



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 375 Juli 2015



ZWANGSRÄUMUNG

Systemfehler der Wohnungsverorgung

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

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

Titelbild: Peter Homann

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 02.06.2015

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515

www.bmgev.de

ÖFFNUNGSZEITEN

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

Mi 10 – 13 Uhr

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindung:

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

Bankverbindung:

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

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

Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

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

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Möckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

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

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

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

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €.

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

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

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

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

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

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

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

GELDINSTITUT _____

BIC _____

IBAN/DE _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems**
Studie zeigt alarmierende Zustände
Stefan Hernádi
- 5 **„Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit haben politische Ursachen.“**
Interview mit Laura Berner und David Schuster
Stefan Hernádi
- 8 **Drohende Zwangsraumdung**
Rentnerin wegen Eigenbedarfs gekündigt
Grischa Dallmer und Matthias Coers
- 9 **Nach einer Zwangsraumdung**
Der Fall M. – ein Beispiel
Karin Baumert
- 10 **Führungszeugnis des Kapitalismus**
Schufa bedeutet oft den Ausschluss aus dem Wohnungsmarkt
Stefan Hernádi

INFOSCHRIFT

- 12 **Infoschrift Wohnungsbewerbung**
Was Mieter/innen vor Abschluss eines Mietvertrags alles preisgeben müssen – und was nicht

REZENSION

- 15 **Rosemarie F. Kein Skandal.**
Margit Englert über die Hintergründe der Zwangsraumdung
Benedict Ugarte Chacón

BERLIN

- 16 **Im guten Glauben verkauft**
Mieter/innen in Treptow wehren sich gegen Modernisierung
Henriette Herbert
- 18 **Beteiligung in Moabit**
Neue Stadtteilvertretung verfolgt eigene Ziele
Rainer Balcerowiak
- 19 **Lärmende Ausnahmen**
Hohe Lärmbelastung abseits der festgelegten Flugrouten
Benedict Ugarte Chacón und Thorsten Grünberg
- 20 **Moabit hilft**
Anwohner/innen schaffen Unterstützung für Flüchtlinge
Rainer Balcerowiak

MIETRECHT AKTUELL

- 21 **Und er gilt doch**
Angriffe von Vermietern auf den Berliner Mietspiegel
Rainer Balcerowiak
- 22 **Mietpreisbremse und qualifizierte Rüge**
Wie Mieter/innen gegen überhöhte Mieten vorgehen können
Rechtsanwalt Wilhelm Lodde
- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zum Thema Mietrückstand und Kündigung
Rechtsanwältin Petra M. Goebel
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

im MieterEcho Nr. 318 vom Oktober 2006 stellte Andrej Holm fest: „Insgesamt wurden in Berlin seit 1990 mehr als 200.000 kommunale Wohnungen privatisiert. Allein in den letzten fünf Jahren waren es über 125.000 Wohnungen.“ Das größte Paket, die Wohnungsbaugesellschaft GSW, ging komplett an den Private-Equity-Fonds Cerberus, der die mehr als 72.000 Wohnungen zum Stückpreis von ca. 31.000 Euro übernahm. Dieser Erlös, mit dem – wie die Politikszene damals ständig versicherte – die Haushaltskassen gerettet werden sollten, stellte einen nie unterbotenen Billigpreis dar. Die Haushaltskassen wurden nicht gerettet, aber die Kassen von Cerberus prall gefüllt. Und das war auch der Sinn der liberalen Politik zum Wohle der Finanzinvestoren.

Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD), der Nachfolger des seiner Zeit verantwortlichen sozialdemokratischen Verkaufspersonals – bestehend aus Peter Strieder, Ingeborg Junge-Reyer und Thilo Sarrazin – hat jetzt in einen inoffiziellen 10-Punkte-Plan die Absicht geäußert, den Bestand der landeseigenen Wohnungen von rund 280.000 auf 400.000 aufzustocken. Der Berliner SPD-Chef Jan Stöß will nach Bremer Vorbild eine Privatisierungsbremse in die Verfassung schreiben. Ein Verkauf von landeseigenem Vermögen, das der Daseinsvorsorge dient, soll danach nur noch durch Volksentscheid möglich sein.

Wie sich die Zeiten ändern! Doch nicht nur die Zeiten ändern sich, sondern vor allem die Kosten! Eine für 31.000 Euro verschleuderte Wohnung wieder in landeseigenen Bestand zu überführen, erfordert heute mindestens den fünffachen finanziellen Aufwand.

Dabei war die Entwicklung abzusehen. In den vergangenen beiden Jahrzehnten wurden nicht nur die Gehag und die GSW privatisiert sowie ein schwunghafter Handel mit öffentlichen Wohnungsbeständen betrieben, sondern der Wohnungsneubau wurde in Berlin zudem wie ein toter Hund behandelt. Die privaten Investoren zogen sich vom Markt zurück und Forderungen nach einem sozialen Wohnungsbau waren tabu.

Spätestens 2007 begannen alle Marktindikatoren deutlich Anspannung zu signalisieren und folgerichtig starteten die Mietpreise bei Neuvermietungen ihren Höhenflug. Wenn jetzt die Politik angesichts der sich verschärfenden Probleme Reaktionen zeigt, dann ist das auch dem Druck zu verdanken, der von protestierenden Initiativen und dem Volksbegehren ausgeht.

Ebenso sind es die öffentlichen Proteste und die Arbeit der Initiative gegen Zwangsumzüge, die das Schicksal der Menschen, die ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können und auf öffentliche Hilfe angewiesen sind, in das politische Bewusstsein rücken.

IHR MIETERECHO

Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems

Studie zeigt alarmierende Zustände

Von Stefan Hernádi

Ein Team von Sozialwissenschaftler/innen hat eine Untersuchung zum Thema Zwangsräumungen in Berlin veröffentlicht. Auch das staatliche Hilfesystem bei Wohnungslosigkeit wird darin unter die Lupe genommen. Das Ergebnis: Zwangsräumungen sind ein Massenphänomen und das Hilfesystem scheitert.

In der Untersuchung werden zunächst die verfügbaren Daten zu Zwangsräumungen aufgearbeitet. Von 2009 bis 2012 gab es jährlich rund 9.000 Räumungsklagen. Bei zwei Dritteln kam es zur Räumungsmittelteilung, Tendenz steigend. Die Studie weist darauf hin, dass es unter den restlichen Fällen zu sogenannten erzwungenen Umzügen kommt, wenn Mieter/innen im Laufe des Räumungsverfahrens von sich aus ihre Wohnung aufgeben. Die Forscher/innen stellen dar, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu einem steigenden Räumungsdruck führt. Demnach lassen Vermieter räumen, wenn sich die Räumungskosten gegenüber den Mehreinnahmen bei Neuvermietung lohnen – und das sei durch die Mietpreisentwicklung immer häufiger der Fall. In allen untersuchten Bezirken fällt ein Großteil der Räumungsklagen zudem auf Wohnungen mit niedrigen Mieten. Laut der Studie wird von allen Arten von Vermietern geräumt, überdurchschnittlich oft von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die jede fünfte Zwangsräumung zu verantworten haben. Dem Jobcenter kommt in der Untersuchung eine Schlüsselrolle zu. Durch die verschleppte Bearbeitung von Anträgen, die Ablehnung der Übernahme von Mietschulden oder ihre repressive Praxis in Form von sanktionierenden Kürzungen bei Zahlungen seien die Jobcenter immer wieder für Zwangsräumungen verantwortlich.

Katastrophale Verfahrensweisen

Die Studie analysiert außerdem das für Wohnungsnotlagen eingerichtete staatliche Hilfesystem, dem Sozialämter, soziale Wohnhilfen der Bezirke, Jobcenter und freie Träger angehören. In der Untersuchung werden vier Bezirksprofile erarbeitet, die sich auf Interviews mit Mitarbeiter/innen stützen. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass das Hilfesystem scheitert. Immer mehr Menschen in Wohnungsnot stünden einer immer kleineren Zahl an infrage kommenden Wohnungen gegenüber. Auch überfüllte Wohnheime sowie die Überlastung des Personals tragen zum Versagen des Hilfesystems bei. Die Wissenschaftler/innen beschreiben als Resultat eine Konkurrenzsituation, durch die „typische Aussortierungsmechanismen“ verstärkt werden und sich nur noch „diejenigen eher durchsetzen, die auch auf dem regulären Markt die größeren Chancen hätten“. Für den Rest schließe sich der Wohnungsmarkt komplett. Zitiert wird ein Mitarbeiter der Wohnhilfe, der Wohnungssuchenden einen



Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften lassen überdurchschnittlich oft räumen. Sie verantworten jede fünfte Zwangsräumung in Berlin. Foto: Peter Homann

Umzug nach Brandenburg als einzige Option vorschlägt. Zuletzt beschäftigt sich die Studie mit den Moralvorstellungen des Hilfesystems. Viele der befragten Mitarbeiter/innen äußern sich in den Interviews abfällig über ihre Klient/innen, betrachten Zwang und Strafe als Hilfe, sympathisieren mit der Vermieterseite und vertreten die Auffassung, dass die Betroffenen an ihrer Notlage selbst Schuld seien.

Die Studie bringt Licht in das Dunkel von Verdrängung und Wohnungslosigkeit. Zwangsräumungen und erzwungene Umzüge müssen als Massenphänomen betrachtet werden, wenn jedes Jahr Tausende Haushalte mit einer Räumung konfrontiert werden. Aber es geht nicht nur um bloße Zahlen, sondern Zwangsräumungen werden als ein elementarer Bestandteil des auf Eigentum basierenden Wohnungsmarkts bezeichnet. Der Blick auf die herrschenden Moralvorstellungen im Hilfesystem ist eine besondere Stärke der Studie. Denn so wird klar, dass neben allen Rahmenbedingungen auch gesellschaftliche Vorstellungen, nach denen die Entscheidungsträger handeln, eine Rolle spielen.

Die Autor/innen der Studie weisen zudem auf die katastrophale Datenlage hin. Auf diverse Anfragen im Abgeordnetenhaus gab es stets die gleichen Antworten: Keine Daten bekannt, keine Informationen gewollt, kein Problem festgestellt. Senat und Bezirke ist zudem vorzuwerfen, mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Jobcentern und Bezirksämtern aktiv an Zwangsräumungen und dem Scheitern des Hilfesystems beteiligt zu sein. ●

Studie als anschaulich illustriertes PDF: <https://www.sowi.hu-berlin.de/de/lehrbereiche/stadtsoz/forschung/projekte/studie-zr-web.pdf>

„Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit haben politische Ursachen.“

Interview mit Laura Berner und David Schuster

Zwangsräumungen und das staatliche Hilfesystem bei Wohnungslosigkeit werden in einer neuen Studie untersucht. Anhand der sozialwissenschaftlichen Auswertung statistischer Daten und qualitativer Interviews weisen die Autor/innen nach, dass jedes Jahr Tausende Berliner/innen mit einer Räumung konfrontiert werden. Zudem konstatieren sie ein Scheitern des Hilfesystems. Gegen Zwangsräumung gibt es seit 2012 verstärkt Proteste. Mehrfach konnten Räumungen oder Wohnungslosigkeit verhindert werden. Ein Gespräch mit Laura Berner, Mitautorin der Studie, und David Schuster vom „Bündnis Zwangsräumung verhindern“.

MieterEcho: Die Studie zeichnet ein drastisches Bild, sowohl was das Ausmaß von Räumungen als auch den Zustand des Hilfesystems angeht. Sind Sie von den Ergebnissen der Studie überrascht?

David Schuster: Für uns im „Bündnis Zwangsräumung verhindern“ ist das meiste nicht überraschend. Jede in der Studie dargestellte Situation kennen wir aus unserer dreijährigen politischen Arbeit: Zwangsräumungen wegen des Jobcenters und durch städtische Wohnungsbaugesellschaften, im Anschluss heruntergekommene Unterbringungen und insgesamt entwürdigende Behandlungen. Das alles gehört zum Alltag in der Stadt.

Laura Berner: Persönlich schockiert war ich von den sich auftuenden Moralvorstellungen im Hilfesystem. Bis auf eine Ausnahme haben wir in allen Interviews Schuldzuweisungen an Räumungsbedrohte oder rassistische bzw. sozialdarwinistische Zuschreibungen gehört.

„Wenn das Jobcenter das Arbeitslosengeld kürzt, müssen Menschen entscheiden, ob sie am Essen oder an der Miete sparen.“



Jedes Jahr erhalten rund 9.000 Berliner/innen Räumungsklagen. Bei zwei Dritteln von ihnen kommt es zur Räumungsmittelung. Foto: Peter Homann

Schuster: Den Blick auf das Innenleben des Hilfesystems finde ich sehr aufschlussreich. In der wohnungspolitischen Diskussion wird dieser Bereich oft als Blackbox gesehen, in der alle nur ihren Job machen. Dass dort aber Leute mit teils sehr problematischen Moralvorstellungen sitzen, und sich deren Ansichten und Handeln zum Nachteil der Betroffenen auswirken, wird bisher gar nicht berücksichtigt.

Das Jobcenter nimmt in der Studie eine zentrale Rolle ein. Es ist für Unbeteiligte jedoch schwer zu glauben, dass es verantwortlich für Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit ist.

Schuster: Diese Gutgläubigkeit begegnet uns in der Öffentlichkeit häufig. Dass Menschen ihre Wohnungen aufgrund des Jobcenters verlieren, könne doch nicht sein, da würden wir doch übertreiben. Das tun wir aber nicht.

Aber wie kann es sein, dass Menschen ohne eigenes Zutun plötzlich ihre Wohnung verlieren?

Berner: Da gibt es verschiedene Varianten. Die häufigsten sind die sogenannten Fehler. Anträge werden vom Jobcenter mona-

telang nicht bearbeitet und dementsprechend keine Leistungen gezahlt, wodurch dann Mietrückstände entstehen. Viele Erwerbslose können sich nicht einfach so Geld leihen. Sie werden vom Jobcenter auch nicht über ihre Rechte aufgeklärt, unter bestimmten Bedingungen eine Barauszahlung zu erhalten. Kündigungen wegen Mietrückständen gibt es aber auch, weil das Jobcenter enorme Probleme hat, Kontoänderungen der Vermieter rechtzeitig zu verarbeiten und die Miete auf ein falsches Konto gezahlt wird.

Schuster: Es ist übrigens bekannt, dass einige Vermieter diese Kontoänderungen ganz bewusst als Taktik einsetzen, um Kündigungen aussprechen zu können.

Berner: Außerdem verursachen Sanktionen Räumungen. Wenn das Jobcenter das Arbeitslosengeld kürzt, müssen Menschen entscheiden, ob sie am Essen oder an der Miete sparen. Auch liegen die Mieten bei ALG-II-Beziehenden immer häufiger über den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Diese Bemessungsgrenzen legen die Jobcenter sehr streng aus. Zudem ist die Anzahl der ALG-II-kompatiblen Wohnungen im gesamten Stadtgebiet drastisch zurückgegangen.

Das „Bündnis Zwangsräumung verhindern“ und die Erwerbsloseninitiative „Basta“ haben dem Jobcenter Neukölln nach der Veröffentlichung der Studie demonstrativ einen goldenen Knüppel verliehen. Warum gerade dort?



Gemeinsam ist allen Zwangsräumungen, dass Vermieter die Mieter/innen loswerden wollen. Vermieter lassen in der Regel räumen, wenn sich die Räumungskosten verglichen mit den Mehreinnahmen bei einer Neuvermietung lohnen.
Foto: Peter Homann

Schuster: In der Studie wird eine Mitarbeiterin zitiert, die sich die Prügelstrafe für Leistungsbezieher/innen wünscht. Es ist das repressivste Jobcenter der Stadt und das gesamte Neuköllner Hilfesystem ist eine Katastrophe. Die Zustimmung der Betroffenen vor Ort zur Aktion hat uns das bestätigt.

„Das Hilfesystem ist von der Mär dominiert, die Schuld an Zwangsräumungen läge bei den Betroffenen selbst und diese hätten ihre Wohnungsnotlage allein zu verantworten.“

Berner: Tatsächlich ist es so, dass das Jobcenter dort eine beispiellose Machtposition hat. Die Berichtspflicht über Räumungsklagen liegt in Neukölln beispielsweise beim Jobcenter, das aber gar keine Statistiken führt. Das Bezirksamt nimmt seine vorgesehene Kontrollfunktion bei Anträgen auf Mietschuldenübernahmen außerdem nicht wahr, sondern es übernimmt einfach alle Entscheidungen des Jobcenters.

Zwangsräumungen oder Wohnungslosigkeit werden in der Öffentlichkeit als Einzelschicksale dargestellt. Die Schuldfrage richtet sich an die Betroffenen. Die Studie nimmt hier eine andere Perspektive ein.

Berner: Wir haben uns bewusst dagegen entschieden, einzelne Schicksale zu beleuchten. Wir betrachten dagegen die Systematik des Wohnungsmarkts und des Hilfesystems und stellen fest, dass dieses Hilfesystem vor allem den Markt bedient. Auch ist es angesichts der aktuellen Wohnungsnot nicht in der Lage, Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit zu verhindern. Das Hilfesystem ist von der Mär dominiert, die Schuld an Zwangsräumungen läge bei den Betroffenen selbst und diese hätten ihre Wohnungsnotlage allein zu verantworten.

Schuster: Alle Räumungen haben eine Gemeinsamkeit: Den Willen der Vermieter, Leute unbedingt aus ihren Wohnungen herauszuwerfen. Wir beziehen eindeutig Position dagegen und solidarisieren uns mit den Betroffenen. Das heißt auch, dass wir uns von dieser individuellen Schuldfrage lösen und die Geschichte einer Zwangsräumung anders erzählen.

Es gibt ja nicht nur Betroffene. Wer profitiert von Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit?

Berner: Unsere Betrachtung des Zusammenhangs zwischen Räumungskosten und Marktdynamik kommt zum Schluss, dass Vermieter von Zwangsräumungen immer schneller profitieren. Da die Neuvermietungspreise so in die Höhe gehen, rechnen sich die Kosten einer Räumung viel eher.

Schuster: Wir haben aber auch erlebt, wie mit privaten Wohnheimen Geld gemacht wird. Im Fall einer geräumten Familie hat der Bezirk Charlottenburg für die anschließende Unterbringung 25 Euro pro Tag und Person gezahlt. Die Unterbringung hieß zwar ansprechend Luisenstadt-Apartments, war aber ein verwandtes Wohnheim.



Verleihung des Goldenen Knüttels an das Neuköllner Jobcenter durch das „Bündnis Zwangsräumung verhindern“ und die Erwerbsloseninitiative „Basta“.
Foto: zwangsraeumungenverhindern.blogspot.de

Berner: Wohnungslosigkeit ist ein lukratives Geschäftsfeld, in dem private Wohnheimbetreiber sehr viel Geld machen, während die untergebrachten Menschen oft unwürdige Zustände ertragen müssen. Die Bezirke lassen sich in der aktuellen Situation die Bedingungen der Unterbringung diktieren. Ihnen fehlen schlicht Kapazitäten zur Kontrolle.

Welche Handlungsempfehlungen ergeben sich angesichts solcher Schilderungen an die Politik?

Schuster: Wir wenden uns als erstes an die Mieter/innen. Zwangsräumungen und Wohnungslosigkeit haben politische Ursachen. Also lohnt es sich, aktiv zu werden. Neben der Notwendigkeit einer rechtlichen Beratung kann man zu unserem Bündnis kommen, um sich zu wehren. Bei den Nachbar/innen und im Kiez findet man am ehesten die, die ähnliche Probleme haben, und mit denen man Gegenmacht aufbauen kann.

Berner: Wir haben uns dagegen entschieden, Empfehlungen oder Forderungen zu formulieren. Ich denke, unsere Aufgabe ist die Analyse und Aufarbeitung des Themas. Die Expert/innen der Praxis sind dort, wo politische Arbeit stattfindet. Den Willen, den Wohnungsmarkt an sich infrage zu stellen und das Hilfesystem dementsprechend strukturell zu verändern, sehen wir aber bei keiner denkbaren Regierungskoalition. In Richtung der institutionellen Politik sollte man jedoch einmal nach einer Rechtfertigung dafür fragen, warum ein staatliches System derart versagt.

Könnte der Mietenvolksentscheid ein wirkungsvolles Instrument für Zwangsräumungsbedrohte und Wohnungslose sein?

Berner: Ich sehe einen begrenzten Spielraum so einer Initiative. Für ein Ende aller Zwangsräumungen müsste man in das Eigentumsrecht eingreifen, das auf Bundesebene zu verändern wäre. Zudem ist dieses Eigentumsrecht eines der Heiligtümer dieses Staates. Der Volksentscheid würde Zwangsräumungen von

„Es geht uns auch darum, zu zeigen, dass Zwangsräumungen Ärger bringen und es keinen naturgegebenen Anspruch auf Profit mit Wohnraum gibt.“

Transferleistungsbezieher/innen mit Mietrückständen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verbieten. Für Wohnungslose könnte die Neuausrichtung der städtischen Wohnraumversorgung natürlich bedeuten, dass sie wieder Zugang zum Wohnungsmarkt erhalten. Beides sind meiner Meinung nach erste Schritte in die richtige Richtung.

Schuster: Wir unterstützen den Entscheid, wissen aber, dass unsere Arbeit danach genauso nötig sein wird, da es weiterhin Zwangsräumungen geben wird. Wir werden uns als Mieter/innen weiterhin organisieren, um praktische Solidarität und erfolgreichen Widerstand leisten zu können. Und natürlich geht es auch darum, den privaten Vermieter/innen etwas entgegenzusetzen und zu zeigen, dass Zwangsräumungen Ärger bringen und es keinen naturgegebenen Anspruch auf Profit mit Wohnraum gibt.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Stefan Hernádi.

Weitere Informationen:
„Bündnis Zwangsräumung verhindern“:
<http://zwangsraeumungenverhindern.blogspot.de>
Erwerbsloseninitiative Basta: <http://basta.blogspot.eu>
Link zum Download der Studie siehe Seite 4.

Drohende Zwangsäumung

Rentnerin wegen Eigenbedarfs gekündigt

Von Grischa Dallmer und Matthias Coers

Eine schöne helle Wohnung mit kleinem Balkon und Blick auf die Hobrechtbrücke, die an der Ohlauer Straße Kreuzberg und Neukölln am Landwehrkanal verbindet. Hier wohnt seit 14 Jahren Frau Warnke. Die 71-jährige möchte auch die kommenden Jahre in ihrer Wohnung verbringen, doch es kommt nun leider anders.

Im September 2014 rief sie beim Filmteam der Mietrebell an. Den Film hatte sie im Kino gesehen. Sie suchte Unterstützung bei der aufreibenden Auseinandersetzung mit den neuen Eigentümern ihrer Wohnung. Einige Monate zuvor, bei der Einweihungsfete ihrer gerade eingezogenen Nachbarn, einem jungen Paar, hatte sie gehört, dass deren Eltern ihnen die Wohnung gekauft hatten. Beiläufig erwähnte sie, dass ihre Wohnung ebenfalls verkauft werden soll. Einige Zeit darauf erhielt sie von dem Paar aus der Nachbarwohnung einen Brief, dass diese nun auch ihre Wohnung erworben hätten und Frau Warnke sich ein neues Zuhause suchen müsse. Die neuen Vermieter würden ein Kind bekommen und ihre Wohnung um die von Frau Warnke erweitern wollen.

Es folgen monatelange juristische Auseinandersetzungen. Frau Warnke fühlt sich von ihren Vermietern in der Nachbarwohnung unter Druck gesetzt und wird in Schreiben des gegnerischen Anwalts sogar als hysterisch und psychisch krank bezeichnet.

Doch sie ist eine muntere Person, nur eingeschränkt durch eine altersbedingte Gehschwäche. Die Angst vorm drohenden Wohnungsverlust löst einerseits depressive Verstimmungen und Fluchtgedanken aus, andererseits will sie sich aber nicht vertreiben lassen. Sie ist tief erschüttert, weil sie ihr ganzes Leben lang gearbeitet hat – bei der Lufthansa in Südafrika, Holland und China sowie an einer Botschaft und für die Intendanz des jüdischen Theaters – und ihr nun alles genommen werden soll.

Räumung wegen weniger als 80 Euro Mietrückstand

Zum Glück kann die Eigenbedarfskündigung vor dem Amtsgericht abgewehrt werden, es greift die Härtefallregelung. Doch die Vermieter gehen in die zweite Instanz. Eine für vermieterefreundliche Urteile bekannte Richterin des Landgerichts stuft die Entscheidung der Vorinstanz schlicht als Quatsch ein. Auch die Atteste und Pflegegutachten sind für die Richterin ohne Belang. Sie hält Mieter/innen erst bei Lähmung bis zur Halswirbelsäule für unkündbar. Die defensiv agierende Anwältin rät ihrer Mandantin zum Vergleich. Es wird mit dem Szenario argumentiert, dass sie sonst in zwei Monaten ohne alles auf der Straße säße. Aus dieser Verunsicherung heraus stimmt Frau Warnke zu, bis spätestens Ende 2015 die Wohnung zu verlassen. Zum Ausgleich solle sie 10.000 Euro erhalten. Dies allerdings nur, wenn sie schon vor Ende Juli auszieht. Mit jedem Monat würde die Abfindung um 1.000 Euro geringer ausfallen. Nach dem Schreck des Gerichtsprozesses versucht sie, noch am selben Tag gegen den Vergleich vorzugehen. Vergeblich. Niemand hatte sie darauf hingewiesen, dass dies nicht möglich ist.

Die Situation spitzt sich weiter zu. Da ihre schmale Rente aufgestockt wird und sie neuerdings Mütterrente bekommt, senkt das Amt die Aufstockung ihrer Miete um 25 Euro monatlich. Seitens der Wohnungseigentümer wird daraufhin ein Mietrückstand von gut 70 Euro für drei Monate bemängelt, den sie umgehend ausgleicht. Völlig überraschend teilt ihr nun eine Obergerichtsvollzieherin mit, dass sie wegen Unpünktlichkeit ihrer Zahlungen unmittelbar zwangsgeräumt werden solle. Dem neuen Anwalt von Frau Warnke wird mitgeteilt, dass auch der Anspruch auf die 10.000 Euro Entschädigung entfalle. Mit Unterstützung des Bezirksamts, Aktiven vom „Bündnis Zwangsäumung verhindern“ und dem Team der Mietrebell ist sie nun auf der Suche nach einer Ersatzwohnung, um der Zwangsäumung zu entgehen.

Frau Warnke ist eine gebildete Frau, die sich zu wehren weiß, Unterstützung gesucht und auch gefunden hat. Trotzdem wird sie nicht in ihrer Wohnung bleiben können. Zudem wird sie für einen über ihre Situation berichtenden Beitrag im Berliner Kurrier verklagt. Nicht nur sie empfindet dies alles als große Ungerechtigkeit. ●



Foto: Matthias Coers

Wegen einer Eigenbedarfskündigung und eines Mietrückstands von weniger als 100 Euro droht Frau Warnke eine Zwangsäumung.

Nach einer Zwangsräumung

Der Fall M. – ein Beispiel

Von Karin Baumert

Am 8. Mai letzten Jahres passiert die Zwangsräumung. M. verlässt die Wohnung ganz still und unscheinbar und über Stunden hat niemand Kontakt zu ihm. Aktivist/innen des „Bündnisses Zwangsräumung verhindern“ werden danach dem wöchentlichen Plenum fern bleiben.

Um die bevorstehende Notlage abzuwenden hatte seine Frau N. in ihrer Stellungnahme beim Sozialgericht zur Übernahme der Mietschulden zuvor angemahnt: „Ganz nebenbei wären die Kosten für die Übernahme der Mietschulden für das Land Berlin bei Weitem geringer als die Folgekosten der Obdachlosigkeit.“ Der Streitpunkt war die Berechnung durch das Jobcenter. Dazu nimmt N. am 6. März 2014 Stellung: „Wer außer dem Jobcenter könnte diese Berechnung verstehen? Fakt ist, dass die Mietschulden durch die zu geringen Mietzahlungen des Jobcenters zustande kamen, die vereinbarten Ratenzahlungen allerdings viel zu hoch waren, um ein existenzielles Lebensniveau überhaupt noch zu realisieren. Gerade mit einem 3-jährigen Kind gibt es Untergrenzen, wie für die Ernährung. Darum wäre mit der einmaligen Übernahme der Mietschulden nicht nur die drohende Obdachlosigkeit abgewendet, sondern auch eine geregelte Rückzahlung ermöglicht.“

Die Mietschulden werden nicht übernommen. Stattdessen berechnet das Jobcenter neu und zahlt nach. Der Antrag war im Oktober 2012 gestellt worden. Die Folgen der späten Zahlung haben die Mieter/innen zu tragen. Sie müssen in die Obdachlosigkeit.

In einem Brief der Geschäftsführer der Gewobag, Hendrik Jellema und Markus Terboven (geschätzte Geschäftsführergehälter 250 Tausend Euro jährlich pro Geschäftsführer) an das „Bündnis Zwangsräumung verhindern“ vom 24. April 2014 heißt es: „Da sich Herr S. an die getroffenen Vereinbarungen in keiner Weise gehalten und den Kontakt mit uns völlig eingestellt hat, sehen wir keine andere Möglichkeit, als die Räumung am 8. Mai 2014 durchzuführen. (...) Das Vollstreckungsgericht hat das Schutzbedürfnis des Mieters voll gewürdigt und keine besonderen Umstände und keine Härte festgestellt, die der Räumung entgegenstehen würden.“

M. wird nach 36 Jahren Mietdauer und mit 90%iger Schwerbehinderung zusammen mit seiner Frau N. und der gemeinsamen 4-jährigen Tochter von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zwangsgeräumt und in die Obdachlosigkeit geschickt. Auch die Besetzung des Büros von Stadtentwicklungssenator Michael Müller am Tag davor schafft keine politische Lösung.



Foto: Peter Homann

Der gesamte Haushalt, einschließlich aller Möbel und persönlicher Gegenstände, wird eingelagert – kostenpflichtig natürlich – und nach drei Monaten versteigert. Zu dem Zeitpunkt ist M. im Krankenhaus.

Zunächst wohnt die Familie in einer Obdachloseneinrichtung. Ein kleines Zimmer vom Gang aus, verrosteter Herd und stinkendes Bad. Wanzen laufen die Wände hoch. Der Bezirk zahlt dafür an den privaten Träger der Obdachloseneinrichtung pro Tag 75 Euro. Das ist dreimal so viel, wie die Miete der Familie zuletzt betrug.

Knapp 6.000 wohnungslose Menschen leben in Berlin in solchen Notunterkünften. Offizielle Zahlen zur Wohnungslosigkeit in Berlin gibt es nicht. Aus Personalmangel kontrollieren die Bezirke den Zustand der Obdachlosenunterkünfte nicht. Das Betreiben von Notunterkünften ist ein lukratives Geschäft.

Nach Monaten erhält die Familie zum 1. Dezember 2013 eine Wohnung aus dem geschützten Marktsegment. Die Wohnung ist nicht renoviert. Die Familie bekommt für die Renovierung 600 Euro. Auf die Frage, wie das gehen soll, sagt der Hausmeister: „Sie können die Wohnung auch zurückgeben.“ Kosten für eine Erstausrüstung von 800 Euro pro Person werden durch das Jobcenter gewährt. Die Leitlinien der Berliner Wohnungslosienpolitik sind aus dem Jahr 1999.

Was läuft hier falsch?

Führungszeugnis des Kapitalismus

Die höchst fragwürdige Einrichtung Schufa bedeutet für viele den Ausschluss aus dem Wohnungsmarkt

Von Stefan Hernádi

„Mit meiner Schufa finde ich eh keine Wohnung mehr“, wirft Andrea Boschert* in die Runde. Die Tempelhoferin soll zwangsgeräumt werden, weshalb sie beim „Bündnis Zwangsräumung verhindern“ ist. Allein ist sie dort nicht mit ihrem Schufa-Problem. Auf den Treffen der Gruppe ist dieser Satz häufig zu hören, wenn Zwangsräumungsbedrohte ihre Chancen auf dem Wohnungsmarkt beurteilen. Spricht Andrea Boschert von „ihrer Schufa“, meint sie damit Einträge über nicht vertragsgemäßes Verhalten. Diese werden zum Ausschlusskriterium auf dem Wohnungsmarkt, denn Wohnungssuchende müssen für eine neue Wohnung eine Schufa-Auskunft vorlegen.

Die Schufa Holding AG ist eine Wirtschaftsauskunftei. Als privatwirtschaftliches Unternehmen sammelt sie Daten zu anderen Unternehmen und Personen, um deren Kreditwürdigkeit zu bewerten. Diese Daten kommen von Banken, Versicherungen, Telekommunikationsunternehmen oder Schuldnerverzeichnissen. Neben der Schufa, der Name steht für Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherheit, gibt es noch andere Auskunftsteile wie Creditreform, Bürgel oder Infoscore. Aber wie Klebeband oft Tesafilm genannt wird, steht die Schufa als bekannteste Auskunftsteil stellvertretend für die Gruppe dieser Unternehmen.

66 Millionen erfasst

Die Schufa speichert Daten von über 66 Millionen Personen und rühmt sich, somit drei Viertel aller Menschen in Deutschland erfasst zu haben. Für viele stellt die Schufa vorerst kein konkretes Problem dar. Wenn jemand allerdings in Zahlungsschwierigkeiten gerät, werden offene, gemahnte und unbeglichene Forderungen als nicht vertragsgemäßes Verhalten eingetragen, sobald sie vollstreckbar sind.

Neben den Einträgen gibt es noch einen Score, der anhand personenbezogener Daten die Kreditfähigkeit einer Person voraussagen soll. Einträge und Score bilden den ersten Teil der Schufa-Selbstauskunft, im zweiten Teil werden alle gespeicherten Daten zu Girokonten, Kreditkarten, Handyverträgen, Leasingverträgen, Krediten und Versandhandelsgeschäften aufgeführt. Dieser erste Teil der Auskunft ist es, was Wohnungsanbieter bei Bewerbungen verlangen. Die Schufa-Selbstauskunft sollte man nur herausgeben, wenn es nicht anders geht, und dann keinesfalls den zweiten Teil mit allen persönlichen Informationen. Laut Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) hat jede Person

das Recht auf eine Auskunft über die bei einem Unternehmen über sie gespeicherten Daten. Ebenfalls gibt es das Recht, fehlerhafte Daten korrigieren zu lassen. Eine kostenfreie Datenübersicht nach § 34 BDSG kann einmal im Jahr schriftlich beantragt werden. Die Bonitätsauskunft mit erstem und zweitem Teil kostet 24,95 Euro.

Keine Wohnung mit Schufa-Eintrag

Mit Schufa-Einträgen findet sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt faktisch keine normale Wohnung mehr. Das ist nicht nur die Erfahrung von Andrea Boschert, sondern zu diesem Schluss kommt auch eine aktuelle Studie (Seite 4). Infolge der Wohnungsnot können es sich Vermieter großflächig leisten, die Schufa-Selbstauskunft zu fordern, wie alle wissen, die in letzter Zeit auf Wohnungssuche waren. Ein verlässlicher Gradmesser für solche Entwicklungen sind wie immer die städtischen Wohnungsbauengesellschaften. Stadt und Land wählt ihre Mieter/innen nach der Schufa aus, erläutert eine Mitarbeiterin der Wohnhilfe in der Studie. Die Degewo verlangt für alle Wohnungsbewerbungen eine aktuelle Selbstauskunft. Sie äußert auf Anfrage, dass Bewerber/innen mit Schufa-Eintrag aber Zugang zum geschützten Marktsegment hätten. Wohnungen in diesem Segment sind Personen vorbehalten, die Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Die Wohnungen sollen von den Wohnungsbauengesellschaften oder anderen größeren Anbietern zur Verfügung gestellt werden. In den letzten Jahren ist das festgeschriebene Kontingent beständig geschrumpft und selbst dieses geminderte Kontingent wird in der Praxis noch nicht mal erfüllt (MieterEcho Nr. 359/ April 2013). In der Folge hat sich ein Auswahlprozess etabliert, bei dem Bewerber/innen wieder ihre Schufa-Auskunft vorlegen müssen und bei Einträgen erneut benachteiligt werden.

Sowohl Immobilienscout als auch die Schufa raten, auch ohne Verlangen der Vermieter den ersten Teil der Schufa-Auskunft beizulegen. Eine entsprechende Onlinefunktion zur Übermittlung (und Bezahlung) wird in Kooperation der beiden angeboten. Neben dem Interesse an Einnahmen wird so dem Trend auf dem Wohnungsmarkt gefolgt. Denn wer sich im Gerangel um die begehrten Wohnungen als verlässlich präsentieren will, soll mehr Angaben als nötig machen.

Vermieter können die Auskunft auch selbst einholen. Wohnungsbewerber/innen müssen ihre Einwilligung geben, indem sie die sogenannte Schufa-Klausel unterschreiben.

Hängt der Abschluss eines Mietvertrags von der Bonität der Bewerber/innen ab, dürfen Vermieter Informationen auch ohne Einwilligung abrufen. Allerdings tragen die Kosten der Abfrage



Auch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land wählt ihre Mieter/innen nach der Schufa aus. Mit einem Eintrag haben Mieter/Innen praktisch keine Chance mehr, eine Wohnung zu finden. Foto: Peter Homann

die Vermieter. Auch deshalb wird die Einholung der Auskunft den Wohnungssuchenden überlassen. Laut mehreren Quellen wie Verbraucherzentralen oder der Caritas zählen größere gewerbliche Vermieter zu den Vertragspartnern der Schufa.

Für Privatpersonen nur Nachteile

„Der war früher schon mal Schuldner, der ist nicht zuverlässig“, fasst Petra Wojciechowski zusammen, was negative Schufa-Einträge aussagen sollen. Als Schuldnerberaterin in Kreuzberg hat sie täglich damit zu tun. Laut einer Studie der Creditreform ist jede/r Achte in Berlin verschuldet, hat also wahrscheinlich einen oder mehrere Einträge in der Schufa. Schulden sind häufig eine Begleiterscheinung von Erwerbslosigkeit, Benachteiligungen oder Schicksalsschlägen. Bei Petra Wojciechowski geht es oft um die Bereinigung der Einträge. Vollstreckungsforderungen sind 30 Jahre gültig, selbst nach deren Begleichung stehen sie noch drei Jahre in der Auskunft. Die anschließend vorgesehene Löschung wird von der Schufa gern vergessen. Die Schufa nütze allen, heißt es. Denn nicht nur Vertragsanbieter würden vor möglichen säumigen Kund/innen geschützt, sondern diese auch vor der eigenen Überschuldung. „Die Schufa nützt am Ende den Privatkund/innen gar nicht“, meint Petra Wojciechowski dagegen. Das vorgetragene Argument sei scheinheilig. Wenn es wirklich darum ginge, Menschen vor finanziellen Verbindlichkeiten zu bewahren, dann müsste es bei den Anbietern gewissenhaftes Verhalten und eine gute Beratung geben, meint sie. In der Praxis sähe es aber so aus, dass selbst Sparkassen Menschen mit geringen Einkommen ohne zu zögern Dispokredite hinterherwerfen. Anbieter kennen keine Hemmungen, Neukund/innen an Land zu ziehen, haben aber mit der Schufa ein Instrument auszusieben.

Als privater Akteur ist die Schufa kaum kontrollierbar und führt ein regelrechtes Schattendasein. Über das Zustandekommen des Scores ist kaum etwas bekannt. Häufig werden fehlerhafte Einträge beklagt. Dennoch hat ihre Datensammlung beachtliche Konsequenzen für das Leben vieler Menschen. Ein mehr als fragwürdiger Zustand.

Erweitertes Führungszeugnis

Die Schufa registriert, wer sich auf dem Markt falsch verhält. Jede Verfehlung als Konsument/in wird vermerkt. Die Schufa funktioniert wie ein erweitertes Führungszeugnis des Kapitalismus. Sie schützt die wirtschaftlichen Erwartungen der Anbieter und schließt die aus, die diese Erwartungen möglicherweise nicht erfüllen. Für Mieter/innen hat die Schufa keinen Nutzen. Zudem sind Vermieter auch ohne sie umfassend gegen Mietausfälle abgesichert. Nach spätestens zwei Monaten Mietrückstand in Höhe von einer Monatsmiete oder bei ständig unpünktlicher Mietzahlung können Vermieter ohnehin außerordentlich fristlos kündigen (Seite 24). Und ihre neuen Mieter/innen durchleuchten sie mit Einkommensnachweisen und Mietschuldenfreiheitsbescheinigung schon zur Genüge (Seite 12). Die Schufa dient einzig dazu, auf dem angespannten Wohnungsmarkt auszusortieren. Sie ist ein willkommenes Instrument bei der Suche nach dem „Wunschmieter“ und so lange diese Möglichkeit besteht, werden Vermieter darauf zurückgreifen. Daher wäre eine Gesetzgebung angebracht, die Mieter/innen vor den Konsequenzen dieser Datenkrake schützt. In Berlin könnten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften per Selbstverpflichtung mit gutem Beispiel vorangehen und auf die Auskunft verzichten. Sie sollten stattdessen alle Berliner/innen mit Wohnraum versorgen, auch Andrea Boschert. ●



Wohnungsbewerbung

Was Mieter/innen vor Abschluss eines Mietvertrags
alles preisgeben müssen – und was nicht

Vor der Anmietung einer neuen Wohnung fordern Vermieter in der Regel von den Mieter/innen zahlreiche Unterlagen: eine Selbstauskunft, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, eine Kopie des Personalausweises, eine Schufa-Auskunft, eine Bürgschaft usw. Den Forderungen der Vermieter sind kaum Grenzen gesetzt, wenn es darum geht, potenzielle Mieter/innen zu durchleuchten. Viele Mieter/innen fragen sich zu Recht, welche dieser Unterlagen sie überhaupt vorlegen müssen – und welche nicht.

Rechtlich betrachtet sind Mieter/innen und Vermieter bei Vertragsabschluss – ebenso wie danach – gleichberechtigte Partner. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt besteht jedoch ein Ungleichgewicht zulasten der Mieter/innen. Der Grund hierfür ist insbesondere, dass es sehr viele Bewerber/innen um eine Wohnung gibt und der Vermieter folglich die Wahl hat. So kann er Mieter/innen aussuchen, die seinen – möglicherweise überzogenen – Vorstellungen entsprechen, und er versucht vor Vertragsabschluss, so viel wie nur möglich über die Wohnungsbewerber/innen zu erfahren. Dass dies nicht ohne Grenzen hinnehmbar ist, ist durch höchststrichterliche Rechtsprechung

entschieden. Im Mietrecht sind die für Einstellungsfragebögen im Arbeitsrecht entwickelten Grundsätze anzuwenden: Der Vermieter hat lediglich Anspruch auf Informationen, die von zentraler Bedeutung für das Mietverhältnis sind.

Selbstauskunft

Oft werden potenziellen Mieter/innen bereits bei der Wohnungsbesichtigung von Vermietern, bevollmächtigten Hausverwaltern oder Maklern Bögen ausgehändigt, auf denen sich eine Vielzahl von Fragen befinden, deren Beantwortung Auskunft über die Person gibt. Ob und in welchem Umfang diese Fragen zulässig sind, muss nach dem oben genannten Grundsatz beurteilt werden. Der Vermieter darf ausschließlich Auskünfte einholen, die für das Mietverhältnis wesentlich sind! Dabei muss das Recht der Mieter/innen auf informationelle Selbstbestimmung nach dem Grundgesetz berücksichtigt werden.

So hat der Vermieter einen Anspruch darauf, zu erfahren, ob in der Person liegende Gründe gegen die Bewerber/innen sprechen, ob die Interessent/innen als Vertragspartner/innen ihrer Hauptpflicht – der regelmäßigen Mietzahlung – nachkommen können, also ob die Mieter/innen sich die Miete leisten können.

Zulässig sind damit Fragen seitens des Vermieters zu Identität, Verdienst/Einkommen, Beruf, Arbeitgeber, Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses, Insolvenzverfahren oder Gehaltspfändungen, empfangenen Sozialleistungen, offenen Mietschulden (Auskunftspflicht besteht nur zu berechtigten noch offenen Zahlungsverpflichtungen), zum Familienstand und zur Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen wollen, sowie zur Art und Anzahl der Haustiere.

Nicht zulässig sind Fragen, die die Persönlichkeit der Interessent/innen betreffen und mit dem Mietverhältnis nichts oder nur am Rande zu tun haben. Unzulässig sind folglich auf jeden Fall Fragen seitens des Vermieters zu Nationalität, ethnischer Zugehörigkeit, Migrationshintergrund, Vorstrafen, Mitgliedschaften in politischen Parteien oder Mieterorganisationen, polizeilichen Ermittlungen, Religionszugehörigkeit (mit Ausnahme kirchlicher Wohnungsunternehmen, die Kirchenmitglieder mit Wohnraum versorgen), sexueller Orientierung, Krankheiten, Musikgeschmack, Häufigkeit geplanter Besuche von Gästen, Schwangerschaft, Familienplanung, dem früheren Mietverhältnis, dem Grund des Wohnungswechsels und der Bankverbindung.

Soweit die rechtliche Einschätzung. Nur was tun, wenn im Selbstauskunftsbogen des Vermieters trotzdem unzulässige Fragen auftauchen? Sobald man diese Fragen nicht beantwortet, wird der Vermieter zumindest skeptisch werden. Die Chancen auf die Anmietung der Wohnung sinken also erheblich.

Doch auch dieses Problem ist in der Rechtsprechung erkannt worden und die getroffenen Entscheidungen zeigen Mieter/innen einen praktikablen Weg auf, mit einer solchen Situation umzugehen: Bei der Beantwortung der unzulässigen Fragen dürfen Mieter/innen ihrer Fantasie freien Lauf lassen und so antworten, dass sie den Eindruck eines „Traummieters“ hinterlassen.

Die erlaubten Fragen hingegen müssen unbedingt wahrheitsgemäß beantwortet werden, da die Falschbeantwortung den Vermieter zu einer Anfechtung nach § 123 BGB oder zur außeror-



Fragen von Vermietern, die die Person der/des Wohnungssuchenden betreffen, sind nicht zulässig.



Zulässig sind Fragen seitens des Vermieters, die das Einkommen oder den Beruf der/des Wohnungssuchenden betreffen.

dentlichen fristlosen Kündigung des Mietvertrags nach § 543 Absatz 1 BGB berechtigen und Schadensersatzansprüche zur Folge haben kann.

Ein Vertrag kann unter anderem angefochten werden, wenn eine arglistige Täuschung den Vertragspartner zum Abschluss des Vertrags bewogen hat. Eine Anfechtung des abgeschlossenen Mietvertrags erfolgt in der Regel vor Beginn des Mietverhältnisses und des Einzugs der Mieter/innen. Die Anfechtung führt dazu, dass das Mietverhältnis von Beginn an nichtig ist.

Sind die Mieter/innen bereits eingezogen, ist eine fristlose Kündigung seitens des Vermieters möglich. Bei einer Kündigung aufgrund einer zurückliegenden Falschauskunft bei der Wohnungsbewerbung muss aber auch geprüft werden, ob die Kündigung nicht unverhältnismäßig ist. Dies ist der Fall, wenn bereits eine normale Entwicklung des Mietverhältnisses eingetreten ist und die Tatsache, die Gegenstand der Falschangabe gewesen ist, sich nicht zum Nachteil des Vermieters ausgewirkt hat.

Beispiel: Der Mieter hat bei Vertragsabschluss wahrheitswidrig angegeben, in einem Arbeitsverhältnis zu stehen, zahlt aber immer vollständig und pünktlich die Miete. Eine Kündigung dürfte in diesem Fall unverhältnismäßig sein.

Als Faustregel gilt also: Zulässige Fragen müssen wahrheitsgemäß beantwortet werden. Unzulässige Fragen sollten ebenfalls beantwortet werden – jedoch darf der Kreativität freien Lauf gelassen werden!

Tipp: Bitte lassen Sie im Zweifel den Selbstauskunftsbogen in einer unserer Beratungsstellen auf zulässige und unzulässige Fragen hin überprüfen!

Schufa

Häufig werden Wohnungsbewerber/innen dazu gedrängt, bei der Schufa eine sogenannte Selbstauskunft einzuholen und sie dem Vermieter vorzulegen. Diese Auskunft besteht aus zwei Teilen. Im ersten Teil werden lediglich vollstreckbare offene, gemahnte und unbeglichene Forderungen eingetragen. Der zweite Teil, der detaillierte Daten zu Konten, Kreditkarten, Handy- und Leasingverträgen etc. enthält, sollte nach Möglichkeit nicht herausgegeben werden.

Möglich ist auch, dass sich der potenzielle Vermieter eine sogenannte Schufa-Klausel unterschreiben lässt, die ihn zur eigenen Abfrage berechtigt.

Obwohl der Vermieter keinen Anspruch darauf hat, werden es Mietinteressent/innen in der Praxis kaum ablehnen können, derartige Auskünfte vorzulegen. Immerhin steht es, wie bereits erwähnt, dem Vermieter frei, sich seine Mieter/innen auszusuchen. Eine verweigerte Schufa-Auskunft kann sich daher nachteilig auf die Chancen bei der Anmietung der Wohnung auswirken. Gleiches gilt im Übrigen für Kopien des Personalausweises oder ähnlicher Dokumente.

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Auch eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung wird zwar oft gefordert, Vermieter haben aber auch auf diese keinen Anspruch. Das wird bereits daraus deutlich, dass der aktuelle bzw. ehemalige Vermieter nicht verpflichtet ist, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen (BGH, Urteil vom 30. September 2009, AZ: VIII ZR 238/08). Doch Mieter/innen werden es in der Praxis kaum vermeiden können, auch dieses Dokument einzuholen und vorzulegen – aus den oben geschilderten Gründen.

Tipp: Falls Ihr aktueller bzw. ehemaliger Vermieter nicht bereit ist, Ihnen eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung auszustellen, können Sie das Problem lösen, indem Sie Ihre Mietzahlungen anhand von Kopien entsprechender Kontoauszüge und des aktuellen bzw. ehemaligen Mietvertrags darlegen.

Bürgschaft

Gerade bei geringen oder unsicheren Einkommen verlangen Vermieter häufig eine Bürgschaft. Durch sie verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger, für die Verbindlichkeiten eines anderen einzustehen. Bei der Mietbürgschaft etwa übernimmt ein Dritter (z. B. Eltern, Freunde, Verwandte) die Haftung für Mietschulden der Mieter/innen und eventuelle Schadenersatzansprüche des Vermieters.

Verlangt der Vermieter eine schriftliche Bürgschaft, ist es wichtig zu wissen, dass eine Mietsicherheit nur in Höhe von maximal drei Nettomieten zulässig ist (§ 551 BGB). Wurde eine höhere Mietsicherheit als gesetzlich zulässig vereinbart, ist die Vereinbarung nicht gänzlich unwirksam, sondern die Mietsicherheit wird auf die gesetzliche Höhe begrenzt.

Verlangt der Vermieter zusätzlich zur Barkaution in gesetzlich zulässiger Höhe eine Bürgschaft, liegt eine „Übersicherung“ vor. In diesem Fall ist die Vereinbarung über die Barkaution wirksam, die Bürgschaftsvereinbarung jedoch gemäß § 551 Absatz 4 BGB von Beginn an nichtig (BGH, Urteil vom 30. Juni 2004, AZ: VIII ZR 243/03).

Vorsicht: Wenn dem Vermieter freiwillig und unaufgefordert zusätzlich eine Bürgschaft angeboten wird, bleibt neben der Kautionsvereinbarung auch die Bürgschaftsvereinbarung wirk-



Auf dem Wohnungsmarkt gilt das Diskriminierungsverbot. Vermieter dürfen Wohnungsinteressenten nicht aufgrund ihrer ethnischen Herkunft oder ihres Geschlechts diskriminieren.

sam. Detaillierte Informationen hierzu finden Sie in unserer Infoschrift „Mietsicherheit“.

Diskriminierung bei der Wohnungssuche

„An Ausländer vermieten wir nicht“, so oder so ähnlich wird heutzutage kaum mehr ein Vermieter eine Absage formulieren. Das Diskriminierungsverbot gilt auch auf dem Wohnungsmarkt. Vermieter dürfen Mietinteressent/innen folglich nicht aufgrund ethnischer Herkunft, Alters, Geschlechts, sexueller Identität, Behinderung, Religion oder Weltanschauung ablehnen. Tun sie es dennoch, besteht zumindest theoretisch die Möglichkeit, Schadensersatz geltend zu machen. In der Praxis ist der Nachweis einer auf die oben genannten Merkmale zurückzuführenden Benachteiligung jedoch schwer möglich. Der soziale bzw. ökonomische Status der Wohnungsbewerber/innen stellt ausdrücklich kein Diskriminierungsmerkmal dar. Außerdem ist zu beachten, dass das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) aufgrund starker Interventionen der Vermieterlobby auf dem Wohnungsmarkt nur eingeschränkt gilt. Trotz der bescheidenen Möglichkeiten ist es dennoch ratsam, zumindest den Versuch zu unternehmen, Diskriminierungen bei der Wohnungssuche zu ahnden. Ein kompetenter Ansprechpartner ist diesbezüglich etwa das Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin des Türkischen Bunds (www.adnb.de).

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

Rosemarie F. Kein Skandal.

In ihrem Buch zeigt Margit Englert die Hintergründe auf, die zur Zwangsäumung der schwerkranken Rentnerin vor zwei Jahren führten

Von Benedict Ugarte Chacón

Im April dieses Jahres wurden die Ergebnisse einer Studie der Humboldt-Universität veröffentlicht, wonach es in Berlin von 2009 bis 2012 jährlich zu ca. 9.000 Räumungsklagen kam (Seite 4). Der Presse zufolge ist Berlin die „Hauptstadt der Zwangsäumungen“.

Auch die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften ließen nach Angaben des Senats zwischen 2009 und Mitte 2013 immerhin 4.600 Wohnungen zwangsäumen. Dass hinter solchem Zahlenmaterial menschliche Schicksale stehen, wird oft verdrängt. Andererseits steht die Frage im Raum, ob die Beschreibung einzelner Schicksale die systemischen Gründe von Zwangsäumungen sowie der Verdrängung ärmerer Bevölkerungsschichten aus bestimmten städtischen Bereichen erklären kann. Margit Englert gelingt dies in ihrer Fallstudie zur Zwangsäumung von Rosemarie F.

Die 67-jährige Rosemarie F. war am 11. April 2013 – zwei Tage nach der Zwangsäumung ihrer Wohnung in Reinickendorf – in einer Wärmestube im Wedding verstorben. „Kein Skandal“, so der provokante Titel von Englerts Buch. Der Fall Rosemarie F. zeigt, wie Menschen zwischen desinteressierten bzw. eigene Ziele verfolgenden bürokratischen Apparaten, Verwertungsbestrebungen von Vermietern und einer verantwortungslosen Presseberichterstattung zerrieben werden. Englert schildert diesen Fall akribisch in einem Kapitel zum sozialstaatlich-immobilienwirtschaftlichen Komplex. Die Autorin rekonstruiert dabei anhand von ihr vorliegenden Unterlagen und Briefen das Vorgehen von Birgit Hartig, die die Wohnung von Rosemarie F. im Jahr 2012 gekauft hatte und sodann als deren Vermieterin auftrat, und dem sich daraus ergebenden Vorgehen verschiedener staatlicher Stellen. Der Einblick, der damit in die einer

Zwangsäumung vorausgehenden Mechanismen gegeben wird, ist zum Teil schockierend. „Grundsicherungsamt, Sozialpsychiatrischer Dienst, gesetzliche Betreuung – drei Institutionen, die schlimmstenfalls zusammenwirken in eine Richtung: Die möglichst geräuschlose Entfernung der Mieterin aus der Wohnung“, schreibt Englert an einer Stelle zusammenfassend. Ebenfalls sehr lesenswert ist die Rekonstruktion der Berichterstattung über Rosemarie F. Für die Presse interessant geworden sei der Fall, so Englert, weil Rosemarie F. sich dem „Bündnis Zwangsäumung verhindern“ angeschlossen und zusammen mit dem Bündnis Pressemitteilungen herausgegeben hatte. Aussagen und Einschätzungen, die von unterschiedlichen Journalist/innen in verschiedenen Medien über den Fall getroffen wurden, werden von der Autorin versucht zu entkräften, die hier konsequent für Rosemarie



Die 67-jährige Rosemarie F. starb am 11. April 2013, zwei Tage nach der Zwangsäumung ihrer Wohnung. Foto: Matthias Coers



Margit Englert: Rosemarie F. Kein Skandal. Einblicke in den sozialstaatlich-immobilienwirtschaftlichen Komplex edition assemblage
Münster 2015, 134 Seiten, 7,80 Euro
ISBN 978-3-942885-83-6

F. Position bezieht. „Auffälligster Punkt an der gesamten Berichterstattung: Rosemarie kommt nicht zu Wort“, stellt Englert fest. Die Autorin sieht ihren Text vor allem als einen Diskussionsbeitrag und stellt zu Beginn Fragen, wie sich Menschen mit emanzipatorischem Ziel „mit den Verhältnissen auseinandersetzen“ können, was das „friedliche Zusammenleben unterschiedlicher Menschen unter einem Dach und in einer Stadt“ behindert und wie sich Menschen schließlich „tatsächlich gegen die Vertreibung aus ihren Wohnungen wehren“ können. Dabei präsentiert sie auch ihre Sicht über die Möglichkeiten politischer Interventionen, wie sie vom „Bündnis Zwangsäumung verhindern“ immer wieder versucht werden. Die Autorin war selbst eine zeitlang Mitglied des Bündnisses und stellt in einem Kapitel durchaus berechtigt die Art und Weise infrage, wie solche politischen Zusammenschlüsse mit den Betroffenen, für die sie sich einsetzen, umzugehen pflegen. Die Darstellung der Autorin hierzu wird sicherlich nicht allen Leser/innen zusagen – diskutiert werden sollte sie „bewegungsintern“ jedoch allemal.



Im guten Glauben verkauft

Mieter/innen in Treptow wehren sich gegen Mieterhöhungen und Modernisierung

Von Henriette Herbert

Es hätte ein so schönes Beispiel für eine Nachbarschaft sein können. In einem kleinen Altbau am Baumschulenberg in Treptow entwickeln Mieter/innen eine freundschaftliche Nachbarschaft, helfen sich gegenseitig und genießen gemeinsam den selbst bewirtschafteten grünen Hinterhofgarten. Doch nun sind einige Mieter/innen verstorben, ausgezogen oder bangen um ihr Zuhause, weil sie gekündigt wurden oder eine Klageschrift bezüglich Duldung einer entmietungsstrategischen Modernisierung und Mieterhöhung auf dem Tisch haben. Der Kläger ist ein stadtbekannter Immobilienspekulant, der lieber auf Vernachlässigung des Mietshauses setzt und die rechtliche Keule schwingt, als mit „seinen“ neuen Mieter/innen zu kommunizieren.

Etwa ein Jahr ist es nun her, als wir das Gewitter, das uns jetzt um die Köpfe donnert, haben anrollen sehen. Schick gekleidete Frauen mit Klemmbrettern und Exposéordnern schlichen durch den Hausflur. Auf Fragen der Mieter/innen nach dem Grund ihrer vermehrten Besuche reagierten sie nicht. Uns war schnell klar, dass es sich um Immobilienmaklerinnen handelt. Warum sich unser ehemaliger Vermieter Herr Pietsch* ausgerechnet für das Maklerunternehmen Engel & Völkers entschieden hatte, werden wir wohl nie erfahren, doch dass dessen Beratung und Käuferempfehlung mehr als zweifelhaft waren, konnten wir später in Erfahrung bringen. So war es Herrn Pietsch wichtig, dass die Mieter/innen der Schraderstraße 16 in ihren Wohnungen bleiben können und notwendige Modernisierungen immer

*Namen geändert

nur nach einem Auszug stattfinden. Leider ließ er sich dies nur per Handschlag vom neuen Vermieter zusichern. Er war gutgläubig, denn Engel & Völkers hatte ihm die WMGV Vermögensverwaltung mit dem Geschäftsführer Boris Gregor Marweld als Käufer empfohlen. Den Ausführungen von Engel & Völkers zufolge war die WMGV eine kleine Firma, die ihnen vertraut und als zuverlässig bekannt sei. Engel & Völkers wussten genau, was ihrem Kunden wichtig war und passten allem Anschein nach ihre Vermittlungsstrategie an, denn Herr Pietsch wollte an keine große Immobilienfirma verkaufen. Sein Gesundheitszustand drängte ihn zu einem möglichst schnellen Verkauf und nachdem ein privates Architektenpaar kurzfristig abgesprungen war, blieb nur die vermeintlich „nette, kleine“ GmbH, die WMGV. Die Hausgemeinschaft hatte somit keine Zeit sich zu organisieren, um das Haus

eventuell gemeinsam mit dem Miethäuser Syndikat kaufen zu können, was Herrn Pietsch bereits als Möglichkeit unterbreitet worden war.

Marweld und die Räumung der Yorckstraße 59

Leider müssen wir nun das Schlimmste befürchten, denn die WMGV ist keine nette, kleine GmbH, sondern genau das Gegenteil. Ihr Geschäftsführer Gregor Marweld ist kein Unbekannter, sondern gilt vielen sogar als einer der skrupellosesten Immobilienbesitzer. Marweld ließ als Eigentümer am 6. Juni 2005 das Wohn- und Kulturprojekt Yorckstraße 59 in Kreuzberg polizeilich räumen. Er hatte zuvor Strafantrag wegen Hausfriedensbruchs gestellt, obwohl die Mieter/innen seinerzeit das Hausrecht inne hatten. Das Berliner Kammergericht erklärte die Räumung dreieinhalb Jahre später für unrechtmäßig. Zudem waren Mieter/innen und Nutzer/innen des Projekts auf unterschiedliche Weise schikaniert worden. Jetzt ist das Gebäude in bester Innenstadtlage luxussaniert. Marweld hat mittlerweile viele Jahre Übung in der Verdrängung von Menschen und die Folgen seines Handelns schienen ihm gleichgültig zu sein. Sein Sicherheitspolster, das er hinter sich hat, ist dick, denn er ist in einer Immobilienfamilie aus Berlin aufgewachsen und besitzt mehrere Firmen, die ein undurchsichtiges Immobiliengflecht darstellen. Auch in Johannisthal treibt er sein Unwesen. Dort wurden mehrere von ihm gekaufte Häuser in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Mieterhöhung und Modernisierungsankündigung

Wie in einem schlechten Tatort ging die Geschichte unseres Hauses weiter und die Verdrängung begann. Im August 2014 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet, doch wurde Herr Pietsch angehalten, seinen Mieter/innen davon nichts zu erzählen. Als wir ihm nach der August- auch die Septembermiete überwiesen hatten, holte er sich anwaltlichen Rat und benachrichtigte uns, dass es einen Verkauf gegeben habe und er uns die Miete zurücküberweisen werde. Wir sollten uns doch bitte von der WMGV die Kontoverbindung geben lassen, um das Geld an den neuen Eigentümer überweisen zu können. Nur wenige Tage später kam auch ein Brief der WMGV mit einer förmlich und rechtlich hanebüchenen Erklärung über einen Eigentümerwechsel. Da uns das alles mehr als seltsam vorkam, überwiesen die meisten der Mietparteien an den neuen Eigentümer unter Vorbehalt. Der ältere



Die Mieter/innen der Schraderstraße 16 haben sich mit anderen – sich ebenfalls gegen energetische Modernisierung und Verdrängung wehrenden – Mieter/innen vernetzt, darunter die Friedelstraße 54. Foto: Matthias Coers

Mieter Herr Sonntag* sowie das Jobcenter zahlten weiter an den ehemaligen Vermieter. Ohne jeden Versuch der persönlichen Kontaktaufnahme kam nur zwölf Tage, nachdem die WMGV als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen war, die Modernisierungsankündigung und gleichzeitig eine Mieterhöhung, welche einen Monat vor Sanierungsbeginn in Kraft treten sollte. Zu diesem Zeitpunkt lebte Herr Sonntag schon nicht mehr. Etwa drei Monate nach dem Verkauf des Hauses wurde er tot in seiner Wohnung aufgefunden. Für ihn war eine Modernisierung und Steigerung der Mietkosten von über 100% nicht denkbar, genauso wenig wie der Auszug aus dem Haus, in dem er mehr als drei Jahrzehnte gelebt hatte. Ob ein Zusammenhang zwischen seinem Tod und der Verdrängungstaktik der WMGV besteht, lässt sich nach seinem Ableben kaum herausfinden, jedoch wäre es nicht das erste Mal, dass aufgrund von Verdrängung Menschen sterben. Wir denken an Rosemarie F., die nur zwei Tage

nachdem sie zwangsgeräumt wurde, am 11. April 2013 verstarb (Seite 13).

Deckmantel der energetischen Sanierung

Dass Häuser unter dem Deckmantel der energetischen Sanierung modernisiert werden, damit die Regierung als Alibi das „Klima retten“ kann, ist nicht neu. Der Klimawandel wird für die Immobilienbesitzer als dankbares Argument benutzt, ihren Profit noch dreister in die Höhe schnellen zu lassen, denn durch die steigenden Mieten und der daraus resultierenden Verdrängung der Altmietler/innen, können sie mit einer zahlungskräftigeren Klientel viel mehr verdienen. Doch wie soll das Klima geschützt werden, wenn Millionen von Tonnen Sondermüll in Form von Polystyrol-Dämmmaterial produziert werden und intakte Altbauten kaputtsaniert werden? In unserem Fall soll die energetische Sanierung bis aufs Äußerste getrieben werden, mit undenkbar hohen Kosten, damit unsere Miete auf über 10 Euro/qm steigt und sie sich keiner im Haus mehr leisten kann. Am liebsten wäre es der Vermögensverwaltung, wir würden alle ganz von allein ausziehen. Was dann mit dem Haus passieren würde, ist Spekulation. Ein Blick auf bereits entmietete Häuser lässt mehrere Szenarien denkbar werden: Erstens: Das Haus wird ohne Menschen und ohne Modernisierung schnell profitbringend weiter verkauft. Zweitens: Die Wohnungen werden unsaniert zu einem höheren Preis neu vermietet. Drittens: Das Haus wird nach Modernisierung in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Oder viertens: Es bleibt viele Jahre leer stehen, bis eine höhere Rendite in Aussicht steht.

Die Häuser denen, die drin wohnen!

Doch das lassen wir uns nicht gefallen. Wir wehren uns und bleiben! Fast alle Parteien aus dem Haus haben der Duldung zur Modernisierung nicht zugestimmt, sondern angefangen sich zu organisieren. Wir ziehen mit der Berliner MieterGemeinschaft und dem Mieterbund vors Gericht, veranstalten Informationsabende und Soli-Partys, um entstehende Kosten und Gutachten tragen zu können. Wir bringen uns beim Mietenvolksentscheid ein, vernetzen uns mit anderen verdrängungsbedrohten Häusern wie der Friedelstraße 54 und der Heidelberger Straße 15-18 und treten mit Presseartikeln an die Öffentlichkeit. ●

Kontakt: schraderstrasse16@posteo.de

Beteiligung in Moabit

Neue Stadtteilvertretung verfolgt eigene Ziele

Von Rainer Balcerowiak

Am 28. Mai 2015 wurde die neue Stadtteilvertretung (STV) für das Moabiter Sanierungsgebiet „Aktives Zentrum Turmstraße“ gewählt. 29 Kandidat/innen bewarben sich um 25 Sitze. Obwohl die Wahlveranstaltung vom Bezirksamt mit Aushängen an Hauseingangstüren sowie in diversen Bezirksmedien flächendeckend angekündigt wurde, fanden sich nur rund 90 interessierte Moabiter/innen ein. An der letzten Wahl vor zwei Jahren hatten immerhin 150 Personen teilgenommen.

Die seit 2009 bestehende STV soll die Interessen von Anwohner/innen, Gewerbetreibenden, Immobilienbesitzern sowie sonstigen im Gebiet tätigen Bürger/innen vertreten. Echte Mitbestimmungs- oder gar Entscheidungsrechte hat das Gremium nicht. Die STV soll den Sanierungsprozess „konstruktiv begleiten“ sowie den Sanierungsträgern und dem Bezirksamt „Anregungen“ geben. Ihre fünf vom Plenum gewählten Sprecher/innen sollen in einem Beirat, dem auch Mitarbeiter des Bezirksamts Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, des Sanierungsbüros und des Geschäftsmanagements angehören, einen „möglichst umfassenden und transparenten Informationsaustausch zwischen den am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten herstellen“, heißt es in der offiziellen Aufgabenbeschreibung. Ferner haben die Sprecher/innen eine Art Berichts- und Fragerecht in den zuständigen Fachausschüssen der Bezirksverordnetenversammlung (BVV).

Klassische STV-Themen sind vor allem die Ausgestaltung von Infrastrukturmaßnahmen sowie Projekte zur Wohnumfeldverbesserung. Daher sorgte es in der zuvor von der SPD dominierten STV für Irritationen, als 2013 erstmals eine örtliche Mieterinitiative antrat und alle ihre acht Kandidat/innen gewählt wurden. Der Gruppe ging es vor allem um den Kampf gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen, den Erlass einer Milieuschutzsatzung für möglichst große Teile

des Sanierungsgebiets und die Unterstützung von Mieter/innen im Widerstand gegen Verdrängung. Weitere Themen waren die Bebauungspläne für das Schultheiß-Areal, wo die Huth-Gruppe ein Shoppingcenter errichten will (MieterEcho Nr. 374/ Mai 2015), sowie die Verkehrsplanung. Messbare Erfolge waren allerdings gering. Zwar wurden im Laufe der „Amtszeit“ diverse Beschlüsse zu diesen Themen gefasst und im Kiez bekannt gemacht, doch Einfluss und Reichweite der STV blieben arg limitiert. Immerhin brachte das Bezirksamt schließlich eine Erhaltungssatzung auf den Weg.

Gegen Neubau von Wohnungen

Im Juni 2014 begann die Mehrheit der STV, sich mit einer Bürgerinitiative für den Erhalt der maroden und kaum genutzten Jugendverkehrsschule in der Bremer Straße zu engagieren (MieterEcho Nr. 370/ Oktober 2014). Eigentlich hatte das Bezirksamt deren Schließung und die Übergabe des Grundstücks an den Liegenschaftsfonds bereits beschlossen. Doch mittlerweile steht die Entscheidung wieder auf der Kippe und somit auch der geplante Bau von 280 Wohnungen durch eine städtische Wohnungs-

baugesellschaft sowie die Errichtung einer Kita. An diesem Thema spaltete sich die in der STV vertretene Mietergruppe.

Die neue Stadtteilvertretung dürfte vor allem von Bezirkspolitikern der Grünen geprägt werden, mit dem Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses in der BVV, Frank Bertermann, an der Spitze. Stark vertreten ist auch eine radikalökologische Gruppe, die seit Jahren gegen die Neugestaltung der Grünanlagen zu Felde zieht und Wohnungsneubau im Gebiet ablehnt. Immerhin wurden auch zwei im Bezirk gut bekannte Vertreter gewählt, die sich vor allem für die Belange von Mieter/innen und Flüchtlingen einsetzen wollen.

Bei den relevanten Problemen im Kiez wird die STV wohl auch in Zukunft keine Rolle spielen. Umso wichtiger sind Gruppen wie der „Runde Tisch gegen Gentrifizierung“. Dort geht es unter anderem um die schnelle Umsetzung der geplanten Milieuschutzsatzung und die Vernetzung von Mieter/innen, die sich gegen Verdrängung wehren. Auch bei der Jugendverkehrsschule wird der „Runde Tisch“ Flagge zeigen, denn die Schaffung möglichst vieler preisgebundener Wohnungen ist eine der drängenden Aufgaben in Moabit. ●



Wahlversammlung am 28. Mai zur neuen Stadtteilvertretung für das Moabiter Sanierungsgebiet „Aktives Zentrum Turmstraße“. Foto: Rainer Balcerowiak



Foto: Axel Krausz/Wikipedia

Lärmende Ausnahmen

Durch die Praxis der Flugsicherung werden große Gebiete abseits von festgelegten Flugrouten verlärm

Von Benedict Ugarte Chacón und
Thorsten Grünberg

Fluglärm ist für Anwohner/innen in der Nähe von Flughäfen nicht nur störend, sondern kann zu erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Die deshalb erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind oft bereits während der Planfeststellungsverfahren für Flughäfen einer der Gründe für vehemente Streitereien über die künftigen Flugrouten. Festgelegt werden die Routen allerdings erst kurz vor der Inbetriebnahme eines Flughafens vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung. Die Flugrouten liegen damit nicht mehr in der Hand irgendeiner Landesregierung. Doch wie auch immer sie festgelegt werden, in der Praxis werden sie oft gar nicht eingehalten. Insbesondere um den Flughafen Tegel herum werden Gebiete verlärm, die von Überflügen gar nicht betroffen sein sollten.

Zuständig für die Steuerung des Luftverkehrs ist die Deutsche Flugsicherung. Diese kann Ausnahmen für abfliegende Flugzeuge – so genannte Einzelfreigaben – erteilen. Mittlerweile scheint aus den Ausnahmen die Regel geworden zu sein. Darauf wies der Sachverständigenrat für Umweltfragen, der die Bundesregierung in umweltpolitischen Fragen berät, bereits im März 2014 in einem Gutachten hin: „An zahlreichen Flughäfen weichen die

Flugzeuge in der Praxis regelmäßig von den festgelegten Flugrouten ab, weil ihnen die Flugsicherung eine entsprechende Erlaubnis erteilt.“ Laut einer internen Betriebsanweisung der Flugsicherung sei es möglich, „bei Abflügen ab einer Flughöhe von 5.000 Fuß (ca. 1.525 Meter) bei Strahlenflugzeugen generell eine abweichende Einzelfreigabe“ zu erteilen. Piloten würden eine solche Erlaubnis häufig beantragen, „um aus ökonomischen Gründen möglichst früh in Richtung ihres Flugziels abzuweichen“. Die Einzelfreigaben würden so oft erteilt, dass „neben den festgelegten Flugrouten alternative ‚faktische‘ Flugrouten“ entstehen.

Drastisches Beispiel Tegel

Ein „besonders drastisches Beispiel“ stelle vor diesem Hintergrund der Flughafen Tegel dar. Hier seien Flugrouten festgelegt worden, die für Abflüge in östlicher Richtung vorsähen, dass Flugzeuge mit Zielen in westlicher oder südlicher Richtung Berlin nördlich umfliegen sollten. Tatsächlich weiche jedoch eine „erhebliche Anzahl von Flugzeugen“ nach Süden ab und überfliege das Berliner Stadtgebiet. Zum Teil würden hier dicht besiedelte Gebiete mit einer Höhe von weniger als 2.000 Meter überflogen. Nach Angaben des Senats lag die Zahl der An- und Abflüge am Flughafen Tegel im Jahr 2013 bei fast 174.000. Fünf Jahre zuvor waren es noch rund 160.000. Wie viele Flüge in den letzten Jahren mit Erlaubnis der Deutschen Flugsicherung von

den festgelegten Routen abwichen, kann der Senat allerdings nicht sagen. Als Antwort auf eine parlamentarische Anfrage der Piratenfraktion teilte er hierzu lediglich mit, dass die Flugsicherung „weder Daten über die Zahl der Flugverkehrskontrollfreigaben erhebt, noch eine entsprechende Höhenzuordnung vornimmt“. Will heißen: Weder die Deutsche Flugsicherung noch die Berliner Landesregierung wissen, in welchem Ausmaß die Bevölkerung im Bereich um den Flughafen Tegel überhaupt von Fluglärm betroffen ist, der dadurch hervorgerufen wird, dass die Flugsicherung die ökonomischen Interessen einzelner Fluggesellschaften bedient.

Beim BER wird die Flughafengesellschaft nicht müde anzukündigen, dass bei der für 2017 geplanten Inbetriebnahme des BER dessen Kapazitäten bereits ausgelastet sein werden und ausgeweitet werden müssen. In diesem Fall ist zu befürchten, dass am BER in absehbarer Zeit mehr Flugzeuge an- und abfliegen und durch die Flugsicherung beaufsichtigt werden müssen, als zunächst angenommen. Zur Beschleunigung des Betriebs und aus Rücksicht auf die ökonomischen Interessen der Fluggesellschaften wird die Flugsicherung auch beim BER von massenhaften Ausnahmen Gebrauch machen, was weitere Gebiete abseits der künftig festgelegten Flugrouten verlärm wird. Dies ginge zulasten von Anwohner/innen, die heute noch gar nichts davon ahnen. ●

Moabit hilft

Anwohner/innen schaffen Willkommenskultur und Unterstützung für Flüchtlinge

Von Rainer Balcerowiak

In Moabit ist der Umstrukturierungsprozess in vollem Gang. Die zentrale Lage verspricht Aufwertungspotenzial, was sich sowohl in Luxusmodernisierungen als auch in Umwandlungen in Wohneigentum niederschlägt. Bei Neuvermietungen belegt der begehrte Altbaukiez einen Spitzenplatz in Bezug auf die prozentualen Mietsteigerungen. Eine sehr aktive Initiative sorgt dafür, dass in dieser Konstellation die Schwächsten im Bezirk nicht aus dem Blickwinkel geraten. Denn in Moabit leben über 1.000 Flüchtlinge in provisorischen Unterkünften und es ist damit zu rechnen, dass es noch deutlich mehr werden. Die zuständigen Behörden sind aufgrund ihrer Personalausstattung nicht in der Lage, eine menschenwürdige Behandlung der Flüchtlinge zu gewährleisten, von Integrations- und Freizeitangeboten ganz zu schweigen.

„Moabit hilft“ entstand im Herbst 2013, als bekannt wurde, dass der Bezirk Mitte im alten Vermessungsamt in der Straße Alt-Moabit eine Flüchtlingsunterkunft mit bis zu 250 Plätzen einrichten wird. Was als Spendensammlung im Kiez begann, ist mittlerweile ein gut organisiertes Netzwerk. Alle zwei Wochen trifft sich eine Art Plenum in einem Moabiter Café und koordiniert die Aktivitäten. Daran nehmen bis zu 40 Anwohner/innen und Unterstützer/innen teil. Bei den Treffen merkt man schnell: Es sind weder Zusammenkünfte von frustrierten Polit-Veteranen, noch gibt es langatmige Reden oder genderpolitische Befindlichkeiten. Stattdessen trifft sich eine bunte Mischung von Menschen, die angesichts des Flüchtlingselends einfach nur helfen wollen. Viele sind Studierende, aber auch Rentner/innen, Erwerbslose und Berufstätige engagieren sich. Auf den Treffen entstehen rasch Angebote: Eine pensionierte Spediteurin bietet ihren Klein-LKW für Transporte und Umzüge an, ein Jurist will sich die Satzung für die Vereinsgründung der Initiative anschauen, ein Student der Verwaltungswissenschaft-



Über 1.000 Flüchtlinge leben in Moabit in provisorischen Unterkünften. Foto: Rainer Balcerowiak

ten regt die Begleitung von Flüchtlingen bei Behördengängen an und Lehramtsstudentinnen wollen Deutschkurse anbieten. Andere packen einfach mal mit an, für ein Kinderfest oder einen Flohmarkt oder für eine Bastel- oder Sportgruppe. Schnell werden Aufgaben verteilt und Kommunikationsstrukturen eingerichtet. Auch die Akquise, Lagerung und Verteilung von Sachspenden wird inzwischen recht professionell organisiert. Motiviert werden muss hier niemand, auch wenn die kleinen Berichte über schier unglaubliche Vorfälle bei der „Flüchtlingsbetreuung“ in Moabit das Engagement bestimmt noch befördern.

Nicht nur praktische Hilfe

Flüchtlinge sind vom Mangel an bezahlbarem Wohnraum in besonderer Weise betroffen. Zwar ist eigentlich vorgesehen, dass sie nach drei Monaten die Erstaufnahme-einrichtungen verlassen, um in Gemeinschaftsunterkünfte oder dezentrale Wohnungen oder Wohngemeinschaften zu ziehen, doch besonders Letzteres gestaltet sich schwierig. Die Kostenübernahmesätze sind knapp bemessen und nur wenige Vermieter sind in boomenden Kiezen bereit, Abstri-

che bei den verlangten Mieten zu machen. So ist in der Einrichtung in Alt-Moabit laut der Initiative ein regelrechter Stau entstanden, bis zu 50% der Bewohner/innen – darunter viele Familien mit Kindern – halten sich dort teilweise deutlich länger als drei Monate auf. Doch auch Umzüge in entfernte Stadtteile sind problematisch, weil damit die gerade erst entstandenen sozialen Kontakte in Kitas, Schulen, Sprach- und Freizeitgruppen wieder gekappt werden. Den Initiator/innen von „Moabit hilft“ ist daher vollkommen bewusst, dass sie mit ihrer Arbeit die Lebenssituation der Flüchtlinge bestenfalls ein wenig bessern können, aber nur eine durchgreifende Änderung der Flüchtlingspolitik umfassend Abhilfe schaffen könnte. Doch immerhin wird in Moabit Flüchtlingen gezeigt, dass sie in ihrer Nachbarschaft willkommen sind und sie auch nicht befürchten müssen, von irgendwelchen „Bürgerinitiativen“ oder Neonazi-Gruppen angefeindet oder attackiert zu werden. Und das ist in Berlin wahrlich keine Selbstverständlichkeit. ●

Weitere Informationen:
<http://moabit-hilft.com>

Und er gilt doch

Angriffe von Vermietern auf den Berliner Mietspiegel

Von Rainer Balcerowiak

Das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg zum Berliner Mietspiegel (AZ: 235 C 133/13) sorgt weiterhin für Aufregung. Die Richterin hatte am 11. Mai 2015 in einem Einzelverfahren entschieden, dass die Berechnung der Mietspiegelwerte „nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt“.

Die Grundlage der Erstellung von Mietspiegeln ist § 558 Absatz 2 BGB. Dort heißt es: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder (...) geändert worden sind.“ Als Voraussetzung für die Bindungswirkung von Mietspiegeln wird neben wissenschaftlicher Methodik seine Akzeptanz durch Mieter- und Vermieterverbände und durch die Gemeinde benannt.

Entscheidend für das Urteil war ein Gutachten, dessen Tenor sich die Richterin zu eigen machte. Das Gericht bemängelte vor allem, dass die Bereinigung von Extremwerten, gemeint sind zum Beispiel Wucher- und Gefälligkeitsmieten, fehlerhaft erfolgt sei. Insofern seien Mietdaten, die an sich zu berücksichtigen wären, nicht in die Erstellung des Mietspiegels eingeflossen und das Ergebnis damit verzerrt. Auch die Einordnung der Wohnlagen in die Kategorien einfach, mittel und gut ent-



Die Vermieterin eines Hauses in der Seelingstraße in Charlottenburg hat den Prozess zur Unwirksamkeit des Mietspiegels angestrengt. Foto: Rainer Balcerowiak

spreche nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Die Kategorien vereinten zu unterschiedliche Wohnungen und seien damit zu undifferenziert. Das entspricht der Forderungen einiger Immobilienverbände, eine vierte, vermeintlich sehr gute Wohnlage einzuführen, um dort höhere Mietwerte ausweisen zu können. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und Berufung ist eingelegt. Da andere Abteilungen des Amtsgerichts Charlottenburg in der Vergangenheit Klagen gegen die Wirksamkeit des Mietspiegels abgewiesen hatten, sah der Berliner Senat keine unmittelbare Präcedenzwirkung der Entscheidung.

Hausbesitzer gegen Mietpreisbremse

Wasser auf die Mühlen war die Entscheidung vor allem für Hausbesitzervereinigungen, die Morgenluft in ihrem Widerstand gegen die vom Bundestag vor einigen Monaten beschlossene „Mietpreisbremse“ wittern. Durch dieses Gesetz, das in Berlin als erstem Bundesland seit dem 1. Juni angewendet wird, werden Erhöhungen bei Neuvermietungen auf 10% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Allerdings sind Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen ausgenommen. Auch müssen deutlich überhöhte Bestandsmieten nicht abgesenkt werden. Dennoch ist die Mietpreisbremse für die Lobbyverbände ein rotes Tuch, und so forderte der

Verband Haus & Grund nach dem Berliner Urteil eine sofortige Aussetzung des Gesetzes bis zur endgültigen Klärung der Anforderungen an Mietspiegel. „Die Mietpreisbremse darf nicht eingeführt werden, weil bundesweit vergleichbare Urteile zu erwarten sind. Mieter und Vermieter sind jetzt erst recht nicht mehr in der Lage, die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher zu bestimmen“, kommentierte Kai Warnecke, Hauptgeschäftsführer von Haus & Grund. Nun räche es sich, „dass Mietspiegel oftmals politisch beeinflusst werden und damit den Mietmarkt nicht mehr korrekt abbilden“. Es müsse daher dafür gesorgt werden, „dass die Mietspiegel zukünftig auf einer repräsentativen und nicht manipulierten Basis beruhen“. Eine recht merkwürdige Einschätzung, denn in der Tat entstehen die Mietspiegelwerte auf einer willkürlichen Basis, allerdings anders, als Haus & Grund das beschreibt. Da bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete lediglich veränderte Mieten der vergangenen vier Jahre berücksichtigt werden und die in der Regel niedrigeren durchschnittlichen Bestandsmieten – entgegen den Forderungen von Mieterorganisationen – keine Rolle spielen, wirkt der Mietspiegel in der Regel preistreibend. Doch viele Hausbesitzer hätten es gern noch deutlich „liberaler“ und so könnte das Berliner Urteil und das ihm zugrunde liegende Gutachten durchaus eine Initialzündung für weitere Prozesse dieser Art sein. ●

Am 20. April 2015 wies die 18. Kammer des Berliner Landgerichts im Berufungsverfahren (AZ: 18 S 411/13) eine Entscheidung des Amtsgerichts Charlottenburg vom 14. November 2013 (AZ: 210 C 209/13) zurück. Auch in diesem Fall hatte das Amtsgericht Charlottenburg den Berliner Mietspiegel als nicht qualifiziert angesehen. Dieselbe Kammer des Landgerichts ist für die Berufung zur Entscheidung des Amtsgerichts Charlottenburg vom 11. Mai 2015 (AZ: 235 C 133/13) zuständig.

Mietpreisbremse und qualifizierte Rüge

Wie Mieter/innen gegen überhöhte Mieten vorgehen können

Von Rechtsanwalt Wilhelm Lodde

Zur Umsetzung der „Mietpreisbremse“ (MietNovG), die eine Begrenzung auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Wiedervermietung vorsieht, erließ der Senat am 28. April 2015 die „Mietenbegrenzungsverordnung“. Diese trat am 1. Juni 2015 in Kraft. Doch was ist zu tun, wenn der Mietvertrag für Ihre neue, dringend benötigte Wohnung in greifbare Nähe gerückt ist, aber der Blick in den aktuellen Mietspiegel 2015 zeigt, dass die verlangte Miete weit über der ortsüblichen Miete für diese Wohnung liegt? Unterschreiben oder nicht, das ist hier die Frage. Oder was ist – wenn Sie bereits unterschrieben haben – als Nächstes zu tun, wenn Sie eine nach dem MietNovG überhöhte Miete auf das zulässige Maß senken und überzahlte Mieten zurückverlangen wollen?

Überlegen Sie sehr sorgfältig, ob Sie einen Vertrag, der eine überhöhte Miete gemäß § 556 d Absatz 1 BGB vorsieht, wirklich unterschreiben wollen. Zum einen muss Ihnen klar sein, dass das neue Mietverhältnis von Anfang an mit einer juristischen Auseinandersetzung belastet sein wird, wenn Sie die Miethöhe im Nachhinein reduzieren wollen. Zum anderen kann eine Überschreitung der 10%-Grenze des § 556 d Absatz 1 BGB nicht in jedem Fall „einfach so“ korrigiert werden. Möglicherweise hat bereits der/die Vormieter/in eine überhöhte Miete gezahlt, und dann kann der Vermieter diese Miethöhe auch mit Ihnen wirksam vereinbaren. Oder es greift eine der vielen Ausnahmen (MieterEcho Nr. 372/ Februar 2015), sodass die Mietpreisbremse für diese Wohnung nicht gilt. Versuchen Sie vor einem Mietvertragsabschluss, sich einen Vertragsentwurf übermitteln zu lassen, oder zumindest, sich „Bedenkzeit“ auszubitten, damit Sie mit dem noch nicht unterschriebenen Vertrag eine Beratungsstelle aufsuchen können.



Mieter/innen sollten sorgfältig abwägen, ob sie einen Mietvertrag mit einer überhöhten Miete unterschreiben. Foto: Peter Homann

Übertriebenes Drängen des Vermieters („jetzt oder gar nicht“) sollte Sie zumindest misstrauisch machen.

Vorsicht Falle

Argwöhnisch werden sollten Sie auch, wenn der Vermieter neben der nach der Mietpreisbremse zulässigen Nettokaltmiete eine ungewöhnlich hohe Betriebskostenspauschale vereinbaren will, um damit „durch die Hintertür“ auf eine von ihm gewünschte höhere Gesamtmiete zu kommen. Bei einer Pauschale muss der Vermieter nämlich nicht über die tatsächlich angefallenen Betriebskosten abrechnen und Ihnen folglich auch kein Guthaben auszahlen. Anhaltspunkt für realistische Betriebskosten: Die 2013 durchschnittlich abgerechneten „kalten“ Betriebskosten betrugen 1,69 Euro/qm monatlich. Denkbar ist auch, dass der Vermieter über bestimmte Klauseln im Mietvertrag versucht, die Vorschriften der Mietpreisbremse „auszuhebeln“ wie beispielsweise: „Der Mieter muss eine Rüge spätestens bis zum ... erheben“ oder „Rückforderungsansprüche verjähren spätestens ... nach Abschluss des Mietvertrags“. Allerdings ist in allen Vorschriften zur Mietpreis-

bremse ausdrücklich geregelt, dass solche zum Nachteil des Mieters vom Gesetz abweichende Vereinbarungen unwirksam sind. Achten Sie aber darauf, ob der Mietspiegel 2015 für die Wohnung, die Sie mieten wollen, überhaupt gilt. Falls nicht (unter anderem bei Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern), werden Sie kaum in der Lage sein, eine qualifizierte Rüge mit der ortsüblichen Vergleichsmiete zu begründen. Dazu müssten Sie ein privates Sachverständigen-gutachten einholen, was im Hinblick auf die hohen Kosten und die Angreifbarkeit durch den Vermieter vor Gericht nur in den seltensten Fällen sinnvoll sein dürfte.

Qualifizierte Rüge

Wenn Sie am oder nach dem 1. Juni 2015 einen Mietvertrag unterschrieben haben und vermuten, dass die verlangte Miete überhöht sein könnte, gehen Sie bitte umgehend in eine unserer Beratungsstellen zur Vorbereitung einer qualifizierten Rüge, die Sie gegenüber dem Vermieter erheben müssen. Die Zeit arbeitet gegen Sie, denn erst ab Zugang dieser qualifizierten Rüge beim Vermieter können Sie für die Zeit danach eine Senkung der Miete bzw. die Rückzah-

lung überhöhter Miete verlangen und nötigenfalls gerichtlich durchsetzen. Rückwirkend ist dies nicht möglich. Es ist daher zu vermuten, dass manche Vermieter auch nach dem 1. Juni überhöhte Mieten vereinbaren, weil sie diese bis zur Rügeerhebung durch die Mieter/innen in jedem Fall behalten dürfen. Dabei muss der Vermieter keinerlei staatliche Sanktionen (Geldstrafe, Bußgeld) befürchten. Ihre Rüge muss „die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht“ (§ 556 g Absatz 2 BGB). Konkret bedeutet das: Sie sollten dem Vermieter anhand des Mietspiegels und der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung die nach Ihrer Auffassung für Ihre Wohnung ortsübliche Vergleichsmiete darlegen, das heißt vorrechnen (siehe dazu unser Musterschreiben). Kein Gericht wird von Ihnen verlangen, dass Sie dabei auf den Cent genau „richtig liegen“! Das Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel finden Sie im MieterEcho Nr. 374/ Mai 2015 oder in unserer Infoschrift Mieterhöhung. Verwechseln Sie aber nicht die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis von 15% in drei Jahren mit der für die Mietpreisbremse einschlägigen 10%-Grenze. Nutzen Sie zur Ermittlung der für Ihre Wohnung ortsüblichen Vergleichsmiete auch die von der Berliner MieterGemeinschaft zur Verfügung gestellte Arbeitshilfe zur Überprüfung eines Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558 BGB. Sie erhalten diese in der Geschäftsstelle und in den Beratungsstellen, in denen wir Material bereithalten können. Für die Rüge ist gemäß § 556 g Absatz 4 BGB die Textform vorgeschrieben, das heißt eine Übermittlung per E-Mail wäre ausreichend. Wir raten aber dringend, eine derartig wichtige Erklärung als Brief abzufassen und dem Vermieter bzw. dem bevollmächtigten Verwalter beweissicher (unter Zeugen oder per Einschreiben) zukommen zu lassen. Haben Sie diese Rüge erst einmal erhoben, ist die wichtigste Hürde für eine spätere Reduzierung der Miete bzw. der Rückzahlung zu viel gezahlter Miete genommen. Bitte reduzieren Sie die Miete nach erfolgter Rüge nicht eigenmächtig! Ähnlich wie bei einer Mietminderung wegen Wohnungsmängeln könnte der Vermieter versuchen, das Mietverhältnis zu kündigen, wenn der „Mietrückstand“ eine Monatsmiete erreicht. Völlig risikolos ist es dagegen, wenn Sie dem Vermieter in ihrer Rüge mitteilen, dass Sie die Ihrer Auffassung nach überhöhte Miete ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Rückforderung zahlen. ●

MUSTERBRIEF

(am besten als Einwurf-Einschreiben versenden)

Martina Mustermieterin
Weiseweg 1
10000 Berlin

Gernot Gierig
Wucherzeile 12
10000 Berlin

Betr.: Mietpreisüberhöhung gemäß § 556 d Absatz 1 BGB

Sehr geehrter Herr Gierig,

hiermit erhebe ich eine qualifizierte Rüge nach § 556 g Abs. 2 BGB.

Mit Vertrag vom (Mietvertragsdatum einsetzen) habe ich von Ihnen die Wohnung ... (Wohnadresse und evtl. Lage bzw. Wohnungsnummer einsetzen) zu einer Nettokaltmiete von ... Euro gemietet. Bei einer Wohnungsgröße von ... qm entspricht dies einer Nettokaltmiete von ... Euro/qm. Nach dem Berliner Mietspiegel 2015 ist eine wesentlich niedrigere Nettokaltmiete pro Quadratmeter ortsüblich.

Hierzu im Einzelnen:

Die Wohnung ist in das Feld ... des Berliner Mietspiegels 2015 einzuordnen. Sondermerkmale sind nicht vorhanden (alternativ: Es sind die folgenden Sondermerkmale vorhanden ...). Darüber hinaus überwiegen bei den zusätzlichen Merkmalen in den Merkmalgruppen ... wohnwertmindernde (alternativ wohnwerterhöhende) Merkmale, wie Sie der beigefügten Orientierungshilfe für die Einordnung der Miete innerhalb der Spanne des Mietspiegelfelds entnehmen können. Demnach ergibt sich für die Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von ... Euro/qm, bzw. bezogen auf die Wohnungsgröße ... Euro nettokalt.

Gemäß § 556 d BGB in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist die vereinbarte Miete insoweit nichtig, als sie die ortsübliche Miete um mehr als 10% übersteigt. Dies bedeutet konkret für die von mir gemietete Wohnung:

ortsübliche Miete	... Euro/qm bzw.	...Euro
plus 10%	... Euro/qm bzw.	...Euro
zulässige Miete gemäß § 556 d Absatz 1 BGB ...Euro/qm bzw. ... Euro		

Die von Ihnen geforderte Miete übersteigt die höchst zulässige Miete um ... Euro. Da die mietvertragliche Vereinbarung in dieser Höhe nichtig ist, reduziert sich die derzeitige Miete ab der nächsten Fälligkeit auf die zulässige Höhe, nämlich auf ... Euro nettokalt.

Ich fordere Sie zur Vermeidung einer gerichtlichen Klärung auf, mir bis zum ... 2015 (Frist 14 Tage, genaues Datum einsetzen!) schriftlich mitzuteilen, ob Sie der hier ermittelten Reduzierung der Nettokaltmiete zustimmen. Die überhöhte Miete zahle ich ab sofort ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Rückforderung.

Mit freundlichen Grüßen
Martina Mustermieterin

Empfehlung:

Lassen Sie Ihr Schreiben vorsorglich in einer Beratungsstelle anwaltlich prüfen, bevor Sie es abschicken.



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Thema Mietrückstand und Kündigung

Rechtsanwältin Petra M. Goebel

☞ Weil mein Konto nicht gedeckt war, hat die Bank die Miete nicht überwiesen. Wegen des Mietrückstands habe ich gestern eine fristlose Kündigung erhalten und soll dem Vermieter meine Wohnung in sieben Tagen geräumt übergeben. Darf der Vermieter das?

Ja, leider. In bestimmten Fällen kann Ihr Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist, also fristlos, kündigen. Eine außerordentliche fristlose Kündigung kann er „aus wichtigem Grund“ aussprechen, wenn Sie eine derart schwerwiegende Vertragsverletzung begangen haben, dass ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Eine außerordentliche fristlose Kündigung kann der Vermieter auch bei Zahlungsverzug aussprechen. Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) liegt ein derartiger Zahlungsverzug vor, wenn Mieter/innen entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete – das heißt mindestens einer Monatsmiete – im Verzug sind oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine

erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in einer Höhe im Rückstand sind, die zwei Monatsmieten erreicht.

Da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) Mieter/innen bei der fristlosen Kündigung für die zum Zahlungsverzug führende finanzielle Leistungsfähigkeit immer einzustehen haben, kommt es auf die Frage, ob Sie den Zahlungsrückstand verschuldet haben, nicht an. Die Kündigung des Vermieters muss jedoch, um wirksam zu sein, einige unabdingbare Voraussetzungen erfüllen. Sie sollten sie daher sofort in einer unserer Beratungsstellen genau prüfen lassen, da unter Umständen von Ihnen Fristen eingehalten werden müssen, um sich erfolgreich gegen die Kündigung wehren zu können.

☞ Ich habe bisher die Miete immer spätestens zum dritten Werktag überwiesen. Hätte mein Vermieter mich vor der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht abmahnen müssen?

Im Regelfall ist eine Abmahnung bzw. eine Mahnung des Vermieters bezüglich des Zahlungsrückstands nicht erforderlich. Wenn in Ihrem Mietvertrag vereinbart ist, dass Sie die monatliche Miete

spätestens bis zum dritten Werktag des Monats an den Vermieter zu überweisen haben – was im Übrigen der gesetzlichen Regelung entspricht – ist die Fälligkeit der Miete kalendermäßig hinreichend bestimmt, sodass Sie wissen, wann die Miete zu zahlen ist, und die Fälligkeit automatisch eintritt.

Falls in Ihrem Mietvertrag eine andere Regelung über die Fälligkeit der Mietzahlung getroffen ist, sollten Sie zu Ihrer eigenen Absicherung die Mietvertragsklausel in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.



Rechtsanwältin Petra M. Goebel berät zum Miet- und/oder Sozialrecht in den Beratungsstellen Neukölln/ Sonnenallee, Kreuzberg/ Möckernstraße, Wedding/ Wiesenstraße und Kreuzberg/ Adalbertstraße.

Was kann ich gegen die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unternehmen?

Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird unwirksam, wenn Sie an den Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach der Zustellung einer Räumungsklage die rückständige Miete vollständig bezahlen oder sich eine öffentliche Stelle, wie zum Beispiel das Grundsicherungsamt oder das Jobcenter, zur Zahlung verpflichtet. Das ist die sogenannte Schonfristregelung gemäß § 669 Absatz 3 Nr. 2 BGB. Beachten Sie aber, dass der gesamte Mietrückstand restlos innerhalb der Schonfrist bezahlt werden muss. Fehlt nur ein Cent, findet die Schonfristregelung keine Anwendung und die fristlose Kündigung bleibt wirksam. Auch muss der Mietrückstand innerhalb der Frist beim Vermieter eingehen. Es genügt nicht, wenn die Geldüberweisung bei Ihrer Bank innerhalb der Schonfrist nur angewiesen worden ist.

Der Gesetzgeber gibt Ihnen jedoch innerhalb der zwei Jahre nur einmal die Möglichkeit, die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Zahlung der rückständigen Miete innerhalb der Schonfrist zu beseitigen. Ist Ihnen also in den letzten zwei Jahren schon einmal oder mehrfach fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt worden, können Sie die aktuelle fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht mehr durch die Zahlung des Mietrückstands beseitigen.

Für die richtige Berechnung der Zwei-Jahres-Frist sollten Sie sich auf jeden Fall beraten lassen.

Wo bekomme ich Hilfe, wenn ich die rückständige Miete nicht bezahlen kann?

Sie müssen unbedingt schnell handeln. Falls Sie Arbeitslosengeld II, auch „Hartz IV“ genannt, erhalten, gibt es die Möglichkeit, beim Jobcenter einen Antrag auf Mietschuldenübernahme zu stellen, um eine drohende Wohnungslosigkeit abzuwenden. Das Jobcenter kann Ihnen insoweit helfen, dass es Ihnen für Mietrückstände und gegebenenfalls auch für die Kosten des Räumungsverfahrens ein Darlehen bewilligt. Achtung: Beantragen Sie neben der Übernahme der Mietschulden vorsorglich auch die Übernahme der Kosten für das Klageverfahren. Stellen Sie den schriftlichen Antrag so früh wie möglich und lassen Sie sich die Antragsstellung vom Jobcenter bestätigen, beispielsweise durch einen Stempel auf einer Kopie Ihres

Antrags. Sollten Sie den Antrag mit der Post schicken, versenden Sie diesen per Einschreiben mit Rückschein. Wird Ihr Antrag von einer/einem Mitarbeiter/in des Jobcenters aufgeschrieben, lassen Sie sich hiervon eine Kopie geben und vom Jobcenter auf der Kopie das Datum der Antragstellung bestätigen. Alle Nachweise dienen dem Zweck, den Zugang Ihres Antrags beweisen zu können, damit das Jobcenter nicht später sagen kann, Sie hätten gar keinen Antrag gestellt. Gleichzeitig sollten Sie in Ihrem Antrag das Jobcenter auffordern, Ihnen mitzuteilen, welche Unterlagen Sie für die Darlehensbewilligung vorlegen müssen. Für eine Antwort des Jobcenters sollten Sie diesem im Hinblick auf die Dringlichkeit eine Frist von sieben Tagen setzen.

Als ich heute beim Jobcenter war, haben mich die Mitarbeiter wieder weggeschickt und behauptet, dass sie keine Mietschulden übernehmen. Wie gehe ich vor?

Lassen Sie sich von den Mitarbeiter/innen des Jobcenters keinesfalls abwimmeln oder vertrösten. Sollte das Jobcenter die Annahme Ihres Antrags verweigern, schicken Sie Ihren Antrag mit der Post per Einschreiben mit Rückschein oder werfen Sie ihn unter Zeugen – die jedoch keine Mitglieder Ihrer Bedarfsgemeinschaft sein dürfen – in den Briefkasten des Jobcenters. Oftmals verlangen die Jobcenter Unterlagen, die für die Antragsbearbeitung gar nicht notwendig sind, oder sie nennen für die Antragstellung Vorsprachetermine, an denen erst die erforderlichen Unterlagen abgegeben werden sollen, wodurch mehrere Wochen nutzlos verstreichen können und die Gefahr entsteht, dass die Schonfrist für die Zahlung des Mietrückstands ergebnislos abläuft. Ist die Schonfrist erst einmal abgelaufen, ist in den meisten Fällen das Mietverhältnis für das Jobcenter nicht mehr erhaltenswert, weshalb das Jobcenter auch zumeist kein Darlehen gewähren muss, wodurch der Staat wieder Geld sparen kann. Stellen Sie Ihre Anträge immer schriftlich und lassen Sie sich einen Eingangsnachweis geben. Sagt man Ihnen mündlich, dass Sie keinen Anspruch haben, fordern Sie einen schriftlichen Bescheid der Behörde, die hierzu verpflichtet ist. Jeden persönlichen Besuch beim Jobcenter sollten Sie sich ebenfalls vom Jobcenter schriftlich bestätigen lassen.

Gleichzeitig sollten Sie in Ihrem persönlichen Umfeld nachfragen, ob Ihnen Ver-

wandte oder Bekannte ein Darlehen für den Ausgleich der Mietrückstände gewähren können. Ebenfalls sollten Sie schriftlich mit Zugangsnachweis bei Ihrem Vermieter nachfragen, ob dieser von der Kündigung wegen Zahlungsrückstands und der Räumungsklage Abstand nehmen würde, wenn Sie die rückständige Miete in Raten bezahlen. Diese dokumentierte Vorgehensweise benötigen Sie, um dem Jobcenter Ihren sogenannten Selbsthilfewillen zu zeigen.

Reagiert das Jobcenter nicht oder lehnt es gar Ihren Antrag auf Bewilligung eines Darlehens für Ihre Mietrückstände und Prozesskosten ab, besteht die Möglichkeit, sich in einem Eilverfahren an das Sozialgericht zu wenden, welches dann über Ihren Darlehensantrag vorläufig entscheidet. Beachten Sie, dass Sie gegen einen ablehnenden Bescheid der Behörde innerhalb von einem Monat Widerspruch einlegen müssen. Geht Ihnen ein Widerspruchsbescheid zu, müssen Sie innerhalb eines Monats hiergegen Klage beim Sozialgericht einreichen. Lassen Sie sich in Ihrem eigenen Interesse immer in der Sozialberatung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. beraten.

Wenn Sie kein Arbeitslosengeld II bekommen, aber von Ihrem geringen Lohn die Miete nicht mehr vollständig zahlen können, oder wenn Sie Grundsicherung erhalten, besteht die Möglichkeit, beim Sozialamt einen Antrag auf Übernahme der Mietschulden zu stellen. Erkundigen Sie sich dabei auch, ob Sie Anspruch auf Wohngeld haben.

Aus meiner langjährigen Berufserfahrung weiß ich, dass dieses ganze Verfahren aufwendig und nervenzerreibend ist. Gleichzeitig darf Ihnen kein Fehler unterlaufen, denn schon der kleinste – auf Unwissenheit basierende – Fehler kann dazu führen, dass Sie den Mietrückstand nicht rechtzeitig ausgleichen können. In unserer kombinierten Miet- und Sozialberatung stehen Ihnen auf Miet- und Sozialrecht qualifizierte Rechtsanwälte/innen im Verfahren zur Seite. Die jeweiligen Beratungsstellen und -zeiten unserer Sozialberatung finden Sie auf der vorletzten Seite des MieterEchos (siehe Sozialberatung nur für Mitglieder).

Ich konnte den Mietrückstand innerhalb der Schonfrist bezahlen. Muss ich noch reagieren, wenn mein Vermieter beim Gericht eine Räumungs- bzw. Zahlungsklage eingereicht hat und ich Post vom Gericht bekomme?



Zahlungsverzug ist ein Kündigungsgrund. Vorher abmahnen muss der Vermieter nicht. Mieter/innen sollten möglichst keine Steilvorlage für eine Kündigung liefern und ihre Miete pünktlich zahlen.

Foto: Andreas Hermsdorf/Pixelio.de

Auf jeden Fall! Sie müssen immer reagieren, wenn ein Gericht Sie anschreibt. Zum einen müssen Sie innerhalb von zwei Wochen, nachdem Ihnen die Räumungsklage und/oder Zahlungsklage zugestellt wurde, dem Gericht schriftlich, also nicht per Telefon oder E-Mail mitteilen, dass Sie sich gegen die Klage verteidigen wollen. Beachten Sie bitte, dass Sie für diese Frist keine Fristverlängerung beantragen können. Falls Sie dem Gericht nicht innerhalb dieser Frist schreiben, wird voraussichtlich ein Versäumnisurteil gegen Sie erlassen werden, welches unabhängig von Ihrer Zahlung des Mietrückstands vorläufig vollstreckbar ist. Hierdurch wird Ihr Vermieter berechtigt, Ihre Wohnung zumindest vorläufig durch einen Gerichtsvollzieher räumen zu lassen. Auch wenn gegen das Versäumnisurteil noch mit einem Einspruch vorgegangen werden kann, kann Ihr Vermieter vollendete Tatsachen schaffen, die nur sehr schwer rückgängig gemacht werden können. Gleiches gilt auch, wenn das Gericht einen Gerichtstermin anberaumt. Erscheinen Sie zu diesem Termin nicht, kann ebenfalls ein Versäumnisurteil mit den gleichen Konsequenzen gegen Sie erlassen werden.

Wenn Sie also eine Klage vom Gericht zugestellt bekommen, sollten Sie sich unverzüglich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen. Die Rechtsanwält/innen sagen Ihnen, was als nächstes zu tun ist und vertreten Sie gegebenenfalls im Prozess. Soweit alle Voraussetzungen vorliegen, trägt unsere Rechtsschutzversicherung die Prozesskosten.

Ich habe gehört, dass ein Vermieter wegen Zahlungsverzugs neben oder anstatt der fristlosen Kündigung auch ordentlich kündigen kann. Was bedeutet das?

Der Vermieter darf ein unbefristetes Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an seiner Beendigung hat. Das Gesetz erkennt ein berechtigtes Interesse unter anderem „insbesondere“ in dem Fall an, wenn eine schuldhaft, erhebliche Verletzung vertraglicher Pflichten vorliegt. Der Unterschied zur fristlosen Kündigung liegt zudem darin, dass der Vermieter die Kündigungsfrist einhalten muss. Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche, fristgemäße Kündigung durch den Vermieter

beträgt drei Monate. Sie verlängert sich nach fünf Jahren Mietdauer auf sechs Monate und nach acht Jahren Mietdauer auf neun Monate. Diese gesetzlichen Kündigungsfristen dürfen nicht zum Nachteil der Mieter/innen verkürzt werden, wohl aber können im Mietvertrag längere Kündigungsfristen vereinbart werden. Die Kündigung muss bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zugehen und gilt dann zum Ablauf des übernächsten Monats. Geht sie später zu, verschiebt sich die Frist um einen Monat. Ist sich der Vermieter also unsicher, ob die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung vorliegen, kündigt er gleich sicherheitshalber das Mietverhältnis auch ordentlich, also unter Einhaltung der Kündigungsfristen.

Gelten für den Fall einer ordentlichen fristgemäßen Kündigung bei Zahlungsverzug ebenfalls die Regeln für die Zahlung innerhalb der Schonfrist?

Diese Frage ist zwischenzeitlich nicht mehr so einfach zu beantworten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann eine fristgemäße Kündigung nicht durch Zahlung innerhalb der Schonfrist geheilt werden. Die Möglichkeit der Schonfristzahlung dient laut dem BGH unter anderem dem allgemeinen Interesse an der Vermeidung von Obdachlosigkeit. Nach seiner Auffassung besteht die Gefahr der Obdachlosigkeit bei einer fristgemäßen Kündigung nur in geringerem Maß, da Mieter/innen bei einer fristgemäßen Kündigung ein wesentlich längerer Zeitraum für die Suche von angemessenem Ersatzwohnraum verbleibt.

Im Gegensatz zur fristlosen Kündigung müssen Mieter/innen außerdem als Voraussetzung für eine fristgemäße Kündigung ihr pflichtwidriges Verhalten verschuldet haben. Liegt dies nicht vor, ist die fristgemäße Kündigung unwirksam.

Zwischenzeitlich gibt es jedoch Berliner Gerichte, zum Beispiel die 18. Abteilung des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, die die Rechtsprechung des BGH für nicht richtig halten und der Auffassung sind, dass die vollständige Zahlung eines Mietrückstands innerhalb der Schonfrist nicht nur die fristlose, sondern auch die fristgemäße Kündigung des Vermieters unwirksam macht. Das Urteil wurde im MieterEcho Nr. 374/ Mai 2015 veröffentlicht. Es bleibt daher abzuwarten, ob auch in die Rechtsprechung des Landgerichts Berlin und des BGH Bewegung kommt. ●

AG Wedding, Urteil vom 11.02.2015
AZ: 13 C 48/14

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel 2013 und wohnwerterhöhende Merkmale

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Doris Grunow-Strempel

Für das Vorliegen der wohnwerterhöhenden Merkmale „Einhebelmischbatterie“ und „Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle“ kommt es nicht auf das Alter dieser Einrichtungsgegenstände an, wenn sie noch funktionsfähig sind.

Ein Vermieter klagte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Zur Begründung berief er sich unter anderem auf die vorhandenen Einhebelmischbatterien im Bad und die mitvermietete Einbauküche. Die Mieter hielten diese Einrichtungen aufgrund ihres hohen Alters nicht (mehr) für wohnwerterhöhend. Das Amtsgericht gab jedoch dem Vermieter Recht: Der Mietspiegel differenziere nicht nach dem Alter dieser Einrichtungsgegenstände, „sofern diese nur funktionsfähig sind und damit die tatsächliche Wohnwerterhöhung auch vermitteln“.



Bei wohnwerterhöhenden Merkmalen wie Herd und Spüle ist nicht das Alter der Ausstattung ausschlaggebend, sondern die Funktionsfähigkeit. Foto: nmp

Anmerkung: Wird eine Wohnung mit derartigen Ausstattung vermietet und ist diese nach entsprechendem Zeitablauf abgenutzt oder beschädigt, sollten Mieter/innen entsprechende Instandsetzungsansprüche prüfen lassen. An der (für die Ermittlung der ortsüblichen Miete allein maßgeblichen) „Ausstattung“ der Wohnung ändert dies jedoch nach der Rechtsprechung nichts. Auch sonstige in der Wohnung vorhandene Mängel haben auf die Ermittlung der ortsüblichen Miete und für das Zustimmungsverfahren keinen Einfluss.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 25.03.2015
AZ: 19 C 83/15

Zustimmung zur Untervermietung und Schadensersatz bei Verweigerung der Erlaubnis

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Der Vermieter ist nicht berechtigt, die Zustimmung zur Untervermietung eines Zimmers einer 2-Zimmer-Wohnung von der Zahlung eines Untermietzuschlags abhängig zu machen, wenn wie bisher 2 Personen in der Wohnung leben sollen. Er kann keine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Untermieters verlangen, ebenso wenig die Mitteilung von dessen Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

Zwei Mieter/innen einer 2-Zimmer-Wohnung baten ihre Vermieterin im Juli 2014 um die Erteilung einer Untermieterlaubnis für eines der Zimmer, da eine Mieterin von September 2014 bis März 2015 ein Auslandssemester in China absolvieren wollte. Die Vermieterin verlangte die Übersendung einer Ausweiskopie der potenziellen Untermieterin, einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des letzten Vermieters sowie die Mitteilung von deren Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Außerdem verlangte sie eine „Prüfgebühr“ in Höhe von 11,90 Euro, eine einmalige „Bearbeitungsgebühr“ in Höhe von 29,75 Euro und einen Untermietzuschlag von monatlich 20,00 Euro. Die Mieter/innen boten an, eine Ausweiskopie sowie die „Prüfgebühr“ im Büro der Vermieterin zu überreichen, die Zahlung eines Untermietzuschlags lehnten sie ab. Da die Vermieterin auch nach einer entsprechenden Fristsetzung die gewünschte Untermieterlaubnis nicht erteilte, klagten die Mieter/innen auf Erteilung der Untermieterlaubnis und auf Zahlung der entgangenen Untermiete. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterin zur Erteilung der Untermieterlaubnis. Auch der Zahlungsklage der Mieter auf Schadensersatz wegen

entgangener Untermiete gab es – bis auf einen geringfügigen Abzug bei den mit der Untermieterin vereinbarten Nebenkosten – statt. Die Vermieterin sei nicht berechtigt gewesen, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu verlangen, da die Untermieterin nicht ihre Vertragspartnerin werde. Ihre Zahlungsfähigkeit gehe die Vermieterin daher nichts an. Zudem seien ihr gegenüber weiterhin beide Mieter/innen zur Zahlung verpflichtet. Auch habe ein Vermieter keinen Anspruch auf die Mitteilung von Telefonnummer und E-Mail-Adressen seiner Hausbewohner. Auf den verlangten Untermietzuschlag habe die Vermieterin keinen Anspruch. Ein solcher könne gemäß § 553 Absatz 2 BGB nur dann verlangt werden, wenn dem Vermieter die Zustimmung anderenfalls nicht zumutbar sei, etwa weil die Untervermietung zu einer Mehrbelegung oder intensiveren Nutzung der Wohnung und damit auch zu einer stärkeren Abnutzung bzw. höheren Betriebskosten führe. Diese Möglichkeit schied hier aber aus, da die Untermieterin lediglich die eine Mieterin während ihres Auslandsaufenthalts ersetzen sollte. Auch der Verwaltungsaufwand zur Prüfung der Untermieterin und der Erteilung der Zustimmung rechtfertigen den Zuschlag nicht, da diese bereits durch die Prüfgebühr und die Bearbeitungsgebühr abgegolten sind.

LG Berlin
Hinweisbeschluss vom 13.03.2015
AZ: 65 S 364/14

Wirksamkeit einer Modernisierungsankündigung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Andreas Günstler

Die Ankündigung einer energetischen Modernisierung muss konkrete Daten enthalten, anhand derer der Mieter die behauptete Einsparung von Energie nachvollziehen kann.

Die Vermieter kündigten eine „energetische Modernisierung“ an. Die in der Wohnung der Mieter vorhandenen Nachtspeicheröfen sollten entfernt und die Wohnung künftig stattdessen über Fernwärme versorgt werden. In der Modernisierungsankündigung wurden keinerlei Daten – weder pauschale noch konkrete – mitgeteilt, aus denen sich die behauptete Energieeinsparung ergeben hätte. Die Vermieter waren der Meinung, dass eine Einsparung von Primärenergie bei einem Anschluss an das Fernwärmenetz auf der Hand liege. Dieser Auffassung widersprach das Landgericht in seinem Hinweisbeschluss. Es führte dazu aus, dass nach § 555 c BGB der Vermieter in der Modernisierungsankündigung konkrete



Tatsachen darzulegen habe, die dem Mieter ermöglichen, die behauptete Einsparung von Energie nachzuvollziehen. Da der Gesetzgeber Vermietern insoweit die Möglichkeit eingeräumt, auf „allgemein anerkannte Pauschalwerte“ Bezug zu nehmen, sei gerade daraus zu schlussfolgern, dass der Vermieter auf die Angabe solcher Werte nicht gänzlich verzichten kann. Die Erleichterung bestehe vielmehr nur darin, dass er keine auf den Einzelfall bezogene Berechnung der Energieeinsparung vornehmen müsse. Da die Vermieter hier gar keine (auch keine „anerkannten pauschalen“) Werte angegeben hatten, war die Modernisierungsankündigung nach Auffassung des Landgerichts unwirksam und die Mieter mussten die Maßnahme daher nicht dulden.

**LG Berlin, Urteil vom 03.02.2015
AZ: 63 S 230/14**

Kündigung wegen Nichtzahlung titulierter Schadensersatzansprüche des Vermieters

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. Peter Werchan

Gleicht der Mieter titulierte Schadensersatzansprüche des Vermieters, die nicht auf einem Verzug mit Mietzahlungen beruhen, nicht aus, berechtigt das den Vermieter nicht zur Kündigung, wenn der Mieter unverschuldet zahlungsunfähig ist.

Der Mieter war aufgrund von ihm durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten verursachten Schimmels in der Wohnung zur Zahlung der Kosten der Schimmelbeseitigung und eines außergerichtlichen Sachverständigengutachtens rechtskräftig verurteilt worden. Er war jedoch nicht in der Lage, den Betrag in Höhe von rund 2.800 Euro an seinen Vermieter zu zahlen und gab eine eidesstattliche Versicherung ab. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis und verklagte den Mieter auf Räumung der Wohnung. Vor dem Amtsgericht Pankow-Weißensee hatte er mit der Klage Erfolg. Auf die Berufung des Mieters hob jedoch das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts auf und wies die Räumungsklage ab. Zwar stelle die Nichtzahlung der titulierten Forderung aus dem rechtskräftigen Urteil, auch wenn es sich nicht um rückständige laufende Mieten oder Nebenkostennachzahlungen handele, eine Pflichtverletzung dar. Diese könne grundsätzlich auch Gegenstand einer Kündigung sein. Allerdings sind dafür die Grundsätze der Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht maßgeblich. Anders als beim Zahlungsverzug mit laufenden Mieten oder Nebenkosten sei für

die Kündigung aus diesem Grund „eine erhebliche schuldhaft Pflichtverletzung“ erforderlich, die ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses begründet. Eine erhebliche schuldhaft Pflichtverletzung konnte das Landgericht aber in diesem Fall angesichts der Zahlungsunfähigkeit des Mieters nicht erkennen. Die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters seien durch den Verbleib des Mieters in der Wohnung auch nicht maßgeblich beeinträchtigt. Seine wirtschaftliche Lage würde sich nämlich durch die Beendigung des Mietverhältnisses nicht ändern. So oder so könne der Vermieter seine Schadensersatzforderung bei dem Mieter (derzeit) nicht eintreiben. Weitere Zahlungsausfälle habe er aber (anders als bei aufgelaufenen Mietrückständen) nicht zu befürchten, da der Mieter die laufenden Mieten regelmäßig zahlt.

Anmerkung: Das Landgericht hat die Revision gegen das Urteil zugelassen. Ob diese vom Vermieter durchgeführt wird, ist noch nicht bekannt. Wir werden gegebenenfalls über den Ausgang berichten.

**BGH, Urteil vom 18.03.2015
AZ: VIII ZR 185/14**

Schönheitsreparaturklausel bei unrenoviert überlassener Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Li-

Vermieter müssen in Modernisierungsankündigungen für Mieter/innen konkret nachvollziehbar darlegen, wie die behauptete Einsparung von Energie zustande kommen soll. Foto: Alexander Rath/Fotolia.de

nie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamt-schau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalls maßgeblichen Umstände.

Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

Die Mieter hatten ihre 4-Zimmer-Wohnung am 1. Oktober 2002 teilweise unrenoviert übernommen. Sie mussten in drei der vier Zimmer Streicharbeiten durchführen. Im Gegenzug erließen ihnen die Vermieter eine halbe Monatsmiete (Mietzahlungsbeginn war 15. Oktober 2002). Gemäß § 4 des Mietvertrags verpflichteten sich die Mieter zur Durchführung der „während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten“. Das Mietverhältnis wurde neun Jahre später beendet, die Wohnung wurde von den Mietern am 29. Dezember 2011 unrenoviert zurückgegeben. Nachdem die Vermieter die Mieter vergeblich zur Vornahme der fälligen Schönheitsreparaturen aufgefordert hatten, verlangten die Vermieter Schadensersatz auf der Grundlage des Kostenvoranschlags eines Malerbetriebs. Das Landgericht Berlin verurteilte die Mieter zur Zahlung von 5.759,69 Euro. Die Revision der Mieter gegen dieses Urteil hatte Erfolg, der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Zahlungsklage der Vermieter insgesamt abgewiesen. Er hat damit seine frühere Rechtsprechung aufgegeben und klargestellt, dass eine formularmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam ist, wenn die Wohnung den Mietern bei Vertragsbeginn ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlas-

sen wurde. Eine solche Klausel verpflichte nämlich den Mieter „zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters“ und führe bei kundenfeindlicher Auslegung dazu, „dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben“ müsse, als er sie selbst vom Vermieter erhalten habe. Für die Frage, ob die Wohnung bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war, kommt es laut BGH darauf an, „ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist“. Keineswegs muss sie bereits übermäßig stark abgenutzt sein. Außer Betracht bleiben danach lediglich Gebrauchsspuren, „die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen“. Letztlich müssten die überlassenen Wohnräume „den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln“. Der BGH stellte klar, dass im Streitfall der Mieter beweisen muss, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Dieser Beweis könne durch ein gemeinsames Übergabeprotokoll, eine Fotodokumentation der Wohnung bei Mietbeginn, Belege für Renovierungskosten und Zeugen geschehen. Ferner stellte der BGH klar, dass eine Schönheitsreparaturklausel trotz unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebener Wohnung dann wirksam sein könne, wenn der Vermieter dem Mieter einen angemessenen Ausgleich (zum Beispiel Mietfreiheit oder Mietreduzierung für einen bestimmten Zeitraum) gewähre. Die hier vereinbarte halbe Monatsmiete für Malerarbeiten in drei von vier Zimmern stellt nach Ansicht des BGH jedenfalls keinen angemessenen Ausgleich dar.

Anmerkung: Nach der bisherigen Rechtsprechung mussten Mieter/innen (bei ansonsten wirksamer Schönheitsrepa-

raturklausel im Mietvertrag) nach langer Mietzeit häufig selbst dann bei Auszug renovieren, wenn sie die Wohnung ursprünglich unrenoviert oder renovierungsbedürftig übernommen hatten. Dies gilt nun nicht mehr. Umso entscheidender wird künftig sein, ob es Mieter/innen bei Auszug gelingt, den renovierungsbedürftigen Zustand der Wohnung bei Anmietung zu beweisen. Mieter/innen sollten also niemals Übergabeprotokolle unterschreiben, in welchen renovierungsbedürftige Teile der Wohnung als renoviert bezeichnet werden. Außerdem sollte vor Einzug in eine Wohnung stets eine ausführliche Fotodokumentation der Wohnung unter Hinzuziehung von Zeugen (jede Person, die nicht als Mieter/in im Mietvertrag steht) angefertigt werden. Rechnungen und Quittungen für selbst beauftragte oder durchgeführte Renovierungen sollten sorgfältig aufbewahrt werden. Die Frage, was ein angemessener Ausgleich für notwendige Anfangsrenovierungen wäre, hat der Bundesgerichtshof offen gelassen, da dies nur im Einzelfall entschieden werden kann und regelmäßig vom erforderlichen Aufwand für die nötige Renovierung abhängen wird.

**BGH, Urteil vom 18.03.2015
AZ: VIII ZR 242/13**

Unwirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln und Rauchen in der Wohnung

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Absatz 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.

Ein Formularmietvertrag vom 29. November 2007 enthielt in § 8 eine Schönheitsreparaturklausel, nach welcher die Mieterin Schönheitsreparaturen „im Allgemeinen“ nach folgenden (nicht starren) Fristen durchführen sollte: „(...) in Küche, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in allen anderen Nebenzimmern alle 7 Jahre“. Die Erneuerung der Anstriche der Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und Einbaumöbel sollten, soweit erforderlich, „regelmäßig“ alle 6 Jahre durchgeführt werden. Weiter hieß es in § 8 des Mietvertrags: „3. Abgeltung bei Auszug (Quotenklausel): Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzel-



Die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf Mieter/innen ist unwirksam, wenn bei Vertragsbeginn eine unrenovierte Wohnung überlassen und kein angemessener Ausgleich gewährt wurde.

Foto: Michaelsfotowelt/Pantermmedia.net

ne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig an den Vermieter im Allgemeinen nach folgender Maßgabe (Quote) zu bezahlen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen gerechnet ab Übergabe der Mietsache während der Mietzeit bei den Nassräumen (Küchen, Bädern und Duschen) länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33,33% der Kosten; liegen sie länger als 2 Jahre zurück 66,66%. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei den Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40%, länger als 3 Jahre 60%, länger als 4 Jahre 80%. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei allen anderen Nebenräumen länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 14,28%, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 28,56%, bei mehr als 3 Jahren 42,84%, bei mehr als 4 Jahren 57,12%, bei mehr als 5 Jahren 71,40% und bei mehr als 6 Jahren 85,68%. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit für Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 16,66% der Kosten, nach 2 Jahren 33,33%, nach 3 Jahren 50%, nach 4 Jahren 66,66%, nach 5 Jahren 83,33%. Dem Mieter bleibt es unbenommen nachzuweisen, wann und in welchem Umfang die Wohnung zuletzt renoviert wurde und dass der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der oben genannten Fristen zulässt. Führt der Mieter diesen Nachweis, so hat der Vermieter die Quote nach billigem Ermessen angemessen zu senken. Die Berechnung erfolgt aufgrund eines Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebes. Dem Mieter bleibt es unbenommen, den Kostenvoranschlag des Vermieters anzuzweifeln, indem er den Kostenvoranschlag eines anderen Malerfachbetriebes beibringt. Der Mieter hat die Möglichkeit, selbst zu renovieren und seine Zahlungspflicht abzuwenden. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden. Ist der Mieter einer entsprechenden Aufforderung mit Fristsetzung nicht oder nur unzureichend nachgekommen, so hat er die entsprechende Quote gemäß Kostenvoranschlag zu zahlen. Die Fristen (...) beginnen ab Übergabe der Mietsache zu laufen. Sie beginnen für die einzelnen Räume nach fachgerechter Erledigung der Arbeiten jeweils wieder neu (...).

Die Mieterin hatte vom 15. Januar 2008 bis 30. April 2011 in der Wohnung gewohnt. Die Vermieterin verlangte Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen und meinte, dass ihr aufgrund der Quotenklausel mindestens

anteilige Renovierungskosten in Höhe von 2.261,26 Euro zustünden. Das Landgericht Hannover hatte den Anspruch des Vermieters bejaht. Dem folgte der Bundesgerichtshof (BGH) nicht. Eine Prüfung, ob die im konkreten Fall verwendete Quotenabgeltungsklausel dem Transparenzgebot genügen würde, hielt der BGH für nicht entscheidungserheblich. Er erklärte Quotenabgeltungsklauseln – abweichend von seiner bisherigen Rechtsprechung – für unwirksam und führte zur Begründung aus, dass diese einer Inhaltskontrolle nach § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB nicht standhielten. Sie benachteiligten den Mieter unangemessen, weil sie ihm „(...) bei Vertragsschluss keine realistische Einschätzung der auf (sie) zukommenden Kostenbelastung ermöglichen“. Es sei nämlich „für den durchschnittlichen und verständigen Mieter bei dem für die Beurteilung maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses (...) nicht erkennbar, welcher tatsächliche Abnutzungsgrad der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses, dessen Zeitpunkt bei Vertragsschluss noch nicht feststeht, unter Zugrundelegung seines (möglicherweise Veränderungen unterworfenen) individuellen Nutzungsverhaltens erreicht sein wird.“ Darüber hinaus müsste der Mieter eine Prognose anstellen, zu welchem Zeitpunkt bei unterstellter Nutzungsart und -intensität voraussichtlich Renovierungsbedarf eintreten würde. Auch die Bestimmung in der verwendeten Quotenabgeltungsklausel, wonach der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung die Verlängerung der Fristen und eine Senkung der Kostenquote im Einzelfall ermöglicht, ändert nach Auffassung des BGH an der Entscheidung nichts. Einen Schadensersatzanspruch der Vermieterin wegen vorzeitiger Renovierungsbedürftigkeit aufgrund „exzessiven Rauchens“ verneinte der BGH ebenfalls. Er stellte klar, dass sich ein Mieter, der in der angemieteten Wohnung raucht, grundsätzlich nicht vertragswidrig verhält. Ein Schadensersatzanspruch wegen Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs komme vielmehr nur dann in Betracht, wenn die Wohnung durch das Rauchen derart beschädigt wird, dass die Gebrauchsspuren im Rahmen der Vornahme der üblichen Schönheitsreparaturen nicht mehr beseitigt werden können. Dies hatte die Vermieterin nach Auffassung des BGH nicht (ausreichend) dargelegt.

Ein Anspruch der Vermieterin auf Schadensersatz wegen unterlassener fälliger Schönheitsreparaturen bestand nach Auffassung des BGH nicht, da die Mieterin die Wohnung unrenoviert übernommen hatte. In der Begründung bezog sich der BGH auf ein Urteil vom gleichen Tag, AZ: VIII ZR 185/14 (siehe oben).



Entstehen durch starkes Rauchen in der Wohnung Gebrauchsspuren, die sich durch übliche Schönheitsreparaturen nicht mehr beseitigen lassen, können Vermieter Schadensersatz geltend machen.

Foto: Matthias Coers

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

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

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Jeden Montag 19 bis 19.30 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Achtung, keine Beratung am 10. und 17.08.2015.

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*

Neukölln, Sonnenallee 101

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern.

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.

Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern

030 - 21002571 und 030 - 21002572

zu folgenden Zeiten:

Dienstag 15 bis 17 Uhr

Donnerstag 15 bis 17 Uhr

Freitag 14 bis 16 Uhr

HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr

Mieterladen, Kreuziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Donnerstag im Monat 18:30 Uhr

Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr

Christburger Straße 29

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

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

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

VOR-ORT-BÜROS

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

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

Erich-Kuttner-Straße 31b

Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

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

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

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

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

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

Kreuzberg

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

Lichtenberg

- Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek
☺ und ☺ Frankfurter Allee
- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☺
☺ Storkower Straße
☺ M5, M6, M13, M16
- Donnerstag** 18.00 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volksolidarität
☺ Friedrichsfelde ☺ und ☺ Lichtenberg

Marzahn

- Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☺ Marzahn ☺ M6, M8, 18
☺ X 54, 154, 192, 195
- Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr
Rosenbecker Straße 25
Kiek in e.V. Nachbarschaftshaus
(bitte klingeln), ☺
☺ Ahrensfelde

Mitte

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

Neukölln

- Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
tercüman bulunmaktadır
- Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☺ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☺ M46, 171
- Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☺ Hermannplatz
☺ M29, M41, 171, 194
- Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
- Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167

Pankow

- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺
☺ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße
☺ M1 ☺ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

- Montag** 18 bis 19 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12 ☺ 240
- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☺ Eberswalder Straße
☺ M1, M10, M12 ☺ 240
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Esmarchstraße 18
Bürgerverein Pro Kiez e.V.
☺ M4, M10 ☺ 200
- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Achtung, neuer Ort:
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
☺ und ☺ Schönhauser Allee
☺ M1, M13, 12, 50
- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
☺ M2, M10
- Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☺ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☺ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☺ M1, M8, M12 ☺ 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

- Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, 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
Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
☺ Adlershof ☺ 60, 61
- Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
☺ Treptower Park ☺ 194, 171

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.