die zahlreichen Zeitungsberichte über einen sprunghaften Anstieg der Zahl von Ferienwohnungen in Berlin wurden die mit dieser Form von Zweckentfremdung einhergehenden Probleme öffentlich. Über Art und Umfang der Ausbreitung von Ferienwohnungen war abseits von Vermutungen bislang allerdings wenig bekannt.



Die Studie der Berliner MieterGemeinschaft hat ergeben, dass in Berlin gegenwärtig ca. 12.000 Ferienwohnungen angeboten werden. Das Angebot reicht von günstigen, einfach ausgestatteten Wohnungen über schicke Altbauwohnungen in den Szenebezirken bis zu hochpreisigen Apartments im Zentrum. Foto: Laura Berner

Die Zahlen, mit denen in der öffentlichen Auseinandersetzung hantiert wird, stammen in aller Regel vom Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (Dehoga), der mittlerweile von bis zu 15.000 Ferienwohnungen in ganz Berlin ausgeht. Das diesen Zahlen zugrunde liegende Gutachten stammt jedoch aus dem Jahr 2007. Um gesicherte Kenntnisse sowohl zu Typ und Gesamtzahl der in Berlin angebotenen Ferienwohnungen als auch über ihre Verteilung auf das Stadtgebiet zu erlangen, hat

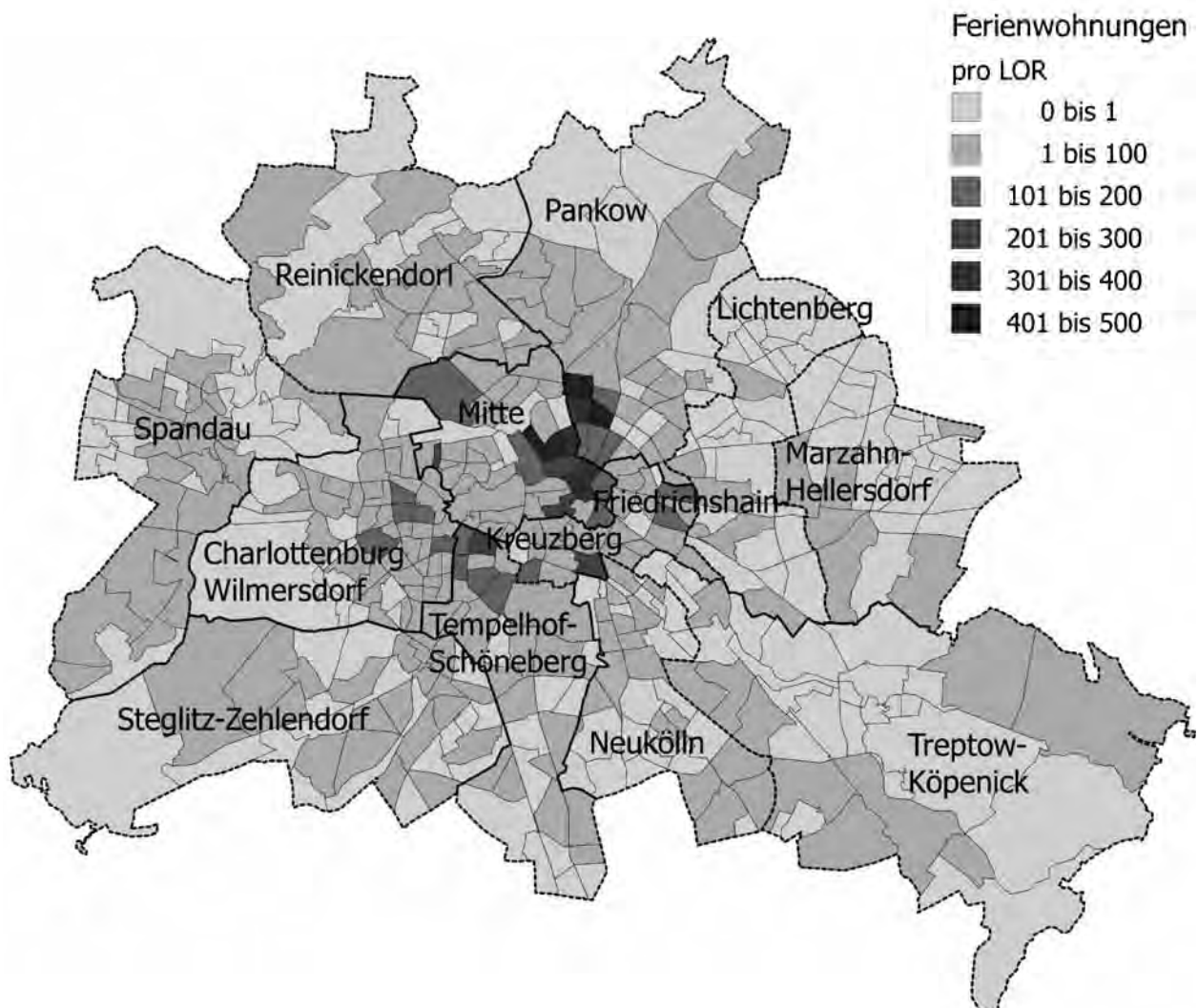
die Berliner MieterGemeinschaft umfassend recherchiert.

Vorgehen

Während der Studie wurden über einen Zeitraum von 8 Wochen vor allem die im Internet angebotenen Ferienwohnungen untersucht. Dazu wurden in einem zweistufigen Verfahren sämtliche Wohnungen der drei größten Ferienwohnungsportale erfasst, um anschließend das Angebot der anderen größeren

Ferienwohnungen 2011:	12.000
Größe im Durchschnitt:	59 qm
Anzahl Zimmer im Durchschnitt:	2
Anzahl Betten im Durchschnitt:	4
Übernachtungen 2010:	20,8 Millionen
Hotelbetten 2010:	112.400

„Vermehrte Fluktuation und dadurch nicht mehr das Gefühl eines Wohngebäudes. Der Hof ist sehr hellhörig, was die meisten Ferienwohnungsgäste während ihres Aufenthalts nicht realisieren - der Lärmpegel steigt unregelmäßig an. Es ist eben kein Wohnen, sondern es sind wechselnde Leute im Kurzurlaub, und das wirkt sich auch auf die noch verbliebenen Wohnungen beziehungsweise Nachbarn aus.“



Kartengrundlage: Open Street Map; Daten: MieterEcho

LOR

Die „Lebensweltlich Orientierten Räume“ (LOR) wurden 2006 vom Senat als neue räumliche Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin festgelegt. So sollten statistische Einheiten geschaffen werden, die beispielsweise bezüglich der Baustruktur, der Milieubildung und der Einwohnerzahl vergleichbar sind. Die großen Verkehrsstraßen bilden in den LOR nicht wie im vorherigen Planungsverständnis den Mittelpunkt, sondern die Begrenzung der Gebiete. Dadurch werden die Berliner Kieze realistischer abgebildet und sozialräumliche Untersuchungen sind auf dieser Grundlage aussagekräftiger.

Portale – darunter auch der senatseigene Internetauftritt „Visit Berlin“ – hinzuzuzählen. Durch weitere Untersuchungen wurden Mehrfacherfassungen von Wohnungen, die auf verschiedenen Portalen vermarktet werden, ausgeschlossen. So lassen sich ca. 8.500 Ferienwohnungen in Berlin ermitteln. Da aber die Ferienwohnungsanbieter immer stärker auf den Markt der Reisebüros drängen und darüber hinaus ihre Wohnungen unter anderem über soziale Netzwerke wie Facebook

„Ständig lautes Türenschiagen, gerade nachts. Schon tagsüber schwer betrunkene Personen. Massig Zigarettenreste auf den Hof, der auch als Spielplatz genutzt wird. Lärm vom Balkon der Ferienwohnung auch mittags und nachts. Klingelanlage ist besser ständig ausgestellt, weil sonst immer wieder zu hören ist: „Can you open the door, please?““

vermieten, gibt es einen nicht über die Portale erfassbaren Graubereich. Mithilfe von Stichproben auf Grundlage der Ergebnisse der Online-Umfrage der Berliner Mietergemeinschaft wurde die Zahl daher auf insgesamt 12.000 Wohnungen nach oben korrigiert.

Die Wohnungen

Dieses Angebot von 12.000 Apartments deckt die ganze Bandbreite von eher günstigen, spartanisch ausgestatteten Wohnungen am Stadtrand über schick hergerichtete Altbauwohnungen in Trendbezirken bis zu hochklassigen Apartments in der historischen Mitte Berlins ab.

Drei Viertel der im Internet angebotenen Ferienwohnungen sind 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen und mehr als die Hälfte der Apartments ist kleiner als 60 qm. Durchschnittlich sind die Ferienwohnungen mit über vier Betten ausgestattet, sodass auch in kleinen Wohnungen viele Touristen Platz finden. In Berlin stehen demnach insgesamt rund 50.000 Übernachtungsmöglichkeiten in Ferienwohnungen zur Verfügung.

Verteilung auf das Stadtgebiet

Die größte Häufung von Ferienwohnungen tritt bezogen auf Lebensweltlich Orientierte Räume (LOR) im Bezirk Mitte auf (siehe Karte Seite 5). Am dichtesten konzentriert sind die Apartments im Gebiet Invalidenstraße. Gefolgt wird dieses bereits seit Jahren touristisch voll erschlossene Areal von nahe gelegenen Gebieten in Mitte und Prenzlauer Berg. Aber auch einige LOR in Friedrichshain-Kreuzberg sind Ballungsräume von Touristenwohnungen und rangieren direkt hinter der „City West“. Die Verteilung von Ferienapartments orientiert sich damit an der Tourismusentwicklung. Sie konzentrieren sich entweder in Gebieten, die bereits seit langer Zeit touristisch geprägt sind, oder dort, wo in den letzten Jahren die „Touristifizierung“ zunahm, also das Interesse der Tourismuswirtschaft eingesetzt hat. Die zuletzt in den Fokus von Touristen gerückten Stadtteile strahlen (noch) ein subkulturelles Image aus, welches insbesondere Reisende, die sich selbst nicht als konventionelle Touristen empfinden, anzieht. Auffällig ist außerdem, dass Ferienwohnungen vor allem dort angeboten werden, wo der Wohnungsmarkt bereits seit langer Zeit verengt ist und hohe Mieten verlangt werden, und in Gebieten, in denen erst vor Kurzem eine Anspannung des Wohnungsmarkts eingesetzt hat.

Größe der Ferienwohnungen

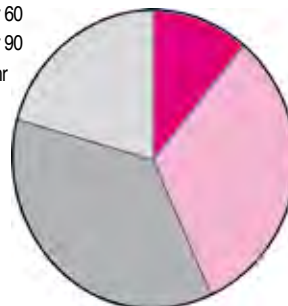
Nach Zimmerzahl:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 und mehr



Nach Größe (in m²):

- Bis unter 40
- 40 bis unter 60
- 60 bis unter 90
- 90 und mehr

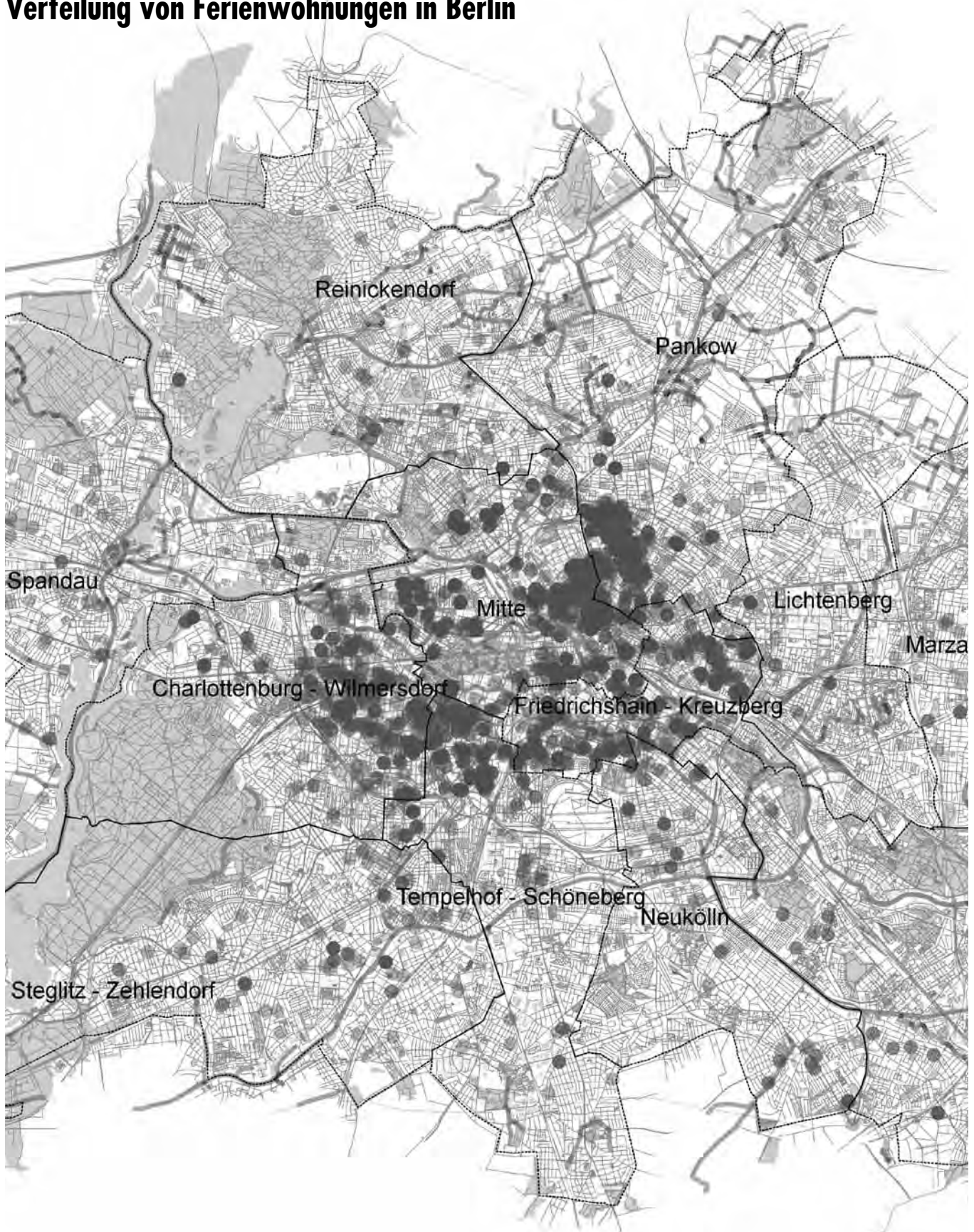


„Wir haben sehr gute Erfahrungen gemacht. Im Gegensatz zu den sonstigen Mietern des Hauses sind die Ferienwohnungsmieter freundlich und zugänglich. Sie freuen sich über Tipps und Anregungen, wir freuen uns über einen netten Plausch, oft beim Kaffee. Es wäre schön, wenn es mehr solcher Ferienwohnungen im Haus geben würde.“

Ausblick

Mit der Studie der Berliner Mietergemeinschaft liegen erstmals belastbare Zahlen zum Istzustand von Art und Umfang der in Berlin angebotenen Ferienwohnungen vor. Allerdings sind während der achtwöchigen Laufzeit der Studie beim größten Onlineportal mehr als 70 neue Inserate hinzugekommen. Zudem gibt es aus der qualitativen Umfrage zahlreiche Hinweise zu laufenden Umnutzungsprozessen in Häusern, in denen bereits Ferienwohnungen vermietet werden. Es ist daher davon auszugehen, dass sich das Angebot an Ferienwohnungen auch in Zukunft erweitern wird, wenn dem nicht durch juristische Mittel entgegen gewirkt wird.

Verteilung von Ferienwohnungen in Berlin



„Die Ferienwohnungen erlauben keinerlei Nachbarschaftsgefühl. Im Haus sind ca. 40 Wohnungen, von denen schätzungsweise 30 als Ferienwohnungen genutzt werden. Im alltäglichen Leben sind kaum Auswirkungen zu spüren. Probleme gibt es lediglich mit sehr deutschlandspezifischen Angelegenheiten, wie zum Beispiel der Mülltrennung: Kennen und können einige Touristen einfach nicht.“

Wohnen mit Touristen

Ferienwohnungen – zulässige Wohnnutzung oder genehmigungsbedürftige gewerbliche Nutzung? *Rechtsanwalt Dr. Roger Blum, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

Zu den Folgen der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen zählen nicht nur eine Wohnraumverknappung, sondern auch die mit der Vermietung an ständig wechselnde Gäste häufig einhergehenden erheblichen Störungen. Daher suchen Mieter/innen Möglichkeiten, sich bei Beeinträchtigungen durch Ferienwohnungsnutzung zu wehren. Es stellt sich die Frage, ob die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste eine Wohnnutzung oder eine Beschränkungen unterliegende gewerbliche Nutzung darstellt.

Uneinheitliche Rechtsprechung

Die Frage, ob die Nutzung einer Wohnung zur Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste oder andere Mieter/innen mit kurzfristigen Unterkunftsbedürfnissen eine Wohnnutzung oder eine gewerbliche Nutzung darstellt, wurde in der Rechtsprechung nicht einheitlich beurteilt. Einige Gerichte waren der Auffassung, dass die Wohn-

nutzung auch die Vermietung an Feriengäste umfasst. Andere Gerichte – darunter das Kammergericht Berlin – vertraten die Auffassung, dass eine Wohnnutzung durch das auf Dauer angelegte Bewohnen durch diejenigen Nutzer/innen geprägt ist, die ein Mindestmaß an Interesse an ihrer baulichen und sozialen Umgebung aufbringen und ihre Haushaltsführung mehr oder weniger selbst gestalten.

Dagegen sei bei der Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis eine gewerbliche pensions- oder hotelartige Nutzung anzunehmen, die über die Nutzung zu Wohnzwecken hinausgehe. Die Überlassung von Wohnungen an Feriengäste beeinträchtigt die anderen Bewohner/innen erheblich stärker als die übliche Wohnnutzung und sei mit dem Charakter eines Wohnhauses nicht zu vereinbaren. Bei der gebotenen typisierenden Betrachtung sei anzunehmen, dass Feriengäste weniger auf die Interessen der Hausgemeinschaft und den Zustand des Hauses Rücksicht nehmen, als diejenigen Bewohner/innen, die ihren Lebensmittelpunkt in dem Gebäude haben. Diese achten im Eigeninteresse und im Interesse der Hausgemeinschaft mehr auf das Wohnumfeld. Die ständig wechselnden Bewohner/innen erhöhen auch die Anonymität zwischen den Nachbarn und verringern das Sicherheitsgefühl der übrigen Bewohner/innen. Zwar könne auch bei einer Vermietung zu Wohnzwecken ein mehr oder weniger häufiger Wechsel von Benutzer/innen stattfinden, doch ist typischerweise mit längeren Intervallen zu rechnen. Dabei stehe nicht die tatsächliche Verweildauer im Vordergrund, sondern die Frage, ob mit einer längeren Aufenthaltsdauer gerechnet wird. Das OLG Stuttgart hatte eine Unterbringungs-dauer unter einem halben Jahr als pensions-artige Nutzung angesehen, die nicht einem üblichen Wohngebrauch entspreche.

„Die Wohnung liegt in einem engen Hinterhof. Die meisten Gäste fallen nicht weiter auf, aber es gibt immer mal wieder auch Gruppen junger Touristen, die sehr laut werden können. Am unangenehmsten ist, dass die Verwalterin uns weiß machen will, das seien alles nur „Freunde“, die dort vorübergehend wohnen würden. Mir wäre lieber, sie würde mit offenen Karten spielen und uns eine Telefonnummer geben, wo wir sie im Notfall erreichen können, wenn es zu bunt wird.“



Durch die kurze Verweildauer haben Gäste von Ferienwohnungen in der Regel keine Bindung an das Wohnumfeld, sie achten weniger auf die Interessen der Hausgemeinschaft und den Zustand des Hauses. Foto: nmp

BGH sieht keine unzulässige gewerbliche Nutzung

Der Bundesgerichtshof (BGH) folgte der Auffassung der unteren Instanzen nicht und entschied in einer wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeit Anfang 2010 überraschend, dass die „Wohnnutzung“ grundsätzlich auch die Vermietung einer Eigentumswohnung an Feriengäste umfasst und keine unzulässige gewerbliche Nutzung darstellt (BGH, Urteil vom

„Durch die Ferienwohnungen wurde der Eingangsbereich besser gestaltet, es wird öfter geputzt, Grünflächen sehen besser aus. Es wird einfach mehr getan, mehr Geld in das Haus investiert. Es ist ruhiger im Haus, da die Berlinbesucher kaum in der Ferienwohnung sind. So gut wie alle Mieter freuen sich über diesen positiven Effekt.“



Der Bundesgerichtshof erlaubt grundsätzlich die Vermietung von Ferienwohnungen an Touristen. Ein hotel- oder pensionsähnlicher Betrieb von Ferienwohnungen jedoch bleibt unzulässig. Foto: nmp

15. Januar 2010, AZ: V ZR 72/09). Die Vermietung an Touristen sei zwar steuerrechtlich als gewerbliche Tätigkeit anzusehen, doch komme es für die wohnungseigentumsrechtliche Einordnung der Nutzung allein darauf an, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Auch bei der Vermietung einer Eigentumswohnung an laufend wechselnde Gäste sei die Nutzung nicht gewerblich, denn auch in diesem Fall diene die Wohnung den Gästen als Unterkunft und damit zu Wohnzwecken. Der BGH führte aus, dass zur Wohnnutzung zwar in erster Linie die Nutzung als Lebensmittelpunkt gehöre, der Wohnzweck sich aber darauf nicht beschränke. Auch die Vermietung an Feriengäste sei grundsätzlich Teil der zulässigen Wohnnutzung. Das Gericht

begründet dies damit, dass der Begriff der Wohnung weit auszulegen sei. Der Eigentümer genieße den vollen Eigentumsschutz, dessen Beschränkungen an Artikel 14 Grundgesetz zu messen seien. Danach hat der Wohnungseigentümer grundsätzlich das Recht, mit dem Eigentum nach Belieben zu verfahren, insbesondere sein Eigentum auch an Feriengäste zu vermieten. Solange keine anderweitigen Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegen, sei die Vermietung an Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung und insbesondere keine unzulässige gewerbliche Nutzung. Der BGH war der Meinung, dass sich die kurze Dauer des Aufenthalts von Feriengästen in der Wohnung bei typisierender Betrachtung heute nicht

mehr signifikant von der längerfristigen Vermietung einer Wohnung unterscheidet. Auch Mieter/innen, die ihre Wohnung dauerhaft bewohnen, haben das Recht, jederzeit wechselnde Gäste zu empfangen, sodass sich in jeder Wohnanlage Personen aufhalten können, die nicht zu den Dauerbewohner/innen gehören, die diese nicht kennen und diese deshalb möglicherweise verunsichern. Auch sei nicht ersichtlich, dass Beeinträchtigungen wie Ruhestörungen oder der unachtsame Umgang mit der Wohnanlage bei Feriengästen typischerweise eher erwartet werden können als bei Dauerbewohner/innen. Das persönliche Klima in der Hausgemeinschaft kann sich auch verändern, wenn die Dauerbewohner/innen wechseln oder nicht mehr miteinander auskommen. Die Beeinträchtigungen sind nicht typisiert, sondern einzelfallbezogen zu betrachten.

Fazit

Auch wenn das Gericht die Vermietung an Touristen im Grundsatz gestattet, hat der BGH nicht jegliche Vermietung an Feriengäste für zulässig erachtet. Ein pensions- oder hotelähnlicher Betrieb ist nach wie vor unzulässig. Von einer Überschreitung der Wohnnutzung ist auszugehen, wenn zur Überlassung von Wohn- und Schlafräumen zusätzliche Dienstleistungen (zum Beispiel tägliche Reinigung, Wechsel von Bettwäsche und Handtüchern, Bestücken von Kühlschränken, Stellung eines Aufenthaltsraumes im Foyer) hinzutreten. Wenn mehrere Wohnungen in einem Haus als Ferienwohnungen vermietet werden und damit eine bestimmte Anzahl von Gästebetten überschritten wird, gilt das Gebäude als Beherbergungsstätte und unterliegt damit bestimmten bauordnungsrechtlichen Auflagen (siehe Seite 14).

Während Wohnungseigentümer nach der Rechtsprechung des BGH ihre Wohnungen grundsätzlich als Ferienwohnungen vermieten dürfen, ist Mieter/innen die Untervermietung an Feriengäste ohne Erlaubnis des Vermieters nicht gestattet. Mieter/innen droht im Fall der ungenehmigten Untervermietung an Touristen eine Abmahnung und im Wiederholungsfall die fristlose Kündigung.

„Die Hausverwaltung hat nach eigener Aussage vom Hauseigentümer aus Hamburg die Anweisung erhalten, nicht mehr an Dauermieter zu vermieten, sondern nur noch Ferienwohnungen anzubieten. Die Alltagsverfahrungen sind die üblichen: Lärm, Müll, defekter Fahrstuhl, Umlage der verursachten Kosten auf die Mieter, Entvölkerung einer Straße, in der es ohnehin nur zwei Wohnhäuser gibt. Der Betreiber der Ferienwohnungen hat von allen Klingelschildern den Hinweis auf Ferienwohnungen wieder entfernt und die Namen der ausgezogenen, festen Mieter drangelassen. Dadurch entsteht der Eindruck, dass alle Wohnungen fest vermietet sind. Nächste Woche wird Ferienwohnung Nr.10 in Angriff genommen, da die Nachbarn ausziehen.“

Verstärker einer verfehlten Wohnungspolitik

Henning Füller

Tourismus und Wohnraumverknappung und welche Rolle Ferienwohnungen als grenzüberschreitende Kapitalanlage dabei spielen

Viele Mieter/innen sehen sich derzeit mit einer angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert und erleben einen rapiden Wandel ihres Wohnumfelds. Bei der Suche nach Erklärungen ist seit Anfang des Jahres zunehmend der Tourismus ins Visier geraten. Um den Zusammenhang von Tourismus und der Verengung des Wohnungsmarkts zu klären, lohnt eine genauere Beschäftigung mit den ökonomischen Hintergründen. Eine prägende und bisher wenig beachtete Ursache für die schwindende Anzahl insbesondere günstiger Mietwohnungen ist der Erwerb einzelner Wohnungen in Berlin als individuelle Kapitalanlage auf dem europäischen Immobilienmarkt.

Wie bereits im MieterEcho Nr. 348/ Juli 2011 beschrieben, stehen viele Wohnungen gerade in den Innenstadtbezirken dem regulären Mietmarkt nicht mehr zur Verfügung, sondern werden privat oder über professionelle Agenturen als Ferienwohnungen vermietet. Mit der nun vorgelegten Studie des MieterEchos (Seite 4) gibt es erstmals belastbare Zahlen und der Eindruck bestätigt sich, dass in keiner anderen deutschen Großstadt so viele Ferienwohnungen vermietet werden wie in Berlin. Dadurch verschärft sich die Situation in bestimmten Stadtteilen. Besonders in den als touristisch attraktiv geltenden Stadtteilen von Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln ist der Wohnungsmarkt so angespannt wie selten zuvor. Dieser Wohnraummangel ist nur bedingt mit der Attraktivität der jeweiligen Kieze zu erklären. Hinzu kommt, dass in ganz Berlin zwar die Nachfrage nach Wohnraum ständig steigt, aber der Wohnungsbestand stagniert. Neubau ist spärlich und meist hochpreisig. Vor diesem Hintergrund fällt jede weitere Reduzierung der verfügbaren Mietwohnungen durch Ferienwohnungen spürbar ins Gewicht. Vonseiten der Stadt wird das Problem allerdings bisher ignoriert.

Suche nach authentischem Leben

Ein offensichtlicher Grund für die zunehmende Zahl der Ferienwohnungen ist die gestiegene Nachfrage durch Touristen. Faktisch hat die Zahl der Tages- und Übernachtungsgäste in der ganzen Stadt und insbesondere in bestimmten Stadtteilen wie Kreuzberg oder Nord-Neukölln in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Die Forschung hat bereits einen neuen Typus des Stadttouristen ausgemacht, der den Besuch nicht auf die

„Da die kleine 1,5-Zimmer-Wohnung ständig mit vier bis acht Leuten belegt ist, wird entsprechend mehr verbraucht, als in den gleichen Wohnungen mit ein bis zwei Dauermietern. Ich wünsche, wir könnten wenigstens durchsetzen, dass der Eigentümer Wasseruhren einbauen muss. Insgesamt finde ich die Umwandlung in Ferienwohnungen gar nicht schön, weil gerade in unserem Kiez ein großer Bedarf an Wohnraum besteht.“

klassischen Sehenswürdigkeiten beschränkt, sondern sich für das authentische Leben in der Stadt interessiert. Zunehmend suchen Städtereisende gezielt die lebendigen Quartiere abseits der touristischen Attraktionen auf, gehen möglichst in die typischen Cafés und fühlen sich in der gründerzeitlichen Hinterhofwohnung wohler als in einem schicken Hotel oder im Hostel. Auch die temporär Beschäftigten, die gerade durch die in der Kreativwirtschaft übliche Projektarbeit nach Berlin kommen, verstärken diese Nachfrage nach authentischem Kiez-Wohnen.

Die gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen allein erklärt die deutliche Zunahme aber nur zum Teil. Entscheidend ist auch die Angebotsseite und hier wird eine wesentliche Veränderung oft ausgeblendet: Ferienwohnungen in Berlin sind auch das Resultat einer neuartigen grenzüberschreitenden Strategie individueller Kapitalanlage.

Immobilienparadies für Kleinanleger

Gerade im Vergleich mit europäischen Hauptstädten ist der Wohnungsmarkt in Berlin noch immer günstig. Grenzüberschreitende Kapitalanlagen im Immobilienbereich waren lan-

ge Zeit institutionellen Anlegern und Fonds vorbehalten. Seit Ende der 90er Jahre sind auch Privatanleger aus dem europäischen Ausland auf den Berliner Wohnungsmarkt aufmerksam geworden. Üblicherweise geht es um kleine private Vermögen. Aus Ersparnissen oder kleineren Erbschaften sollen häufig Beträge um die 100.000 Euro als Alterssicherung verwahrt werden. Die Käufer, unter anderem aus Irland, Dänemark, Italien und Spanien, schätzen Immobilien als solide Anlage, werden auf dem teuren heimischen Markt aber nicht fündig oder fürchten das Platzen der dortigen Immobilienblasen, insbesondere nach den Erfahrungen mit der 2007 ausgelösten sogenannten Subprime-Krise in den USA (MieterEcho Nr. 327/ 2008). Nach einer Studie der OECD und der Europäischen Zentralbank sind Wohnungen in den genannten Ländern bis zu 40% überbewertet. Die Ursache ist die durch niedrige Zinsen angelegte und durch eine laxen Kreditvergabe bewusst angeheizte Nachfrage. Für Berlin wird dagegen nach wie vor eine Wertsteigerung erwartet. Neben rein ökonomischen Zahlen erleichtern das touristische Interesse an Berlin und die Qualität zentral gelegener Altbauwohnungen eine grenzüberschreitende Kauf-

„Unter und neben uns existieren leider nur temporär Nachbarn. Von saufenden Partygästen bis ruhigen Berlinbesuchern ist alles dabei. Beim Frühstück auf dem Balkon fühlen wir uns leider oft wie im Zoo und werden von unseren immer wieder wechselnden Nachbarn beäugt und fotografiert.“



Auf der Suche nach „authentischem Leben“ bevorzugen Städtereisende immer häufiger eine Ferienwohnung anstelle eines Hotels oder Hostels. Foto: nmp

„Unproblematisch! Durchschnittlich nette Gäste aus dem meist europäischen Ausland, die sich unauffällig verhalten. Eigentlich so, wie ich mich auch bei einer Entdeckungsreise in einer fremden Großstadt verhalten würde. Habe diesen Service für meine Freunde auch schon genutzt. Mehr als ein, zwei Ferienwohnungen sollte es allerdings im Haus nicht geben. Lieber eine Ferienwohnung im Haus als nervende ‚normale‘ Nachbarn!“

entscheidung. Berlin wird im Ausland als Immobilienparadies beschrieben. Gezielt werden daher einzelne Wohnungen gekauft, vor allem günstige 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen in Kiezlage, also genau jene Wohnungen, an denen ein besonderer Mangel besteht.

Zweitwohnung in Berlin

Eine Zweitwohnung in Berlin wird als attraktive Kapitalanlage im europäischen Ausland geschätzt. Abschreckend ist allerdings der im europäischen Vergleich relativ gute Mieterschutz in Deutschland. Zudem mangelt es an Kenntnissen zur Beurteilung der Wohnlage und zum juristischen Prozedere einer Kaufabwicklung in Deutschland. Für Kapitalanleger aus dem Ausland ist es deshalb besonders attraktiv, eine Wohnung mithilfe einer spezi-

alisierten Vermittlungsagentur zu kaufen und diese als Ferienwohnung zu vermarkten. Bei einer temporären Vermietung entfallen Beschränkungen wie Kündigungsschutz und jegliche Bindung an eine ortsübliche Vergleichsmiete. Zudem kann die Wohnung bei Bedarf kurzfristig selbst genutzt werden, wenn die Eigentümer mal ein Wochenende in Berlin verbringen möchten.

Dienstleistung Ferienwohnungsvermittlung

Früher nutzten Käufer oft private Kontakte, um geeignete Objekte ausfindig zu machen, Besichtigungstermine zu organisieren und den Kauf abzuwickeln. Aus dieser Hilfestellung für Bekannte entwickelten sich viele professionelle Agenturen und inzwischen hat

„Natürlich verhalten sich Touristen anders als Anwohner: Da wird schon mal neugierig in andere Wohnungen geglotzt oder der Hinterhof einschließlich spielender Kinder mit dem Teleobjektiv abgelichtet. Wir haben hier - auch wegen der vielen Kinder - eine funktionierende Hausgemeinschaft. Diese ist durch den ständigen Zuwachs an Ferienwohnungen gefährdet, weil sich das Wohnklima massiv verändert. Wer wird schon gern beim Spielen mit den Kindern beobachtet? Und die Zigarettenskippen der Herrschaften dürfen wir dann auch noch aus dem Sandkasten sammeln. Bitte tut was!“

sich ein eigener Markt für diese Dienstleistung etabliert. Eine Reihe von Maklern bieten Wohnungen explizit für internationale Käufer (siehe zum Beispiel www.pure.berlinproperties.com, www.buyberlin.co.uk). Für dänische Käufer organisiert die Agentur Berlinmaegleren sogar bereits seit 10 Jahren Charterflüge und Rundfahrten für Objektbesichtigungen. Die durch eine Agentur getroffene Auswahl der Objekte und die organisierten Besichtigungen beschleunigen den Verkauf. Dadurch wird die Dienstleistung auch für Makler und Immobilienbesitzer attraktiv, und sie gewähren den Agenturen Zugriff auf Angebote, bevor diese auf den regulären Markt kommen. Die Option der späteren Vermietung als Ferienwohnung wird häufig als besonders renditeträchtig herausgestellt. Andere Agenturen übernehmen die spätere Vermittlung als Ferienwohnungen, besorgen Schlüsselübergabe, Endreinigung und Instandhaltung (siehe zum Beispiel www.akkusativ.de, www.homefacility.org). In einigen Fällen gibt es die gesamten Dienstleistungen aus einer Hand (siehe zum Beispiel www.caseaberlino.com, www.furnishedflats.de). Die als professionelle Unternehmen etablierten Agenturen beschäftigen eigene Mitarbeiter für die Akquise möglicher Objekte, Rechtsberatung für den Vertragsabschluss, Planung und Durchführung von Sanierung und Inneneinrichtung sowie die Abwicklung der späteren Vermietung als Ferienwohnung. Nach wie vor ist diese Dienstleistung ein Wachstumsmarkt und die Agenturen stellen weiter Personal ein.

Grundrecht Wohnen

Das grenzüberschreitende Investitionsmodell Ferienwohnung erklärt in Berlin nur einen Aspekt der derzeit erfahrbaren Verknappung auf den Wohnungsmarkt, zeigt aber deutlich, wie sich eine weitere Dimension der Marktkräfte auf dem Wohnungsmarkt auswirkt. Politische Entscheidungen machten die Zunahme von Ferienwohnungen und die daraus folgenden negativen Entwicklungen erst möglich, und genau hier muss die Kritik ansetzen – und nicht bei den Käufern oder den Touristen, wie es in der zuletzt aufgeheizten Debatte geschehen ist. Es muss folglich darum gehen, Wohnen als ein Grundrecht ernst zu nehmen, es dem Markt zumindest teilweise zu entziehen und von Profitinteressen und Anlagestrategien zu entkoppeln. Eine staatliche Wohnungspolitik ist dabei immer noch der wirksamste Hebel. Dahin sollte die politische Stoßrichtung gehen und nicht gegen Touristen.

„Im Grunde hast du plötzlich keine Rechte mehr“

Erfahrungen aus einem Haus mit Ferienwohnungen

Interview mit einer betroffenen Mieterin in Prenzlauer Berg

In einem Altbau in der Stargarder Straße 72 im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz in Prenzlauer Berg werden 6 Ferienwohnungen für insgesamt 24 Berlinreisende angeboten. Nicht nur mit dem Lärm der Ferienwohnungsgäste, sondern auch mit permanenten Baumaßnahmen müssen die Mieter/innen leben, denn fortlaufend werden Wohnungen saniert und zu Ferienwohnungen umgenutzt. Die Mieter/innen wohnen hingegen zum Teil immer noch mit Außentoilette, Ofenheizung und Badewanne in der Küche. In ihren Wohnungen unternimmt der Eigentümer nichts, denn sie sollen der lukrativen Vermietung von Ferienwohnungen weichen. Das MieterEcho sprach mit Maria Vinzer*, seit 9 Jahren Mieterin im Haus.

* Name von der Redaktion geändert.

MieterEcho: Seit wann gibt es Ferienwohnungen in Ihrem Haus?

Maria Vinzer: Seit 2006 ist der in London ansässige Shaune Cooke Eigentümer des Hauses. Es stellte sich schnell heraus, dass er versucht, mit dem Haus möglichst viel Geld zu machen. Erst wollte er das mit Mieterhöhungen erreichen, musste dann aber feststellen, dass es aufgrund des Mietrechts hier nicht so einfach wie in England ist. Als 2008 zwei Dachgeschosswohnungen im Haus frei wurden, baute er sie zur Ferienwohnung um. Danach konnte man quasi zusehen, wie immer mehr Wohnungen umgewandelt wurden. Das lohnt sich für ihn viel mehr als die Mieten der Altmietern/innen. Wir waren für ihn von Beginn an nur „Mietzecken“, weil wir gemäß Mietspiegel noch relativ günstige Mieten zahlen. Im Vergleich zu London sind Mieten von unter 300 Euro monatlich für 56 qm Wohnfläche natürlich ein Witz. Deshalb will er uns loswerden.

Sie sagten, der Eigentümer wolle die Altmietern/innen loswerden. Mit welchen Methoden geht er vor?

Herr Cooke ist in seiner Art sehr übergriffig. Er begrüßt einen mit ‚Küsschen links, Küsschen rechts‘ und wenn man nicht aufpasst, steht er plötzlich in der Wohnung. Sagt man aber offen „Nein“ und besteht auf seine Rechte, wird er unangenehm. Begonnen hat er 2007 mit Mieterhöhungen ohne Begründung. Anschließend blieben Reparaturen aus und es wurde nicht mehr geputzt, sodass wir Ratten im Hof hatten. Auf meine Beschwerde antwortete er, dass er die Angelegenheit natürlich regeln könne, ich aber meine Zeit besser nutzen solle, um mir eine neue Wohnung zu suchen, denn die Miete würde ja demnächst stark steigen. Vor Kurzem hat er meine im Keller unterge-

„Die Umwandlung dieser Wohnung in eine Ferienwohnung scheint mir im Übrigen damals nicht ganz einwandfrei abgelaufen zu sein. Das Haus wurde mit Mitteln aus dem Programm ‚Soziale Stadterneuerung‘ renoviert. Die damalige Hausverwaltung hatte in einem Gespräch auf dem Hausflur mir gegenüber angegeben, dass sich niemand Geeignetes für die Wohnung interessiert hätte. Das kann ich mir jedoch nicht denken. Die Besitzerin der Ferienwohnung wird wie eine normale Bewohnerin am Klingelschild geführt, obwohl die Hälfte der Wohnung vermietet wird. Die andere Hälfte dient als Wäschewaschraum und Ähnlichem. Den Vorfall hatte ich der Mieterberatung Prenzlauer Berg geschildert. Die wussten nichts von dem Fall und fanden ihn auch suspekt.“

brachten Sachen eigenmächtig in einen anderen Keller geräumt und ich musste wochenlang auf den neuen Schlüssel warten, um dann festzustellen, dass es in dem anderen Keller kein Licht gibt. Meinem Nachbarn haben die Bauarbeiter das Außenklo zugeschüttet und bei einer anderen Mieterin wurde es einfach abmontiert. Die Ferienwohnungen, die es bereits im Haus gibt, spielen ihm bei der ganzen Sache natürlich in die Hände. Wir erleben Ferienwohnungen als eine Möglichkeit, den Mieter/innen „Beine zu machen“.

Welche Probleme ergeben sich durch die Ferienwohnungen?

Ich arbeite als Freiberuflerin oft außerhalb Berlins. Wenn ich nach Hause komme, brauche ich Ruhe, um mich zu erholen und mich auf die Arbeit vorzubereiten. Ruhe gibt es aber hier wegen der Ferienwohnungen nicht mehr. In der Dachgeschosswohnung sind fast ausschließlich Partytouristen. Die kommen mit großem Hallo an, schleppen Bierkisten die Treppe hoch, dann kommen oft noch Freunde

dazu und es wird bis 1 Uhr nachts Party gemacht. Dann geht es angetrunken runter auf die Piste. Zwischen 4 und 5 Uhr werde ich dann wieder geweckt, wenn die Partytouristen die Treppe raufpoltern. Ich stimme mittlerweile meine Abendplanung mit dem Online-Belegungskalender der Ferienwohnungen ab, obwohl ich mich nie davon beeinflussen lassen wollte. Außerdem ist der Wasserverbrauch gestiegen, denn in der Dachgeschosswohnung, wo vorher zwei Leute gewohnt haben, sind die Touristen nun zu sechst. Und neben mir, wo früher ein Mieter wohnte, sind meist vier Gäste untergebracht. Nicht zuletzt wurde unsere ehemals sehr gute Hausgemeinschaft fast vollständig zerstört. Früher kannte ich hier alle, aber die damaligen Mieter/innen sind fast alle ausgezogen, weil das niemand aushält.

Haben Sie sich gegen die Belastungen durch die Ferienwohnungen gewehrt?

Anfangs versuchte ich, mich mit den Nachbar/innen zu vernetzen. Die sahen das zwar alle so

„Zusätzliche Belastung bleibt im Rahmen, die Urlauber sind in der Regel zivilisiert und angenehm, aber der Eigentümer will eine weitere vermietete Wohnung in eine Ferienwohnung umwandeln und dafür den jetzigen Mieter kündigen.“

„Wenn im Winter die Wohnungen leer stehen, werden sie nicht beheizt. Das hat ein paar Mal dazu geführt, dass die Heizungsanlage wegen mangelnder Auslastung ausgefallen ist und eine größere Reparatur notwendig war. Die dänischen Eigentümer interessieren sich darüber hinaus in der Regel nicht für Anliegen der Hausgemeinschaft und die Behebung von Schäden. Ihr Interesse richtet sich - auch mangels Sprachkenntnisse - darauf, möglichst wenig „Ärger“ mit ihrer Berliner Wohnung zu haben und sich um nichts kümmern zu müssen.“

wie ich, aber die meisten hatten keine Zeit oder andere Pläne. Inzwischen ist kaum noch jemand geblieben, der oder die sich wehren könnte. Im Jahr 2008 wandte ich mich zum ersten Mal an die bezirkliche Mieterberatung im Sanierungsgebiet. Der Eigentümer hatte mit staatlicher Förderung sanieren wollen, aber das wurde wegen der zu befürchtenden Ferienwohnungsnutzung abgelehnt. Der Umwandlung wurde keine Bedeutung beigemessen. Im Mai dieses Jahres zeigte ich die

Baumaßnahmen in der Wohnung über mir beim Bauamt an, weil ich mir sicher war, dass keine sanierungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Tatsächlich kam ein Baustopp, aber nur für 10 Tage. Schließlich hat der Eigentümer wohl die nötigen Unterlagen vorgelegt und das Bauamt hat die Genehmigung erteilt, obwohl ich betont hatte, dass alle sanierten Wohnungen im Anschluss als Ferienwohnungen genutzt wurden. Später habe ich den Verstoß gegen die 12-Betten-Regelung ange-

„Von den oft überbelegten Ferienwohnungen (sie können anonym im Internet gebucht werden, niemand kontrolliert, wie viele Touristen einziehen) geht eine große Lärmbelästigung aus. Zwar wohne ich nicht im gleichen Haus, sondern gegenüber, aber von geräuschvollen Partys auf dem Balkon mit 10 bis 12 Teilnehmern, die bis nachts um 3 Uhr herumbrüllen, hat die gesamte Nachbarschaft etwas. Ich habe auch schon die Polizei gerufen, wenn sich die Störungen nicht anders abstellen ließen. Eine Nachbarin wurde unlängst fast von einer Flasche getroffen, die, aus eben diesem Haus geworfen, neben ihr auf dem Bürgersteig zerschellte.“



Fotos: Laura Berner

Im Haus in der Stargarder Straße befinden sich in den oberen, sanierten Stockwerken (Bild rechts) Ferienwohnungen. Die darunter gelegenen Mietwohnungsetagen (Bild links) hingegen sind in einem völlig maroden Zustand.

zeigt. Diese schreibt seit 2009 für Beherbergungsstätten ab einer Größe von 12 Betten verschiedene Zusatzbestimmungen vor, die bei uns nicht erfüllt werden. (Weitere Infos zur 12-Betten-Regelung siehe Seite 12.)

Wie hat die Bauaufsichtsbehörde reagiert?

Anfangs eher vorsichtig. Die Mitarbeiter/innen des Bauamts zeigten sich zwar verständnisvoll, sind aber personell überfordert. Zudem betonten sie, keine rechtliche Handhabe gegen den Eigentümer zu haben. Die einzige Chance, gegen ihn vorzugehen, liege in der 12-Betten-Regelung. Dafür musste aber zunächst bewiesen werden, dass eine Ferienwohnungsvermietung in diesem Umfang stattfindet. Daraufhin habe ich den Link zu den Internet-Angeboten geschickt, aus dem hervorgeht, dass die Zahl überschritten wird. Weder die Anzeigen noch die Aussagen mehrerer Mieter/innen aus dem Haus reichten dem Bauamt allerdings als Beweis. Mittlerweile haben sich die Zuständigen die betreffenden Wohnungen anschließen lassen und dabei festgestellt, dass es sich tatsächlich um Ferienwohnungen handelt. Nun heißt es, man wolle eng mit dem Stadtplanungsamt zusammenarbeiten, um die im Sanierungsgebiet unzulässige Umnutzung zu verbieten.

Was müsste Ihrer Meinung nach grundsätzlich getan werden?

Ich habe erlebt, dass ich durch das Mietrecht auf der normalen Vermietungsebene geschützt bin. Aber Ferienwohnungen und Wohnnutzung in einem Haus schließen sich aus. Ich verstehe nicht, was ich aufwenden muss, um mich gegen die Lärmbelästigung von Ferienwohnungsnutzern zu wehren. Bei einem lärmenden Mieter könnte ich mich beim Vermieter beschweren, sofern dieser sich um meine Interessen kümmert. Er würde sich an den Mieter wenden und dann wäre es vorbei. Da kann man sich ganz normal verständigen. Aber so? Im Grunde hast du plötzlich keine Rechte mehr. Überhaupt muss Wohnraum bezahlbar und geschützt sein, sodass er als Rückzugsraum zur Verfügung steht. Ich finde, mit Wohnen Geld zu verdienen, das funktioniert nicht.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führten Laura Berner und Julian Wickert.

Wann werden die Bezirksämter tätig?

Jürgen Micklej, Bürgerinitiative Wilhelmstraße Berlin Mitte e.V.

Illegaler und gefährlicher Ferienwohnungsbetrieb ist zu untersagen

Auf Betreiben der Bürgerinitiative Wilhelmstraße Berlin Mitte e.V. und des Hotel- und Gaststättenverbands änderte die Senatsverwaltung im Auftrag des Berliner Abgeordnetenhauses in nur sieben Monaten die Betriebs-Verordnung, die den baulichen Brandschutz für Beherbergungsstätten regelt. Häuser mit Ferienwohnungen gelten als Beherbergungsstätten, wenn mehr als 12 Betten kurzzeitig vermietet werden. Es handelt sich dann nicht mehr um ein Wohngebäude, denn Beherbergungsstätten sind Sonderbauten. An sie werden besondere Anforderungen bezüglich des Brandschutzes gestellt.

Zu den Vorschriften der Betriebs-Verordnung gehören das Freihalten der Rettungswege, die Anbringung von Rettungswegplänen und Hinweise zum Verhalten bei einem Brand. Befinden sich in einer Beherbergungsstätte mehr als 60 Betten, gelten deutlich strengere Vorschriften. Beispielsweise muss ein zweiter Fluchtweg und eine automatische Brandmeldeanlage vorhanden sein. Für Wohngebäude gilt das alles nicht. Seit der Änderung der Betriebs-Verordnung führen auch mehr als 12 Gästebetten in Ferienwohnungen dazu, dass das Gebäude als Beherbergungsstätte einzustufen ist.

12-Betten-Regelung ohne Anwendung

Seit Juni 2010 beschäftigt sich nun schon das Bezirksamt Mitte mit der Umsetzung dieser Verordnung im Wohngebiet Wilhelmstraße. Bisher ohne Erfolg. Unverständlich und fahrlässig sei es, dass noch in keinem einzigen

Stadtbezirk die geänderte Betriebs-Verordnung umgesetzt wurde, betonte der Geschäftsführer des Berliner Hotel- und Gaststättenverbands Thomas Lengfelder. Er wies darauf hin, dass neben den Brandschutzbestimmungen auch Hygienevorschriften und weitere Maßnahmen wie zum Beispiel die identitätskontrollierte Registrierung der Gäste für den sicheren Beherbergungsbetrieb notwendig seien. Regelmäßige Kontrollen der Ordnung und Sicherheit seien vorgeschrieben und notwendig. In den vielen derzeit illegal betriebenen Billigquartieren in der Berliner City sind aber weder die baulichen Voraussetzungen noch Ordnung und Sicherheit gewährleistet. Dadurch werden die dauerhaft dort lebenden Menschen verunsichert und durch Lärm und Schmutz tyrannisiert. Durch das ständig wechselnde Publikum wird das normale nachbarschaftliche Zusammenleben zerstört.

ÄNDERUNG DER BETRIEBSVERORDNUNG

Die Vorschriften der Betriebsverordnung gelten gemäß § 14 Absatz 2 für Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten und seit der Änderung auch für Ferienwohnungen. In der Begründung zur Änderung der Verordnung heißt es: „Beherbergungsstätten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ganz oder teilweise für die Beherbergung von Gästen bestimmt sind. Die im bisherigen § 14 Absatz 2 formulierte Ausnahme für die Beherbergung in Ferienwohnungen entfällt. Das bedeutet, dass die Betriebsvorschriften für alle Beherbergungsstätten gleichermaßen gelten, somit auch für Beherbergungsstätten, in denen eine Beherbergung in Ferienwohnungen stattfindet. Es handelt sich bei einem Gebäude (oder Gebäudeteil) mit Ferienwohnungen dann nicht mehr um ein Gebäude mit Wohnnutzung, sondern um eine Beherbergungsstätte, wenn eine ständig wechselnde Beherbergung von Gästen stattfindet oder hoteltypische Serviceleistungen (z. B. Reinigung, Wechsel von Bettwäsche und Handtüchern, Bestücken von Kühlschränken) ausgeführt werden. Wird der Bauaufsichtsbehörde als Ordnungsbehörde bekannt, dass aus einem Gebäude mit Wohnnutzung nunmehr eine Beherbergung in Ferienwohnungen stattfindet und somit eine Nutzungsänderung in eine Beherbergungsstätte vorliegt, kann sie die nicht genehmigte Nutzung untersagen oder den Eigentümer auffordern, für diese nicht verfahrensfreie Nutzungsänderung das entsprechende bauaufsichtliche Verfahren gemäß den §§ 63 bis 65 Bauordnung Berlin durchzuführen.“

(Anmerkung: Hervorhebungen im Original.)

„Eigentlich stören die Touristen selbst eher wenig. Die Vermieterin scheint auf eine nette ruhige Klientel Wert zu legen. Mich stört, dass der Wohnraum hier im Kiez schwindet. Ich wohne im Quergebäude ganz oben und habe aufgrund der Ferienwohnung kaum noch echte Nachbarn. Einmal hat es im Vorderhaus nachts gebrannt und mich hat keiner aus dem Bett geklingelt. Als ich von der Rauchentwicklung wach wurde, war die Feuerwehr schon eingetroffen. In einem normal besetzten Miethaus würde ich erwarten, dass meine Nachbarn mich rausklingeln, wenn es brennt. Mir fehlt eine gewisse soziale Kontrolle im Haus. Ich habe manchmal Angst, dass mich keiner hört oder sich Touristen auf jeden Fall viel weniger verantwortlich fühlen, wenn etwas passiert.“

„Eine 3-Raum-Wohnung ist mit bis zu sechs Personen und zwei 5-Raum-Wohnungen jeweils mit bis zu zehn Personen belegt. Im September kommt noch eine 5-Raum-Wohnung dazu. Die Verwaltung hat vom Eigentümer die Anweisung bekommen, nur noch Ferienwohnungen zu vermieten. Der jetzige Zustand ist unerträglich. Lärm durch angetrunkene Gäste, Verunreinigung durch diese, durch extreme Mehrbelastung ist der Fahrstuhl laufend defekt, es gibt keine Feuerlöscher im Haus, trotz fehlender Fluchtwege. Das soziale Gefüge ist völlig zerstört. Durch diese Ferienwohnungen hat sich die Zahl der Bewohner fast verdreifacht. Im dazu gehörenden Nebenhaus gibt es fünf Ferienwohnungen. Von 24 Wohneinheiten sind ab September neun Ferienwohnungen. Damit sinkt der Wohnwert gegen Null.“



Während sich die Touristen in den Ferienapartments wie zu Hause fühlen sollen, wird für viele Mieter/innen durch die permanent wechselnden Feriengäste das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft zerstört. Foto: nmp

„Der Eingangsbereich wird von einem eisernen Tor verschlossen, das unter anderem von den häufig wechselnden Gästen der Ferienwohnungen gerne auch zu nachtschlafender Zeit gedankenlos und lautstark ins Schloss geknallt wird. Die Rollkoffergeräusche bei An- und Abfahrt (inklusive 5 knallenden Taxentüren) und sorglosem Gelächter nach 24 Uhr oder vor 6 Uhr morgens haben uns schon häufig aus dem Bett fallen lassen. Unserem Vermieter ist das herzlich egal.“

Illegale Nutzung

Eigentümer freuen sich über die Umzüge ihrer Mieter/innen in andere Stadtteile. Wer nicht freiwillig auszieht, wird mit anderen Mitteln gedrängt. Lukrativer können die Wohnungen schließlich an anspruchlose „Kurzschläfer“ vermietet werden. Eine Spirale von Verdrängung und Mietsteigerungen ist in Gang gekommen. Stadtquartiere ohne Dauerbewohner/innen sind allerdings für Touristen uninteressant, was bereits auch einige Politiker erkannt haben.

Ein „bisschen Verordnung“ für Beherbergungsstätten reicht aber nicht aus, um diese Entwicklung aufzuhalten. Zumal der Betrieb

einer Beherbergungsstätte mit mehr als 12 Betten in einem Wohnhaus schon vor der Änderung der Betriebs-Verordnung eine Umnutzung darstellte, die nach der Landesbauordnung einer Baugenehmigung bedarf.

Rund die Hälfte der 45 Häuser im Wohngebiet Wilhelmstraße werden derzeit ungenehmigt und somit illegal als Beherbergungsstätten genutzt (siehe auch MieterEcho Nr. 333/April 2009 und Nr. 335/August 2009). Die Mieter/innen hoffen, dass der Eigentümer nicht alle Häuser zu ordentlichen Hotels umbauen wird. Sie wünschen sich wieder normale Nachbarn, bei denen man sich mal ein Ei oder fehlenden Zucker borgen kann.

Betriebs-Verordnung:

Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (Betriebs-Verordnung – BetrVO) vom 10. Oktober 2007, geändert durch Verordnung vom 18. Juni 2010, im Internet:

www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml

Kontakt und weitere Infos:

Bürgerinitiative Wilhelmstraße Berlin Mitte e.V.
c/o Daniel Dagan,
Wilhelmstraße 90, 10117 Berlin
Tel.: 030-37306306, Fax: 030-37308092
E-Mail: anwohner@wilhelmstrasse.org

Que se vayan todos! – Alle sollen gehen!

Wohnungsnot und neoliberale Stadtplanung in Argentinien zehn Jahre nach dem „Argentinazo“ *Hermann Werle*

Im Dezember 2001 jagte eine breite Bewegung innerhalb von zwei Wochen vier Präsidenten aus ihrem Amt. Argentinien erlebte mit dem „Argentinazo“ einen Aufstand auf dem Gipfel einer sich lange anbahnenden Krise. Nicht zufällig stellt der „Argentinazo“ auch für soziale Bewegungen in Europa einen wichtigen Bezugspunkt dar. Schließlich brachte die argentinische Bevölkerung mit dem unmissverständlichen „Que se vayan todos!“ deutlich zum Ausdruck, was viele Menschen in Europa auch heute auf die Straßen treibt: der völlige Vertrauensverlust in die herrschende Politik.



Das Wandbild in Buenos Aires erinnert an den Aufstand vom Dezember 2001 während der letzten großen Wirtschaftskrise in Argentinien und die lautstarken „Cacerolazos“. „Cacerolazo“ nennt man in Argentinien eine Demonstration, bei der Demonstrant/innen auf mitgebrachten Töpfen und Pfannen Lärm erzeugen. Der Name kommt von „Cacerola“ (spanisch: Topf). Das Lärmen mit leeren Töpfen soll oft auch ausdrücken, dass diese leer sind und es nicht genug zu Essen gibt. Foto: Thialfi/Wikipedia

In zahllosen selbst organisierten Nachbarschaftsversammlungen wurde seinerzeit über die Zukunft Argentiniens debattiert. Viele Fabriken wurden besetzt, die zum Teil noch heute als „Fábricas sin Patrón“ bestehen, als Fabriken ohne Chef und unter Selbstverwaltung durch die Arbeiter. Was der Bewegung indes nicht gelang, war die Formierung einer gemeinsamen politischen Kraft zur Durchsetzung weitergehender Veränderungen. Viele Probleme warten somit bis heute auf ihre

Lösung. In den letzten Jahren ist neben der hohen Arbeitslosigkeit und dem maroden Gesundheitssystem vor allem die Frage der Wohnungsversorgung in den Mittelpunkt gerückt. Immer wieder kommt es zu Besetzungen wie im Dezember letzten Jahres in Buenos Aires, als 1.500 Familien einen Park okkupierten, oder wie im August, als in der nördlichen Provinz Jujuy Hunderte Familien mit der Forderung nach würdigen Wohnverhältnissen verschiedene Grundstücke besetz-

ten und ihre Camps errichteten. In beiden Fällen kam es zu heftigen Auseinandersetzungen und waren Tote zu beklagen. Die folgenden Beiträge berichten über die Hintergründe der Besetzungen, die akute Wohnungsnot, die desaströse Stadtplanung sowie die Politik, die der Boden- und Immobilienspekulation alle Türen öffnete. Sie beleuchten zudem die fruchtbare Zusammenarbeit und enge Kooperationen zwischen der Universität und den sozialen Bewegungen.

Erfolge erst nach langen Kämpfen *Beatriz Pedro*

Die Wohnungsfrage - ein zentrales Konfliktfeld der argentinischen Gesellschaft

Argentinien ist ein Land reich an natürlichen Ressourcen. Durch die Industrialisierung wurden die Regionen und Provinzen entwickelt und die Lebensbedingungen der Bevölkerung verbessert. Dazu trugen die zahlreichen sozialen Kämpfe entscheidend bei. Seit der Militärdiktatur (1976 bis 1983) jedoch schreitet die Deindustrialisierung voran und Unternehmen und öffentlichen Dienstleistungen werden zerstört oder privatisiert. Heute ist Argentinien ein Mineralien und Agrarprodukte exportierendes Land, welches die Mehrheit der Bevölkerung in verarmten und prekarierten Verhältnissen leben lässt. Verschärft wird die Situation durch eine wachsende Wohnungsnot in städtischen wie ländlichen Gebieten.

Seit 20 Jahren kennzeichnet das weltweit explosive Anwachsen der Städte den Widerspruch zwischen Stadt und Land. Dieses Wachstum wurde zu Sprengstoff in abhängigen und unterdrückten Ländern sowie in Ländern, in denen der Kapitalismus restauriert wurde, wie beispielsweise in China oder den ehemaligen Ostblock-Staaten. Diese Länder erleben einen Prozess „wilder Aneignung“ an ländlichem und städtischem Grund und Boden, begünstigt durch den weltweiten Abbau sozialer Errungenschaften früherer Arbeitskämpfe und sozialer Bewegungen.

Die schwierigsten Wohnverhältnisse in Lateinamerika sind durch physische Prekarität und starkes Anwachsen der Bevölkerung in den Elendsvierteln und informellen Siedlungen gekennzeichnet. Hinzu kommen Zerfall und Überbelegungen in den dicht bevölkerten Wohnvierteln, die aus den 1960er und 70er Jahren stammen, also einer Zeit, als es noch eine Wohnungspolitik gab. In Argentinien ist das Leben der Menschen von ländlicher Migration und Entwurzelung, von Arbeitsplatzunsicherheit und Arbeitslosigkeit, Privatisierung öffentlicher Dienstleistungen und einer unbezahlbaren Verteuerung der Wohnkosten geprägt.

Konzentration spiegelt die massenhafte Vertreibung von Landarbeitern, Indigenen und armen Bauern wider und ist Resultat einer Politik, welche die Übereignung des Landes in überwiegend ausländische Hände begünstigte. Eindrucksvoll sind die entsprechenden Daten: Im Jahr 1970 betrug der Anteil der ländlichen Bevölkerung 21,5% der Gesamtbevölkerung, laut dem Zensus von 2001 lag diese Zahl bei 10,7%. Nach ersten Daten der Zählung von 2010 deutet sich an, dass die ländliche Bevölkerung weiter abgenommen hat.

Die städtische Konzentration erfuhr zwischen 2001 und 2011 insbesondere in Buenos Aires eine neue Entwicklung. Während die Gesamtbevölkerung konstant blieb, verdoppelte sich die Bevölkerung in den Elendsvierteln und informellen Siedlungen. Die 1.500 Familien, die im Dezember 2010 mit der Besetzung des Parks „Indoamericano“ und der anschließenden staatlichen Repression und Vertreibung mediale Aufmerksamkeit erhielten, kommen aus diesen Elendsvierteln, aus Verhältnissen extremer Armut, unzureichender Wohnverhältnisse und ohne Aussicht auf eine dauerhafte, würdige Arbeit.

Ausschließende Stadtentwicklung: Vertreibung und Wohnungsnot

Die Republik Argentinien hat eine Fläche von 2,8 Millionen Quadratkilometern (rund das 8-fache der Fläche der BRD) ohne das von Argentinien beanspruchte Gebiet in der Antarktis und den Inseln im Südatlantik. In ihr leben rund 40 Millionen Menschen. Sie ist in 25 Provinzen geteilt, von denen Buenos Aires eine der größten und reichsten ist. Im Küstengebiet an der Mündung des Rio de la Plata erstreckt sich über 5.000 Quadratkilometer der Großraum der Hauptstadt Buenos Aires, eine der größten Städte Lateinamerikas. Hier wohnen unter sehr ungleichen Bedingungen etwa 14 Millionen Menschen, also mehr als 35% der Landesbevölkerung auf einem winzigen Teil seiner Fläche. (Vom Großraum zu unterscheiden ist die Stadt Buenos Aires mit rund 2,75 Millionen Einwohnern auf einer Fläche von 200 Quadratkilometern.)

Der ländliche und städtische Lebensraum wurde unter den Vorgaben der Großgrundbesitzer und ausländischen Konzernen so gestaltet, dass große Teile der ländlichen Bevölkerung in den Großraum der Hauptstadt abwanderten, sodass dieser in den letzten 40 Jahren um 70% wuchs. Die zunehmende städtische

„Privilegierte Ghettos“

Verschiedene Maßnahmen verstärken die Einbeziehung ländlicher Regionen in den Großraum Buenos Aires. Insbesondere der Ausbau des Autobahnnetzes erleichterte dies und förderte vor allem im Norden der Stadt das Entstehen hunderter „Gated Communities“, zahlreicher Gewerbegebiete sowie Erholungsgebiete für Wohlhabende. Diese Projekte vergrößern die Ungleichheit bezüglich des Angebots an Immobilien und des Zugangs zu Infrastrukturen, Sicherheit und Umweltqualität und sie bedrohen die informellen Wohnsiedlungen. Dies ist ein Element der sozialräumlichen Neustrukturierung von Buenos Aires. Andere Projekte, die Buenos Aires



Demonstration von Arbeitslosen im Zentrum von Buenos Aires. Foto: Hermann Werle



Am 7. Mai 2011 wurde der Erweiterungsbau des seit 25 Jahren existierenden Gesundheitspostens in der Siedlung „María Elena“ im Bezirk La Matanza eingeweiht. Foto: Radio Cultura desde el Pie

zum Objekt des Finanz- und Immobilienkapitals machen, sind die Sanierungsprogramme in Vierteln wie San Telmo oder La Boca. Im Zusammenspiel mit der Förderung des Kulturtourismus und seinen Angeboten führen die Sanierungen zur Vertreibung der Wohnbevölkerung. Die Viertel verändern sich grundlegend in Bezug auf die angebotenen Dienstleistungen und die Lebenshaltungskosten. Das sind „Verbesserungen“ im Dienst des Austauschs der Bevölkerung. Das seit 2003 starke Bauwachstum entspricht dieser Logik der spekulativen und selektiven Aufwertung – 70% der gebauten Wohnungen sind Prachtbauten. Diese konzentrieren sich in Innenstadtbirziken wie Villa Urquiza, Palermo oder Belgrano, wo 50% aller Bauten der Stadt entstanden, was 10% dessen entspricht, was in den letzten 9 Jahren in ganz Argentinien

gebaut wurde. Somit erheben sich aus der historischen Stadtstruktur vertikale und bestens ausgestattete „privilegierte Ghettos“. Auf der anderen Seite gibt es ausgedehnte vernachlässigte Gebiete im Süden und Westen der Stadt, die zum Zufluchtsort der aus den Vierteln vertriebenen Bevölkerung wie auch anderer inländischer oder aus den Nachbarstaaten kommender Migranten werden.

Repression statt Wohnungsbau

Mit der wirtschaftlichen Erholung der letzten Jahre trat eine Verbesserung der sozialen Situation ein, insbesondere für die „neuen Armen“, die in der Krise Ende der 90er Jahre in die Armut abgestürzt waren. Viele konnten eigenständig oder mit staatlicher Hilfe wieder zu Arbeit gelangen. Durch die anhaltende



Wandgemälde am Gesundheitsposten: „Der Kampf um die Gesundheit in die Hände des Volkes“.

SOZIALE KÄMPFE UND BEWEGUNGEN

Die Komplexität der Wohnungsfrage spiegelt sich wider in verschiedenen Formen und Methoden politischer und sozialer Kämpfe und mündete im Lauf der Jahre in der gemeinsamen Forderung nach dem Recht auf eine Wohnung und auf die Stadt. In den 80er Jahren legte nach dem Ende der Diktatur eine Welle von Besetzungen von Grundstücken und Gebäuden, an der mehr als eine Million Menschen beteiligt waren, den Grundstein für einen großflächigen selbst organisierten Wohnungsbau. Der offiziellen Stadterneuerungspolitik im Großraum der Stadt Buenos Aires, die immer mehr Menschen ausschloss, stand somit eine vielfältige Bewegung gegenüber, bei der sich drei Strömungen unterscheiden lassen:

- Die Besetzungen von öffentlichem wie privatem Land in den Außenbezirken der Hauptstadt nahmen enorm zu. In unterschiedlichen organisatorischen Prozessen entwickelten sich Hunderte neuer Siedlungen mit eigenen Infrastrukturen. Die „Siedlung 2. April“ südlich von Buenos Aires war die erste, ihr folgten unter anderem die „Siedlung María Elena“ und „El Tambo“ im Bezirk La Matanza. Über 250.000 Familien waren beim Aufbau dieser Siedlungen beteiligt. Auf der Grundlage eigener Stadtplanung wurden Straßen, Abwasser- und Wasserleitungen sowie Wohnungen gebaut. Der Kampf um das Recht auf Land wurde zur entscheidenden Erfahrung für den gleichzeitigen Kampf gegen Hunger und Arbeitslosigkeit.

- In den wichtigsten Hauptstadtbirziken wurden massenhaft leer stehende Gebäude besetzt. 1991 waren rund 86.000 Haushalte daran beteiligt. Aus diesen Besetzungen gingen verschiedene Mieter- und Besetzerorganisationen hervor, die ihr Recht, im Zentrum der Stadt zu leben, einforderten. Durchgesetzt wurde in Buenos Aires ein Gesetz, welches den Bau von Wohnungen in Selbstverwaltung zuließ.

- In 17 alten Ansiedlungen im Süden der Stadt lebten laut einer Volkszählung von 1981 12.593 Menschen. Bis 1991 wuchs die Bevölkerung auf 50.945 Menschen an, darunter zahlreiche Menschen, die unter der Diktatur vertrieben worden waren und zurückkehrten, sowie viele Migranten aus Nachbarländern. Durch die hohe Arbeitslosigkeit seit den 90er Jahren, die Krise von 2001 und die Vertreibungspolitik der Macri-Regierung ist die Bevölkerung heute auf rund 220.000 Menschen angewachsen.

Foto: Radio Cultura desde el Pie



Informelle Siedlung im Zentrum von Buenos Aires. Foto: Paula Maether

Prekarisierung der Arbeitsverhältnisse, die Inflation und die sinkenden Tarifröhne leben jedoch viele Arbeiter unter dem Armutsniveau, woraus sich die Unzugänglichkeit zu Wohnraum ergibt. Nach verschiedenen Quellen gibt es allein in den Innenstadtbezirken 500.000 Menschen, die eine Sozialwohnung benötigen. Weitere 600.000 sind in Gefahr, ihre Wohnung nach einer Mieterhöhung räumen zu müssen. Diese 1,1 Millionen Menschen entsprechen rund 40% der Bevölkerung der innerstädtischen Bezirke. In diesem Meer konjunktureller und struktureller Probleme legten die argentinische und die Regierung der Stadt Buenos Aires ihre Streitigkeiten bei, um den Bauboom und die wachsende Bodenspekulation zu fördern. Die wirtschaftsliberale Regierung der Hauptstadt unter dem kürzlich wiedergewählten Unternehmer Mauricio Macri lähmte mit ihrer Spar- und Kürzungspolitik die ohnehin geringe Bautätigkeit, die das Programm des städtischen Wohnungsbauin-

OBDACHLOSE IN BUENOS AIRES

Nach amtlichen Statistiken zählen in der Stadt Buenos Aires zur beträchtlichen und anwachsenden Zahl von Obdachlosen:

- 10.000 Menschen in 150 neueren Ansiedlungen in verlassenen Fabriken, Baulücken, unter Autobahnen etc.
- 220.000 Menschen in 17 alten Siedlungen.
- rund 100.000 Menschen, die in Tausenden illegal besetzten alten Häusern, Scheunen oder verlassenen Fabriken leben. Viele davon wurden von der Regierung von Buenos Aires vertrieben.
- 126.000 Menschen leben in Hotels oder Pensionen, 70% davon im Stadtteil La Boca.
- 56.000 leben in Bauruinen, das heißt nicht vollendeten Bauvorhaben verschiedener Regierungen.

stituts vorsah. Anstelle dessen wurden die Elendsviertel unter eine Gerichtsbarkeit gestellt, deren zentrale Aufgabe darin bestand, den „besetzten“ Boden wieder zu kontrollieren. Die Stigmatisierung der Elendsviertelbewohner wurde begleitend angeheizt und Vertreibungen mit dem Verweis auf illegale Besetzungen legitimiert. Die Schwere der sozialen Probleme wurde dabei völlig negiert. Die staatlichen Pläne der Nationalen Regierung unter Néstor Kirchner (2003 bis 2007, danach Cristina Kirchner) sahen Finanzmittel für den Bau von 11.000 Wohnungen vor. Tatsächlich wurden aber bis 2009 nur 2.213 Wohnungen, also gerade mal 20%, gebaut.

Stadtplanung im Dienst der Bevölkerung

Das Wohnungsproblem in Buenos Aires trägt die charakteristischen Züge eines abhängigen und zurückgebliebenen Landes. Die Stadt wird nicht nach sozialen Erfordernissen, sondern nach den Interessen der mit ausländischem Kapital verflochtenen Handels- und Finanzgesellschaften gebaut und modernisiert. Nur in Ausnahmefällen konnten soziale Organisationen konkrete Maßnahmen zur Lösung der drängendsten Probleme erzwingen. Fast immer gelang das erst nach monate- oder jahrelangen Kämpfen und Mobilisierungen und oft in Konfrontation mit der staatlichen Gewalt. Die Erfolge beruhen in erster Linie auf der eigenen Kraft und Organisation und nur sekundär auf staatlicher Unterstützung (siehe Kasten). Sie sind immer nur punktuell und nicht von genereller politischer Art. Es verlangt nach einer anderen Stadtplanung auf anderer sozialer Grundlage und im Dienst der Interessen der Bevölkerung.



Die „Siedlung 31“ im Zentrum von Buenos Aires. Foto: Paula Maether

Übersetzung aus dem Spanischen von Hermann Werle.

Architektur im Dienst des Sozialen

Interview mit der Autorin Beatriz Pedro, Architektin und Dozentin an der Universität von Buenos Aires

Seit 2002 leitet Beatriz Pedro den Bereich Wohnungswesen des Sozialprojekts „Freie Werkstatt“. Im Rahmen dieses Projekts findet eine an sozialen Bedürfnissen orientierte Zusammenarbeit mit sozialen Bewegungen und Nachbarschaftsorganisationen statt. Die „Freie Werkstatt“ wird von Dozenten verschiedener Fachrichtungen sowie von studentischen Gruppen unterstützt.



Die Autorin Beatriz Pedro (rechts im Bild). Foto: Taller libre de proyecto social

MieterEcho: Was ist die „Freie Werkstatt“?

Beatriz Pedro: Die Werkstatt ist ein fakultätsübergreifender Lehrstuhl, der die Fachbereiche für Architektur, Gestaltung und Stadtplanung der Universität von Buenos Aires einbezieht. Der Lehrstuhl wurde im Jahr 2002 angesichts der wirtschaftlichen und sozialen Krise ins Leben gerufen mit der klaren Orientierung auf die sozialen Notwendigkeiten der Bevölkerung. Aktuell arbeitet der Bereich mit 18 Dozenten und 90 Studenten, die nach einem theoretischen Seminar ihre praktische Arbeit in zwei Bereichen entwickeln: im Wohnungswesen und im Bereich der Entwicklung und Gestaltung neuer Produkte in Zusammenarbeit zum Beispiel mit den Belegschaften besetzter Fabriken. Gleichzeitig finden Untersuchungen statt, die auf Konferenzen diskutiert werden und der Problemdiagnose und Suche nach Lösungen dienen.

Wie hat sich die Architekturausbildung in Argentinien entwickelt?

Die 150-jährige Geschichte der Architekturausbildung in Argentinien hat ihren Ursprung in einer kleinen elitären Akademie nach dem Vorbild der „Schule der schönen Künste“ in Paris. Nach dem Ende der Militärdiktatur 1983 entwickelte sich die Fakultät zu einer der bedeutendsten Design-Hochschulen der Welt mit 25.000 Studenten und mit den Bereichen Ar-

chitektur, Grafik-, Sound- und Mode-Design sowie Landschaftsgestaltung. Das Potenzial des Zusammenwirkens der verschiedenen Disziplinen übersetzte sich jedoch weder in eine politisch-institutionelle Aufmerksamkeit für die kritischen Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse von Millionen von Menschen noch in die Ausarbeitung eines integralen Ansatzes, der Fachleuten eine Orientierung zur Lösung der Probleme hätte geben können.

Welche Auswirkungen hatte die Militärdiktatur auf die Architekturfachbereiche?

Die Erfahrungen eines Projekts in Cordoba, der zweitgrößten Stadt Argentiniens sind dafür ein Beispiel. Nach dem Cordobazo, einem Aufstand 1969, der Ähnlichkeiten mit dem französischen Mai 1968 aufweist, vereinigten sich dort verschiedene Studiengänge und bündelten ihre Forderungen, um ihrer Besorgnis über soziale Missstände Gehör zu verschaffen. Diese Bewegung wurde von der Militärdiktatur (1976-1983) verfolgt. Mehr als 200 Studenten und engagierte Fachleute der Architekturfakultäten wurden ermordet, womit die Programme des sozialen Wohnungswesens zum Erliegen kamen.

Vor welchem Hintergrund entstand dann die „Freie Werkstatt“?

In den 90er Jahren spiegelte die Architektur

die sozioökonomischen Bedingungen wieder, die in den lokalen und globalen Zentren der Macht bestimmt wurden, die Architektur vereinnahmte und deren Ausrichtung auf Oberflächlichkeiten prägte. Parallel dazu entwickelte sich nach einem Jahrzehnt des wirtschaftlichen Wachstums ein Defizit von drei Millionen Wohnungen in ganz Argentinien. Die Krise von 2001 provozierte eine neue politische Studentenbewegung sowie neue Szenarien in akademischen und beruflichen Bereichen sowie bei sozialen Organisationen. Vor diesem Hintergrund wurde das Sozialprojekt „Freie Werkstatt“ geboren.

An welcher Stelle und wie agiert die Werkstatt in diesem Gefüge?

Das Aufeinandertreffen dieser neuen sozialen Bewegungen und Prozesse war eine Antwort auf die Krise. Verlassene Fabriken wurden besetzt, die Bewegungen der Arbeitslosen und Nachbarschaftsorganisationen machten zahlreiche Erfahrungen im Kampf und bei der Lösung unmittelbarer Probleme der Lebensmittel-, Wohnraum- und Gesundheitsversorgung. Zur gleichen Zeit wurde im universitären Bereich an Problemen in der Produktion, Technik und Gestaltung gearbeitet, um das Soziale zu fördern. Hier liegen der Sinn und die Aufgabe der „Freien Werkstatt“, die den Aufbau von Nachbarschaftszentren, Volksküchen und anderen Infrastruktureinrichtungen unterstützt. Gearbeitet wird außerdem an der Planung, Erschließung und Gestaltung informeller Siedlungen sowie selbst verwalteter Märkte und besetzter Fabriken. Bei unserer Arbeit wird die traditionelle Rolle des Lernens und Lehrens nicht akzeptiert und vor allem gilt das Prinzip, dass die Verantwortung für die Projekte mit denen, die sie benötigen, und jenen, die sie ausführen, geteilt wird.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Paula Maether.

Weitere Infos: www.tlps.com.ar

Modernisierung ohne Mieterbeteiligung

In der Jablonskistraße in Prenzlauer Berg wehren sich Mieter/innen dagegen, dass trotz Milieuschutzsatzung über ihre Köpfe hinweg modernisiert wird

Peter Nowak

Rudolf und Heike Schmidt wohnen seit mehr als 25 Jahren in der Jablonskistraße 37 in Prenzlauer Berg. Mittlerweile gehören Lärm und Staub zu ihrem Wohnalltag, denn seit über einem Jahr leben die Schmidts auf einer Baustelle. Im Sommer 2009 erwarb die Schneider Grundbesitz GmbH und Co. KG mit Sitz in Stimpfach das Haus. Das Unternehmen wirbt auf seiner Homepage unter anderem damit, beim Bundeskanzleramt und beim Hauptbahnhof die Fassaden gestaltet zu haben.

Die Mieter/innen der Jablonskistraße 37 sind von diesen Referenzen wenig beeindruckt. Sie erleben die Modernisierung ihres Hauses als chaotisch und fühlen sich übergangen. Im Juni 2010 begannen die Bauarbeiten. „Wir waren völlig überrascht, dass in den leer stehenden 1-Raum-Wohnungen im Hinterhaus plötzlich die Wände herausgerissen wurden, ohne dass jemand mit uns Kontakt aufgenommen hatte. Wir wandten uns sofort an das Bauamt, wo wir erfuhren, dass zu diesen Zeitpunkt noch nicht einmal ein formgerechter Bauantrag vorlag“, berichtet Rudolf Schmidt. Er hat mittlerweile mehrere Aktenordner voll mit Unterlagen, die seinen beharrlichen Kampf gegen die Modernisierung dokumentieren. Schmidt kennt seine Mieterrechte. Mittlerweile musste er zwar auch erfahren, dass sie manchmal nur schwer durchzusetzen sind, aber Teilerfolge gibt es. Nachdem er im letzten Sommer wegen unvollständiger Genehmigungen zwei Baustopps erwirkte, ruhten die Bauarbeiten von August 2010 bis zu Beginn dieses Jahres. Die Eigentümer dürften diese Baustopps bereits einiges an Geld und Nerven gekostet haben.

Duldungsklagen gegen mehrere Mieter/innen

Nachdem am 4. Januar 2011 die Baugenehmigung unter Milieuschutzrichtlinien erteilt worden war, gingen die Bauarbeiten am 10. Januar weiter. „Es war alles so, als wäre seit August nichts geschehen. Wir Mieter wurden bestenfalls durch einen Zettel im Briefkasten in Kenntnis gesetzt, wann Wasser, Gas oder Strom abgestellt werden“, moniert Schmidt. Auch die mangelnde Baukoordinierung und die fehlende Kommunikation mit den Mieter/innen bemängelt er. Als Beispiel nennt er die Entfernung von Schornsteinköpfen, obwohl noch Öfen an den Schornsteinen angeschlossen waren und der Bezirksschornsteinfegermeister keine Kenntnis von dem Abriss hatte.



Foto: Rudolf Schmidt

Das Gebäude in der Jablonskistraße 37 in Prenzlauer Berg liegt in einem Milieuschutzgebiet. Trotzdem begann der Eigentümer mit der Modernisierung, ohne zuvor einen vollständigen Bauantrag gestellt zu haben.

Ein Mieter mit Ofenanschluss an dem nicht mehr benutzbaren Schornstein sei von der Hausverwaltung gedrängt worden, sofort eine Umsetzwohnung zu beziehen. Nach anfänglichem Sträuben habe er sich schließlich dazu bereit erklärt. Auch der Umzug der Mieter/innen in der vierten Etage des Vorderhauses erfolgte nicht ganz freiwillig. Nach starken Regenfällen im Juni 2011 und infolge versäumer Dachentwässerung waren ihre Wohnungen wegen starker Wasserschäden unbewohnbar. Wegen Schimmel und Feuchtigkeit zog eine Mieterin mit einem Kind schließlich in eine Umsetzwohnung.

Bisher haben die Schmidts, die Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft sind, keine Modernisierungsvereinbarung unterschrieben. Inzwischen werden sie wie auch andere Mieter/innen von den Eigentümern auf Duldung der Modernisierung verklagt. Die ersten Gerichtstermine sind Ende des Jahres angesetzt. Das Gebäude liegt im Milieuschutzgebiet Winsstraße-Nord. Ein Mitarbeiter des zuständigen Bezirksamts Pankow erklärte auf Nachfrage des MieterEchos, ihm seien die Probleme der Mieter/innen aus der Jablonskistraße 37 bekannt. Details wollte er nicht nennen.

Stadt der Tische *Benedict Ugarte Chacón*

Der Erfolg des Berliner Wassertischs motiviert weitere Initiativen

Nachdem die rot-rote Regierung die Privatisierungspolitik ihrer Vorgänger knapp zehn Jahre lang fortsetzte und mit dem neuen Bündnis aus SPD und CDU trotz mancher Versprechen der Sozialdemokraten keine Richtungsänderung erwartet werden kann, sind stadtpolitische Initiativen gefragter denn je. Der Wassertisch hatte im Februar dieses Jahres mit dem ersten geglückten Volksentscheid in der Geschichte Berlins neue Maßstäbe gesetzt. Im Laufe des Jahres gründeten sich zwei weitere Initiativen, die sich nicht nur am Namen der erfolgreichen Bürgerinitiative orientieren, sondern auch an deren Methoden. Mit neuen Volksbegehren wollen sich der Berliner S-Bahn-Tisch und der Berliner Energietisch in die Stadtpolitik einmischen. Das Beispiel des Wassertischs zeigt jedoch: Der Weg ist lang und selbst ein gewonnener Volksentscheid nur ein Teilschritt in Richtung Rekommunalisierung.



Die Initiative S-Bahn-Tisch lehnt die Privatisierung der S-Bahn und die profitorientierte Führung des Unternehmens ab. Stattdessen soll angestrebt werden, dass Gewinne in das Unternehmen zurückfließen, um die S-Bahn für Nutzer/innen bezahlbar und kundenfreundlich auszurichten. Foto: Michael Koschitzki

Der S-Bahn-Tisch fand sich im März dieses Jahres zusammen. In seiner Selbstbeschreibung heißt es: „Während die Bundesregierung ihrer Verantwortung als Eigentümerin der Deutschen Bahn nicht nachkommt, die Bahn-Manager nur mit Blick auf den Höchstprofit wirtschaften und der Berliner Senat untätig zuschaut, wollen wir Berlinerinnen und Berliner selbst aktiv werden.“ Deshalb setzt sich die Initiative für eine zuverlässige, bezahlbare und kundenfreundliche S-Bahn ein und lehnt deren Privatisierung als Bestandteil der Daseinsvorsorge strikt ab. Ebenso wendet sie sich gegen eine profitorientierte Unternehmensführung, erzielte Gewinne sollten vielmehr in den Betrieb reinvestiert werden. Um diese Ziele zu erreichen, startete der S-Bahn-Tisch im Juni die Unterschriftensammlung für den Antrag auf Zulassung eines Volksbegehrens. Das Gesetz, das damit durchgesetzt werden soll, sieht neben der Offenlegung aller zwischen dem Land Berlin

und der S-Bahn geschlossenen Verträge, Beschlüsse und Nebenabreden einen Katalog von Anforderungen vor, die in jeden neuen Verkehrsvertrag aufzunehmen sind. Hierzu gehören unter anderem eine Ausweitung der Wagen- und Sitzplatzkapazitäten mindestens auf das Niveau von 2005, die Anwesenheit von Aufsichtspersonal auf jedem S-Bahnhof während der Betriebszeit sowie die Sicherstellung einer tariflichen Entlohnung für Beschäftigte der S-Bahn sowie von deren Subunternehmen.

Unterschriften für die S-Bahn

Das Hauptziel, nämlich die Verhinderung der Zerschlagung und Privatisierung der S-Bahn, findet allerdings keinen Niederschlag im Gesetzestext des Volksbegehrens. Das liegt nach Angaben des S-Bahn-Tisch-Sprechers Rouzbeh Taheri daran, dass ein Volksbegehren, das sich gegen eine Ausschreibung der S-Bahn wendet, gegen EU-Recht verstoßen

würde und somit nicht zulässig wäre. Durch die genannten Bedingungen im Verkehrsvertrag wäre allerdings mit dem Unternehmen kein Profit mehr zu erzielen und es würde damit für private Betreiber uninteressant. Bis zum 15. Dezember müssen nun 20.000 Unterschriften eingesammelt werden, Anfang Oktober lag deren Zahl schon bei über 10.000. Sollte das erforderliche Quorum erreicht werden, käme es zum eigentlichen Volksbegehren, bei dem rund 170.000 wahlberechtigte Berliner/innen unterzeichnen müssten. Wird auch diese zweite Stufe erfolgreich absolviert, stünde ein Volksentscheid an, bei dem an einem Sonntag alle Wahlberechtigten in einem Wahllokal über das Gesetz abstimmen könnten. Dieser fände dann Anfang 2013 statt. Unterstützt wird das Anliegen des S-Bahn-Tisches unter anderem von der Berliner Mietergemeinschaft, Attac Berlin, dem Landesverband der Volkssolidarität und der Gewerkschaft deutscher Lokführer. Auch Par-

teien und Parteiorganisationen rufen zur Teilnahme am Volksbegehren auf wie die Berliner Jusos, die Piratenpartei oder die DKP. Interessanterweise versteht sich der Landesverband der Partei Die Linke ebenfalls als Unterstützer des Volksbegehrens. Schon im Juni hatte der Landesvorstand erklärt, dass das Volksbegehren „ein wichtiger Beitrag“ sei. Schließlich trete ja die Partei Die Linke „dafür ein, dass der S-Bahn-Betrieb an ein demokratisch kontrolliertes, gut geführtes, dem Gemeinwohl verpflichtetes landeseigenes Unternehmen direkt vergeben wird. Öffentliche Kontrolle, Transparenz und gute Leistungserbringung, bei der der Gewinn nicht das oberste Ziel ist – das ist das Rezept für einen guten und nachhaltigen S-Bahn-Verkehr in unserer Stadt.“ Solche privatisierungskritischen Töne hätte man von dieser Partei, so sie ihr Engagement ernst nähme, schon vor Jahren erwarten können. Aber hier wie auch in anderen Bereichen verstand sie ihre Regierungsrolle in erster Linie im Bejammern angeblicher Sachzwänge verbunden mit dem Abnicken von SPD-Vorgaben. Schließlich hat das auch von der Partei Die Linke kritisierte „S-Bahn-Chaos“ seine Ursachen nicht jenseits der Politik, sondern ist vielmehr auch das Resultat jahrelanger rot-roter Schlampe. Doch in der Opposition wenden sich die Hälse eben noch leichter.

Energienetze in öffentliche Hand

Noch nicht ganz so weit wie der S-Bahn-Tisch ist der im Frühjahr dieses Jahres aus dem Umfeld von Attac Berlin gegründete Berliner Energietisch. Mitgetragen wird die Initiative unter anderem von Mehr Demokratie und dem Verein Bürgerbegehren Klimaschutz, der sich zur Aufgabe gemacht hat, bundesweit Klimaschutzmaßnahmen mittels direktdemokratischer Mittel durchzusetzen. Sich selbst versteht der Energietisch als offene Plattform und lokales Bündnis. Sein Ziel ist die Rekommunalisierung der Berliner Energieversorgung, um damit „wieder die Vorherrschaft über die kommunale Energiepolitik“ zu erlangen. Diese neu geschaffenen Spielräume sollen genutzt werden, „um die Energieversorgung ökologisch, sozial und demokratisch zu gestalten.“ Der erste Schritt soll die Rekommunalisierung des Stromnetzes und die Schaffung eines ökologischen und demokratisch organisierten Stadtwerks auf der Basis erneuerbarer Energien sein. „Eine echte Energiewende kann nur gelingen, wenn Kraftwerke und Netze in Bürger/innenhand sind“, heißt es im Selbstverständnispapier der Initiative. Die grundsätzliche Idee eines regionalen En-

ergieversorgers im öffentlichen Eigentum ist nicht ganz neu. Unter der Schirmherrschaft des damaligen Wirtschaftsensors Harald Wolf (Die Linke) wurde im November 2010 unter Beteiligung der Wasserbetriebe, der BSR und der Berliner Energieagentur die Gründung einer „Entwicklungs-Plattform Berlin Energie“ vereinbart, die eine Art neues Stadtwerk schaffen soll. Seit dieser Absichtserklärung ist allerdings nicht viel passiert (siehe MieterEcho Nr. 345/ Februar 2011). Dass die Stromnetz-Konzession für Vattenfall Ende 2013 ausläuft, kommt dem Anliegen des Energietischs sehr gelegen. Im September kündigte die Initiative den Start eines Volksbegehrens an, um entsprechenden Druck auf die Politik aufzubauen, die Netze wieder in kommunale Hände zu übernehmen.

Wassertisch bringt sich weiter ein

Der Wassertisch gönnte sich nach seinem Erfolg im Februar nur eine kurze Atempause. Er erkämpfte zwar die Offenlegung der bis dato geheim gehaltenen Verträge zur Teilprivatisierung der Wasserbetriebe, hat aber sein eigentliches Ziel – die Rekommunalisierung der Wasserversorgung – immer noch vor sich. Mit der eigens eingerichteten „AG Klärwerk“ versucht die Initiative seit einiger Zeit, das Vertragswerk öffentlich zu analysieren und dessen Anfechtung vorzubereiten. Auch in den Wahlkampf zur Abgeordnetenhauswahl am 18. September brachte sie sich ein. Sie erstellte Wahlprüfsteine, startete eine Befra-

gung der Kandidat/innen aller relevanten Parteien, wie sie sich bei der durch den Volksentscheid nun gesetzlich geforderten Abstimmung zu den Teilprivatisierungsverträgen zu verhalten gedenken und fuhr eine umfangreiche Kampagne gegen die Kandidatur der ehemaligen Finanzsenatorin Annette Fugmann-Heesing (SPD), eine der Hauptverantwortlichen für die Teilprivatisierung der Wasserbetriebe. Nachdem der Wassertisch regelmäßig Infostände in deren Wahlkreis organisiert, massenhaft Flugblätter in Briefkästen verteilt und sie in einer öffentlichen Zeremonie zur „MissWirtschaft“ gekürt hatte, verlor Fugmann-Heesing knapp ihr Direktmandat und flog aus dem Parlament. Erschwert wurde die Arbeit der Initiative in den letzten Monaten allerdings durch interne Konflikte. So gründete der ehemalige Sprecher des Volksentscheids Thomas Rudek ein neues Bündnis namens „Wasserbürger“, welches nach eigenen Angaben parallel zum Wassertisch wirken will. Für letzteren wurde dies jedoch zunehmend zur Belastung. Anfang Oktober beschloss der Wassertisch, aufgrund vielfältiger Vertrauensbrüche bis auf Weiteres von einer Zusammenarbeit mit den „Wasserbürgern“ abzusehen. Das Beispiel des Wassertischs zeigt also für andere Initiativen einerseits, dass außerparlamentarische Kampagnen durchaus zum Erfolg führen können, andererseits aber auch, dass mit einem gewonnenen Volksentscheid die Arbeit noch längst nicht getan ist.



Die vom Wassertisch vor der Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus zur „MissWirtschaft“ gekürte Annette Fugmann-Heesing (SPD), die als Finanzsenatorin die Privatisierung der Berliner Wasserbetriebe vorangetrieben hatte, schaffte bei den letzten Wahlen nicht den erneuten Einzug ins Parlament.

Foto: Björn Kietzmann

Meinungsfreiheit und Mietrecht

Wenn Mieter/innen ihre Meinung sagen wollen *Christiane Hollander*

In Berlin kommen sie ins Parlament, in Chemnitz sind sie so verpönt, dass ein Vermieter in erster Instanz Schadensersatz zugesprochen bekam: die Piraten. Wegen einer im Fenster hängenden Flagge aus dem Film „Fluch der Karibik“ machte ein im Internet als „Prominentenanwalt aus München“ titulierter Hauseigentümer einen Vermögensschaden geltend, da potenzielle Mieter/innen verschreckt werden könnten. Was aber ist in einem solchen Fall eigentlich mit der Meinungsfreiheit? Im Grundgesetz ist sie verankert und ein hochrangiges Gut. Doch gibt es Grenzen – bei Transparenten, Flugzetteln, Interviews oder bei Wohnungsbegehungen. Wie sich diese Grenzen in einem Mietverhältnis auswirken, ist höchst umstritten.

Christiane Hollander ist Juristin beim Mieterverein „Mieter helfen Mietern“ in Hamburg.

Wie schwierig die Grenzziehung ist, zeigt ein Beschluss des Verfassungsgerichtshofs des Landes Berlin vom 22. Januar 2008 (AZ: 70/06). Mieter/innen hatten Zettel mit einem Hinweis auf eine Internetseite, die Auskunft zu ihrer Situation gab, und dem Aufdruck „Mieter wehren sich erfolgreich“ in den Hof geworfen, wenn potenzielle Käufer zu Wohnungsbesichtigungen kamen. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos. Vor Gericht wurde die Frage behandelt, ob das Herabwerfen der Zettel vom Grundrecht auf Meinungsfreiheit geschützt ist. Das beantwortete das Gericht eindeutig: Zettel, die aus dem Fenster geworfen werden, sodass diese auf die im Hof befindlichen Personen herabfallen, sind Teil einer Meinungsäußerung, die vom Grundgesetz gedeckt wird. Der Vermieter war der Meinung, dass das Werfen der Zettel nicht mehr sachlicher Kritik entspreche und außerdem zur Verschmutzung des Hausgrundstücks führe. Es bestehe keine „Waffengleichheit“, jammerte er. Sämtliche „alten“ Mieter könnten sorglos Zettel auslegen und man könne nicht in entsprechender Art und Weise reagieren. Dem Vermarktungsinteresse müsse ein schützenswerter Stellenwert beigegeben werden. Hier gehe es nur darum, den Eigentümer zu schädigen. Das Gericht ließ diese Meinung nicht gelten und schmetterte die Kündigung ab. Die Zettel seien nur ein Hinweis darauf, dass es Auseinandersetzungen zwischen dem Vermieter und den Mieter/innen gab. Der Hinweis auf die Internetseite zeige, dass der Verfasser der Zettel über die Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter/innen hinaus ein politisches oder gesellschaftliches Anliegen verfolgt.

Grenzen der Meinungsäußerung

Das Bundesverfassungsgericht hat in unzähligen Entscheidungen Grundsätze zum Thema Meinungsfreiheit aufgestellt. Danach umfasst

der Begriff der Meinungsäußerung sowohl Werturteile als auch dem Wahrheitsbeweis zugängliche Tatsachenbehauptungen. Dabei ist es unerheblich, ob eine Äußerung rational oder emotional, begründet oder grundlos ist oder ob sie von anderen für nützlich oder schädlich, wertvoll oder wertlos gehalten wird. Nicht nur der Inhalt, auch Form sowie Art und Weise einer Meinungsäußerung sind grundrechtlich geschützt, sowie die Umstände, von denen man sich die größte Verbreitung oder die stärkste Wirkung der Kundgabe verspricht. Selbst polemische oder verletzende Äußerungen sind nicht von vornherein dem Schutzbereich des Grundrechts entzogen. Die Grenzen zulässiger freier Meinungsäußerung werden erst überschritten, wenn durch sie höherrangige Rechte Dritter verletzt werden. Eine Meinungsäußerung ist nicht Selbstzweck, sondern verfolgt stets einen Zweck. Dass dieser mit den wirtschaftlichen Interessen eines anderen in Konflikt steht, mag für die rechtliche Zulässigkeit einer Aussage wesentlich sein, nicht aber für deren Eigenschaft als Meinungsäußerung. So begründete es der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin im oben genannten Urteil.

MEINUNGSFREIHEIT IM GRUNDGESETZ UND IN DER BERLINER VERFASSUNG

In Artikel 5 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland steht, dass jeder Mensch das Recht hat, seine Meinung in Wort, Schrift und Bild frei zu äußern und zu verbreiten und sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten. Auch die Pressefreiheit und die Freiheit der Berichterstattung durch Rundfunk und Film sind nach der Verfassung gewährleistet. Eine Zensur darf nicht stattfinden. Beschränkungen finden sich in den Vorschriften der allgemeinen Gesetze, den gesetzlichen Bestimmungen zum Jugendschutz und im Recht der persönlichen Ehre. In Artikel 14 der Berliner Verfassung ist es etwas salopper formuliert. Danach hat jeder Mensch das Recht, innerhalb der Gesetze seine Meinung frei und öffentlich zu äußern, solange er die durch die Verfassung gewährleistete Freiheit nicht bedroht oder verletzt. Unabhängig von ihren Formulierungen sagen beide Verfassungen das Gleiche: Im Prinzip kann alles gesagt und getan werden, solange die Rechte anderer nicht berührt werden.



Für Mieter/innen bezieht die durch das Grundgesetz garantierte Meinungsfreiheit nicht die Hausfassade ein, denn die Fassade gehört nicht zur Wohnung. Es kann jedoch Ausnahmen geben, zum Beispiel bei einem aktuellen Anlass und mit befristetem Zeitraum. Foto: nmp

Regionale und vertragliche Besonderheiten

Die Beurteilung unzulässiger Meinungsäußerungen hängt zum einen von vertraglichen Vorgaben, zum anderen von regionalen Besonderheiten ab. Im Mietvertrag kann geregelt werden, dass das Aufhängen von Plakaten einer Genehmigung bedarf. Jede Zuwiderhandlung ist dann ein Vertragsverstoß und kann geahndet werden. Die Ahndung muss nicht unbedingt in Form einer Kündigung erfolgen, aber der Vermieter hat einen Anspruch auf Unterlassung. Eine Genehmigung ist vom Vermieter grundsätzlich zu erteilen, falls kein besonderes Interesse entgegensteht.

Betreffend der regionalen Unterschiede gehört beispielsweise im Hamburger Stadtteil St. Pauli das Hissen der Piratenflagge zum guten Ton. Bei Heimspielen des örtlichen Fußballclubs hängt sie an Fenstern, Außenwänden und Balkonen. Kein Mensch würde deswegen auf die Idee kommen, einen Schadensersatzanspruch wie in Chemnitz zu konstruieren.

An einem Haus nahe der Reeperbahn hingen der Totenkopf und die ein Hakenkreuz zerschlagende Faust mit der Unterschrift „St. Pauli gegen Rechts“ aus allen Fenstern und Balkonen. Es war ein Protest gegen einen Laden im Erdgeschoss, der Thor-Steinar-Kleidung, eine bevorzugte Marke der rechten Szene, verkaufte. Die Eigentümer nahmen den Protest wahr und kündigten – dem Laden im Erdgeschoss.

Transparente am Haus

Zur Mietsache gehören weder die Hausfassade noch die Außenseite des Balkongeländers. Deshalb kann ein Vermieter die Beseitigung eines am Balkongeländer angebrachten Transparents mit politischer Aufschrift verlangen (AG Wiesbaden, Urteil vom 15. April 2003, AZ: 93 C 465/03). Mieter/innen haben nicht das Recht, in das Eigentum der Vermieter einzugreifen und die Gestaltung der Hausfassade zu verändern. Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietwohnung wäre damit überschritten.

• Aktueller Anlass

Allerdings wird in der mietrechtlichen Fachliteratur das Grundrecht der Meinungsfreiheit in den Vordergrund gestellt, wenn aus aktuellem Anlass über einen kurzen Zeitraum ein Transparent ausgehängt wird. In Hamburg durften zum Beispiel Mieter/innen ein 2 m langes und 50 cm breites Schild über dem Balkonfenster anbringen. Das Transparent, über das in den 80er Jahren entschieden



Zur Beurteilung, ob eine am Balkon oder Fenster angebrachte Meinungsäußerung unzulässig ist, sind neben einer Vielzahl regionaler Besonderheiten die im Mietvertrag festgelegten Vorgaben entscheidend. Foto: nmp

wurde, richtete sich gegen die Stationierung von Raketen in der Bundesrepublik Deutschland (LG Hamburg, Urteil vom 26. März 1985, AZ: 16 S 215/84).

• Angriff auf Vermieter

Andere Konsequenzen können folgen, wenn auf dem Transparent keine allgemeine politische Forderung steht, sondern der Vermieter direkt angegriffen wird. „Herr S., mit Ihrer Rückendeckung verkaufte die (...) dieses Haus 1999 an seinen Mietern vorbei für 1,5 Millionen DM an den Westberliner H-J S. Der lässt das Haus verfallen. Es steht fast leer. Er bietet es seit zwei Jahren auf dem Markt für ein Vielfaches an. Wir fordern die Rückabwicklung des Verkaufs.“ So stand es an einer Berliner Hauswand. Der Eigentümer kündigte das Mietverhältnis fristlos. Das Landgericht Berlin war offenkundig entsetzt – allerdings nicht über das Geschäftsgebaren des Eigentümers. Mit der Formulierung „Rückendeckung“ werde zum Ausdruck gebracht, dass der Verkauf nicht mit rechten Dingen über die Bühne gegangen sei, so das Gericht. Die Bezeichnung „Westberliner“ sei in diesem Zusammenhang negativ besetzt und propagandistisch, weil sie überwiegend von den Behörden der DDR und den Berlinern (Ost) verwendet wurde. Schließlich bedeute „das Haus verfallen lassen“ und „leer“, dass der Eigentümer ein Spekulant sei. Der Vorwurf der Spekulation sei in hohem Maße ehrenrührig. Eine bewusst unwahre Tatsachenbehauptung oder ein grob fahrlässiger Umgang mit der Wahrheit werde nicht geschützt. Ein irreparabler Schaden des Eigentümers sei entstanden und ein Fortführung des Mietverhältnis mit den für das Plakat verantwortlichen Mieter/innen unmöglich.

Die fristlose Kündigung sei schon wegen des unverschämten Inhalts des Plakats gerechtfertigt (LG Berlin, Urteil vom 28. August 2003, AZ: 67 S 110/03). Einen Kommentar kann man sich kaum verkneifen: Leerstand und Instandhaltungsrückstau sind ein Indikator für ein Spekulationsobjekt und leicht nachprüfbar. Wenn Mieter/innen dies nicht benennen dürfen, ist das ein erheblicher Einschnitt in das Grundrecht auf freie Meinungsäußerung. Und die Interpretation bezüglich des „Westberliners“ ist für Westdeutsche kaum nachvollziehbar. Auch in Hamburg wurden die Berliner (West) Westberliner genannt. Der Senator S., dem vorgeworfen wurde, er habe beim Verkauf Rückendeckung gegeben, hätte sich aufregen und Maßnahmen ergreifen können. Aber der ist nicht Vermieter und kann das Mietverhältnis nicht kündigen.

• Anzeigen von Leerstand

Das Landgericht München entschied einen Fall, in dem ein Mieter ein mehrere Quadratmeter großes Transparent aus den Wohnungsfenstern an der Fassade angebracht hatte. Auf dem Transparent prangte in großen Lettern: „In diesem Haus stehen 4 Wohnungen leer, ca. 500 qm.“ Das entsprach den Tatsachen. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis fristlos. Zu Recht, wie das Gericht meinte. Der Vermieter werde mit dem Transparent angeprangert. Es reiche die Gefahr, dass dies als Aufforderung zur Hausbesetzung verstanden wird (LG München I, Urteil vom 20. Juli 1983, AZ: 14 S 18033/81). Ob in anderen Großstädten ähnlich geurteilt wird, ist fraglich. Es scheint sehr problematisch, wenn nicht einmal offensichtlich wahre Be-

hauptungen mitgeteilt werden dürfen. Selbst wenn der Vermieter ein schützenswertes Interesse hatte, hätte eine Unterlassung ausgereicht. Grundsätzlich gilt nämlich, dass wahre Behauptungen vom Grundrecht auf freie Meinungsäußerung gedeckt sind.

• Keine Tatsachen

Nicht als Tatsachenbehauptung zu belegen war ein Plakat, auf dem stand: „In diesem Haus sind Kinder unerwünscht. Hier darf nicht gewohnt, gespielt, gelacht werden.“ Dieses Plakat musste nach einer einstweiligen Verfügung umgehend entfernt werden (AG Ludwigsburg, Urteil vom 11. August 1989, AZ: 7 C 2028/89).

• Kleinformatige Plakate

Auch auf die Größe des Plakats kann es ankommen. Bei der Anbringung von zwei Plakaten in DIN-A4-Format mit Politvokabular aus der Hausbesetzer-Ära kann es sich zwar um eine Vertragsverletzung handeln, aber eine fristlose Kündigung ist nicht gerechtfertigt. Dem steht zum einen die geringe Größe der „Plakate“ entgegen, zum anderen die Mitteilung selbst, die von Form und Inhalt kaum den Anspruch stellt, ernst genommen zu werden (AG Waldkirch, Urteil vom 25. Januar 1996, AZ: 1 C 371/95). Aber Vorsicht: Das AG Waldkirch hatte über die Rechtsmäßigkeit einer fristlosen Kündigung zu entscheiden. Ein Unterlassungsanspruch wäre unter Umständen gegeben gewesen.

• „Wir bleiben hier!“

Erlaubt ist ein in den Fenstern der Wohnung angebrachtes, nicht dominierendes Plakat mit der Aufschrift „Wir bleiben hier!“. Mieter/innen haben ein beachtenswertes Interesse gegenüber potenziellen Käufern klarzustellen, dass sie ihre Rechte nach dem Kündigungsschutz in vollem Umfang wahrnehmen werden (AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Urteil vom 16. August 1990, AZ: 4 C 1832/90).

• Fußball-Weltmeisterschaften

Einigkeit besteht darüber, dass während einer Fußball-Weltmeisterschaft Plakate von Nationalmannschaften oder Nationalfahnen in die Fenster der Wohnung gehängt werden dürfen. Folgerichtig müsste dies auch für die Clubmannschaften gelten. Vielleicht sollte sich der Fluch-der-Karibik-Fan auf diese Argumentation beziehen.

• Meinungsäußerung in den Medien

Das Recht von Mieter/innen auf freie Meinungsäußerung schließt ein, das Mietverhältnis in der Presse öffentlich behandeln zu las-



Laut einem Urteil des Amtsgerichts Stuttgart-Bad Cannstatt darf ein Plakat im Außenfenster mit der Aufschrift „Wir bleiben hier“ von Mieter/innen angebracht werden. So können die Mieter/innen potenziellen Käufern signalisieren, dass sie ihre Rechte kennen und wahrnehmen wollen. Foto: nmp

sen. Die von Journalisten gewählte Darstellungsweise ist Mieter/innen nicht als Pflichtverletzung im Mietverhältnis zuzurechnen. Herabsetzende oder unwahre Äußerungen von Mieter/innen über die Vermieter hingegen können eine Pflichtverletzung begründen, insbesondere wenn die Äußerungen gegenüber der Presse vorgenommen werden. Wenn aber nur die Journalist/innen harsche oder beleidigende Worte finden und Sachverhalte nach eigenem Gusto interpretieren, können die Mieter/innen nicht dafür verantwortlich gemacht werden (AG Hamburg-Wandsbek, 23. September 2005, AZ: 716B C 46/05).

• Meinungsäußerung bei Wohnungsbegehungen

Auch hier gilt die Faustregel: Wer Wahres sagt, kann rechtlich nicht belangt werden. Es ist gestattet, potenzielle Käufer über eigene Rechte bei der Umwandlung (verlängerter Kündigungsschutz) und über Mängel in der Wohnung hinzuweisen. Aber Vorsicht ist angebracht, denn eine falsche Behauptung kann Folgen haben.

Rechtsfolgen

Die Rechtsfolgen bei freier Meinungsäußerung sind vielfältig. Das Grundrecht ist interpretierbar und Einschränkungen durch den Mietvertrag sind möglich. Die rechtlichen Konsequenzen reichen von Unterlassung (auch im Eilverfahren) bis zur Kündigung oder sogar fristlosen Kündigung.

Fast ein Jahr lang hatte ein Genossenschaftsmitglied seiner Genossenschaft in mehreren Schreiben vorgeworfen, sie würden „Nazimethoden“ anwenden, „wegsehen bei Hitler“ oder „Millionen an Fördergeldern missbrauchen“. Die Genossenschaft hatte irgendwann die Nase voll und wollte das Mitglied aus der Genossenschaft ausschließen. Das Gericht war zwar der Meinung, dass das Verhalten als unvereinbar mit dem genossenschaftlichen Sinn galt, aber der Ausschluss des Mitglieds erfolgte nicht. Die Genossenschaft hätte vorher abmahnen müssen (LG Berlin, 20. April 2006, AZ: 51 S 343/05).

Fazit

Allgemeine Grundsätze bezüglich der Meinungsfreiheit im Mietrecht lassen sich nicht aufstellen. Regionale Unterschiede machen es fast unmöglich, Faustregeln aufzustellen. Allerdings sind die Extreme eindeutig. Vom Grundrecht ist nicht erfasst, zu lügen oder den Vermieter zu beschimpfen. Wer ein kleines Plakat mit einer allgemeinen, dem Zeitgeist entsprechenden Äußerung ins Fenster hängt, hat wenig zu befürchten.

Das Urteil über die Piratenflagge wird erst nach Redaktionsschluss ergehen. Die Richter haben aber wohl bei einem Ortstermin festgestellt, dass es sich eindeutig um eine Kinderflagge handelt. Wer hätte auch echte Piraten erwartet?

Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel nach vereinbartem Heizungs-austausch

Haben Mieter und Vermieter vereinbart, dass die vom Mieter eingebaute Gasetagenheizung vom Vermieter kostenfrei durch eine Zentralheizung ersetzt wird, ist die Wohnung bei Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel weiterhin in die Kategorie „ohne Sammelheizung“ einzuordnen.

**AG Lichtenberg, Urteil vom 08.06.2011
AZ: 11 C 42/11**

Die Mieterin hatte in ihrer Wohnung im Jahr 1994 auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung eingebaut. Im Jahr 2001 wurde die Gasetagenheizung vom Vermieter durch eine Sammelheizung mit Fernwärmeanschluss ersetzt. Die Mietparteien vereinbarten hierzu, dass der Austausch der Gasetagenheizung für die Mieterin kostenfrei erfolgt. Auch verlangte die Vermieterin keinen Modernisierungszuschlag. Allerdings begehrte sie im Jahr 2010



die Zustimmung der Mieterin zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und legte dabei das Mietspiegelfeld E 4 (mit Bad und Sammelheizung) zugrunde. Die Mieterin meinte dagegen, es sei das Mietspiegelfeld E 3 (mit Bad oder Sammelheizung) zutreffend, wonach für eine Mieterhöhung kein Spielraum bestand. Das Amtsgericht gab der Mieterin Recht und wies die Klage der Vermieterin ab. Es legte die Vereinbarung zwischen den Mietparteien aus dem Jahr 2001 dahingehend aus, dass auch eine Mieterhöhung, die auf die Ausstattung mit einer Zentralheizung

und die entsprechend andere Einordnung im Mietspiegel gestützt wird, ausgeschlossen werden sollte. Anderenfalls würde es der Mieterin letztlich nichts nützen, dass die Vermieterin auf die Umlage der Modernisierungskosten verzichtete.

Das Gericht ordnete daher die Wohnung in das Mietspiegelfeld E 3 (ohne Sammelheizung) ein, eine Mieterhöhung war danach nicht möglich. Dass die Mieterin bereits im Jahr 2004 einer Mieterhöhung mit der Einordnung in das Feld „mit Bad und Sammelheizung“ des damaligen Mietspiegels zugestimmt hatte, hielt das Gericht für bedeutungslos. Dadurch sei eine Vertragsänderung im Sinne der Vermieterin nicht zustande gekommen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Henrik Solf

Badeinbau mit Grundrissveränderung als Modernisierung

Ein Mieter muss eine Modernisierung, welche die Aufteilung der 12 qm großen Küche in ein Duschbad und eine Küche vorsieht, nicht dulden, wenn in der verbleibenden Küche wegen ihrer verminderten Größe nicht mehr die übliche Küchenausstattung untergebracht werden kann.

**AG Mitte, Urteil vom 22.10.2009
AZ: 25 C 339/08**

Der Mieter bewohnte eine Wohnung mit einer 12,07 qm großen Küche, in welcher eine mobile Duschkabine aufgestellt war. Die Vermieterin verlangte von ihm die Duldung einer Modernisierung, welche die Aufteilung dieses Raums in ein Duschbad und eine Küche vorsah. Der entstehende Duschaum sollte 1,84 qm und die künftige Küche 6,55 qm groß sein.

Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin ab. Zwar sei die erstmalige Herstellung eines getrennten Duschaums wohnwertverbessernd, aber im vorliegenden Fall werde dadurch die Verschlechterung der Wohnung, welche mit der Verkleinerung der Küche einhergehe, nicht aufgewogen. Berücksichtigt hat das Gericht bei seiner Entscheidung einerseits, dass eine Gelegenheit zum Duschen bereits existierte (Duschkabine in der Küche), andererseits, dass die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der geplanten Küche nicht dem normalen Standard genügt hätten und auch dass die Duschkabine sehr klein ausgefallen wäre.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Oliver Marson

Anmerkung: Es handelt sich hier um eine Einzelfallentscheidung, was auch das Amtsgericht Mitte in seinen Entscheidungsgründen klarstellte. Eine Grundrissänderung (häufig bei erstmaligem Einbau eines Bads) kann als Wohnwertverbesserung duldungspflichtig sein. Es ist jeweils im Einzelfall unter „Würdigung des konkreten Zuschnitts der betroffenen Wohnung, der Wohnungsgröße, der Einzelheiten der konkret geplanten Baumaßnahme“ (BGH, Urteil vom 13. Februar 2008, AZ: VIII ZR 105/07) zu prüfen, ob sich die Maßnahme insgesamt wohnwerterhöhend auswirkt oder ob die durch sie entstehenden Nachteile überwiegen.

Suchen Sie daher in ähnlich gelagerten Fällen unbedingt eine Beratungsstelle auf, bevor Sie die Modernisierung dulden oder ablehnen.

Minderung wegen anfänglicher Mängel und Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Eine Minderung und ein Zurückbehaltungsrecht können dem Mieter auch dann zustehen, wenn Mängel bereits bei Anmietung der Wohnung vorhanden sind, sofern sich der Vermieter zur Beseitigung verpflichtet hat. Ein auf eine Kündigung wegen Mietrückständen gestützter Räumungsanspruch des Vermieters erfordert die Angabe und Erläuterung der tatsächlich geschuldeten Miete, sofern diese von der vertraglich vereinbarten Miete abweicht.

**AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 26.08.2011
AZ: 21 C 90/11**

Vermieter und Mieter schlossen im Februar 2005 einen Mietvertrag und vereinbarten einen Gesamtmietpreis in Höhe von 381 Euro (281 Euro Nettokaltmiete und 100 Euro Betriebskostenvorauszahlung). Nach zweimaliger Veränderung der Betriebskostenvorauszahlung betrug die Miete zuletzt 431 Euro (281 Euro Nettokaltmiete und 150 Euro Betriebskostenvorauszahlung).

Bereits bei Anmietung der Wohnung waren die Seitenwände der Küchenspüle wegen des defekten Wasserhahns durchfeuchtet. Die Vermieter hatten sich zum Austausch der mangelhaften Spüle verpflichtet. Im Wohnungsübergabeprotokoll hieß es dazu unter der Überschrift „Mangelbeschreibung“: „Austauschen

der Spüle“. Trotz wiederholter Aufforderungen zur Mängelbeseitigung tauschten die Vermieter die Spüle nicht aus. Deshalb minderte der Mieter von November 2009 bis Dezember 2010 die Miete.

Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis im Jahr 2010 mehrmals fristlos und fristgemäß wegen Zahlungsverzugs in Höhe von mehr als zwei Monatsmieten. Sie waren der Auffassung, der Mieter sei zur Minderung nicht berechtigt, weil der Mangel bereits bei Anmietung vorhanden war und der mangelhafte Zustand der Wohnung vom Mieter vorbehaltlos angenommen worden sei.

Die auf diese Kündigungen gestützte Räumungsklage der Vermieter wies das Amtsgericht ab. Das Amtsgericht legte die Anmerkung in dem Wohnungsübergabeprotokoll dahingehend aus, dass der Mieter die Mietsache gerade nicht vorbehaltlos angenommen, sondern vielmehr sein Recht auf Mietminderung und Zurückbehaltung der Miete vorbehalten habe, indem in das Übergabeprotokoll aufgenommen wurde, dass die Spüle auszutauschen sei. Unter Berücksichtigung der – angesichts des Mangels nach Auffassung des Amtsgerichts angemessenen – Minderung von 5% und eines Zurückbehaltungsrechts in mindestens dreifacher Höhe verblieb jedenfalls kein Mietrückstand in Höhe von zwei Monatsmieten, der eine Kündigung hätte rechtfertigen und einen Räumungsanspruch begründen können. Hinsichtlich der verschiedenen Kündigungserklärungen des Vermieters stellte das Gericht zudem klar, dass die von den Vermietern jeweils behauptete tatsächliche Miethöhe nach mehreren Änderungen der Nebenkostenvorschüsse seit Vertragsbeginn im Einzelnen hätte nachvollziehbar dargelegt werden müssen, um die angeblichen Mietrückstände überprüfbar zu machen. Hieran fehlte es zumindest hinsichtlich der ersten Kündigung der Vermieter.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

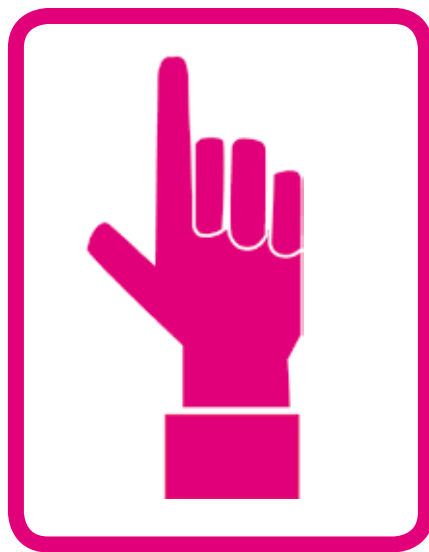
Begründung der Mieterhöhung mit veraltetem Mietspiegel

Ein Mieterhöhungsverlangen ist nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter darin zur Begründung auf den bisher geltenden Mietspiegel und nicht auf den kurz zuvor veröffentlichten neuesten Mietspiegel Bezug genommen hat.

**BGH, Urteil vom 06.07.2011
AZ: VIII ZR 337/10**

Die Vermieterin verlangte vom Mieter mit Schreiben vom 29. Juni 2009 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, welche sie mit dem Berliner Mietspiegel 2007 begründete. Am 24. Juni 2009 war im Amtsblatt der Berliner Mietspiegel 2009 veröffentlicht worden. Da der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmte, erhob die Vermieterin Klage. Der Mieter vertrat unter anderem die Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen sei unwirksam, da es mit dem – zum Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung bereits vorliegenden – Berliner Mietspiegel 2009 hätte begründet werden müssen. Das Landgericht Berlin und der Bundesgerichtshof teilten diese Auffassung nicht. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass die Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem falschen Mietspiegel nicht zur formellen Unwirksamkeit führt und lediglich ein inhaltlicher Fehler des Mieterhöhungsverlangens vorliegt.

Anmerkung: Ebenso verhält es sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in dem häufigeren Fall, dass der Vermieter in



seinem Erhöhungsverlangen ein falsches Mietspiegelfeld angibt. Das Mieterhöhungsverlangen ist trotzdem formell wirksam. Das heißt aber nicht, dass der Mieter zur Zustimmung verpflichtet ist. Bei der inhaltlichen Prüfung sind selbstverständlich das richtige Mietspiegelfeld und der richtige Mietspiegel zugrunde zu legen, um feststellen zu können, ob die verlangte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Weitere Informationen finden Sie in unserer Infoschrift „Mieterhöhung“ (siehe Seite 2 oder unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html).

Notwendige Angaben der Gründe in einer Eigenbedarfskündigung

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind die Person, für die die Wohnung benötigt wird, und das berechtigte Interesse der Person an der Erlangung der Wohnung nachvollziehbar darzulegen. Hierzu kann der Vermieter auch auf Kündigungsgründe Bezug nehmen, die er dem Mieter bereits in einem früheren Schreiben mitgeteilt hat. (Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)

**BGH, Urteil vom 06.07.2011
AZ: VIII ZR 317/10**

Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis über eine 1-Zimmer-Wohnung mit der Begründung, dass eine von ihnen nach einem Studienjahr in Neuseeland ihr Studium in München fortsetzen wolle und hierfür die Wohnung benötige. Sie wolle einen eigenen Hausstand gründen und könne in das ehemalige Kinderzimmer der elterlichen Wohnung nicht zurück, da dieses inzwischen von ihrer Schwester genutzt werde.

Das Landgericht wies die Räumungsklage der Vermieter ab, weil nach seiner Auffassung die Kündigung formell unwirksam war. Es fehlten in dem Kündigungsschreiben konkrete Angaben zur aktuellen Wohnsituation der Vermieterin. Nach ihren eigenen Angaben im Prozess habe sie vor ihrem Aufenthalt in Neuseeland bereits nicht mehr bei ihren Eltern, sondern in einem Nachbarhaus gewohnt und dort teilweise einen eigenen Hausstand gegründet. Diese Umstände hätten im Kündigungsschreiben angegeben werden müssen, um der Mieterin eine Verteidigung zu ermöglichen. Ob die Mieterin von diesen Umständen bereits anderweitig Kenntnis gehabt habe, sei unerheblich, denn die Kündigungsgründe müssten im Kündigungsschreiben stets vollständig enthalten sein.

Auf die Revision der Vermieter hob der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts auf. Er vertrat die Auffassung, dass das Landgericht die Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung „überspannt“ habe. Es reiche bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs im Allgemeinen, die Person anzugeben, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wird, und das Interesse zu benennen, das diese Person an der Wohnung hat. Die Wohnsituation der Vermieterin vor ihrem Auslandsaufenthalt sei ohne Bedeutung. Entscheidend sei, dass sie nach diesem längeren Aufenthalt nach München zurückkehren und dort eine

eigene Wohnung beziehen wolle. Auch stellte der Bundesgerichtshof klar, dass entgegen der Auffassung des Landgerichts Umstände, die dem Mieter bereits aus früheren Schreiben des Vermieters bekannt sind, im Kündigungsschreiben selbst nicht zwingend wiederholt werden müssten.

Vereinbarte Mietanpassung bei Erhöhung der Durchschnittsmiete nach geförderter Modernisierung

Darf der Vermieter nach den Bestimmungen eines ihn bindenden Fördervertrags von Mietern mit Wohnberechtigungsschein keine höhere Miete als die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau verlangen, ist eine Regelung im Mietvertrag, nach der der Mieter bei Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins die Verminderung der vereinbarten Miete auf die (niedrigere) Durchschnittsmiete verlangen kann und sich bei einer Erhöhung der Durchschnittsmiete der von ihm zu tragende Anteil an der vereinbarten Miete erhöht, wirksam.

**BGH, Urteil vom 13.07.2011
AZ: VIII ZR 261/10**

In einem Mietvertrag aus dem Jahr 2007 wurde eine monatliche Miete in Höhe von 399,73 Euro vereinbart. Der Vermieter hatte die Wohnung im Rahmen eines Fördervertrags modernisiert. Nach den Bedingungen des Fördervertrags darf er von Mietern, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen, nur die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau verlangen. Diese betrug bei Vertragsabschluss 4,13 Euro/qm monatlich, für die Wohnung der Mieter insgesamt 383,06 Euro. Im Mietvertrag wurde klargestellt, dass Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegten, verlangen konnten, dass die vereinbarte (höhere) Miete auf diesen Betrag vermindert werde, bis die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau angehoben wird. Eine Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB wurde vertraglich ausgeschlossen. Die Mieter bezahlten dementsprechend zunächst 383,06 Euro monatlich, den Differenzbetrag zur vertraglich vereinbarten Miete (16,67 Euro) erhielt der Vermieter von der Investitionsbank Berlin. Mit Wirkung vom 1. April 2008 wurde die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau auf 4,40 Euro/qm monatlich angehoben. Dementsprechend

senkte die Investitionsbank ihren monatlichen Zuschuss um 13,52 Euro. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2008 forderte der Vermieter die Mieter auf, rückwirkend seit 1. April 2008 monatlich 396,58 Euro Miete zu zahlen.

Da die Mieter den Erhöhungsbetrag nur teilweise zahlten, klagte der Vermieter. Die Mieter vertraten vor Gericht die Auffassung, der Vermieter hätte die Regelungen der §§ 558 ff. BGB zur Mieterhöhung einhalten müssen; zudem würde durch die verlangte Erhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten. Nach Abweisung der Zahlungsklage des Vermieters durch das Amtsgericht Tiergarten gab das Landgericht Berlin der Klage statt. Der Bundesgerichtshof wies die Revision der Mieter zurück. Er folgte der Auffassung des Landgerichts Berlin, dass nach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien bereits eine höhere als die jetzt verlangte Miete vereinbart sei. Der von den Beklagten zu tragende Anteil könne sich (maximal) bis zu dem vereinbarten Betrag von 399,73 Euro erhöhen, wenn die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau erhöht werde. Eine Mieterhöhung



nach den Regeln des § 558 ff. BGB sei nicht erforderlich, da die vertraglich vereinbarte Miete gar nicht erhöht werde. Vielmehr komme der Zuschuss, den die Investitionsbank zur vertraglich vereinbarten Miete zahle, den Mietern voll zugute; er vermindere den Anteil an der vereinbarten Miete, den die Mieter selbst zu tragen hätten. Vermindere sich dieser Zuschuss, erhöhe sich dementsprechend der von den Mietern selbst zu zahlende Anteil.

Da auch mit der vom Vermieter verlangten Erhöhung die vertraglich vereinbarte Miete noch nicht überschritten wurde, kam es nach der vom Bundesgerichtshof nicht beanstande-

ten Auffassung des Landgerichts Berlin auch nicht darauf an, ob die ortsübliche Miete überschritten wird.

Abrechnungsfrist für die Betriebskostenabrechnung

§ 556 Absatz 3 Satz 1, Absatz 4 BGB steht einer einmaligen einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsfrist zum Zweck der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegen.

**BGH, Urteil vom 27.07.2011
AZ: VIII ZR 316/10**

(§ 556 Absatz 3 Satz 1 BGB: „Über die Vorauszahlung für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen.“

§ 556 Absatz 4 BGB: „Eine zum Nachteil des Mieters von (...) Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Zwischen dem Mieter und der Vermieterin war ursprünglich die jährliche Abrechnung der Nebenkosten jeweils für den Zeitraum vom 1. Juni bis 31. Mai vereinbart. Der Mieter vereinbarte später mit der (damaligen) Betreuerin der Vermieterin, dass diese wegen ihrer Überlastung und der beabsichtigten Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung einmalig den Abrechnungszeitraum auf neunzehn Monate verlängert. Die Testamentsvollstreckerin der verstorbenen Vermieterin rechnete am 31. August 2009 für den Zeitraum vom 1. Juni 2007 bis 31. Dezember 2008 ab und verlangte vom Mieter eine Nachzahlung von 728,15 Euro. Da der Mieter die Nachzahlung verweigerte, erhob die Testamentsvollstreckerin Klage. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter zur Zahlung, das Landgericht hob auf die Berufung des Mieters das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Klage ab. Es vertrat die Auffassung, dass die Vereinbarung des Mieters mit der (damaligen) Betreuerin der (inzwischen verstorbenen) früheren Vermieterin gemäß § 556 Absatz 3 Satz 1, Absatz 4 BGB unwirksam sei. Die Vereinbarung könne lediglich hinsichtlich der beabsichtigten Umstellung auf die kalenderjährliche Abrechnung wirksam sein. Hinsichtlich des dann abzurechnenden „Rumpffjahres“ 2007 (Juni bis Dezember 2007) sei die zwölfmonatige Abrechnungsfrist überschritten; eine formell ordnungsgemäße Abrechnung für 2008 liege ebenfalls nicht vor, da die (nur) für diesen Zeitraum angefallenen Kosten aus der Abrech-

nung für 2007 und 2008 nicht ersichtlich seien. Auf die Revision der Klägerin hob der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts auf. Die zwischen dem Mieter und der früheren Vermieterin getroffene Vereinbarung über eine einmalige Verlängerung der Abrechnungsperiode sei wirksam. Der Bundesgerichtshof konnte darin keinen Nachteil des Mieters im Sinne von § 556 Absatz 4 BGB erkennen. Auch für den Mieter sei die Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung unter Umständen von Vorteil, da künftige Abrechnungen dadurch übersichtlicher und nachvollziehbarer werden könnten. Dem möglichen Nachteil, dass ein Guthaben erst einige Monate später zur Auszahlung gelangt, stünde der mögliche Vorteil gegenüber, dass auch eine mögliche Nachzahlung erst später fällig wird.

Verjährung von Schadensersatzansprüchen einer Wohnungseigentümergeinschaft wegen Beschädigung von Gemeinschaftseigentum

Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Absatz 1 BGB keine Anwendung.

**BGH, Urteil vom 29.06.2011
AZ: VIII ZR 349/10**

(§ 548 Absatz 1 BGB: „Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen (...) Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält.“)

Die Mieter sollen am 28. Juni 2008 beim Auszug aus einer von ihnen gemieteten Eigentumswohnung den zum Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentumsanlage gehörenden Aufzug beschädigt haben. Die Wohnungseigentümergeinschaft trat ihre Schadensersatzansprüche gegen die Mieter an den Lebensgefährten einer Wohnungseigentümerin ab, der im Dezember 2009 Klage auf Zahlung von 6.733,54 Euro Schadensersatz gegen die Mieter erhob.

Die Mieter erhoben unter anderem die Einrede der Verjährung. Die Klage hatte vor dem Landgericht und vor dem Oberlandesgericht keinen Erfolg. Beide Instanzen teilten die Auffassung der Mieter, dass eventuelle Schadensersatzan-



sprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 548 Absatz 1 BGB verjährt seien. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Oberlandesgerichts auf. Er stellte klar, dass die kurze Verjährungsfrist des § 548 Absatz 1 BGB auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums nicht anwendbar ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe auf die Vermietung der einzelnen Wohnungen durch die Wohnungseigentümer regelmäßig keinen Einfluss und vielfach auch gar keine Kenntnis von Auszügen der Mieter ihrer Wohnungseigentümer. Sie habe daher auch regelmäßig keine Veranlassung, zeitnah nach einem solchen Auszug das Gemeinschaftseigentum auf mögliche Schäden zu untersuchen. Vor diesem Hintergrund bestehe kein Anlass, die Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der Verjährung von Schadensersatzansprüchen den Sondervorschriften des Mietrechts zu unterwerfen.

Betriebskosten und Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots

Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter.

Mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den insoweit überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügt

der Mieter seiner Darlegungslast nicht. Den Vermieter trifft regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes.

**BGH, Urteil vom 06.07.2011
AZ: VIII ZR 340/10**

Die Vermieterin rechnete die Betriebskosten für 2007 ab und gab dabei die auf die Mieter entfallenden Müllentsorgungsgebühren mit 525,71 Euro an. Die Mieter beanstandeten diese Position unter Hinweis auf den vom Deutschen Mieterbund herausgegebenen „Betriebskostenspiegel für Deutschland“, der für vergleichbare Wohnungen lediglich eine Kostenumlage für Müllentsorgung in Höhe von 185,76 Euro als berechtigt ausweise. Sie meinten, die Vermieterin habe damit gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Absatz 3 BGB) verstoßen und zogen den Differenzbetrag von 395,95 Euro von der Miete ab. Die Vermieterin verklagte die Mieter daraufhin auf Zahlung dieses Betrags. Das Amtsgericht verurteilte die Mieter zur Zahlung, die Berufung der Mieter blieb ebenso erfolglos wie ihre Revision. Der Bundesgerichtshof stellte zwar erneut klar, dass der Vermieter bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten habe. Anderenfalls könne dem Mieter ein Schadensersatzanspruch zustehen. Die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs hätten jedoch die Mieter darzulegen, was die Beklagten hier aber nicht getan hätten. Aus den Durchschnittswerten eines überregionalen „Betriebskostenspiegels“ könne eine Pflichtverletzung der Vermieterin, welche höhere als die dort ausgewiesenen Kosten umlege, nicht hergeleitet werden. Die Kosten der Müllentsorgung beispielsweise seien regional sehr unterschiedlich; zudem könnten besondere Gegebenheiten in der konkreten Wohnanlage zu abweichenden Kosten führen. Die Vermieterin treffe hier auch keine „sekundäre Darlegungslast“. Der Mieter könne Einsicht in die Abrechnungsbelege nehmen und die einzelnen Positionen im Hinblick auf einen Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit einer weiteren Prüfung unterziehen.

Anmerkung: Die Entscheidung macht wieder einmal deutlich, wie wichtig die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ist. Nur durch die Einsichtnahme können die Mieter/innen Unregelmäßigkeiten feststellen und ihrer Darlegungs- und Beweislast genügen.

TELEFONBERATUNG

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

Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Fragen notieren. Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 - 21 00 25 71** und **030 - 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nichtmitglieder offen.
Informationen telefonisch unter 030 - 21 00 25 84

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 - 21 00 25 84.

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

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

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskosten in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 216 80 01 erforderlich.

VOR-ORT-BÜROS

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

In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.

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

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58

MITTENDRIN in Hellersdorf e. V., 


 Louis-Lewin-Straße  195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr

Landsberger Allee 180, Sozio-Kulturelles Zentrum

 Landsberger Allee  5, 6, 7, 8, 15, 27

 156, 348

Unsere Beratungsstellen

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

Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 113 (Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW gGmbH / Frauenladen und Sprachschule
📍 Westend 🚶 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Mierendorffplatz 19 / Ecke Lise-Meitner-Straße
Nachbarschaftsladen
📍 Mierendorffplatz
🚶 und 📍 Jungferheide 🚶 M27, X9

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
📍 Schöneweide weiter mit 🚶 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Fürstenwalder Damm 474
Seniorenfreizeitstätte Vital
📍 Friedrichshagen 🚶 60, 61
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☺
📍 Köpenick 🚶 X69, 269, 164
🚶 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

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

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
📍 und 📍 Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. **Mittwoch im Monat**
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺
📍 Storkower Straße
🚶 M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18.00 bis 19.30 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität
📍 Friedrichsfelde 📍 und 📍 Lichtenberg

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
📍 Blaschkoallee, Parchimer Allee
🚶 M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „eiele“
📍 Hermannplatz
🚶 M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr
Fuldastraße 48-51
Martin-Luther-Kirche, EG links
📍 Rathaus Neukölln

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10
3. OG, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺
📍 und 📍 Pankow 📍 Wollankstraße
🚶 M1 🚶 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17
Betroffenenvertretung „BV Teute“
📍 Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M10 🚶 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
📍 Eberswalder Straße
🚶 M1, M10, M12 🚶 240
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
🚶 M4, M10 🚶 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
📍 und 📍 Schönhauser Allee 🚶 M12
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Marienburger Straße 28
Väterzentrum
🚶 M4, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺
📍 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺
📍 Friedenau 🚶 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
📍 Nollendorferplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorferstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
📍 Nollendorferplatz

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
📍 Kaiserin-Augusta-Straße
🚶 170, 184, 246

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wilhelmsaue 120
Vorderhaus, Hochparterre links,
Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln)
📍 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 - 216 80 01 anrufen.