



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V.

www.bmgev.de

Nr. 377 Oktober 2015



ALLTÄGLICHE VERDRÄNGUNG

Eigentümerwechsel - Modernisierung - Umwandlung

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

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

Titelbild: Matthias Coers

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 15.09.2015

© 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 Zweieinhalb Monate ohne Dach**
Ein üblicher Fall von Umwandlung: Zossener Straße 4
Jutta Blume
- 6 Wenn das Mietobjekt verkauft wird**
Tipps, was es beim Eigentümer-/Vermieterwechsel zu beachten gibt
Rechtsanwältin Franziska Dams
- 7 Vom Entmietungsservice zum Luxusmakler**
Maklerunternehmen Ziegert verlagert seinen Schwerpunkt
Jutta Blume
- 8 Unser Kreuzberg!**
Wrangelkiez wehrt sich gegen Verdrängung
Kathrin Otto
- 12 Modernisierung auf Biegen und Brechen**
Gericht prüft Duldungsklagen in der Friedelstraße 54
Clemens Kuhnert

BERLIN

- 13 Simulierte Beteiligung**
Neue Onlineplattform für Bürgerbeteiligung unverbindlich
Benedict Ugarte Chacón
- 14 Von oben herab reformiert**
Kompromiss zum Mietenvolksentscheid wird Gesetz
Rainer Balcerowiak
- 16 Darf's etwas mehr sein?**
Senat legt Haushaltsplan für die nächsten beiden Jahre vor
Benedict Ugarte Chacón
- 18 Abschied von allen Standards**
Unterbringung von Flüchtlingen wird immer prekärer
Christian Schröder
- 19 Flüchtlinge unterstützen**
Was bei Aufnahme von Geflüchteten in Wohnungen zu beachten ist
Christian Schröder
- 20 Senatsmanöver gefährden Rekommunalisierung**
Neuer Landesbetrieb Berlin Energie wenig erfolgreich
Benedict Ugarte Chacón

MIETRECHT AKTUELL

- 21 Gut, mittel oder einfach?**
Wie Mieter/innen die Wohnlagen im Berliner Mietspiegel beeinflussen können – und auch sollten
Rechtsanwalt Marek Schauer
- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Eigentümerwechsel und Modernisierung
Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

je enger der Wohnungsmarkt, desto exotischer die Investoren. Die Firma Gekko Real Estate GmbH tummelt sich seit einigen Jahren auf dem engen Berliner Wohnungsmarkt. Ihr Tun beschreibt sie so: „Der Leistungsumfang umfasst die gesamte Wertschöpfungskette vom Grundstückserwerb über die Planung, Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie die Vermarktung der Immobilie.“ Das ist schön formuliert. Man könnte auch sagen, sie setzt eine Verwertungskette in Gang, indem sie Häuser mit halbwegs bezahlbaren Mieten kauft, zur Hofseite Balkons anflanscht, ans Treppenhaus einen jeweils auf den Zwischenetagen haltenden Fahrstuhl montiert, die Fassade mit den neuesten Styropor-Produkten der Dämmstoffindustrie verklebt, und dadurch die Mieten unbezahlbar macht, sodass die leergezogenen Mietwohnungen als Eigentumswohnungen profitabel verkauft werden können. Um die Sache zügiger abzuwickeln, setzt sie Entmietungsspezialisten ein oder hilft durch rabiante Bauleiter nach.

Die Firma Gekko ist kein Einzelfall.

Seit ca. 2007 wandelt sich der Berliner Wohnungsmarkt zu einem Vermietermarkt. In den letzten vier Jahren hat das Tempo enorm zugenommen. Jeweils 40.000 Menschen zogen jährlich zusätzlich in die Stadt und die Neubauleistungen hielten sich bis 2013 auf einem niedrigen Niveau von unter 4.500 Wohnungen. Auch ohne zusätzliche Nachfrage müssten in einer Stadt mit 1,9 Millionen Wohnungen jährlich deutlich über 10.000 Wohnungen gebaut werden, allein um den sich ständig durch Umwandlung von Wohnungen in Gewerberäume, Abriss, Zusammenlegung und dergleichen verringerten Bestand zu erhalten. Die erweiterte Nachfrage durch die Zuzüge erforderte den Bau von zusätzlichen 20.000 Wohnungen. Erst 2014 übertraf die Bauleistung von 7.300 Wohnungen die im Koalitionsvertrag vereinbarte viel zu geringe Zahl von 6.800 Wohnungen. Schwerfälliger geht es kaum.

Jetzt aber soll sich das ändern. Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) will Tempo machen. Zu den 15.000 Wohnungen, mit denen im nächsten Jahr gerechnet wird, soll die gleiche Anzahl von Wohnungen in Leichtbauweise kommen. Absichten, die zwar zuversichtlich stimmen, aber zugleich die Befürchtung aufkommen lassen, dass sich auch dadurch die Schere zwischen Angebot und Nachfrage nicht schließt, sondern nur langsamer öffnet.

Die „Gekkos“ dieser Stadt brauchen sich jedenfalls um ihre Profite keine Sorgen zu machen. Sie werden noch viele Jahre in Berlin ein lukratives Betätigungsfeld haben.

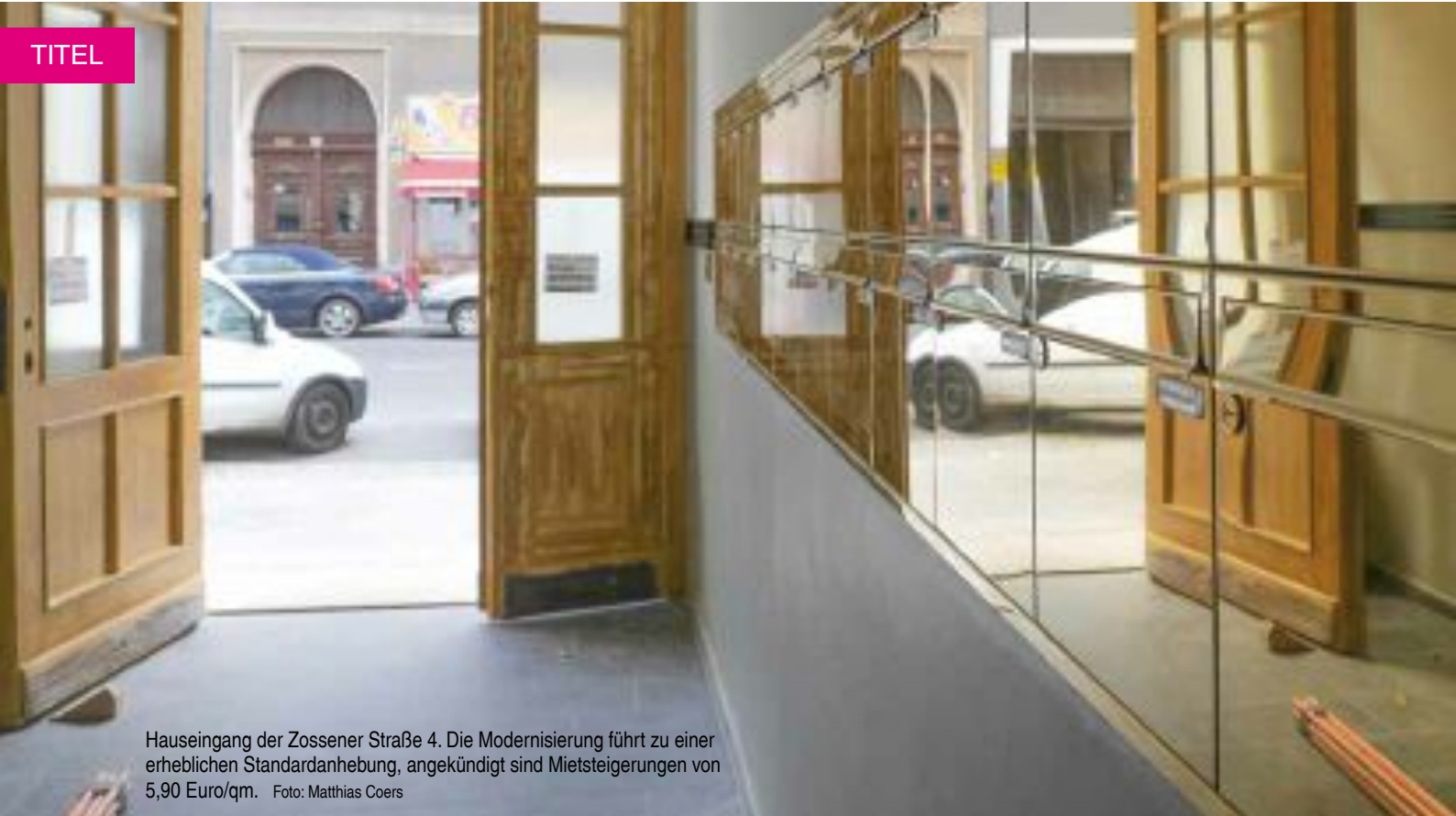
IHR MIETERECHO

ERWERBSLOSENFRÜHSTÜCK IN DER SONNENALLEE 101



Von Erwerbslosen organisiert gibt es jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat von 10 bis 12 Uhr ein Frühstück für Erwerbslose, ALG-II-Aufstocker/innen sowie Geringverdienende in unsicheren Beschäftigungsverhältnissen.

Ort: Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Sonnenallee 101, U 7 – U-Bahnhof Rathaus Neukölln, Bus M41, 104, 167 – Haltestelle Erkstraße



Hauseingang der Zossener Straße 4. Die Modernisierung führt zu einer erheblichen Standardanhebung, angekündigt sind Mietsteigerungen von 5,90 Euro/qm. Foto: Matthias Coers

Zweieinhalb Monate ohne Dach

In der Zossener Straße 4 zieht die Hälfte der Mieter/innen aus – ein üblicher Fall von Umwandlung in Eigentumswohnungen

Von Jutta Blume

„Dein Zuhause“ nennt die Maklerfirma Ziegert die in Eigentum umgewandelten Wohnungen in der Zossener Straße 4. Die Imagebroschüre wirbt vor allem mit Parks, Läden und gastronomischem Angebot der Umgebung. Die Wohnungen in dem Altbau, für die Quadratmeterpreise zwischen 2.725 und 3.350 Euro fällig werden, werden im „Ist-Zustand“ verkauft. Zusätzlich gibt es neue Balkone und einen Aufzug. Das Dachgeschoss soll ausgebaut werden. Für die derzeitigen Mieter/innen ist ihr Zuhause im letzten Jahr hingegen mehr als ungemütlich geworden.

Im Juni 2014 wurde das Mietshaus Zossener Straße 4 an die Firma Gekko Real Estate GmbH verkauft. Die mit der Hausverwaltung beauftragte Werz Goldstein & Werz Hausverwaltungs GmbH schickte eine Vollmacht des Eigentümers. Es wurde angekündigt, dass eine Vermittlungsagentur – die AMB Agentur für Mieter und Bauherren GmbH – die Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter/innen übernehmen werde. Die

AMB lud die Mieter/innen zu persönlichen Gesprächen in ihre Büroräume ein.

Auf dieses Angebot reagierten die Mieter/innen unterschiedlich. Einige nahmen den persönlichen Termin wahr, andere nicht. Eine Mieterin berichtet, ihr sei in dem sogenannten Vermittlungsgespräch die Wohnung zum Kauf angeboten sowie ein Auflösungsvertrag zu ihrem Mietvertrag vorgelegt worden. Innerhalb von zwei Wochen sollte sie sich entscheiden, wurde ihr bei dem Gespräch nahe gelegt, anschließend würden die Wohnungen in den Vertrieb gehen. Nach Aussagen der Mieter/innen dauerten die Versuche der AMB, Auflösungsverträge zu erreichen, drei bis vier Monate. Die gebotenen Abfindungssummen bewegten sich in der Größenordnung von 10.000 Euro, außerdem konnten Zusatzvereinbarungen wie etwa ein bestimmter Zeitraum mietfreien Wohnens bis zum Auszug ausgehandelt werden. Über genauere Details wurde Stillschweigen vereinbart.

Während die Gespräche mit AMB liefen, verschickte die Hausverwaltung formlose Ankündigungen der Baumaßnahmen im Haus, verbunden mit der Aussage, dass die Mieten in drei Mo-

Die Offenbacher Firma Gekko Real Estate GmbH war früher in Berlin kaum in Erscheinung getreten. In letzter Zeit erwarb sie aber einige Mehrfamilienhäuser. An der Kündigung des letzten inhabergeführten Gemüseladens in der Wrangelstraße Bizim Bakkal entzündete sich der Protest eines ganzen Kiezes (Seite 8). Die Kündigung wurde zurückgezogen. Die Mieter/innen in den von der Offenbacher Firma erworbenen Häusern bleiben aber von Verdrängung betroffen.

Sowohl in der Zossener Straße 4 in Kreuzberg als auch in der Tellstraße 10 in Neukölln arbeitet das Offenbacher Unternehmen mit einem bereits bekannten Akteur auf dem Berliner Immobilienmarkt zusammen: Der Ziegert Bank- und Immobilienconsulting GmbH. Ziegert (Seite 7) übernimmt in beiden Projekten den Vertrieb der in Eigentum umgewandelten Wohnungen und bietet potenziellen Käufer/innen gleichzeitig eine Finanzierungsberatung an.



Wassersack von der Abdichtungsplane im obersten Geschoss. Durch die rücksichtslose Modernisierung in der Zossener Straße 4 stand den Mieter/innen teilweise das Wasser in den Wohnungen, da das mit Planen abgedeckte Dach den Regen nicht abhielt. Foto: Privat

naten um 5,90 Euro/qm steigen würden. Gegenüber Sozialleistungsbeziehenden wurde in den Schreiben behauptet, dass die Transferleistungen „aufgrund der erhöhten Miete verweigert werden könnten und die Miete dann nicht mehr übernommen wird“, also das Jobcenter und das Sozialamt nicht mehr zahlen würden. Obwohl mehrere Anwälte/innen die Ankündigungen für haltlos erklärten, hätten einige Mieter/innen zunächst erschrocken reagiert.

Wasserschaden durch ungedecktes Dach

Im Oktober 2014 begannen Bauarbeiten im Hof und den leer stehenden Wohnungen. Im Januar 2015 wurde das Haus eingestrichen und im März mit der Fassadendämmung begonnen. Nach Aussagen der Mieter/innen wurden die jeweiligen Arbeiten in der Regel nicht angekündigt. Auf einen Einspruch habe der Eigentümer mit der Aussage reagiert, dass die Maßnahmen nicht auf die Miete umgelegt würden, wollte dies aber nie in rechtskräftiger Form fixieren.

Am 22. April begann eine Dachdeckerfirma, große Teile des Dachs zu entfernen und ersetzte die Dachdeckung notdürftig durch Planen. Nach wenigen Tagen fuhr die Firma wieder ab und das Dach blieb in den folgenden zweieinhalb Monaten unverschlossen. Die Planen konnten Regen und Feuchtigkeit nicht abhalten. Das Wasser hätte teilweise in den Wohnungen gestanden, berichten Mieter/innen. Nach einem Starkregen rief eine Mietpartei die Feuerwehr. 1.500 Liter Wasser mussten nach ihrer Aussage vom Dachboden gepumpt werden. Der Strom wurde teilweise abgestellt, da die Leitungskanäle nass waren. Die Hausverwaltung sei zwei Tage nicht zu erreichen gewesen, auch nicht unter der angegebenen Notrufnummer. Bis heute sind nicht alle Folgen des Wasserschadens beseitigt. Auch für die den Mieter/innen entstandenen Kosten ist die Hausverwaltung bislang nicht aufgekommen. Weder die Schäden an den Möbeln

Ein Eigentümerwechsel ist oft der Beginn für einschneidende Veränderungen im Haus. Oft folgen Modernisierungen und/oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Was auf Mieter/innen in diesem Zusammenhang zukommen kann und was sie beachten sollten, behandeln unsere Rechtsberater/innen Franziska Dams auf Seite 6 und Hans-Peter Scholz in der Rubrik „Fragen und Antworten“ auf Seite 24.

noch die Kosten für zeitweise bezogenen Ersatzwohnungen wurden erstattet, obwohl dies explizit zugesagt worden sei.

Die beauftragte Dachbaufirma Schmellenkamp weist die Verantwortung für die Wasserschäden von sich. Der Statiker habe eine Berechnung auf der Grundlage von alten Plänen geliefert, die aber mit der Realität nicht übereinstimmte. Um exakte Messungen vorzunehmen, mussten erst Teile des Dachs und Mauern auf dem Dachgeschoss entfernt werden. Die Firma habe dann unverzüglich eine neue Statik berechnet und das neue Dach gefertigt. Der Wasserschaden sei Folge von sehr starkem Wind und einem heftigen Sommerregen gewesen – ein Fall, den die Versicherung des Bauherrn abdecken müsse.

Keine Fenster im Winter und Heizungsausfall

Neben dem abgerissenen Dach wurden die Mieter/innen der Zossener Straße 4 im Laufe der Zeit mit weiteren Unannehmlichkeiten konfrontiert. Aus den leer stehenden Wohnungen und im Treppenhaus seien im Winter die Fenster ausgebaut worden. Zudem sei es zu mehreren Heizungsausfällen gekommen, über Ostern hätten in manchen Wohnungen Temperaturen um 11 Grad geherrscht. Den Mieter/innen zufolge fiel die Heizung aus, weil schlichtweg das Heizöl ausgegangen sei. Sie hätten den Vermieter bereits vor Ostern auf den niedrigen Ölstand hingewiesen und gebeten, Öl zu bestellen. Reagiert habe er erst zehn Tage später, auf die von einer Mieterin erwirkte einstweilige Verfügung.

Auch nach ihrem Auszug streiten sich einige Mieter/innen noch mit dem Eigentümer. Die vereinbarten Abfindungen seien zum Teil nicht vollständig ausgezahlt worden, berichten die verbleibenden Nachbar/innen. Neun von 18 Mietparteien wollen ihre Wohnungen nicht aufgeben, zwei Wohnungen standen bereits vor dem Verkauf leer. Diese neun Wohnungen sollen nun alle an die im März 2015 gegründete JWC GmbH verkauft werden, die Kaufverträge sind den Mieter/innen bereits zugesendet worden. Der Zweck dieses Verkaufs lässt sich nur erahnen.

Wenn das Mietobjekt verkauft wird

Einige Tipps, was es beim Eigentümer-/Vermieterwechsel unter anderem zu beachten gibt

Wird das Mietobjekt verkauft, heißt das in der Regel für Mieter/innen nichts Gutes. Gerade in den begehrten Innenstadtbezirken versuchen viele Vermieter mit allen Mitteln, sogenannte Altmietler/innen loszuwerden. Damit dies nicht geschieht, ist das Wichtigste, dass sich die Mieter/innen mit anderen Mieter/innen des Hauses frühzeitig vernetzen und Hausversammlungen organisieren. Die Berliner MieterGemeinschaft e.V. unterstützt solche Hausversammlungen mit anwaltlicher Beratung. Darüber hinaus sollten Mieter/innen vor allem folgende Punkte berücksichtigen:

1. UNTERLAGEN SORTIEREN

Grundsätzlich gilt: Halten Sie Ihre Unterlagen wie Mietvertrag, Untermieterlaubnisse und Ähnliches zusammen, denn alles, was Sie mit dem Vorvermieter jemals vereinbart haben, behält auch beim Eigentümer-/Vermieterwechsel weiterhin Gültigkeit. Etwas Streiffälle können durch die Vorlage der entsprechenden Unterlagen vermieden werden und es muss nicht erst nach potenziellen Zeug/innen von damals gesucht werden.

Geben Sie die Originale niemals aus der Hand! Wurden dem neuen Eigentümer keinerlei Unterlagen vom Vorvermieter oder der Verwaltung übergeben und tritt er deswegen an Sie heran, reicht grundsätzlich auch eine Kopie.

Wichtig: Es muss weder ein neuer Mietvertrag geschlossen werden, noch bedarf es einer Ergänzung oder Umschreibung aufgrund des Eigentümer-/Vermieterwechsels.

2. MIETE PÜNKTLICH ZAHLEN

Wenn im Mietvertrag geregelt ist, dass die Miete spätestens am dritten Werktag beim Vermieter eingegangen sein muss, dann sollte sie auch zu diesem Zeitpunkt auf dem Konto sein. Nichts nehmen Vermieter lieber als Anlass für eine Kündigung als unvollständige oder unpünktliche Mietzahlungen, insbesondere wenn es sich um sogenannte Altmietler mit günstigen Mieten handelt.

Falls der vorige Vermieter verspätete Zahlungen hingenommen hat, heißt das nicht, dass der neue Eigentümer/Vermieter das auch tut.

Spätestens wenn Sie eine Abmahnung wegen unpünktlicher Zahlung erhalten haben, ist allerhöchste Vorsicht geboten, denn wiederholt unpünktliche Mietzahlungen können zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen.

3. UNTERMETER UND HAUSTIERE

Auf der Suche nach Möglichkeiten, Altmietler/innen mit günstigen Mietverträgen loszuwerden, bemühen gerade nach Eigentümerwechseln Vermieter gern das Einwohnermeldeamt auf der Suche nach „illegalen“ Untermieter/innen. Nicht selten stellt sich hierbei heraus, dass in der Wohnung viele Personen gemeldet sind, es jedoch nur für einen Teil dieser Leute oder für niemanden Untermieterlaubnisse gibt. Wenn dazu noch ein Blick auf den Briefkasten oder das Klingelschild zeigt, dass sich dort statt zwei Namen inzwischen fünf befinden, freut sich der Vermieter. Was folgt, ist eine Abmahnung wegen unerlaubter Untervermietung und eine Frist, binnen der die Untervermietung zu beenden ist. Geschieht dies nicht, folgt fast immer die fristlose Kündigung.



Insbesondere bei einem Eigentümerwechsel sollten Mieter/innen keine Steilvorlage für eine Kündigung bieten. Zu solchen Steilvorlagen gehören sowohl unerlaubte Untervermietung als auch unerlaubte Tierhaltung. Foto: Wikipedia/ Prskavka

Um so etwas zu vermeiden, stellen Sie sicher, dass es für alle Untermieter/innen entsprechende schriftliche Genehmigungen gibt. In den meisten Mietverträgen ist ein sogenannter Erlaubnisvorbehalt geregelt. Das heißt, vor dem Einzug braucht man die Erlaubnis des Vermieters. Zunächst muss daher ein konkretes Interesse für die Untervermietung (finanziell oder persönlich) bestehen. Dieses sollte dann schriftlich zusammen mit den Kontaktdaten des/der potenziellen Untermieters/ Untermieterin (Name, Geburtsdatum, letzte Meldeanschrift) an den Vermieter mit der Bitte um Erlaubniserteilung binnen einer angemessenen Frist übersandt werden. Erst wenn der Vermieter sein O.K. gibt und die Untermieterlaubnis des Vermieters vorliegt, kann der Untermieter/die Untermieterin gefahrlos einziehen. Verweigert der Vermieter sein Einverständnis, bleibt der Klageweg.

Auch hier ist es so: Einmal durch den Vorvermieter erteilte Genehmigungen behalten auch beim Wechsel des Eigentümers/ Vermieters grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Dies gilt natürlich auch für Genehmigungen für Pfiffi und Co. Während das Halten von Kleintieren wie Fischen, Meerschweinchen, Kanarienvögeln usw. noch immer ohne die Einholung einer Erlaubnis durch den Vermieter möglich ist, braucht es für Hunde und Katzen meist einer besonderen Genehmigung. Haben Sie diese von Ihrem Vorvermieter erhalten, ist alles gut. Auch der neue Vermieter muss sich an der erteilten Erlaubnis festhalten lassen, das heißt er ist daran gebunden. Ist keine Erlaubnis vorhanden, wird auch dies gern als Vorwand für eine Abmahnung wegen nicht genehmigter Tierhaltung und eine anschließende Kündigung genommen.

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Vom Entmietungsservice zum Luxusmakler

Das Berliner Maklerunternehmen Ziegert verlagert seinen Schwerpunkt

Von Jutta Blume

„Vom kleinen Blumenhändler zum Immobilien-Millionär“ betitelt Ulrich Paul ein Interview mit Nikolaus Ziegert in der *Berliner Zeitung* vom 7. April 2015. Die Firma Ziegert war unter Berliner Mieter/innen vor allem bekannt als Entmietungsspezialist. Im Interview mit Paul erklärte Ziegert nun, die Entmietungsaktivitäten komplett eingestellt zu haben. „Wir haben den Eindruck gewonnen, dass man das in Berlin nicht mehr machen kann. Denn es gibt zu wenig Angebote, um in andere Wohnungen auszuweichen.“

Dass „man“ das nicht mehr machen kann, heißt nicht, dass die von Ziegert vermarkteten Eigentumswohnungen nicht entmietet werden. In zwei Häusern, in denen Ziegert für die Gekko Real Estate GmbH momentan die Vermarktung von Eigentumswohnungen übernimmt, wurde die Firma AMB Agentur für Mieter und Bauherren GmbH mit der „Kommunikation“ mit den Mieter/innen beauftragt (Seite 4). Die Firma AMB verfolgt, wie Erfahrungsberichten von Mieter/innen zu entnehmen ist, das gleiche Schema wie zuvor die Firma Ziegert. Mieter/innen werden möglichst zu Einzelgesprächen eingeladen, einige berichten von Zeitdruck, andere davon, dass die Mitarbeiter/innen sie auf der Arbeit anriefen oder im Treppenhaus auf sie warteten. Und nicht nur die Methoden sind ähnlich, auch personell gibt es Überschneidungen. Die Geschäftsführerin und eine weitere Mitarbeiterin der im Juni 2013 gegründeten Gesellschaft AMB versuchten zuvor in anderen Häusern, Mieter/innen zum Auszug zu bewegen – seinerzeit als Angestellte von Ziegert.

Makler von Neubauwohnungen

Doch es ist möglich, dass Nikolaus Ziegert auch bei der Umwandlung von Wohnungen – selbst mit ausgelagertem Entmietungsmanagement – Grenzen erreicht sieht, die durch die Enge auf dem Berliner Wohnungsmarkt bedingt sind. So tut sich Ziegert in den letzten Jahren immer mehr als Makler von Neubauwohnungen hervor, gern auch im gehobenen Sektor. Die Firma war und ist unter anderem mit dem Vertrieb des Neubaus „Lux“ am Neustädtischen Kirchplatz in Mitte, „Joli Coeur“ – Eigentumswohnungen auf dem Areal einer ehemaligen Charlottenburger Geburtsklinik – sowie den Neubauwohnungen des Projekts „Sapphire“ des Stararchitekten Daniel Libeskind beauftragt. Bei den 119 Wohnungen auf dem Areal der Kindl-Brauerei, die Ziegert vermarktet, gibt sich der Geschäftsführer mittelschichts- und familienfreundlich. Quadratmeterpreise zwischen 2.870 und 3.970 Euro lägen an der Untergrenze des im Neubau realisierbaren, so Ziegert gegenüber der Berliner Wo-

Foto: Matthias Coers



Strategiewechsel: Nachdem Ziegert jahrelang als Entmietungsspezialist bekannt war, setzt das Unternehmen nun auf das Vermarkten von Neubau, unter anderem auf dem Areal der ehemaligen Kindl-Brauerei in Neukölln.

che. 10% der Wohnungen sollen außerdem um 10% günstiger an Familien vergeben werden.

Ziegert propagiert in letzter Zeit in Interviews die Eigentumswohnung als günstigere Alternative zur Mietwohnung und sucht politische Unterstützung für einen derartigen Paradigmenwechsel in Berlin. Anfang Juli berichtete der *Tagesspiegel* über eine „Stiftung für erschwingliches und bedarfsgerechtes Wohneigentum“, die Nikolaus Ziegert gründen wolle. Die Stiftung soll dem Bericht zufolge mit einem Startkapital von einer Million Euro ausgestattet werden und zusammen mit privaten Projektentwicklern und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Konzepte für günstiges Bauen entwickeln. Von einer finanziellen Belastung der Käufer von nicht mehr als 6,50 Euro/qm ist die Rede. Damit würde sich Ziegert auf dem Niveau bewegen, wie es in Berlin derzeit als „bezahlbare“ Miete gehandelt wird. Mit dem Unterschied, dass die „erschwinglichen“ Eigentumswohnungen all diejenigen ausschließen, die kein Eigenkapital auf den Tisch legen können. Aber das dürfte Nikolaus Ziegert egal sein.

Das Berliner Maklerunternehmen Ziegert verzeichnet seit Jahren steigende Umsätze. Im ersten Halbjahr 2015 verkaufte es 468 Wohnungen für insgesamt 154 Millionen Euro. Und auch im Bereich Kapitalvermittlung zeigt sich das Unternehmen erfolgreich. Die Ziegert Capital AG vermittelte 2014 über 5 Millionen Euro an Fremdkapital für Immobilienprojekte.



Unser Kreuzberg!

Es geht um mehr als einen Gemüseladen – der Wrangelkiez wehrt sich gegen Verdrängung

Von Kathrin Otto

Fotos und Kurzinterviews: Matthias Coers

Seine Kündigung hat eine ganze Nachbarschaft empört und in Bewegung gesetzt. Er hat international Schlagzeilen gemacht. Er wurde bei Twitter augenzwinkernd zum „Robbenbaby der Gentrifizierung“ gekürt. Er wurde von der Presse als „gerettet“ erklärt und bleibt dennoch jederzeit kündbar und damit in seiner Existenz bedroht: „Bizim Bakkal“, türkisch für „Unser Laden“. Der seit 28 Jahren von Ahmet Çalışkan geführte Obst- und Gemüsehandel in der Kreuzberger Wrangelstraße 77 wurde zum Symbol für vieles – für das, was schief läuft, und dafür, dass man sich wehren kann.

Die Geschichte begann, wie viele Geschichten in Berlin beginnen: Ein Haus wird verkauft und der neue Eigentümer plant eine Modernisierung und die Umwandlung in Eigentumswohnungen. In diesem Fall ist es die Gekko Real Estate GmbH. Der Mann dahinter heißt Ioannis Moraitis. Er wurde vom Stadtmagazin *Zitty* in die Top 3 der „bissigsten Immobilienhaie“ Berlins gewählt. Die Mieter/innen versucht er durch Auszugsprämien loszuwerden, der Gemüseladen soll lukrativem Gewerbe weichen. Da unbefristete Gewerbemietverträge mit einer nur dreimonatigen Frist kündbar sind, scheint es ein leichtes Geschäft zu sein. Doch als die Nachricht von der Kündigung Ende Mai dieses Jahres die Runde macht und Nachbar/innen mit Handzetteln zu einem ersten Treffen aufrufen, nimmt die Geschichte eine andere Wendung.

Bizim Kiez

Die Überraschung ist groß, als schon auf den ersten Aufruf hin rund hundert Nachbar/innen zusammen kommen und das Treffen so zu einer ersten öffentlichen Aktion wird. Es folgen über ganze 16 Sommerwochen hinweg jeden Mittwoch Versammlungen mit oft mehreren hundert Teilnehmer/innen. Zum Programm tragen Musiker/innen, Schriftsteller/innen, Stadtsoziolog/innen, Filmschaffende und viele weitere Kreative bei. Nachbar/innen berichten am offenen Mikrofon über die aktuelle Entwicklung im Kiez und von ihren eigenen Erfahrungen mit Investoren. Sie picknicken, tanzen, demonstrieren, lernen sich kennen. Hinzu kommen wöchentliche Treffen offener Arbeitsgruppen in den angrenzenden Läden und Cafés. Dort organisiert sich die Nachbarschaft. Informiert und mobilisiert wird im Internet ebenso wie auf den Straßen, die gesäumt sind von Plakaten und Aufklebern mit dem Slogan „Bizim Kiez“ – auf Deutsch: „Unser Kiez“.

Unter dem Motto Bizim Kiez engagieren sich die Anwohner/innen längst nicht mehr nur für den

Nancy lebt mit ihrem Freund und ihrer Tochter Lara seit fünf Jahren in einer kleinen Altbauwohnung im Viertel:

Ich hatte vorher noch nie so einen Kiez gesehen, er kam mir sehr freundlich vor. Man kennt sich gegenseitig und weiß, wer die Nachbar/innen sind. Man kriegt mit, wie viel Schaden der Prozess der Verdrängung anrichten kann, wenn man nicht nur Zahlen liest, sondern die Leute persönlich kennt. Auch die Kaffeekultur gefällt mir. Ich hoffe ganz stark, dass der Kiez den Charme behält. Und natürlich sind die Chancen höher, wenn sich viele zusammen tun und was machen.



Gemüseladen, sondern sie kämpfen „für den Erhalt der Nachbarschaft im Wrangelkiez“. In den Arbeitsgruppen recherchieren sie zahlreiche Fälle der Verdrängung von Mieter/innen und Kleingewerbetreibenden. Mit den Betroffenen loten sie Möglichkeiten des Widerstands aus. Ihre Online-Petition „Wir sind die Stadt! Stoppt die menschenfeindliche Immobilien-Spekulation“ fand rund 10.000 Unterzeichner/innen. Doch auch im kleineren Rahmen lässt sich von Erfolgen berichten. Beispielsweise wurden jeden Mittwoch Postkarten bereitgelegt, auf denen Unmutsbekundungen an die Hausverwaltungen bedrohter Kleingewerbe versendet werden konnten. Mit der großen Medienresonanz im Rücken hat oft schon der Druck dieser Postkartenaktion gereicht, um so manchen Vermieter wieder an den Verhandlungstisch zu bewegen. Ein Fahrradladen und ein Spätkauf können nun bleiben.

„Wer Häuser aufwertet, wertet Menschen ab“

Ahmet Çalışkan selbst hat auf einer Mittwochsversammlung daran erinnert, dass sein Laden keineswegs der einzige und bei Weitem nicht der erste ist, dem gekündigt wurde. Rasant steigende Mieten und die Umwandlung in Eigentum, aber auch die Ausrichtung des Gewerbes am Tourismus haben das Gesicht des Kiezes bereits stark verändert – auf Kosten traditionellen Einzelhandels, sozialer Einrichtungen, alteingesessener Mieter/innen und ihrer gewachsenen sozialen Netzwerke. „Diejenigen, die die Lebensqualität in den Städten geschaffen haben, werden nun bestohlen“, schreibt Bizim Kiez, denn: „Wer Häuser aufwertet, wertet Menschen ab“. Der Gemüseladen steht exemplarisch für die sozialen Kosten der Verdrängung durch die Verwertung von Immobilien. Trotz weiterhin hoher Armut und moderater Bestandsmieten, zählte Kreuzberg bereits 2013 mit Angebotsmieten von durchschnittlich fast 9 Euro/qm zu den teuersten Gegenden Berlins. In kaum einem anderen Stadtteil ist die am Markt durchsetzbare Mieterhöhung bei Neuvermietung so groß wie in Kreuzberg. Diese Ertragslücke trachten Investoren mit allen Mitteln zu schließen. Dazu benutzen sie unter anderem die Förderung der energetischen Modernisierung, von Bizim Kiez als „Brecheisen zur Zerstörung alter Mietverträge“ gebrandmarkt.

Karte der Verdrängung

Um die vielen aktuellen „Fälle“ aus der Vereinzelung zu holen, greift Bizim Kiez auf das Instrument der „kritischen Kartierung“ zurück. Rechercheergebnisse zu geplanten Modernisierungen oder Umwandlungen in Eigentum, zu spekulativem Leerstand und Kündigungen von Gewerberäumen werden in der „Karte der Verdrängung“ zusammengeführt. Sie ist auf der Webseite von Bizim Kiez abrufbar. Auf der Karte drängen sich 90 Fähnchen im Milieuschutzgebiet Luisenstadt, besonders dicht im Wrangelkiez. Diese 90 „Fälle“ visualisieren den enormen Druck, unter dem Mieter/innen und Kiezstrukturen dort stehen, aber sie zeigen auch das Potenzial für Kooperation und Gegenwehr. Zu jedem Haus sollen Informationen zum Eigentümer und dessen „Strategien und Vorgehensweisen der Ent-

Weiter auf Seite 11.

Thomas ist 1985 in die Falckensteinstraße gezogen:

Seit Ende der 80er Jahre kaufe ich bei Bizim Bakkal ein. Der Laden ist für mich ein Fenster in die türkische Community. Anfangs, beim Schreiben der ersten Einladung an die Nachbar/innen, ging es nur um den Erhalt des Ladens, es hat sich aber viel mehr daraus entwickelt. Wir haben uns die Aufgabe gestellt, Verdrängung aus dem Kiez zu bekämpfen, vor allem die von einkommensschwachen Schichten. Die Stärke von Bizim Kiez ist, dass wir die Unterschiedlichkeit der Beteiligten aushalten und trotzdem zusammen Politik machen.



Mehmet lebt mit seiner Familie seit 1976 mit Unterbrechungen im Kiez:

Für türkisch- oder arabischstämmige Berliner/innen ist es erheblich schwieriger, in Marzahn Fuß zu fassen. Die gesamte soziale Kompetenz greift da nicht. Die Initiative macht gute Arbeit. Alle, die Verantwortung übernehmen, sind gewissenhaft. Zunehmend kommen Nachbar/innen, die bisher nicht politisch eingestellt waren. Bizim Kiez ist so präsent, dass es sich manche Hausbesitzer überlegen, wie sie mit ihren Mieter/innen umgehen. Die Touristen empfinde ich als Bereicherung, solange nicht Wohnungen verloren gehen.

Gabriela wohnt seit 1980 in Kreuzberg und seit zwei Jahren wieder im Wrangelkiez:

Die Kündigung von Ahmet Çalıskan war der Tropfen, der das Fass zum Überlaufen brachte. Hier engagieren sich so viele Menschen mit Potenzial und Begeisterung. Die ganzen Läden haben für unsere Arbeitsgruppen ihre Türen geöffnet. Es besteht eine nachbarschaftliche Feier- und Unterstützungskultur. Die derzeitige Stadtverwaltung organisiert eigentlich nicht, sondern überlässt vieles dem privatwirtschaftlichen Zufall. Ich hingegen wünsche mir ein investorenfreies Kreuzberg.





Arno ist seit 1984 Mieter im Wrangelkiez:

Die meisten haben verstanden, dass sie unter Druck gesetzt sind. Kaum einer will das Leben hier aufgeben. Es hat mich motiviert und nimmt einem die Angst, wenn Leute da sind, die die scheinbar unausweichliche Entwicklung nicht hinnehmen wollen. Mit der Zeit kennt man sich auch besser mit Mieterrechten aus. Eine offene Nachbarschaftsinitiative wie Bizim Kiez kann durchaus schnell und pragmatisch agieren, wenn einige Personen mit Überzeugung, Wissen und Kontinuität dabei sind.

mietung“ dokumentiert werden. So wird die Karte zum Werkzeug, „um sich zu finden, zu vernetzen und daraus gemeinschaftlichen Widerstand entstehen zu lassen“.

Hierbei kann eine besondere Stärke von Bizim Kiez zum Tragen kommen. Es handelt sich um keinen klassischen Zusammenschluss von direkt Betroffenen, sondern um ein Bündnis solidarischer Nachbar/innen, die vielfältige Erfahrungen und Fähigkeiten mit- und einbringen. Dadurch kann Bizim Kiez im Einzelfall unterstützen und Öffentlichkeit schaffen, zusätzlich aber auch Verbindungen herstellen und übergreifende politische Forderungen formulieren.

Wachsam durch den Winter

Die Bizim Kiez Bewegung will in der kälteren Jahreszeit nur noch monatlich zu Kundgebungen aufrufen. Die Arbeit wird aber weitergehen. Ganz oben auf der Agenda stehen immer noch ein langfristiger Mietvertrag und eine gesicherte Perspektive für den Gemüseladen Bizim Bakkal. Damit verbunden ist die Forderung, den Milieuschutz auf Kleingewerbe auszuweiten – und dann auch wirkungsvoll umzusetzen. Zwar hat der Investor Ioannis Moraitis die Kündigung von Bizim Bakkal aufgrund des Drucks zunächst zurückgezogen, doch er bleibt aktiv. Angekündigt ist der Abriss der Remise, die von Ahmet Çalışkan als Lagerraum genutzt wird. Angedroht wurde auch der Einbau eines Aufzugs, der aber abgewehrt wurde, da er weder ortsüblich ist noch barrierefrei geplant war. Bizim Kiez beobachtet wachsam mögliche Bauaktivitäten und kündigt auf der Website an, etwaigen Gerüstbau als Beginn einer Modernisierung nicht hinnehmen zu wollen. Hier konnte man aus den Erfahrungen der Mieter/innen der Zossener Straße 4 lernen, deren Haus ebenfalls von einer Moraitis gehörenden GmbH erworben wurde (Seite 4). Dort wurde ohne jede Ankündigung ein Gerüst errichtet. Sieben Monate lang wurden im Schnecken tempo Fassaden- und Dacharbeiten verrichtet, über Wochen stand das Haus ohne Dach und Abdeckung. Selbst über eine einstweilige Verfügung setzte sich Moraitis hinweg, was ihn vor Gericht brachte. Das Gericht gab der klagenden Mieterin Recht. Sichtbar wird in diesem Fall ein weiterer Skandal: Ein Rechtsbruch ist ein reiner Kostenfaktor, denn Gerichtskosten und Schadensersatz werden von den Investoren längst eingepreist. Inwieweit sie das Recht vorsätzlich brechen, lässt sich nur vermuten. Gegen solcherlei Vorgehen hilft nur politischer Druck, der eine effektive Regulierung durchsetzt – das gilt ebenso für den bislang zahnlos gebliebenen Milieuschutz wie mit Blick auf die politisch gewollte energetische Modernisierung. Das mitunter als „Sommermärchen“ bezeichnete Phänomen Bizim Kiez weckt bei vielen die Hoffnung, dass durch nachbarschaftliche Solidarität eine Gegenmacht zur profitorientierten Zurichtung der Stadt aufgebaut werden kann. Wo manche sich und ihre Nachbar/innen bereits für resigniert erklärt hatten, konnten sie aus der Überraschung über die plötzliche Stärke und das neue Miteinander im Kiez neue Kraft schöpfen – und die alte Frage „Wem gehört die Stadt?“ mit einem selbstbewussten „Uns!“ beantworten. ●

Weitere Informationen: www.bizim-kiez.de

Modernisierung auf Biegen und Brechen

Baustopp in der Friedelstraße 54 – Gericht prüft Duldungsklagen

Von Clemens Kuhnert

Das Haus in der Neuköllner Friedelstraße 54 ist schon von Weitem zu erkennen. Spruchbänder prangen an der eingestützten Fassade zwischen blaugrünen Baunetzen. Der Stopp der begonnenen Bauarbeiten per einstweiliger Verfügung ist ein Teilerfolg der Mieter/innen gegen eine Modernisierung, die zu ihrer Verdrängung führen kann.

Nachdem der frühere Eigentümer das Haus im Jahr 2006 verkauft hatte, wechselte es von einem Portfolio in das Portfolio der nächsten Investmentfirma. Die Strategie dieser Firmen war, nur das Notwendigste in den Bestand des Hauses zu investieren und es dank der Wohnungsmarktentwicklung teuer weiterzuverkaufen. Diese Praxis änderte sich ab einem gewissen Punkt. Ende Jahr 2013 erwarb die österreichische Citec Immo Invest GmbH das Haus. Ihr erklärtes Ziel ist es, bei Objekten dieser Art Investitionen durchzuführen, um so die Mieteinnahmen zu verdoppeln und dann zu verkaufen. Mit Investitionen sind Modernisierungsmaßnahmen gemeint, die auf die Mieter/innen umgelegt werden können. Am profitabelsten ist das Dämmen der Fassade, weil es politisch gewünscht ist und zu hohen Modernisierungsumlagen führt. Aber auch ein neues Müllhäuschen für 10.000 Euro gehört zu den angekündigten Maßnahmen in der Friedelstraße 54.

Die Mieter/innen waren durch ihre Recherchen über die Citec und das verstärkte Auftauchen von Herren im Anzug vorgewarnt. Zudem begann die Hausverwaltung, sich auffällig stark

für den Zustand des Hauses und die Mieterstruktur zu interessieren, was weitere Befürchtungen weckte. Bestätigt wurden sie spätestens durch das aggressive Verhalten des Bauleiters zu Beginn der Arbeiten. Seitdem folgte eine Modernisierungsankündigung der nächsten. Nach dem tatsächlichen Bedarf und den finanziellen Möglichkeiten der Mieter/innen fragt bei dieser Modernisierung niemand. Zum Glück ermunterten sich die Bewohner/innen im Vorfeld gegenseitig, Mieterorganisationen beizutreten, um sich vor Gericht wehren zu können. Ein erstes Anwaltsschreiben mit der Ankündigung von Baumaßnahmen hat in anderen Häusern der Citec oft gereicht, um keinen großen Widerstand aufkommen zu lassen. Anders in der Friedelstraße 54. Hier unterschrieben die Mieter/innen nichts und suchten stattdessen rechtlichen Rat.

Gutachten eingeholt

Auch in der Friedelstraße 54 war die Modernisierungsankündigung mit Quellen aus der Rechtsprechung gespickt und das darin enthaltene bauphysikalische Fachkauderwelsch beeindruckte sogar die Rechtsbeistände, die so schnell wie möglich zur anberaumten Mieterversammlung eingeladen wurden. Die Modernisierungsankündigung erwies sich dennoch als angreifbar. Nach der Energieeinsparverordnung gilt, dass ein Haus wärmegeklämmt werden muss, wenn mehr als 10% eines Bauteils Sanierungsbedarf aufweisen. Gegen eine solche energetische Modernisierung können Mieter/innen nur eingeschränkt Härte geltend machen. Also stellte ausgerechnet die beauftragte Baufirma fest, dass 11% der Fassade beschädigt seien. Ein Gutachter, den die Mieter/innen beauftragten, bewertete die Fassade völlig anders. Zudem wurden die versprochenen Ersparnisse an Heizkosten zwar mit wissenschaftlich wirkenden Illustrationen dargestellt, jedoch stimmten die angesetzten Werte teilweise ebenso wenig, wie die Berechnungen auf echtem Fachwissen beruhten. Solche Argumente brachten das Neuköllner Amtsgericht schließlich dazu, ebenfalls einen Gutachter einzuschalten, um feststellen zu lassen, was die Fassadendämmung bei einem Haus von solcher Bauart wirklich bringt. Von diesem Gutachten wird der weitere Verlauf der Duldungsklagen nun wesentlich abhängen. Die Mieter/innen widmen sich derweil der Öffentlichkeitsarbeit über ihren Blog, vernetzen sich mit anderen Betroffenen, initiieren Demonstrationen gegen Mieterverdrängung und versuchen, die Bewohner/innen des Kiezes in Versammlungen zu motivieren, ihre Interessen besser zu vertreten.



Die Mieter/innen der Friedelstraße 54 konnten einen Baustopp der Modernisierungsarbeiten erwirken. Foto: Matthias Coers

Weitere Informationen:
<http://friedelstrasse54.blogspot.eu>

Simulierte Beteiligung

Eine Onlineplattform soll Bürger/innen in öffentliche Beteiligungsverfahren einbinden, doch deren Beiträge bleiben unverbindlich

Von Benedict Ugarte Chacón

„Durch die Plattform sollen frühzeitige Beteiligungen gefördert, der öffentliche Diskurs und dadurch auch Qualität und Akzeptanz für Projekte und Entscheidungen geschaffen werden“, betonte Ende August die für bürgerschaftliches Engagement zuständige Staatssekretärin Hella Dunger-Löper (SPD) zur Freischaltung der Onlineplattform „meinBerlin“ (<https://mein.berlin.de>). Laut dem Bezirksbürgermeister von Treptow-Köpenick Oliver Igel (SPD), dessen Bezirk an der Erarbeitung der Plattform beteiligt war, könnten Bezirksämter und Bezirksverordnetenversammlungen nun schneller die Argumente von Bürger/innen aufnehmen. Auf der Website von „meinBerlin“ ist zu lesen, dass hier allen Interessierten eine „einfache Möglichkeit“ geboten werde, „einzusteigen und ihren Vorschlag, ihre Meinung, ihr Votum einzubringen“.

Künftig soll auf der Plattform, die neben dem Bezirk Treptow-Köpenick von der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Senatskanzlei erarbeitet wurde, eine Mitwirkung an allen öffentlichen Beteiligungsverfahren möglich sein. So können sich registrierte Nutzer/innen zum Beispiel über den „Masterplan“ zum Alexanderplatz, die Bebauungspläne für das Kulturforum und für den Humboldthafen oder den Bürgerhaushalt des Bezirks Treptow-Köpenick austauschen. Dabei könnten laut Senat Vorschläge zu Planungsvorhaben eingebracht, kommentiert und bewertet werden. Auch bestünde die Möglichkeit, Vorschläge zu ändern oder mit anderen zu verbinden. Betrieben wird die Plattform nicht vom Land Berlin selbst, sondern vom Verein *Liquid Democracy*, der seit einigen Jahren eine entsprechende Software entwickelt, die er selbst als „Betriebssystem für digitale Beteiligungsprozesse“ bezeichnet.

Keine Verbindlichkeit

Allzu viel sollten sich engagierte Bürger/innen von der neuen Plattform allerdings nicht versprechen. Was in den Beschreibungen des Senats als „Beteiligung“ ver-

kauft wird, ist bei näherem Hinsehen lediglich die Möglichkeit, seine Meinung zu bestimmten Planungen oder Vorhaben zu äußern. Ob und wie diese Äußerungen dann Vorhaben konkret beeinflussen werden, ist bislang nicht bekannt. Eine gesetzliche Grundlage, wie sich eine Beteiligung der Berliner/innen auf einer wie auch immer gestalteten Onlineplattform tatsächlich bindend für Senat und Bezirke auswirken könnte, ist schlicht nicht vorhanden. Und so muss sich „mein.Berlin“ die Unterstellung gefallen lassen, dass hier nur ein Demokratie-Placebo geschaffen wird, welches von der Verwaltung vielleicht ernst genommen wird, wenn es ihrer Linie entspricht, aber ansonsten dieselben Auswirkungen hat, wie eine herkömmliche Meinungsumfrage. Dass sich die Verbindlichkeit der auf „mein.Berlin“ stattfindenden Bürgerbeteiligung demnach in recht engen Grenzen halten soll, ist erstaunlich. Immerhin legte der zuständige Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) im Sommer gemeinsam mit Abgeordneten und Bezirksverordneten seiner Partei ein Arbeitspapier vor, welches bezüglich der Verbindlichkeit einer angedachten Bürgerbeteiligung zumindest tendenziell weiter geht als die von seiner Senatsverwaltung umgesetzte Onlineplattform. So solle laut dem Papier beispielsweise bei Bebauungsplänen die Verbindlichkeit durch ein neu zu schaffendes allgemeingültiges Ablaufschema gesteigert werden, das „transparent, vorhersehbar und verlässlich“ sein müsse. Sogar bei privaten Bauvorhaben solle der Bauherr künftig dafür gewonnen werden, eine verbindliche Beteiligung zuzulassen. Schließlich sollten bei künftigen Projekten und Bauvorhaben im Dialog „übergreifende Ziele“ entwickelt werden, die auch zu alternativen Lösungsvorschlägen führen könnten. Alle so entwickelten Varianten sollten dann zusammengeführt werden und „in die Entscheidungsprozesse von Verwaltung und Politik einfließen“. Die in seinem Arbeitspapier geschilderten Visionen neuer Beteiligungsformen hat der zuständige Senator offenbar nicht vermocht, bei „mein.Berlin“ durchzusetzen. ●



Beteiligungsplattformen im Internet gibt es viele. Die Senior/innen vom Hansa-Ufer 5 sammelten 101.432 Online-Unterschriften von Unterstützer/innen für ihre Petition gegen die geplante Verdrängung durch Akelius. Foto: Matthias Coers



Foto: Matthias Coerts

Von oben herab reformiert

Kompromiss zum Mietenvolksentscheid wird Gesetz

Von Rainer Balcerowiak

Am 1. Januar 2016 soll das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ in Kraft treten. Angepriesen wird es als eine Art „historischer Kompromiss“ zwischen dem Bündnis Mietenvolksentscheid und der SPD-Fraktion. Im Juni hatte das Bündnis über 40.000 Unterschriften für einen Gesetzentwurf übergeben und damit das Quorum für die erste Stufe eines Volksbegehrens deutlich überschritten. Wenig später begannen vertrauliche Gespräche, zunächst mit der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und später mit der SPD-Fraktion. Diese galten zwar offiziell nur als „informell“, doch von vornherein war klar, dass auf einen gemeinsamen Gesetzentwurf hingearbeitet werden sollte, der den Volksentscheid „überflüssig“ machen würde. Eine entsprechende Einigung wurde Mitte August erzielt, seit Ende August liegt der Gesetzentwurf vor. Zwar ist das parlamentarische Prozedere noch im Gang, da aber der Koalitionspartner CDU signalisiert hat, das Gesetz mitzutragen, bestehen an der Verabschiedung keine Zweifel.

Der Gesetzentwurf ist im Kern die Fortschreibung der sozialdemokratischen Wohnungspolitik der vergangenen Jahre. Anknüpfungspunkte sind das im Dezember 2012 vereinbarte „Mietenbündnis“ mit den sechs kommunalen Wohnungsunternehmen und die 2014 erlassenen „Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus“. Mit beiden Instrumenten sollte zum einen eine Deckelung der Mietbelastung für einkommensschwache Haushalte in den Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften und zum anderen ein Wiedereinstieg in den sozialen

Wohnungsbau durch Zuschüsse und Belegungsbindungen realisiert werden. Vorgeesehen ist damit nicht die Schaffung dauerhaft preiswerten Wohnraums in öffentlicher Trägerschaft, sondern lediglich eine zeitlich begrenzte Kappung der Mieten.

Subjekt- statt Objektförderung

Mit dem neuen Gesetz werden diese Instrumente modifiziert und erweitert, ohne das Prinzip der Subjektförderung, also der Bezuschussung von Mieten anstatt der Schaffung von billigem Wohnraum, anzukratzen. Artikel I bezieht sich auf den bereits existierenden sozialen Wohnungsbau, inklusive der bereits aus der Anschlussförderung gefallenen Wohnungen. In diesen insgesamt rund 130.000 Wohnungen gelten für einkommensschwache Mieter/innen künftig Kappungsgrenzen. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes wird die Nettokaltmiete auf 25 bis 30% des Haushaltsnettoeinkommens gedeckelt. Bezuschusst werden nur „angemessene Wohnflächen“, beispielsweise bei einem 2-Personen-Haushalt maximal 65 qm. Der Mietzuschuss ist auf 2,50 Euro/qm begrenzt. Ausgeschlossen wird die Subventionierung von Mieten, wenn der Mietvertrag erst nach Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen wird. Profitieren von dieser Regelung können nach ersten Schätzungen rund 25.000 Haushalte im noch gebundenen sozialen Wohnungsbau. Doch auch für die Vermieter von nicht mehr geförderten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus ist das Gesetz ein warmer Regen. Obwohl dies nur rund 21.000 der 130.000 Sozialwohnungen betrifft, wird dafür fast die Hälfte der auf 40 Millionen Euro pro Jahr geschätzten Kosten für das Programm draufgehen.

Landeseigene Wohnungsunternehmen bleiben AG und GmbH

Artikel II des neuen Gesetzes definiert die Aufgaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die derzeit über rund 285.000 Wohnungen verfügen. Unter anderem heißt es: „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen tragen durch Wohnungsneubau, Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung bestehenden Wohnraums, Ankauf von geförderten und nicht geförderten Wohnungen zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei.“ Mindestens 30% aller neu errichteten Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften sollen mit Mitteln aus dem Wohnraumförderfonds errichtet werden. Die Vergabe von Bestandswohnungen soll zu 55% an einkommensschwache Haushalte erfolgen. Da-

von wiederum sollen 20% (also insgesamt 11%) „besonderen Bedarfsgruppen“ vorbehalten bleiben. Aufgezählt werden Obdachlose, Flüchtlinge und betreutes Wohnen. Wie im sozialen Wohnungsbau sollen Mieter/innen der Wohnungsunternehmen auf Antrag eine „Härtefallregelung“ in Anspruch nehmen können, mit der die Mietbelastung (nettokalt) bei 30% des Nettoeinkommens gekappt wird. Allerdings ist die Wohnflächenobergrenze bei den Wohnungsbaugesellschaften restriktiver. Zuschussfähig sind beispielsweise für einen 2-Personen-Haushalt nur 60 qm. Bei Transferleistungsbeziehenden (Hartz-IV bzw. Grundsicherung) beinhaltet die Härtefallregelung die Übernahme der Differenz zwischen den auf gesetzlicher Grundlage übernommenen Wohnkosten und der veranschlagten Miete.

Zur Eigenkapitalausstattung der Wohnungsbaugesellschaften sollen ihnen unentgeltlich landeseigene Grundstücke als Sachwerteinlage übertragen werden. Bar-mittelzuführungen – wie im Gesetzentwurf des Mietenbündnisses vorgesehen – sieht das Gesetz nicht vor. Ihre Überschüsse müssen die Wohnungsunternehmen zukünftig nicht mehr an das Land abführen, sondern sie verbleiben in den Unternehmen. Ferner erhalten Mieter/innen bei den Wohnungsunternehmen künftig mehr Anhörungs- und Mitbestimmungsrechte, unter anderem einen Platz im 9-köpfigen Aufsichtsrat jeder Wohnungsbaugesellschaft. Im Artikel III des Gesetzes wird die Einrichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) als nachgeordneter Behörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geregelt. Die AöR soll künftig „politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickeln, evaluieren und fortschreiben“. Sie erhält ein Vetorecht bei der Veräußerung von Vermögensanteilen der Wohnungsbaugesellschaften, verfügt aber über keinen eigenen Etat und darf nicht wirtschaftlich tätig werden. Das Mietenbündnis hatte in seinem Gesetzentwurf die Umwandlung der Wohnungsbaugesellschaften in AöR vorgesehen, was von der SPD allerdings strikt abgelehnt wurde. Besonders dieser „Kompromiss“ sorgt an der Basis des Mietenvolksentscheids für heftigen Unmut. Denn die Wohnungsunternehmen sollten ursprünglich als eigenwirtschaftlich operierende Unternehmen aufgelöst und in AöR mit dem Land als Träger überführt werden. Noch im Juli hatten Spre-

cher des „Mietenbündnisses“ diese Festlegung als „unverhandelbar“ erklärt. Doch davon ist jetzt keine Rede mehr.

Förderfonds abhängig von Situation des Landeshaushalts

Artikel IV des Gesetzes regelt die Einrichtung eines Sondervermögens als Wohnraumförderfonds. Mit dem Fonds sollen Bau und Modernisierung von Wohnungen sowie der Erwerb von bezugsfertigen Neubauwohnungen, von bestehendem Wohnraum und von Belegungsrechten finanziert werden. Das Vermögen kann nur auf Grundlage von Verwaltungsvorschriften, die einvernehmlich von der Bau- und der Finanzverwaltung des Senats erlassen wurden, eingesetzt werden. Das heißt im Klartext: Ausstattung und Einsatz des als Institution nicht rechtsfähigen Sondervermögens erfolgen nach Kassenlage und nicht nach verbindlichen Planzahlen. Für die beiden kommenden Jahre gibt es zumindest für die Neubauförderung bereits Haushaltstitel. 2016 sollen 2.500 Wohnungen mit insgesamt 160 Millionen gefördert werden, für 2017 sind 3.000 Wohnungen mit einem Fördervolumen von 193 Millionen Euro geplant.

Drei weitere, eher formale Artikel des Gesetzes regeln schließlich die Aufsicht für den Wohnraumförderfonds, die Aufgaben der Investitionsbank Berlin (IBB) und das Inkrafttreten des Gesetzes.

Symptombekämpfung anstelle von Ursachenbehebung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es sich bei dem Gesetzeswerk weniger um eine wohnungsbaupolitische Offensive, sondern vielmehr um eine Art soziales Fürsorgegesetz für ein begrenztes Segment des Berliner Wohnungsmarkts handelt. Zwar ist die Ausweitung der Subjektförderung in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Betroffenen eine willkommene und auch bitter nötige Hilfe, doch das Kernproblem des Berliner Wohnungsmarkts bleibt weitgehend unberührt. Es fehlt schlicht an bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und es fehlt am politischen Willen, durch forcierten kommunalen Wohnungsbau ein wachsendes Segment von Wohnungen bereitzustellen, die dem Markt dauerhaft entzogen sind. Die Frage, ob sich ihr Engagement angesichts dieses Ergebnisses gelohnt hat, müssen sich vor allem die vielen Unterstützer/innen des Mietenvolksentscheids stellen.

Darf's etwas mehr sein?

Senat legt Haushaltsplan für die nächsten beiden Jahre vor

Von Benedict Ugarte Chacón

Als Anfang September der Entwurf für den Doppelhaushalt 2016/2017 vorgelegt wurde, erging sich die Senatsverwaltung für Finanzen mächtig in Eigenlob. So sei der Haushaltsentwurf getragen von Transparenz und finanzieller Solidität, die die Berliner Finanzpolitik mittlerweile auszeichne, hieß es in einer Mitteilung. Immerhin, so sagte Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) am 10. September vor dem Abgeordnetenhaus, lege der Senat mit dem aktuellen Doppelhaushalt den zweiten in Folge vor, der ohne Neuverschuldung auskomme. Künftig sei sogar von leichten Überschüssen auszugehen. Laut dem zum Entwurf gehörenden Haushaltsgesetz geht es für das Jahr 2016 um rund 25 Milliarden Euro und für 2017 um rund 26 Milliarden Euro. Insgesamt ergibt sich eine Erhöhung der Ausgaben um 1,3 Milliarden Euro – was die Opposition aus Linke, Piraten und Grünen als Vorgeschmack auf den Wahlkampf 2016 wertet.

Der im September dem Abgeordnetenhaus zur ersten Lesung vorgelegte Haushaltsentwurf hat einen Umfang von fast 4.000 Seiten. Bis Oktober werden die jeweiligen Einzelpläne des Entwurfs in den Fachausschüssen in zwei Lesungen beraten. Hier haben die für die einzelnen Bereiche jeweils zuständigen Senatoren den Abgeordneten Rede und Antwort zu stehen. Der federführende Hauptausschuss berät den gesamten Entwurf anschließend wiederum in zwei Lesungen und gibt eine Beschlussempfehlung ab. Am 10. Dezember soll das Parlament schließlich in zweiter Lesung den Haushalt beschließen. Theoretisch handelt es sich bei den Beratungen zum Landeshaushalt um eine der wichtigsten Disziplinen des Parlaments, da hier eine sehr konkrete Kontrollfunktion über den Senat ausgeübt werden kann. In der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass

die Koalitionsmehrheit die Vorschläge des Senats – wie bei anderen Verfahren auch – höchstens in wenigen Details verändert, den Großteil aber mehr oder weniger unhinterfragt durchwinken wird.

Von der Realität überholt

Mindestens in einem Bereich wurde der Entwurf des Senats bereits von der Realität überholt. Laut Kollatz-Ahnen habe das Land als „Reaktion auf die dramatischen Entwicklungen der letzten Monate“ die Ansätze für Leistungen an Flüchtlinge erhöht. So seien 383 Millionen Euro für das Jahr 2016 vorgesehen und 445 Millionen Euro für 2017. Allerdings basieren diese Zahlen auf der seinerzeitigen Einschätzung der Lage. Berlin verlangt zudem vom Bund, dass dieser einen „kräftigen Teil“ der Kosten für Flüchtlinge übernimmt. Die von Kollatz-Ahnen genannten Zahlen könnten sich bald als zu niedrig erweisen. Der Berliner Morgenpost zufolge überlegt die Senatsverwaltung für Finanzen, die Ausgaben für Flüchtlinge zu erhöhen. Genaue Zahlen würden noch nicht genannt, in „Koalitionskreisen“ spreche man aber von jährlichen Mehrkosten in dreistelliger Millionenhöhe. Noch in diesem Jahr sollen die Ausgaben um einen zweistelligen Millionenbetrag erhöht werden. Das macht den Haushaltsentwurf zumindest in diesem Punkt zu Makulatur.

Bei künftigen Investitionen setzt der Senat laut Kollatz-Ahnen seine Schwerpunkte in den Bereichen Gesundheit, Schulen, Kitas, öffentlichem Personennahverkehr und bei den Bezirken. So soll es künftig zu Personalerhöhungen bei Schulen und Kitas kommen. Auch das sogenannte Schulanlagen-sanierungsprogramm soll „trotz der angespannten Finanzlage“ weitergeführt werden, heißt es im Haushaltsentwurf. Die Bezirke seien nicht mehr in der Lage, aus eigenen Mitteln die schulischen Gebäude und Anlagen instand zu halten. Mit der Fortführung des Programms sollen ein Verfall der Anlagen verhindert und „volkswirtschaftlich nicht zu vertretende Folgeschäden“ vermieden werden. Allein für die Sanierung sanitärer Anlagen wer-

den 2016 und 2017 jeweils 12 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Was der Senat hier als Investitionsbereitschaft verkauft, ist allerdings nichts anderes als die Beseitigung der Folgen jahrelanger Vernachlässigung der Schulgebäude. Es ist kein Geheimnis, dass viele Schulen in Berlin in einem erbärmlichen Zustand sind. Schon im August letzten Jahres meldeten die Bezirke einen Gesamtbedarf zum baulichen Unterhalt und für Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen von zwei Milliarden Euro.

Ein Punkt, den die Senatsverwaltung für Finanzen beim Doppelhaushalt 2016/2017 besonders herauskehrt, ist der Wohnungsneubau. So soll nach Kollatz-Ahnen das Wohnungsbauprogramm auf 2.500 Wohneinheiten im Jahr 2016 und 3.000 im Jahr 2017 erweitert werden. Zusammen mit den geplanten Neubauten für Studierende werden sich künftig 4.000 neue Wohneinheiten pro Jahr ergeben. Für die Förderung



Baustelle der Degewo an der Ecke Fritz-Erler-Allee/Käthe-Dorsch-Ring in der Gropiusstadt.

Fotos: Matthias Coers



Der Senat will das Wohnungsbauprogramm auf 2.500 Wohneinheiten im Jahr 2016 und 3.000 im Jahr 2017 ausweiten. Zusammen mit den geplanten Neubauten für Studierende sollen ca. 4.000 neue Wohneinheiten pro Jahr entstehen.

des Wohnungsneubaus sind im Haushaltsentwurf 54 Millionen Euro für 2016 vorgesehen und 91 Millionen Euro für 2017. Um die Mieten im sozialen Wohnungsbau zu begrenzen, plant der Senat für 2016 Ausgaben von 25 Millionen Euro. Im Jahr 2017 sollen es 30 Millionen Euro sein. Allerdings dürfte noch offen sein, wie sich die Einigung bezüglich des Mietenvolksentscheids auf diese Posten auswirken wird. Es kann also durchaus sein, dass ähnlich wie bei den Kosten für Flüchtlinge umgeplant werden muss.

Millionenschwere Großprojekte

Der Finanzsenator verwies in seiner Plenarrede Anfang September auch darauf, dass neue Großprojekte wie die Sa-

nierung des Internationalen Congress Centrums (ICC) und der Umbau des Flughafens Tegel nur insoweit in Angriff genommen werden könnten, wie laufende Projekte wie der Bau des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) oder die Sanierung der Staatsoper Unter den Linden beendet würden. Immerhin deutet diese Aussage auf einen kleinen Lerneffekt beim Senat und schließt sich der Anfang des Jahres von Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) geäußerten Erkenntnis an, dass es wohl besser wäre, künftig darauf zu achten, dass Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn ihre Planungen abgeschlossen sind. Nichtsdestotrotz sollen für Sanierungsmaßnahmen des ICC 500.000 Euro für 2016 und 2,5 Millionen Euro für

2017 in den Haushalt eingestellt werden. Das Land werde, so heißt es im Haushaltsentwurf, die „Kosten für die Schadstoffbeseitigung und die Herrichtung einer Teilfläche von rund 10.000 qm für Kongresszwecke“ bis zu einer Höhe von insgesamt 200 Millionen Euro finanzieren. Zusätzlich sollen private Investoren mit ins Boot geholt werden. Richtig losgehen soll es mit der Sanierung aber erst im Jahr 2018 – also unter dem nächsten Senat. Ein Großprojekt bleibt dem Land zumindest für die nächsten beiden Jahre noch erspart: Der Neubau der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) auf dem Tempelhofer Feld. Die Baumaßnahme verschiebe sich aufgrund des Ergebnisses des Volksentscheids im letzten Jahr, der sich gegen eine Bebauung des Geländes wandte. Nun müsse erst einmal ein neuer Standort gesucht werden. Optimistischer gibt sich der Senat, was die angestrebte Nachnutzung des Flughafens Tegel angeht. Die derzeitigen Berechnungen gehen von einer endgültigen Stilllegung des Flughafens im ersten Halbjahr 2018 aus, sechs Monate nach der Inbetriebnahme des Flughafens BER, die im Herbst 2017 erfolgen soll. Allerdings geriet diese Terminplanung in den letzten Wochen wieder einmal erheblich ins Wanken. Fünf Millionen Euro sollen 2016 für „Maßnahmen zur Sicherung der Nachnutzung“ von Tegel ausgegeben werden, 2017 sind es sieben Millionen Euro. Hiermit sollen „Strategien, Konzepte und konkrete Maßnahmen“ erarbeitet werden. Rund die Hälfte der Gelder fließt dabei an die Tegel Projekt GmbH, die seit 2011 damit beauftragt ist, das Flughafengelände zu einem Forschungs- und Industriepark zu entwickeln. Für die Sanierung der Staatsoper Unter den Linden, die ursprünglich schon 2013 beendet sein sollte, wird das Land im nächsten Jahr 55 Millionen Euro aufbringen müssen. Im Jahr 2017 werden es 45 Millionen Euro sein. Bleibt es dabei, wird die Sanierung am Ende 400 Millionen Euro gekostet haben – geplant waren einst 239 Millionen Euro. Ein Posten, der Innensenator Frank Henkel (CDU) besonders am Herzen gelegen haben dürfte, ist die Schaffung von 45 neuen Stellen beim Berliner Verfassungsschutz. Wie sinnvoll diese künftigen Ausgaben bei einer Behörde sind, die in den letzten Jahren beim NSU-Komplex grandios versagte und mit ihren „Analysen“ zu Autobrandstiftungen kolossal daneben lag, sei dahingestellt. Bei einer vernünftigen Evaluierung ihrer Leistung und der Ausarbeitung von Reformen wäre das Geld wohl besser aufgehoben.

Abschied von allen Standards

Unterbringung von Flüchtlingen wird immer prekärer

Von Christian Schröder

Im September 2015 kamen nach Angaben des Senats 12.000 Geflüchtete nach Berlin. Unabhängig davon, ob sie tatsächlich in Berlin bleiben, müssen sie zunächst untergebracht werden. Der Senat quartiert sie nun auch in Zelten, Hostels und Sporthallen ein.

Am 2. September verkündeten der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD), Innensenator Frank Henkel (CDU) und Sozialsenator Mario Czaja (CDU) auf einer Pressekonferenz, es würden Zelte zur Unterbringung von Flüchtlingen aufgestellt. Es gehe nicht mehr um Standards der Unterbringung, sondern darum, den

Flüchtlingen ein Dach über dem Kopf zur Verfügung zu stellen, so Müller. Die Alternative sei Obdachlosigkeit.

Auch Sporthallen werden zu Schlafstätten umfunktioniert. Seit Anfang Oktober werden Geflüchtete in einer Halle der Messe Berlin untergebracht. Als weitere Großunterkünfte sind das ICC und der Flughafen Tempelhof im Gespräch. Teilweise verfügen die Massenunterkünfte nicht einmal über ausreichend Sanitäreinrichtungen.

Sozialsenator Czaja hat es jahrelang versäumt, rechtzeitig Vorsorge zu treffen und räumte der teuren Massenunterbringung Vorrang vor der Vermittlung in eigenen Wohnraum ein. Bereits seit Ende 2012 wurden die Standards immer weiter abgesenkt und Geflüchtete in provisorischen Notunterkünften, Containern, Turn- und Traglufthallen untergebracht (MieterEcho Nr. 372/ Februar 2015).

Czaja in LAGeSo-Affäre unter Druck

Bis zum Sommer gab es erhebliche Kritik an der Vergabepraxis durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) an die beiden privaten Betreiberfirmen PeWoBe und Gierso. Der Vorwurf: Beide Unternehmen unterliefen Standards, setzten nicht im vertraglich vereinbarten Umfang Personal ein und versuchten, Kritiker/innen durch Hausverbote oder einstweilige Verfügungen vor Gericht mundtot zu machen. Senator Czaja bestritt über Monate vehement die Vorwürfe. Als die Kritik zunahm, beauftragte er schließlich zunächst die Innenrevision des LAGeSo, später externe Wirtschaftsprüfer mit der Prüfung der Vergabepraxis von 16 Heimen, die von den besagten Unternehmen betrieben werden. Im Juni 2015 lag der Bericht vor. Die Wirtschaftsprüfer kritisierten, Unterkünfte würden nicht ordnungsgemäß vergeben und ohne Betreibervertrag eröffnet. Zudem würden Herstellungs- und Investitionskosten direkt an die Betreiberfirmen gezahlt, Rückforderungen sowie Vertragsstrafen nicht verfolgt, Überzahlungen nicht zurückgefordert und überbezahlte (Bau-)Leistungen vergütet. Der Sozialsenator erklärte bei

der Vorstellung des Berichts: „Das habe ich mir nicht vorstellen können.“ Die Opposition verlangte Aufklärung über den wirtschaftlichen Schaden, der dem Land Berlin entstanden ist. Unter dem öffentlichen Druck forderte das LAGeSo von PeWoBe und Gierso mehrere hunderttausend Euro für nicht erbrachte Leistungen zurück. Czaja versprach lückenlose Aufklärung und strukturierte die für Flüchtlingsheime zuständige Berliner Unterbringungsleitstelle im LAGeSo um.

Keine Lösung in Sicht

Die akuten Probleme in der Flüchtlingsaufnahme wurden damit nicht gelöst – im Gegenteil. Die LAGeSo-Affäre lähmte die personell unterbesetzte Sozialbehörde. Der Berliner Flüchtlingsrat kritisiert, dass seit über einem Jahr „Asylsuchende in Berlin nicht mehr ordnungsgemäß aufgenommen und versorgt“ würden. Während der Senat noch von „Einzelfällen“ sprach, erhielten viele Geflüchtete statt eines Wohnheimplatzes allenfalls einen Hostel-Gutschein und mussten sich damit selbst eine Bleibe suchen – oftmals vergeblich. 1.300 bis 1.800 Flüchtlinge schlafen pro Nacht in Berlin in Hostels, weil die regulären Heimplätze nicht ausreichen und die Vermittlung in eigenen Wohnraum schlecht funktioniert. Viele übernachteten im Park, weil sie vom überforderten LAGeSo keine Leistungen erhalten. Der Flüchtlingsrat warf dem Senat vor, Asylsuchende „gnadenlos in die Obdachlosigkeit zu schicken“.

Im August verabschiedete der Senat sein flüchtlingspolitisches Konzept, beschloss Sofortmaßnahmen und gründete einen Koordinierungsstab, der den Sozialsenator bei der Flüchtlingsaufnahme unterstützen soll. Im September holte Bürgermeister Müller den früheren Berliner Polizeipräsidenten Dieter Glietsch aus dem Ruhestand zurück und ernannte ihn zum neuen Staatssekretär für Flüchtlingsfragen. Die LAGeSo-Affäre bleibt indessen ohne Folgen: Unterkünfte werden wieder ohne Ausschreibung vergeben – auch wenn PeWoBe und Gierso dabei mittlerweile leer ausgehen. ●



Flüchtlinge warten in der Turmstraße vor dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) unter dem Vordach. Täglich kommen dort mehrere Hundert Personen an. Foto: Matthias Coers

FLÜCHTLINGE UNTERSTÜTZEN

Was bei der Aufnahme von Geflüchteten in privaten Wohnungen zu beachten ist

Von Christian Schröder

In Berlin herrschen unzumutbare Bedingungen vor der Erstanlaufstelle im Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) und in vielen Massenunterkünften. Viele Menschen spielen daher mit dem Gedanken, geflüchtete Menschen in ihrer eigenen Wohnung, einer Eigentumswohnung oder in ihrer Wohngemeinschaft aufzunehmen. Was ist dabei zu beachten? Antworten auf die wichtigsten Fragen.

Darf jeder Geflüchtete in einer privaten Wohnung leben?

Nein. Geflüchtete werden zunächst in einer Erstaufnahmeeinrichtung behördlich untergebracht. Nach dem Asylverfahrensgesetz sind sie verpflichtet, bis zu sechs Wochen, längstens bis zu drei Monate, in einer Aufnahmeeinrichtung zu wohnen. Ob und wann Sie danach eine private Wohnung beziehen dürfen oder in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnen müssen, hängt von ihrem rechtlichen Status ab und ist von Land zu Land sowie von Kommune zu Kommune unterschiedlich: Je nach Rechtslage und Praxis wird der Umzug in eine Wohnung gefördert, erlaubt oder verhindert. In Berlin dürfen Asylsuchende seit 2003 nach Ablauf der maximal dreimonatigen Frist in einer eigenen Wohnung wohnen. Durch das „Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz“, welches zum 1. November 2015 in Kraft treten soll, drohen hier Verschlechterungen. Keinerlei Wohnbeschränkungen unterliegen anerkannte oder mit „subsidiärem Schutzstatus“ aufgenommene Flüchtlinge.

An wen kann ich mich wenden, wenn ich eine Wohnung zur Verfügung stellen will?

Die Initiative „Flüchtlinge Willkommen“ vermittelt Zimmer – vorwiegend in WGs – an Geflüchtete. Nach Anmeldung und Beantwortung einiger Fragen zur Wohnsituation, zur Anzahl der Mitbewohner/innen, zum Wohnort, zu vorhandenen Sprachkenntnissen etc. hilft sie dabei, Kontakt mit einem geflüchteten Menschen herzustellen, der zu der Wohnsituation passt. In Berlin hilft die Beratungsstelle „Wohnungen für Flüchtlinge – Beratung und Vermittlung“ des Evangelischen Jugend und Fürsorgewerks (EJF). Als Dienstleisterin des LAGeSo vermittelt das EJF ausschließlich Menschen, die sich im Asylverfahren

Informationen und Tipps:

Flüchtlinge Willkommen: www.fluechtlinge-willkommen.de

EJF: www.ejf.de, Tel. 030-30873-687,

E-Mail wohnungen-fuer-fluechtlinge@ejf.de

Pro Asyl: www.proasyl.de

befinden und ihr Geld vom LAGeSo beziehen. Für Geflüchtete mit Aufenthaltserlaubnis hingegen sind in der Regel die Jobcenter und für Personen mit anderen Aufenthaltstiteln meist die bezirklichen Sozialämter zuständig. Für die Jobcenter und Sozialämter gibt es in Berlin keine dem EJF vergleichbare Wohnungsberatungsstelle.

Werden die Mietkosten übernommen?

LAGeSo, Jobcenter oder Sozialamt übernehmen die Miete nur, wenn sie den sozialhilferechtlichen Angemessenheitsgrenzen der „Ausführungsvorschrift Wohnen“ entsprechen. Die Bruttokaltmiete und Heizkosten werden unabhängig voneinander geprüft und ihre Grenzwerte sind an die Personenzahl gebunden. Für Mietangebote, die nicht den Angemessenheitsgrenzen entsprechen, werden keine Kostenübernahmen ausgestellt. Das LAGeSo muss die Kostenübernahmen genehmigen. Der dafür zuständige Bereich „Wohnungsanmietung und Mietübernahme für Asylsuchende“ ist personell unterbesetzt und entsprechend langsam bei der Prüfung. Bei Jobcentern und Sozialämtern ist es ähnlich.

Die Initiative „Flüchtlinge Willkommen“ hat gute Erfahrungen mit Mikrospenden gemacht. Dabei sagen mehrere Leute monatliche kleine und Kleinstspenden für einen gewissen Zeitraum zu und richten einen Dauerauftrag ein. Dies ist für den Fall interessant, wenn kein Sozialleistungsbezug besteht und man die Kosten teilen möchte.

Haben Geflüchtete Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS)?

Asylsuchende und Geduldete haben in Berlin derzeit keinen rechtlichen Anspruch auf einen WBS – im Gegensatz zu anderen Städten wie Bremen, Köln und Potsdam. Wohnungen, für die ein WBS erforderlich ist, können in Berlin nur nach einer Freistellung an geflüchtete Menschen vermietet werden. Die Freistellung kann von den Vermieter/innen beim bezirklichen Amt für Bürgerdienste (Wohnen) beantragt werden.

Welche Anforderungen werden an das Mietverhältnis gestellt?

Vorgabe des LAGeSo ist, dass bei befristeten Verträgen die Mindestmietdauer für eine nicht- oder teilmöblierte Wohnung mindestens zwei Jahre betragen muss. Ein Mietvertrag für eine vollmöblierte Wohnung muss eine Mindestdauer von sechs Monaten haben. Jobcenter und Sozialämter handhaben dies unterschiedlich.

Flüchtlingshilfe und Untervermietung

Wenn Mieter/innen ein Zimmer oder einen Teil der Wohnung an einen (oder mehrere) Flüchtlinge untervermieten wollen, ist dafür das schriftliche Einverständnis des Vermieters erforderlich. Bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ist der Vermieter zum Einverständnis verpflichtet. Ob die Flüchtlingsunterbringung ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung darstellt, ist bisher noch nicht (gerichtlich) geklärt. Einwände kann der Vermieter aber vorbringen, wenn es zur Überbelegung der Wohnung kommt. Was bei Untervermietung zu beachten ist, steht in unserer Infoschrift „Untermiete – Tipps für Untermieter/innen, Wohngemeinschaften und für Leute, die untervermieten wollen“ (www.bmgev/infoschriften).

Senatsmanöver gefährden Rekommunalisierung

Mit dem Landesbetrieb Berlin Energie steckte der Senat vor dem Kammergericht eine herbe Schlappe ein

Von Benedict Ugarte Chacón

Im Programm der SPD für die Wahl zum Abgeordnetenhaus 2011 war das Ansinen, die Energienetze in die öffentliche Hand zu überführen, klar festgeschrieben. Der Koalitionspartner CDU stand dieser Art der Rekommunalisierung hingegen schon immer skeptisch gegenüber. Als ein erster Schritt zur angestrebten Rekommunalisierung wurde im März 2012 der rechtlich unselbständige Landesbetrieb Berlin Energie gegründet. Organisatorisch gehört der Betrieb zur Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Mit der Gründung sollte dem Land eine Möglichkeit geschaffen werden, an den Konzessionsverfahren für das Gas- und Stromnetz teilnehmen zu können. Ob diese Strategie letztlich erfolgreich sein wird, ist fraglich.

Die Konzession für das Gasversorgungsnetz war Ende 2013 ausgelaufen. Beim Bieterverfahren um die neue Vergabe reichte Berlin Energie im April 2014 ein eigenes Angebot ein und kündigte an, umfangreiche Investitionen in das Netz tätigen zu wollen, um die klimapolitischen Ziele des Senats zu unterstützen. „Transparenz und Bürgerbeteiligung“ seien „wichtige Bestandteile des Angebots“. Die Bewerbung um die Gaskonzession sei der erste Schritt, um künftig als Kombinationsnetzbetreiber für Strom und Gas auftreten zu können. Zunächst standen die Zeichen auf Erfolg. Im Juni 2014 erteilte die bei der Senatsverwaltung für Finanzen angesiedelte Vergabestelle Berlin Energie die Konzession. Allerdings klagten die im Bieterverfahren unterlegene Gasag und deren Tochterunternehmen, die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), gegen die Vergabe. Daraufhin untersagte das Landgericht Berlin dem Land im Dezember vergangenen Jahres, das Nut-

zungsrecht für den Betrieb des Gasnetzes an Berlin Energie zu vergeben. Da es sich bei Berlin Energie nicht um einen Eigenbetrieb nach den gesetzlichen Vorschriften handle, sondern lediglich um einen unselbständigen Teil der Senatsverwaltung, bestünden Zweifel an seiner Bieterfähigkeit. Hinzu kämen Mängel bei der Vergabeentscheidung. Im aktuellen Verfahren in zweiter Instanz vor dem Kammergericht wurde nun darüber verhandelt, ob Berlin Energie am Rechtsstreit zwischen Gasag und NBB auf der einen und dem Land



Der Ausgang des Streits um die Gasnetzvergabe an Berlin Energie könnte sich auch auf die Vergabe des Stromnetzes auswirken. Foto: Matthias Coers

Berlin auf der anderen Seite überhaupt teilnehmen darf. Im April dieses Jahres hatte Berlin Energie seinen Beitritt zum Verfahren erklärt, um das Land im Prozess zu unterstützen. Das Gericht habe jedoch, so heißt es im Beschluss vom 31. August, von Amts wegen zu prüfen, ob ein dem Verfahren Beitretender „überhaupt prozessual handlungsfähig, insbesondere partei- und prozessfähig ist“. Der Kartellsenat des Gerichts wies die sogenannte Nebenintervention von Berlin Energie schließlich als unzulässig zurück, da dem Landesbetrieb die Parteifähigkeit fehle. Das bedeutet, er kann in einem Zivilprozess weder als Kläger noch als Beklagter auftreten.

Folgen für Stromnetzvergabe?

Laut Kammergericht fehlt Berlin Energie eine gesetzlich zugewiesene Aufgabenstellung. Seine Gründung und seine Aufgabenstellung beruhten nicht auf einer Entscheidung des Gesetzgebers, sondern gingen allein auf den Senat zurück, der sich entschlossen habe, mit Berlin Energie „ein nicht rechtsfähiges Werkzeug auf dem Weg zur Rekommunalisierung des Berliner Gasnetzes zu schaffen“. Für das Gericht war deutlich, dass Berlin Energie im Vergabeverfahren lediglich eine „Platzhalterfunktion“ einnehmen sollte, bis später ein rechtsfähiger landeseigener Betrieb sein Rechtsnachfolger und ein „wirklicher Netzbetreiber“ werde. Ein vorgeschobener Platzhalter wird es allerdings in jedem Bieterverfahren schwer haben. Und so kann sich der Streit um die Gasnetzvergabe auch auf die Vergabe des Stromnetzes auswirken, bei der Berlin Energie ebenfalls als Bieter auftritt. Warum der rot-schwarze Senat bei seinen angeblichen Rekommunalisierungsbemühungen lieber auf merkwürdige Platzhalter-Manöver anstatt auf die Gründung eines vernünftigen Stadtwerks setzte, bleibt wohl sein Geheimnis.

Gut, mittel oder einfach?

Wie Mieter/innen die Wohnlagen im Berliner Mietspiegel beeinflussen können – und auch sollten

Von Rechtsanwalt Marek Schauer

Die Wohnlagezuordnung im Berliner Mietspiegel ist Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Bei Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel 2015 spielt die Wohnlage für die Einordnung in das korrekte Mietspiegelfeld und damit für die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete eine wichtige Rolle. Nicht selten kommen unsere Mitglieder in die Beratung und fragen sich, wieso ihre Wohnlage plötzlich mittel oder gut sei, wo sie doch zuvor jahrelang als einfach eingestuft war und „sich doch gar nichts verändert, geschweige denn verbessert hat“.

In der Tat sind manche Veränderungen der Wohnlage für Mieter/innen nicht unmittelbar einleuchtend. Das kann zunächst an mangelnder Kenntnis der Kriterien für die Wohnlagen liegen. Ein weiterer Grund ist, dass Mieter/innen ihre Wohnlage nicht

selbst direkt gestalten können. Sie können nur bedingt beeinflussen, ob der Vermieter ihr Wohngebäude instand setzt und modernisiert. Keinen Einfluss haben Mieter/innen auf Instandsetzungen und Modernisierungen der Nachbargebäude oder Neubauten im Quartier, die Mieterauswahl für diese zumeist hochpreisigen Wohnungen bei Neuvermietung, die Gestaltung des Wohnumfelds, die Ansiedlung von Geschäften sowie den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs. Derartige Veränderungen führen meist zur Änderung der ursprünglichen Wohnlage und im Regelfall zu einer Aufstufung. Vorrangig nehmen daher Vermieter durch Instandsetzungen und Modernisierungen Einfluss auf die Verbesserung der Wohnlage und damit auf die im Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete.

Was heißt einfache, mittlere und gute Wohnlage?

Die Wohnlageeinteilung im Berliner Mietspiegel unterscheidet drei Wohnlagen: Einfache, mittlere und gute Wohnlage (siehe Seite 23). Der ursprüngliche Maßstab bei der Einteilung der Wohnlagen Berlins war die mittlere Wohnlage, welche „das Spektrum durchschnittlicher Lagequalitäten“ umfassen soll. Die Abweichungen vom Durchschnitt sind dann die einfache Wohnlage (schlechter als mittel) und die gute Wohnlage (besser als mittel). Bei den jeweiligen Wohnlagen wird zudem berücksichtigt, dass es in Berlin nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren gibt. Daher unterscheiden die Wohnlagendefinitionen auch zwischen Zentren der Stadt und dezentralen Stadtbereichen. Gemeinsam ist allen Lagebestimmungen, dass sie gebietsprägend sind und einen Bezug zum Wohnumfeld haben müssen.

Es ist verständlich, wenn sich Mieter/innen in den Beratungen wundern, dass Gebäude Aufstufungen erfahren, deren Zustand sich nicht veränderte. Es hat sich dann der Zustand der umliegenden Gebäude verbessert. Im Gegensatz dazu kann es auch Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden geben und damit die berechnete



Zu den Kriterien einer guten Wohnlage wie am Lietzensee gehören unter anderem guter Gebäudezustand und umfangreiche sowie gepflegte Grünflächen. Fotos: Peter Homann

Frage von Mieter/innen, warum ihr Gebäude mittlere Wohnlage ist (beispielsweise weil der Vermieter umfassend modernisierte oder neu baute), während die Nachbargebäude nicht instand gesetzt und voll von Graffiti sind und die Gebietsprägung also einen völlig anderen Eindruck als den einer „mittleren Wohnlage“ vermittelt.

Aktualisierung der Wohnlagezuordnung

Die Wohnlagezuordnung erfolgt nach den für die Bestimmung der Wohnlage als wesentlich erachteten Merkmalen, die als Kriterien und festgelegte Indikatoren in einem Indikatorenkatalog zusammengefasst wurden. Dieser wurde erstmalig bei der Erstellung des Mietspiegels 1994 für Westberlin angewandt und anschließend für Gesamtberlin sowie für die folgenden Mietspiegel angepasst. Im Wesentlichen wird die Wohnlage durch drei Merkmalgruppen definiert. Diese sind Merkmale zur Beschreibung der Bebauung und der Nutzung von Gebieten, zur Kennzeichnung der Struktur und Dichte der Bevölkerung und Merkmale zur Charakterisierung der physischen Umweltbedingungen.

Mit jedem neuen Mietspiegel wird die Wohnlagezuordnung aktualisiert. Zur Aktualisierung der Wohnlage nutzen inzwischen das mit der Erstellung des Mietspiegels jeweils beauftragte Institut und die



Um die Bänischstraße in Friedrichshain wurde die Wohnlage in den letzten Mietspiegeln zunehmend von einfach zu mittel aufgestuft. Foto: ME

Arbeitsgruppe Mietspiegel ein für das gesamte Stadtgebiet einheitliches Datenset, das wesentliche lagerelevante Indikatoren umfasst. Ursächlich für eine Aktualisierung sind vorrangig Anträge auf Änderung der Wohnlageeinstufung. Die Aktualisierung der Wohnlage wird in der Arbeitsgruppe Mietspiegel regelmäßig und mit großem Zeitaufwand intensiv und oft kontrovers diskutiert. Bei nicht ausreichend begründeten Anträgen oder nicht ausreichenden Ortskenntnissen werden Begehungen durchgeführt, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.

Vermieter machen von der Möglichkeit zur Änderung der Wohnlageeinstufung regen Gebrauch. So haben beispielsweise zum aktuellen Mietspiegel 636 Vermieter, aber nur 395 Mieter/innen Anträge auf eine neue Einstufung gestellt. 708 der Änderungswünsche waren auf eine Aufstufung in eine bessere Lagekategorie gerichtet. Mit 367 Anträgen wurde eine Abstufung in einfache oder mittlere Wohnlage gewünscht. Davon bezog sich mehr als ein Drittel der Abstufungswünsche als Sammeleinwand auf den gleichen Adressbereich. Die tatsächliche Zahl der Anträge auf Abstufung war also wesentlich geringer.

Mieter/innen machen leider viel zu wenig von ihrem Antragsrecht Gebrauch. Hier schlummert erhebliches Potenzial, Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu nehmen.

Antrag auf Überprüfung der Wohnlage

Mieter/innen können ihre Wohnlage von der Arbeitsgruppe Mietspiegel überprüfen und abstimmen lassen, wenn der Antrag begründet ist und die Arbeitsgruppe der Begründung



Foto: Privat

Rechtsanwalt **Marek Schauer** (auch Fachanwalt für Sozialrecht) berät in den Beratungsstellen Neukölln/Sonnenallee und Prenzlauer Berg/Oderberger Straße.



Eine einfache Wohnlage wie in der Neuenburger Straße in Kreuzberg ist unter anderem gekennzeichnet durch ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild und/oder schlechten Gebäudezustand. Foto: Matthias Coers

folgt. Machen Sie in Ihrer Begründung präzise Angaben unter anderem zur Bauweise und -struktur, dem Gebäudezustand, dem Straßenbild, dem Einzelhandel, der Belastung durch Industrie und Gewerbe, den (nicht bzw. nicht ausreichend vorhandenen) Grünflächen und ihrer Pflege, zur Anbindung an den ÖPNV und dem Image sowie dem Statusindex entsprechend des Monitoring Soziale Stadt. Je umfang- und detailreicher die Begründung ist, desto schwieriger wird es, den Antrag abzulehnen.

Wichtig ist zudem, dass die Antragsgründe zur Abstufung gegenüber dem Mietspiegel 2015 eine Veränderung darstellen. Es gab schließlich einmal einen Grund, die Wohnlage als mittel oder gut einzustufen. Wenn praktisch keine Veränderung zum letzten Mietspiegel zu registrieren ist, wird Ihr Antrag auf Abstufung keine Aussicht auf Erfolg haben.

Sie können zwar auch vorsorglich einen Antrag auf Beibehaltung der Wohnlage stellen, wenn Sie befürchten, dass vom Vermieter eine Aufstufung angestrebt wird, aber das ist kaum sinnvoll. Ein solcher Antrag wird zwar von der Arbeitsgruppe Mietspiegel zur Kenntnis genommen werden, führt aber nicht zu der erhofften Entscheidung, denn der Antrag muss auf eine Änderung gerichtet sein.

Strategisch handeln

In einigen Fällen ist eine Wohnung in der guten oder mittleren Wohnlage billiger als

in der mittleren oder einfachen Wohnlage. Das klingt paradox, ist aber im Mietspiegel 2015 beispielsweise bei den Wohnungen der Mietspiegelfelder C1, C2 und E1 der Fall. Der Grund dafür ist, dass Mieter/innen in den einfachen und mittleren Wohnlagen häufiger umziehen und mit jedem neuen Mietvertrag höhere Mieten verlangt werden. Das wird zwar nun von der Mietpreisbremse abgeschwächt, da die Vermieter „nur“ noch Mieten verlangen dürfen, die nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Miete liegen. Aber leider enthält die Mietpreisbremse zahlreiche Ausnahmen und damit Schlupflöcher für Mietsteigerungen. Auch wenn Ihre Wohnung in der guten oder mittleren Wohnlage billiger ist als in der mittleren oder einfachen Wohnlage, kann es sinnvoll sein, einen Antrag auf Abstufung zu stellen, aber keinesfalls sollten Sie aus diesem Grund einen Antrag auf Aufstufung stellen. Denn bereits ab dem nächsten Mietspiegel können die Tabellenwerte bei den drei genannten Ausnahmen ganz anders sein.

Nutzen Sie Ihre Möglichkeiten

Als Mieterorganisation sind wir bestrebt, Ihre Anträge durchzufechten. Je besser diese begründet sind, um so mehr haben wir neben unserer eigenen Ortskenntnis in der Hand, um die Wohnlagenüberprüfung und die angestrebte Abstufung zu erreichen.

Wir empfehlen eindringlich, von Ihrem Antragsrecht Gebrauch zu machen. Nur wer sich bewegt, kann etwas bewegen. Natürlich können Sie Ihren Antrag auch über uns einreichen, wir werden diesen dann an die Senatsverwaltung weiterleiten.

Anträge für den Berliner Mietspiegel 2017 können Sie bereits jetzt stellen. Bis wann der Antrag bei der Senatsverwaltung vorliegen muss, wurde noch nicht bekannt gegeben, erfahrungsgemäß haben Sie bis zum Anfang des Jahres, vor dem der neue Mietspiegel erscheint – also bis Anfang 2016 – Zeit. Nutzen Sie Ihr Recht!

In der **Arbeitsgruppe Mietspiegel** sind vertreten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Mieterorganisationen (Berliner MieterGemeinschaft, Berliner Mieterverein, Mieterschutzbund), Vermieterorganisationen (Haus & Grund, BBU, BFW) und weitere Institutionen und Personen (Sachverständiger, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gutachterausschuss, Datenschutzbeauftragter).

Kriterien der Wohnlagen im Berliner Mietspiegel 2015

Einfache Wohnlage

In den Zentren der Stadt sind einfache Lagequalitäten zu finden, wenn eine überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen vorhanden ist. Hier deuten ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild und/oder ein schlechter Gebäudezustand (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete) auf einfache Lagequalitäten hin. In den zentralen Bereichen kann die einfache Wohnlage auch gegeben sein, wenn zwar die üblichen Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden sind, aber das Einzelhandelsangebot eingeschränkt ist.

ANTRAG AUF ABSTUFUNG

Ihren Antrag auf Abstufung der Wohnlage für den Berliner Mietspiegel 2017 sollten Sie möglichst noch in diesem Jahr stellen.

Das kann ein formloser Antrag sein, den Sie an folgende Adresse richten: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Frau Zwiebler – IV A 38 –
Württembergische Straße 6
10707 Berlin-Wilmersdorf
E-Mail: susanne.zwiebler@senstadum.berlin.de

Am besten nutzen Sie das von der Senatsverwaltung zur Verfügung gestellte Formular. Sie finden dies unter:
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/wohnlagen-aenderung/index.shtml

Wichtiger als die Form ist der Inhalt. Ein unbegründeter Wunsch auf Abstufung wird nicht zu einer Veränderung führen. Sie müssen Ihren Antrag daher unbedingt substantiiert anhand der Kriterien der Wohnlagen begründen.

Weitere Informationen:
Wohnlagenkarte und Straßenverzeichnis:

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml

Image und Statusindex des Monitoring Soziale Stadt:

www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring

In den dezentralen Stadtbereichen werden einfache Lagequalitäten in Bereichen erheblich verdichteter Bebauung bestimmt durch eine einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Eine geringe Durchgrünung oder einfache Grünflächen, oft in ungepflegtem Zustand, weisen in diesem Zusammenhang ebenfalls auf einfache Lagequalitäten hin. Auch dezentrale Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, die eine eher einfache Baustruktur oder einen schlechten Gebäudezustand aufweisen (z. B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), entsprechen in der Regel der einfachen Lagekategorie. Ein ungepflegtes Straßenbild (z. B. unbefestigte Straßen) ist ebenfalls ein Hinweis auf einfache Lagequalitäten. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Einkaufsmöglichkeiten sind im Zusammenhang mit oben genannten negativen Merkmalen bestimmend für die einfache Wohnlage.

Bei starker Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe mit erheblicher Lärm- oder Geruchsbelästigung ist in der Regel die einfache Wohnlage gegeben. Ein negatives Image oder ein niedriger oder sehr niedriger Statusindex eines Gebiets im Monitoring Soziale Stadt kann von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Hinweis auf das Vorliegen einfacher Lagequalitäten gewertet werden.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

MITTLERE WOHNLAGEN

Mittlere Lagequalitäten sind in den Zentren der Stadt zu finden, die eine überwiegend geschlossene, verdichtete Bebauung aufweisen, in denen der Gebäudezustand gut ist (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), auch wenn nur wenige Grün- und Freiflächen vorhanden sind. Kennzeichnend für die mittlere Wohnlage in den Zentren der Stadt sind darüber hinaus ein durchschnittliches Angebot an Einzelhandelsgeschäften und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

In den dezentralen Stadtbereichen sind mittlere Lagequalitäten in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, einer etwas gehobeneren Baustruktur und einem mindestens durchschnittlichen Gebäudezustand vorhanden. Kennzeichnend sind darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand und ein normales Straßenbild. Das Angebot an Einzelhandelsgeschäften ist meist durchschnittlich und konzentriert sich häufig auf einzelne Standorte. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht zwar nicht den Qualitäten der zentralen Bereiche, ist aber normal für dezentrale Lagen. Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

GUTE WOHNLAGEN

In den Zentren der Stadt mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung sind gute Lagequalitäten in Gebieten zu finden, in denen die Bauweise eher hochwertig und der Gebäudezustand gut ist. Umfangreiche Grün- und Freiflächen in gepflegtem Zustand, gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kennzeichnen diese Gebiete ebenfalls.

In dezentralen Lagen mit überwiegend offener Bebauung ist die gute Wohnlage in der Regel vorhanden, wenn die Bauweise eher hochwertig, der Gebäudezustand gut und das Straßenbild gepflegt ist. Ein differenziertes und hochwertiges Einzelhandelsangebot kann ein zusätzlicher Hinweis auf die gute Wohnlage sein. Eine nur mittelmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in dezentralen Gebieten normal und spricht nicht gegen die Wertung als gute Wohnlage. Ein besonders gutes Image oder ein hoher Statusindex eines Gebietes im Monitoring Soziale Stadt kann von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Hinweis auf das Vorliegen guter Lagequalitäten gewertet werden.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen kommen.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Foto: Matthias Coers

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Eigentümerwechsel und Modernisierung

Von Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz

☞ Unser Haus wurde verkauft und der neue Eigentümer hat nun um ein Gespräch gebeten. Themen hat er nicht genannt. Worauf sollte ich achten?

Eine Pflicht, ein derartiges Gespräch zu führen, besteht grundsätzlich nicht. Deshalb rate ich davon ab, einer solchen Bitte nachzukommen. Sollten Sie das Gespräch dennoch führen wollen, weil Sie fürchten, das Verhältnis zu Ihrem Vermieter möglicherweise gleich zu Beginn durch eine Verweigerung zu belasten, wäre es ratsam zu versuchen, im Vorfeld das Anliegen seines Besuchs herauszufinden. Insbesondere sollten Sie sehr wachsam sein und im Rahmen eines solchen Gesprächs weder mündlich noch schriftlich rechtsverbindliche Vereinbarungen treffen. Denn auch Vereinbarungen, die bei der Gelegenheit eines solchen Gesprächs getroffen werden, können wirksam sein. Hin und wieder versuchen Vermieter im Rahmen solcher Gespräche, die Mieter/innen zum Abschluss eines neuen Mietvertrags oder gar einer Mietaufhebungsvereinbarung zu bewegen. Gern wird auch eine beabsichtigte Modernisierung vorgestellt und eine Duldungsverpflichtung oder der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung bezüglich dieser Modernisierungen ange-

strebt. Deshalb sollten Sie, sofern Sie sich auf ein Gespräch einlassen, einen unbeteiligten Dritten – beispielsweise einen Freund oder eine Freundin – hinzuziehen. Legt Ihnen der Vermieter ein vorgefertigtes Schriftstück vor, lassen Sie sich dieses aushändigen und vor Unterschrift unbedingt in einer unserer Beratungsstellen prüfen.

☞ Die neue Hausverwaltung hat eine Besichtigung angekündigt, ohne einen Grund zu nennen. Muss ich den Besuch gestatten?

Zunächst sollten Sie prüfen lassen, ob die

Hausverwaltung überhaupt ordnungsgemäß von Ihrem Vermieter bevollmächtigt ist. Aber auch wenn das so ist, heißt das noch nicht, dass Sie den Besuch der Hausverwaltung dulden müssen. Sie als Mieter entscheiden, welchen Besuch Sie gestatten und welchen nicht. Das gilt auch gegenüber dem Vermieter oder der von ihm beauftragten Hausverwaltung, da Sie für die von Ihnen angemietete Wohnung das Hausrecht innehalten. Der Vermieter bzw. sein Beauftragter hat nur dann einen Anspruch auf Besichtigung bzw. Besuch der Wohnung, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt. Dieses berechnete Interesse muss er in seinem Schreiben nennen, das heißt der Vermieter muss den Grund seines Besuchs angeben, damit Sie überprüfen können, ob dieser Grund ein berechtigtes Interesse darstellt. Im Zweifel sollten Sie das Ankündigungsschreiben in einer Beratungsstelle anwaltlich prüfen lassen, zum einen, ob nicht der Grund aus dem Schreiben ersichtlich ist, und zum anderen, ob dieser ein berechtigtes Interesse darstellt.

Unangekündigtem Besuch sollten Sie ohne Diskussion den Zutritt verweigern. Nur bei Gefahr im Verzug, beispielsweise Feuer, müssen Sie den Zutritt zu Ihrer Wohnung auch ohne Ankündigung gestatten. Auch bei ordnungsgemäß angekündigtem



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hans-Peter Scholz berät in den Beratungsstellen Prenzlauer Berg/ Fehrbelliner Straße 92, Mitte/ Tucholskystraße 32, Neukölln/ Sonnenallee 101 und in Kreuzberg/ Adalbertstraße 95A

Besuch sollten Sie nur denjenigen Personen Zutritt gestatten, deren Anwesenheit für den Zweck der Besichtigung notwendig ist. Auch der Umfang der Besichtigung ist eingegrenzt. Soll ein Mangel am Schlafzimmerfenster besichtigt werden, haben die Besucher in den anderen Räumen der Wohnung nichts zu suchen.

☞ Ein Architekturbüro will im Auftrag meines Vermieters die Wohnung neu vermessen. Eine Vollmacht wurde nicht vorgelegt. Muss ich die Vermessung erlauben?

Der Vermieter oder die von ihm bevollmächtigte Hausverwaltung muss einen Besichtigungstermin der Wohnung selbst schriftlich ankündigen und Ihnen auch mitteilen, wer die Wohnung betreten möchte. Die Vermessung stellt zwar ein berechtigtes Interesse dar, jedoch müssen auch hier die Formalien der Ankündigung eingehalten werden. Das Schreiben sollten Sie deshalb wegen der fehlenden Vollmacht im Original zurückweisen und Sie sollten auch darauf bestehen, dass Ihnen der Vermieter mitteilt, wer (also welche von ihm Beauftragten) die Wohnung betreten möchten und wie viele Personen insgesamt kommen werden. Sie haben auch einen Anspruch darauf, dass diese namentlich genannt werden. Auch bei der Durchführung von Besichtigungen, sofern Sie im Einzelfall unvermeidlich sind, sollten Sie dafür sorgen, dass eine dritte unbeteiligte Person anwesend ist, um im Bedarfsfall eine Zeugin oder einen Zeugen für den Ablauf des Besuchs zu haben.

☞ Ich wohne in einer umgewandelten Eigentumswohnung. Mein Vermieter will die Wohnung verkaufen. Ständig melden sich Kaufinteressenten, die die Wohnung besichtigen wollen. In welchem Umfang bin ich verpflichtet, den Interessenten Zugang zu gewähren?

Die Besichtigung von Kaufinteressenten ist ein anerkannter Grund zur Wohnungsbesichtigung. Jedoch muss die Besichtigung durch die Kaufinteressenten vom Vermieter rechtzeitig, das heißt zwei bis drei Tage vorher angekündigt werden. Sie müssen diese nur in angemessenem Umfang dulden. Besichtigungen müssen Sie in der Regel dreimal monatlich höchstens einmal pro Woche zu den üblichen Zeiten gestatten. Sind Sie berufstätig, sind Besichtigungen werktags zwischen 19 Uhr und 20 Uhr mit einer Dauer von jeweils 30 bis 45 Minuten zumutbar. Sind Sie nicht berufstätig, sind Zeiten tagsüber zwischen 10 und 13 Uhr oder 15 bis 18 Uhr üblich.



Mieter/innen sollten nicht vorschnell der Verlockung einer Abfindung für die Aufgabe ihrer Wohnung unterliegen. Vor Unterzeichnung einer Mietaufhebungsvereinbarung sollten sich Mieter/innen über die Kosten des Umzugs und weitere mit dem Wohnungswechsel verbundene Kosten sowie darüber informieren, wie hoch die Miete für eine gleichwertige, neu anzumietende Wohnung ist. Eine freiwillig angebotene Abfindung ist oft zu niedrig. Foto: Fotolia.de/Marco2811

Am Wochenende und an Feiertagen müssen Sie Besichtigungen nicht hinnehmen. Am besten ist, Sie unterbreiten dem Vermieter Terminvorschläge. Sie können auch bestimmen, wie viele Besucher Sie jeweils in die Wohnung lassen. Auf jeden Fall sollten Sie nur so viele Besucher gleichzeitig in die Wohnung lassen, wie Sie beaufsichtigen können. Sie haben einen Anspruch darauf, dass sich die Kaufinteressenten Ihnen gegenüber ausweisen. Bleiben Sie nicht mit fremden Personen allein in der Wohnung. Ziehen Sie Freund/innen, Nachbar/innen oder andere Bekannte hinzu.

☞ Für den Auszug aus meiner Wohnung hat mir mein Vermieter eine Abfindung in Höhe von 5.000 Euro angeboten. Zudem soll mir die Ausführung der Schönheitsrenovierungen erlassen werden. Das klingt verlockend, dennoch bin ich unsicher, ob ich darauf eingehen soll.

So verlockend ist das Angebot nicht. 5.000 Euro ist relativ wenig Geld für die Aufgabe der Mietwohnung und der Verzicht des Vermieters auf die Ausführung der Schönheitsrenovierung ist in derartigen Vereinbarungen üblich. Egal wie hoch die Abfindung ist, lassen Sie unbedingt vor Unterzeichnung einer Mietaufhebungsvereinbarung prüfen, wie hoch die Miete für eine vergleichbare neu anzumietende Wohnung ist, und ob die Klausel im Mietvertrag zur Ausführung der Schönheitsreparaturen überhaupt wirksam ist. Denn eine Abfindung ist schnell aufgebraucht, wenn die neue Miete erheblich höher ist als die bisherige. Deshalb ist von derartigen Abfindungsvereinbarungen eher ab-

zuraten. Sollten Sie aus persönlichen Gründen dennoch ein solches Angebot annehmen wollen, sollten Sie unbedingt versuchen, die Höhe der Abfindung zu verhandeln. Erfahrungsgemäß können Sie mehr aushandeln als die zuerst genannte Summe. Bei der Formulierung entsprechender Schreiben stehen Ihnen die Berater/innen in den Beratungsstellen zur Seite. Und lassen Sie sich vor Unterzeichnung der Vereinbarung auf jeden Fall in einer Beratungsstelle anwaltlich beraten. Es passiert leider hin und wieder, dass Mieter/innen wegen ungünstiger Formulierungen in den Vereinbarungen die Wohnung verlieren, ohne den erwarteten Ausgleich – auch goldener Handschlag genannt – zu erhalten, etwa weil der Vermieter nach Unterzeichnung und Rückgabe der Wohnung insolvent wird.

☞ Mein Vermieter will die Wohnung, in der ich wohne, verkaufen. Er hat mich gebeten, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzichten, um den Kaufvertrag schneller abzuschließen. Kann das Nachteile für mich haben?

Natürlich kann es Nachteile für Sie haben, denn wenn der Erwerber früher Eigentümer ist, kann er möglicherweise auch schneller die Wohnung modernisieren. Und wenn Sie auf ein Recht erst einmal wirksam verzichtet haben, können Sie es nicht mehr ausüben, auch wenn sich die persönliche Situation ändert, beispielsweise wenn Sie wegen einer unerwarteten Erbschaft oder eines Lottogewinns doch Chancen hätten, das Vorkaufsrecht auszuüben. Egal wie unwahrscheinlich dieser Fall ist, würde ich Ihnen nicht raten, auf die Ausübung Ihres Vorkaufsrechts zu

verzichten, zumindest nicht ohne Gegenleistung. Denn ich sehe hier für Sie keine Notwendigkeit und schon gar keine Vorteile, auf das Vorkaufsrecht zu verzichten.

🔗 Meine Wohnung wurde verkauft. Im Kaufvertrag steht ein erheblich höherer Kaufpreis für den Fall, dass die Wohnung nicht vermietet ist. Bei der Ausübung meines Vorkaufrechts soll ich den höheren Kaufpreis zahlen. Ist das zulässig?

Offenbar ist dies ein neuer Trick, die Ausübung des Vorkaufrechts zu erschweren. Diese Regelung wird seit einiger Zeit in viele Kaufverträge aufgenommen. Sie können in den bestehenden Kaufvertrag nur mit der Konsequenz eintreten, dass Sie den höheren Preis für die unvermietete Wohnung zahlen, denn da Sie diese dann kaufen, ist sie ja nicht mehr vermietet.

🔗 Ich habe der neuen Hausverwaltung ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt. Die Miete wurde nun nicht zum vereinbarten Termin von meinem Konto eingezogen. Stellt die vom Vermieter nicht eingezogene Miete einen Mietrückstand dar? Muss ich monatlich die Ausführung der Lastschrift kontrollieren, um nicht eine Kündigung wegen Mietrückstands zu riskieren?

Haben Sie das SEPA-Lastschriftmandat per Post übersandt, sollten Sie nachfragen, ob es bei der neuen Hausverwaltung eingegangen ist. Sofern es auf dem Postweg verloren ging, hatte die Hausverwaltung keine Berechtigung, die Miete einzuziehen. Da die Mietzahlung eine Bringschuld ist, müssen Sie für den fristgerechten Eingang der Mietzahlung beim Vermieter sorgen und in diesem Fall hätten Sie also Ihre Zahlungspflicht nicht erfüllt. Da es sich um nur eine Monatsmiete handelt, dürfte eine Kündigung wegen Mietrückstands unzulässig sein. Aber Sie sollten gewissenhaft prüfen, ob die Miete monatlich vom Konto abgerufen wird, um sicher zu gehen, dass die Lastschrift ordnungsgemäß ausgeführt wurde und Sie nicht mit einem kündigungsrelevanten Betrag in Rückstand geraten. Die regelmäßige monatliche Überprüfung empfiehlt sich auch, um sicher zu gehen, dass das Lastschriftmandat nicht an der mangelnden Deckung des Kontos scheiterte, oder der Vermieter mehr – beispielsweise die vereinbarte und nicht die von Ihnen geminderte Miete oder streitige Betriebskostennachforderungen – abbuchen lässt. Eine Überprüfung bei Lastschriftmandaten sollten Sie stets auch



Mieter/innen müssen für den fristgerechten Eingang der Miete auf das Konto des Vermieters sorgen und sollten auch bei Lastschriftverfahren prüfen, ob die Miete monatlich und pünktlich vom Konto abgebucht wird.

Foto: Pixelio.de/Timo Klostermeier

deshalb vornehmen, weil die Möglichkeit, zu Unrecht abgebuchte Beträge vom Kreditinstitut zurückbuchen zu lassen, zeitlich begrenzt ist. Sofern dem Vermieter das Lastschriftmandat vorliegt, ist es zwar seine Aufgabe, hiervon Gebrauch zu machen, jedoch entfällt bei Nichtdurchführung nicht etwa der Zahlungsanspruch. Deshalb sollten Sie für solche Fälle Rücklagen zur (Nach-)Zahlung der Miete bilden. Zur Vermeidung derartiger Probleme ist die Zahlung der Miete per Dauerauftrag an den Vermieter ratsam. Denn beim Dauerauftrag sind Sie es, der die Bank beauftragt, monatlich die Überweisung durchzuführen.

🔗 Unsere Wohnung soll umfassend modernisiert werden. Der Vermieter hat uns den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung angeboten. Mieter/innen, die diese Vereinbarung mit ihm abschließen, sollen nach Abschluss der Modernisierung eine geringere Miete zahlen. Worauf müssen wir achten.

Modernisierungsvereinbarungen haben Vor- und Nachteile. Sie sollten deshalb vor Unterzeichnung die Vereinbarung konkret für Ihren Einzelfall in einer Beratungsstelle überprüfen lassen. Sofern eine Vereinbarung einmal unterzeichnet ist, gilt sie in der Regel auch und ist nur in Ausnahmefällen anfechtbar oder widerrufbar. Lassen Sie die Modernisierungsankündigung zunächst daraufhin prüfen, ob diese

überhaupt ordnungsgemäß erklärt ist und nicht an formellen Fehlern scheitern würde. Ist das Risiko, in einem Duldungsprozess zu unterliegen sehr hoch, und haben Sie keinen Rechtsschutz, kann der Abschluss durchaus empfehlenswert sein. In solchen Fällen sollten Sie sich beraten lassen.

Eine Modernisierungsvereinbarung sollten Sie nur dann unterschreiben, wenn diese gegenüber einer duldungspflichtigen Maßnahme Vorteile für Sie bringt und Sie mit sämtlichen Regelungen dieser Vereinbarung zufrieden sein können. Eine Vereinbarung sollte auf jeden Fall den Vorteil haben, dass die Mieterhöhung begrenzt ist. Bei einer geduldeten Modernisierung ist es nicht ausgeschlossen, dass die Mieterhöhung höher ausfällt als angekündigt. Achten Sie aber darauf, für die zu erwartende Erhöhung keinen festen Betrag, sondern einen Maximalbetrag zu vereinbaren. Andernfalls sind Sie an den vereinbarten Betrag gebunden und verzichten zudem auf die Möglichkeit zur Prüfung der Mieterhöhung.

🔗 Der neue Vermieter hat unseren Keller aufgebrochen und dort Leitungen verlegt, ohne uns vorher darüber zu informieren. Im Hof liegt Bauschutt und Müll. Was können wir tun?

Das Aufbrechen Ihres Kellers stellt eine verbotene Eigenmacht des Vermieters dar und begründet somit in der Regel den Erlass einer einstweiligen Verfügung. Hier könnte ein Antrag bei Gericht auf Baustopp bzw. Entfernung der Leitungen in Betracht kommen. Ob dieses in Ihrem Fall Aussicht auf Erfolg hat, sollten Sie schnellstmöglich prüfen lassen. Lassen Sie sich dazu unbedingt unverzüglich beraten, um nicht etwa durch Zeitverzug Nachteile zu riskieren. Die Berater/innen in unseren Beratungsstellen sagen Ihnen, was zu tun ist. (Verbotene Eigenmacht des Vermieters war Thema der Fragen und Antworten im MieterEcho Nr. 376/ September 2015.) ●

Für weitere Informationen empfehlen wir unsere mietrechtlichen Infoschriften:

- „Modernisierung – Tipps und Informationen für Mieter/innen, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind
 - Eigentümerwechsel – Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung) verkauft wird – und was vorsorglich beachtet werden sollte
 - Zutritt und Besichtigung – Tipps für Mieter/innen, die sich vor Überraschungsbesuchen schützen möchten oder deren Hausfrieden bedroht wird
- Sie erhalten die Infoschriften unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

LG Berlin, Urteil vom 28.07.2015
AZ: 63 S 217/14

Kündigung wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaft- lichen Verwertung

Mitgeteilt von
Rechtsanwältin Petra Hannemann

Kauft ein Investor ein Grundstück in der Absicht, das bestehende Wohngebäude abzureißen, durch einen Neubau zu ersetzen und die neuen Wohnungen gewinnbringend zu verkaufen, rechtfertigt dies auch dann nicht ohne Weiteres die Kündigung der noch bestehenden Mietverhältnisse, wenn deren Fortbestand ihn zwingen würde, das Gesamtobjekt mit einer jährlichen Unterdeckung weiter zu bewirtschaften oder es zu einem niedrigeren Verkaufspreis wieder zu veräußern.

Ein mit einem 1953 bis 1955 errichteten Wohnhaus bebautes Grundstück wurde im Jahr 2010 verkauft. Im Februar 2012 kündigte die neue Eigentümerin einem seit 1990 in einer der Wohnungen lebenden Mieter mit der Begründung, die Fortsetzung des Mietverhältnisses würde sie an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks hindern. Das Haus und die Wohnungen würden einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen und auch nach der erforderlichen Sanierung ließe sich das Objekt nur mit Verlust bewirtschaften oder mit einem unter den Erwerbskosten liegenden Verkaufspreis weiterveräußern. Dagegen könne die Eigentümerin mit dem geplanten Abriss des Hauses und einem Neubau einen erheblichen Gewinn erzielen. Das Amtsgericht Schöneberg verurteilte den Mieter zur Räumung der Wohnung. Seine Berufung vor dem Landgericht Berlin hatte jedoch Erfolg, das Landgericht wies die Räumungsklage der Vermieterin ab. Zwar liege es auf der Hand, dass sämtliche Alternativen zum geplanten Abriss und Neubau, die der Vermieterin zur Verfügung stünden, für sie wirtschaftlich nachteilig seien. Hierbei sei aber zu berücksichtigen, dass sie das Objekt in Kenntnis des bestehenden Mietvertrags erworben habe. Dem „ausschließlich oder vornehmlich spekulationsgeschäftlich begründeten Kündigungsinteresse“ der Vermieterin komme hier ein „geringeres Gewicht“ gegenüber dem Interesse des Mieters zu, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben. Eine Sanierung des vorhandenen Wohngebäudes sei nämlich nach den Feststellungen des vom Amtsgericht eingeholten Sachverständigengutachtens zwar erforderlich, würde aber auch zu einer nachhaltigen Verbesserung der Bausub-

stanz und zu einer nicht unerheblichen Verlängerung der Nutzungsdauer um 15 Jahre führen. Die erheblich bessere Gewinnaussicht im Fall eines Abrisses und Neubaus könne für sich genommen keine Kündigung rechtfertigen; dies ergebe sich bereits aus § 573 Absatz 2 Nr. 3 Halbsatz 2 und 3 BGB, wonach eine Kündigung zum Zweck der anderweitigen (teureren) Vermietung oder Veräußerung ausgeschlossen ist. Auch die Behauptung der Eigentümerin, bei Fortsetzung des Mietverhältnisses das Mietobjekt entweder defizitär bewirtschaften oder mit Verlust veräußern zu müssen, ändere an dieser Beurteilung nichts. Dies wäre allein auf eine Fehlkalkulation der Eigentümerin zurückzuführen und könne nicht zulasten des Mieters gehen. Wenn die Eigentümerin den von ihr gezahlten Kaufpreis nicht wieder erzielen könnte, läge dies zudem daran, dass sie offenbar an die Verkäuferin (welche zudem zum gleichen Konzern wie sie selbst gehört) einen überhöhten Kaufpreis gezahlt habe.

Anmerkung:

Das Landgericht machte allerdings klar, dass eine andere Beurteilung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dann infrage käme, wenn für die weitere Bewirtschaftung eines Gebäudes eine Sanierung erforderlich sei, die mit schwer kalkulierbaren Risiken verbunden wäre und keine nachhaltige Verbesserung der Bausubstanz sicherstellen würde. Dies traf im vorliegenden Fall aber nicht zu.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 08.07.2015
AZ: 10 C 170/14

Mieterhöhung nach dem Berliner Mietspiegel und wohnwerterhöhendes Merkmal „abschließbarer Fahrradabstellraum“

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Ein abschließbarer Fahrradabstellraum muss zum Abstellen von Fahrrädern geeignet sowie für konditionell durchschnittlich tüchtige Personen mit einem Fahrrad zugänglich sein.

Seit in den Berliner Mietspiegel das wohnwerterhöhende Merkmal „abschließbarer Fahrradabstellraum“ innerhalb oder außerhalb des Gebäudes aufgenommen wurde, wundern sich viele Mieter/innen über den diesbezüglichen Erfindungsreichtum ihrer Vermieter. Nischen im feuchten Keller und ähnliche zuvor nicht

gebrauchte (und zum Gebrauch ungeeignete) Gebäudebestandteile werden, teilweise nur mit handgeschriebenen Zetteln, zu „Fahrradabstellräumen“ umdeklariert, um ohne jeglichen Investitionsaufwand höhere Mieten erzielen zu können. Einen typischen derartigen Fall hatte nun die Abteilung 10 des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg zu beurteilen: Der Vermieter hatte einen nur schwer zugänglichen Kellerraum mit erheblicher Feuchtigkeit und Schimmelbildung zum Fahrradabstellraum deklariert und machte dies im Rahmen eines Mieterhöhungsprozesses als wohnwerterhöhend geltend. Das Gericht stellte in seinem Urteil hierzu klar: „Wohnwerterhöhend kann insoweit nicht



Ein abschließbarer Fahrradraum ist nur dann wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn er die zum Abstellen von Fahrrädern erforderlichen Mindestvoraussetzungen tatsächlich erfüllt.

Foto: Alexa A.

berücksichtigt werden, dass sich im Keller des Hauses ein Fahrradabstellraum befindet. Zum einen ist dieser lediglich über eine steile und auch noch gewendelte Treppe zu erreichen, was die Begehung mit dem Fahrrad sehr erschwert. Zum anderen (...) [herrscht] in dem Raum eine Grundfeuchtigkeit (...), die zumindest bei längerem Verweilen zu Schimmelbildung an den abgestellten Gegenständen führt. (...) Das Gericht ist daher der Auffassung, dass nicht alleine das Vorhandensein eines abschließbaren Raumes wohnwerterhöhend zu berücksichtigen ist, sondern dieser muss auch zum Abstellen von Fahrrädern geeignet sein und einen Zugang mit Fahrrad für einen durchschnittlich konditionell ertüchtigten Bewohner zulassen.“ Es bleibt zu hoffen, dass diese Bewertung der Amtsrichterin nicht nur bei uns, sondern auch bei ihren Kolleg/innen Zustimmung findet.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Teilurteil vom 24.06.2015
AZ: 10 C 98/14

Kündigung wegen angeblicher Störung des Hausfriedens

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Ein einmaliger Einsatz der Polizei, der zudem vom psychisch erkrankten Sohn des Mieters selbst ausgelöst wurde, stellt keine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar, welche den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen würde.

Die Mieter/innen einer Wohnung am Mehringdamm in Kreuzberg verlangten mehrmals von ihrem Vermieter vergeblich die Beseitigung diverser Mängel. Der Vermieter bestritt, dass überhaupt Mängel vorliegen würden. Die Mieter/innen klagten deshalb auf Instandsetzung der Wohnung. In der Folge kündigte der Vermieter seinerseits das Mietverhältnis wegen angeblicher wiederholter Störungen des Hausfriedens durch die Mieter/innen und ihre Angehörigen. Sie hätten die Nachbar/innen belästigt und bedroht sowie Polizeieinsätze ausgelöst und wegen dieser Vorfälle habe er die Mieter/innen auch mehrfach abgemahnt. Die Mieter/innen bestritten die angeblichen Bedrohungen der Nachbar/innen und räumten lediglich einen Vorfall mit einem Polizeieinsatz ein. Diesen hatte allerdings der psychisch erkrankte Sohn der Mieter/innen durch einen Anruf bei der Polizei selbst initiiert und nachfolgend war er in ein Krankenhaus gebracht worden. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Räu-

mungsklage des Vermieters ab. Es stellte zwar klar, dass wiederholte nächtliche Ruhestörungen sowie Bedrohungen und Beleidigungen von Nachbar/innen insbesondere im Wiederholungsfall eine nachhaltige Störung des Hausfriedens darstellen und eine Kündigung rechtfertigen können. Im vorliegenden Fall aber habe der Vermieter nur einen einzigen Vorfall, nämlich den genannten Polizeieinsatz, belegen können. Der Vermieter hatte die von ihm behaupteten Pöbeleien und Beleidigungen nur allgemein umschrieben. Dies reiche für die Annahme einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens nicht aus. Im Übrigen sei auch das Verhalten des Sohns unter Berücksichtigung der psychischen Erkrankung zu würdigen.

LG Berlin, Beschluss vom 24.06.2015
AZ: 65 S 148/15

Kündigung wegen „Vermüllung“ der Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Max Althoff

Verschmutzungen der Wohnung, auch durch menschliche Exkremente, sowie erhebliche Unordnung in der Wohnung rechtfertigen keine Kündigung des Mietverhältnisses, solange dadurch weder eine substantielle Schädigung der Mietsache eingetreten ist (oder droht) noch der Hausfrieden gestört wird, beispielsweise durch eine erhebliche anhaltende Geruchsbelästigung der Nachbar/innen.

Bei einer Besichtigung der Wohnung eines älteren Paares im Mai 2014 stellte die Hausverwaltung der Vermieterin erhebliche Verunreinigungen der Wohnung, unter anderem mit Fäkalien im Bad, und ein insgesamt unordentliches Erscheinungsbild fest. Sie setzte den Mieter/innen schriftlich eine Frist von zehn Tagen, um diese Missstände zu beenden. Bei einer zweiten Besichtigung stellten die Mitarbeiter der Hausverwaltung fest, dass zwar teilweise Müll und auch die Fäkalien entsorgt worden waren, die Wohnung aber weiter stark verschmutzt war und auch zahlreiche Fruchtfliegen existierten. Die Vermieterin kündigte daraufhin das Mietverhältnis. Ihre Räumungsklage stützte sie auf Zeugenaussagen der Mitarbeiter der Hausverwaltung sowie eines anderen Mieters im Haus, der sich durch angebliche Geruchsbelästigungen aus der Wohnung der Mieter/innen gestört fühlte. Dieser räumte allerdings in seiner Zeugenaussage vor dem Amtsgericht Neukölln ein, dass er besonders geruchsempfindlich sei. Die Mitarbeiter der Hausverwaltung bekundeten ebenfalls, dass

bei verschiedenen Besuchen im Haus „unerträgliche“ Gerüche aus der Wohnung der Mieter/innen ins Treppenhaus gedungen wären. Diese Aussagen wurden jedoch durch andere Nachbarn der Mieter/innen nicht bestätigt. Sie bestätigten zwar, dass Gerüche aus der Wohnung wahrnehmbar seien, allerdings nur, wenn die Tür offen stehe. Eine für eine Belästigung ausreichende Intensität der Gerüche ließ sich den Aussagen nicht entnehmen. Das Amtsgericht Neukölln wies daher die Klage ab. Es machte in seiner Urteilsbegründung deutlich, dass es den Aussagen der Nachbarn ein größeres Gewicht zumäß als den Aussagen der Mitarbeiter der Hausverwaltung: „Da die Beurteilung von Geruchsbeeinträchtigungen naturgemäß subjektiver Art ist und deren Auswirkungen im Wesentlichen auf die Hausgemeinschaft beschränkt sind, ist bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen für den hier einschlägigen Kündigungsgrund (...) vorliegen, den Aussagen der als Mitbewohner unmittelbar betroffenen Zeugen besonderes Gewicht beizumessen.“ Die Vermieterin legte gegen das Urteil des



Solange durch die Verschmutzung einer Wohnung keine substantielle Schädigung eintritt oder einzutreten droht und die anderen Mieter/innen sich nicht belästigt fühlen, ist die Kündigung des Mietverhältnisses aus diesem Grund nicht gerechtfertigt. Foto: Wikipedia/Maschinenjunge

Amtsgerichts Berufung ein. Das Landgericht Berlin kündigte in seinem Beschluss vom 24. Juni 2015 an, die Berufung der Vermieterin gegen das amtsgerichtliche Urteil mangels Erfolgsaussicht zurückzuweisen. Auch der auf Fotos von der Hausverwaltung dokumentierte „starke Grad der Verschmutzung“ rechtfertigte für sich genommen keine Kündigung. Von einer Wohnung ausgehende Geruchsbelästigungen könnten nur dann eine Kündigung rechtfertigen, wenn mit ihnen „nicht mehr hinzunehmende starke Beeinträchtigungen der anderen Mieter des Wohnhauses über eine gewisse Dauer“ verbunden seien, was die Vermieterin in diesem Fall nicht bewiesen habe. Die Vermieterin nahm darauf ihre Berufung zurück.

**BGH, Urteil vom 15.04.2015
AZ: VIII ZR 281/13**

Kündigung wegen verweigerter Duldung von Instandsetzungsarbeiten

Eine Kündigung wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Anspruch der Kündigung einen (rechtskräftigen) titulierten Duldungstitel erstritten hat. Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerter Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist.

Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter aufgrund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, hat der Tatrichter allein auf Grundlage der in § 543 Absatz 1 BGB beziehungsweise in § 573 Absatz 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen.

Eine Vermieterin stellte im Jahr 2010 ausgedehnten Hausschwammbefall im Dachstuhl ihres Hauses in Berlin sowie an den Balken der Wohnungsdecke der Mieter/innen fest. Im November 2010 zogen die Mieter/innen in ein Hotel, um der Vermieterin entsprechende Notmaßnahmen zu ermöglichen. Danach zogen sie in die Wohnung zurück. Im April 2011 kündigte die Vermieterin weitere Arbeiten zur Beseitigung des Hausschwamms an und verlangte hierfür erneut Zutritt zur Woh-

nung der Mieter/innen. Diese verlangten die vorherige Erstattung entstandener Hotelkosten und Zusagen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Wohnung. Daraufhin kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis am 30. Juni 2011 wegen Verweigerung des Zutritts trotz mehrmaliger Aufforderung fristlos. Erst auf die Bestätigung einer von der Vermieterin erwirkten einstweiligen Verfügung durch amtsgerichtliches Urteil vom 29. September 2011 gewährten die Mieter/innen am 4. Oktober 2011 Zutritt zu ihrer Wohnung. Am 21. November 2011 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis erneut fristlos wegen der vorangegangenen Zutrittsverweigerungen sowie wegen der Weigerung der Mieter/innen, Zutritt zu ihrem Kellerraum zum Zweck der Durchführung von Installationsarbeiten zu gewähren. Das Amtsgericht wies die Räumungsklage ab. Das Landgericht Berlin wies die Berufung der Vermieterin mit der Begründung ab, ein Mieter dürfe die Einzelheiten seiner Duldungspflicht zunächst in einem Rechtsstreit klären lassen, ohne befürchten zu müssen, allein deshalb seine Wohnung zu verlieren. Etwas anderes könne allenfalls dann gelten, wenn im

Verhalten des Mieters „querulatorische Neigungen“ erkennbar würden oder der Mieter vertragliche Pflichten nicht erfülle, obwohl er hierzu verurteilt worden sei. Der Bundesgerichtshof hob dieses Urteil auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht Berlin zurück. Er stellte klar, dass ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung stets dann vorliege, „wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist (...) nicht zugemutet werden kann“. Im Fall der Verletzung von Duldungspflichten durch den Mieter könne dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses im Einzelfall durchaus auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage unzumutbar sein. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen könnten nämlich für die Erhaltung des Mietobjekts und seines Werts von so wesentlicher Bedeutung sein, dass der Vermieter an deren alsbaldiger Durchführung ein erhebliches wirtschaftliches Interesse habe. Das Landgericht müsse



Mieter/innen sind dazu verpflichtet, Instandsetzungsarbeiten – wie sie zum Beispiel ein starker Schwammbefall erfordert – zu dulden. Eine verweigerter Duldung kann eine Vertragsverletzung darstellen, die dem Vermieter das Recht zur Kündigung geben kann. Dies ist immer im Einzelfall zu prüfen.

Foto: ME

daher prüfen, ob den Mieter/innen ein Zurückbehaltungsrecht wegen der von ihnen erhobenen Gegenansprüche zustand. Außerdem müsse es im Einzelnen feststellen, um welche Arbeiten in der Wohnung es ging, wie umfangreich und dringend sie waren, welche Beeinträchtigungen damit für die Mieter/innen einhergingen, welche wirtschaftliche Bedeutung die schnelle Durchführung für die Vermieterin hatte und welche Schäden oder Unannehmlichkeiten ihr durch die Verzögerung entstanden. Erst dann ließe sich beurteilen, ob die Kündigungen der Vermieterin begründet seien. Auch sei für die Erheblichkeit der Pflichtverletzung der Mieter/innen zu klären, ob der Vermieterin – wie von den Mieter/innen behauptet – selbst Vertragsverstöße zur Last fielen.

Anmerkung:

Leider hat der BGH die Rechtsprechung der 65. Kammer des Landgerichts Berlin nicht bestätigt, wonach Mieter/innen grundsätzlich zunächst die gerichtliche Klärung der Frage abwarten können, ob und welche Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten sie dulden müssen. Es ist daher künftig erheblich größere Vorsicht bei der Entscheidung geboten, ob man als Mieter/in vom Vermieter angekündigte Baumaßnahmen duldet oder nicht. Ein Freifahrtschein für jede Kündigung bei mieterseitiger Zutrittsverweigerung ist die Entscheidung aber nicht. Der BGH verlangt vielmehr eine Interessenabwägung im Einzelfall. Das heißt: Auch nach der Entscheidung des BGH müssen Mieter/innen dem Vermieter keinesfalls für jede angekündigte Baumaßnahme sofort Zutritt zur Durchführung von baulichen Maßnahmen gewähren. Die auch vom BGH für erforderlich gehaltene „Einzelfallabwägung“ sollten Sie jedoch keinesfalls ohne fachkundigen Rat treffen. Zwar hat der BGH klargestellt, dass die Erhebung einer Duldungsklage keineswegs Vorrang vor der Kündigung hat, da dieser sich nicht aus dem Gesetz ergibt. Allerdings ist die Abwägung der Frage, ob unter Beachtung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter „unzumutbar“ ist (§ 543 Absatz 1 BGB), umfassend vorzunehmen. Unter dieser Prämisse kann die Erhebung einer bloßen Duldungsklage statt einer fristlosen Kündigung nebst Räumungsklage erforderlich sein – muss es aber nicht. Bei allem nicht zu unterschätzenden Risiko kann gegenwärtig auch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass zumindest einige mutige Richter/innen der Berliner Amtsgerichte weiterhin der in der Instanzrechtsprechung und in der mietrechtlichen Literatur auch vertretenen Auffassung folgen werden, dass Mieter/innen die Einzelheiten der Duldungspflicht zunächst – ohne Angst vor einer Kündigung haben

zu müssen – in einem Rechtsstreit klären lassen dürfen. Wenn Sie eine Instandsetzungs- oder Modernisierungsankündigung erhalten, sollten Sie sich, auch weil diese durchaus formelle Mängel aufweisen kann, unbedingt unverzüglich in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

BGH, Urteil vom 10.06.2015
AZ: VIII ZR 99/14

Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs

Der Vermieter ist im Fall der Vortäuschung von (Eigen-)Bedarf – wie auch sonst bei einer schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses – dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfsituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-)Bedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang. An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs zu verzichten, sind strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss – auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände – unmissverständlich sein. Für einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf die vorgenannten Ansprüche bedarf es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen. Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer substanziellen Gegenleistung – wie etwa einer namhaften Abstandszahlung – verpflichtet.

Ein Vermieter kündigte eine 4-Zimmer-Wohnung mit der Begründung, dass er diese als Dienstwohnung für seinen neuen Hausmeister benötige, und erhob Räumungsklage. In zweiter Instanz schloss der Mieter auf dringendes Anraten des Berufungsgerichts mit dem Vermieter einen Räumungsvergleich. Danach erhielt er eine sechseinhalbmonatige Räumungsfrist und verpflichtete sich,



Täuscht ein Vermieter Eigenbedarf vor, ist er den Mieter/innen gegenüber zu Schadensersatz verpflichtet. Foto: Pixelio.de/Andreas Hermsdorf

die Prozesskosten zu tragen. Tatsächlich zog nach seinem Auszug nicht der Hausmeister des Vermieters, sondern eine Familie in seine ehemalige Wohnung ein. Er machte daraufhin Schadensersatz für Umzugskosten, die höhere Miete für die neue Wohnung und weitere Kosten geltend. Seine Klage hatte vor dem Amtsgericht Koblenz und dem Landgericht Koblenz jedoch zunächst keinen Erfolg. Das Landgericht Koblenz (welches ihn zuvor zum Räumungsvergleich gedrängt hatte) vertrat die Auffassung, mit dem Räumungsvergleich hätten die ehemaligen Mietvertragsparteien alle möglichen wechselseitigen Ansprüche – also auch eventuelle Schadensersatzansprüche des Mieters wegen vorgetäuschten Betriebsbedarfs – erledigen wollen. Dieser Auffassung trat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil deutlich entgegen. Zwar sei es möglich, dass die Auslegung eines Räumungsvergleichs ergebe, dass die Parteien auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-)Bedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. In dem hier geschlossenen Vergleich fand sich aber weder eine ausdrückliche Bezugnahme auf mögliche Ansprüche des Mieters wegen vorgetäuschten Bedarfs noch eine Klausel, nach der alle eventuellen Ansprüche der Mietparteien mit dem Vergleich abgegolten sein sollten. Auch von einem stillschweigenden Verzicht des Mieters auf solche Schadensersatzansprüche konnte nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht ausgegangen werden. Dies komme allenfalls infrage, wenn sich der Vermieter zu einer „substanziellen Gegenleistung“ verpflichtet habe, zum Beispiel einer „namhaften“ Abstandszahlung. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter im Vergleich lediglich eine Räumungsfrist eingeräumt, welche der Mieter auch im Fall einer Verurteilung erreichen hätte können.

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

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

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

Wedding Nächstes Treffen Dienstag 10.11.2015 19 Uhr

Wiesenstraße 30, „Wiese 30“

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

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

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

VOR-ORT-BÜROS

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

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

Hellersdorf

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

MITTENDRIN 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 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☺ Kottbusser Tor ☺ M29, 140

Lichtenberg

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

Marzahn

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

Mitte

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

Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
Sonnenallee 101
☺ Rathaus Neukölln ☺ M41, 104, 167
saat 16 dan 18'e kadar
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, Büchertube, Stadtteilzentrum Pankow
Nachbarschafts- und Familienzentrum, ☺
☺ und ☺ Pankow ☺ Wollankstraße
☺ M1 ☺ 107, 155, 250, 255

Prenzlauer Berg

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

Reinickendorf

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

Schöneberg

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

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmersdorf

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

Zehlendorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.