

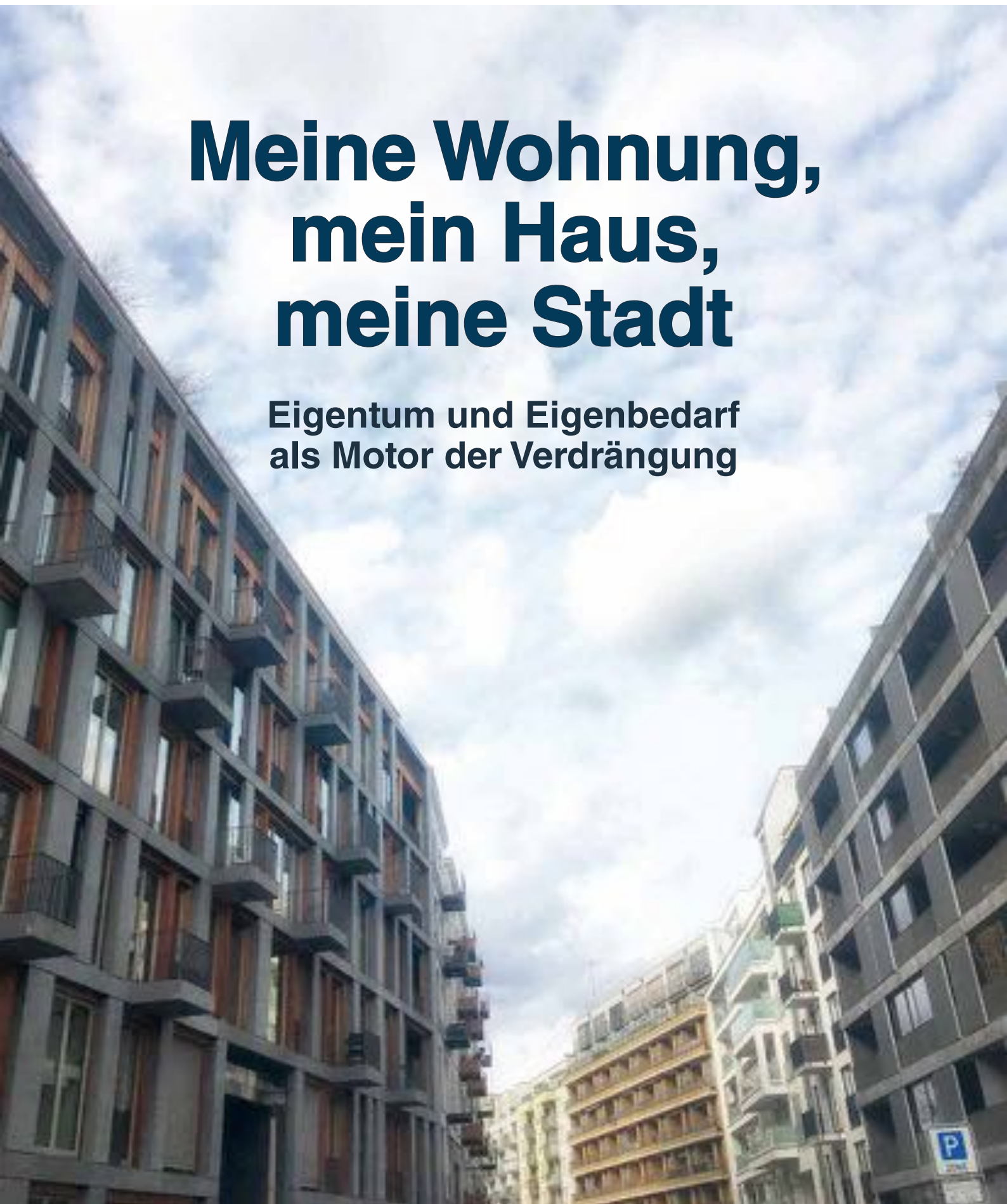


MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 401 April 2019

Meine Wohnung, mein Haus, meine Stadt

Eigentum und Eigenbedarf
als Motor der Verdrängung



IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion **MieterEcho**: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern, Rainer Balcerowiak, Hermann Werle, Philipp Möller, Jutta Blume (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

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

Grafik: undaunted (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 05.03.2019

© 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

Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr

Mittwoch 10 bis 13 Uhr

Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 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"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf |
| <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Mieterhöhung | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| <input type="checkbox"/> Mietpreisbremse | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution | <input type="checkbox"/> Zutritt und Besichtigung |

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 _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E.V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat, 20 Uhr
Mieterladen, Kreuziger Straße 23, ♿
🚶 Samariterstraße 🚶 21
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße 🚶 Yorckstraße 🚶 M19
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Kiezspinne, Schulze-Boysen-Straße 38
🚶 und 🚶 Frankfurter Alle 🚶 240
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
🚶 Marzahn 🚶 M6, M8, 18 🚶 X 54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101
🚶 Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167
E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Christburger Straße 29
🚶 M2, M4, M10

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30
🚶 und 🚶 Wedding 🚶 Nauener Platz 🚶 Humboldthain
E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Schöneberg, Spandau, Tempelhof

Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

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

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

INHALT

TITEL

- 4 **Von der Mieterstadt zur Spekulantengoldgrube**
Eigenbedarfskündigungen als Angstfaktor für Mieter/innen
Rainer Balcerowiak
- 6 **Eigner Herd ist Goldes wert**
Eigentumsideologie gegen soziale Wohnraumversorgung
Rainer Balcerowiak
- 8 **„Wo soll ich denn hin?“**
Nach 35 Jahren soll ein Mieter wegen Eigenbedarfs ausziehen
Heiko Lindmüller
- 9 **Entmietung für Wohnheimplätze**
Umnutzung eines Mietshauses zum Obdachlosenwohnheim
Jutta Blume
- 10 **Ein Hebel zur Entmietung**
Auch vertragstreuen Mieter/innen darf gekündigt werden
Marek Schauer
- 12 **Proteste gegen Lobbyveranstaltungen**
Stadtpolitische Bewegung gegen Events der Immobilienwirtschaft
Philipp Möller

BERLIN

- 13 **Der Markt wird es schon richten**
Zentraler Immobilien Ausschuss setzt auf neoliberale Konzepte
Heiko Lindmüller
- 14 **Medienzirkus oder Chance für die Mietenpolitik?**
Zur Diskussion um einen „Berliner Mietendeckel“
Philipp Mattern
- 16 **Wie realistisch ist die Enteignung?**
Interview mit der grünen Bundestagsabgeordneten Canan Bayram
Hermann Werle
- 18 **Holzhütten für die Armen**
Diskussion über Substandardbehausungen für Wohnungslose
Philipp Möller
- 20 **Der Mut der Dilettanten**
Die Berliner FDP-Fraktion versucht sich in der Wohnungspolitik
Benedict Ugarte Chacón
- 21 **Start-ups statt Gedenken**
Kein Gedenkort für jüdische Zwangsarbeiter/innen
Jutta Blume
- 22 **RAW abreißen und Hochhäuser bauen?**
Der Bezirk schafft in Friedrichshain Fakten
Bezirksgruppe Friedrichshain
- 23 **Nachrichten und Kommentar**

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Härteeinwand bei Modernisierung
Rechtsanwältin Franziska Dams
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Seit 30 Jahren treffen sich im März Immobiliengeschäftsmacher aller Art auf der internationalen Immobilienmesse, der MIPIM, in Cannes. Gelobt wird das milde Klima in diesem Luxusort zu dieser Zeit, das zum Gelingen der lukrativen Deals beitragen soll und in dem sich auch der politische Teil der sogenannten Immobilienverwertungscoalition äußerst wohlfühlt. Im vorigen Jahr plauderte die Berliner Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher auf der Terrasse des Berlin-Stands in einem Interview mit den Reporter/innen von Frontal 21 über die prekäre Situation Berliner Geringverdiener/innen und die exorbitante Mietentwicklung in der Stadt. Thema und Ambiente wurden vervollständigt durch die Kulisse aus Yachthafen und Champagnergläser schwingenden Herren in dunklen Anzügen. In diesem Jahr wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch ihren Staatssekretär vertreten. Er war zwar nur einer von über 25.000 Besucher/innen, bzw. 4.000 Aussteller/innen, aber umgeben von einer beachtlichen Corona aus Berlin, zu der die „Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH“ und die landeseigenen Gesellschaften Berlinovo und BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH gehören. Nicht nur die auf der MIPIM geschlossenen Geschäfte sind hochlukrativ, das ganze Event ist ein lohnendes Unternehmen. Veranstalter ist ein internationales Unternehmen, die Reed Exhibitions, Tochterfirma eines britischen Mutterkonzerns mit Sitz in London. Ihre vielfältigen Aktivitäten als Messeveranstalter lassen sich bis zum Jahr 1966 zurückverfolgen. Im Laufe der Zeit hat sich das Unternehmen, nicht zuletzt durch Fusionen, zu einem Global Player und Marktführer für branchenbezogene Fachveranstaltungen entwickelt, macht eine Milliarde Britische Pfund Umsatz und beschäftigt 4.000 Angestellte weltweit. Die MIPIM ist seit 1990 das Erfolgsmodell des Unternehmens und damit Vorbild für verschiedene weitere MIPIM-Veranstaltungen, unter anderem eine „MIPIM Asia“ und eine „MIPIM Proptech New York“. Der Mutterkonzern der Reed Exhibitions, die Relx Group, entstammt dem Verlagswesen, beschäftigte 2018 ca. 30.000 Angestellte und erwirtschaftete mit Onlinedatenbanken und Fachpublikationen, vor allem aus den Bereichen Technik, Wissenschaft, Medizin, Wirtschaft und Recht einen Jahresumsatz von 7,5 Milliarden Britischen Pfund. Die Aktien der RELX Group waren zwar bisher im Streubesitz, doch in den letzten Jahren haben sie unter anderem die Begehrlichkeit des Investors Blackrock geweckt, der inzwischen auch an dieser Seite des internationalen Immobiliengeschehens mit ca. 5% beteiligt ist.

IHR MIETERECHO



Bild: Joachim Gesserick

ICH ZEIG' DIR WAS!

Zur **Eröffnung unserer Mitglie­derausstellung** zum Wohnen und Leben in Neukölln laden wir am **11. April um 19 Uhr** in die **Beratungsstelle Sonnenallee 101** ein. Gezeigt werden schöne und nicht so schöne Ecken, eben einiges, was Wohnen bedeutet und was das mit dem Leben zu tun hat. Die ausgewählten Fotografien und Gemälde sind noch während des Frühjahrs zu den üblichen Öffnungszeiten zu sehen. **Ihre Bezirksgruppe Neukölln**



Von der Mieterstadt zur Spekulantengoldgrube

Eigenbedarfskündigungen haben sich nach Modernisierungsumlagen zum größten Angstfaktor für Mieter/innen entwickelt

Von Rainer Balcerowiak

Berlin gilt noch immer als klassische Mieterstadt. Zwar ist die Wohneigentumsquote seit der Wiedervereinigung der Stadt stetig gestiegen, doch noch immer liegt sie mit rund 15% deutlich unter dem Niveau anderer deutscher Großstädte. So sind es in Hamburg, Köln und München zwischen 25 und 27%. Der Trend zeigt allerdings auch in Berlin eindeutig nach oben.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen übersteigt das Angebot bei weitem, und so war in vergangenen Jahren eine regelrechte Preisexplosion zu verzeichnen. Der Durchschnittskaufpreis aller im Jahr 2017 nicht in Paketen veräußerten Eigentumswohnungen lag 2017 bei 3.626 Euro/m², 2016 waren es noch 3.204 Euro. Erste Erhebungen für 2018 deuten auf Steigerungen in ähnlichen Größenordnungen hin. Das berlinweit höchste Preisniveau wurde mit 5.327 Euro im Bezirk Mitte ermittelt, 2016 waren es dort noch 4.693 Euro.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verspricht Hauseigentümern und Investoren also traumhafte Renditen. Entsprechend stieg die Zahl der Umwandlungen im Jahr 2017 im Jahresvergleich um 25% auf 16.548 Wohnungen, im Neubau sogar um 45% auf 7.072 Wohnungen. Auch fast ein Drittel aller 2017 fertiggestellten, neu gebauten Wohnungen waren Eigentumsobjekte (MieterEcho Nr. 397/ September 2018). Zwar beinhaltet die Umwandlung in Wohneigentum für betrof-

fene Mieter/innen in der Regel zunächst einmal keine Gefahr, die Wohnung zu verlieren. Denn in Berlin gilt eine generelle Schutzfrist vor Eigenbedarfskündigungen von 10 Jahren, und der bisherige Mietvertrag behält seine Gültigkeit. Doch es gibt Schlupflöcher. So kann beim Erwerb von Eigentumswohnungen im Rahmen von Zwangsversteigerungen ein Sonderkündigungsrecht geltend gemacht werden, das allerdings substantiell begründet werden muss. Gerichten obliegt dann die Abwägung zwischen den Verwertungs- bzw. Eigenbedarfsansprüchen des Eigentümers und den Schutzinteressen der Mieter/innen. Ganz schlechte Karten haben Mieter/innen in derartigen Verfahren unter anderem, wenn es sich um Erbengemeinschaften von Wohnungsbesitzer/innen handelt.

Vielen Mieter/innen ist zudem überhaupt nicht bewusst, dass sie auf einem Pulverfass sitzen. Denn die Schutzfrist beginnt nicht etwa mit dem erstmaligen Verkauf einer Wohnung an einen neuen Eigentümer, sondern nachdem die Wohnung nach der Teilungserklärung als abgeschlossen ins Grundbuch eingetragen wurde. Verbleibt diese Wohnung im Besitz des bisherigen Eigentümers, muss dieser den Mieter davon nicht in Kenntnis setzen.

Auch der Milieuschutz bietet keinen durchgreifenden Schutz. Zwar steht die Umwandlung in ausgewiesenen Gebieten unter Genehmigungsvorbehalt. Doch wenn der Hausbesitzer sich verpflichtet, die Wohnung in den ersten 7 Jahren nach Umwandlung nur an den bisherigen Mieter zu verkaufen, muss die Genehmigung erteilt werden.

An zweiter Stelle nach Mietpreissteigerungen nach Modernisierung fürchten Mieter/innen daher Eigenbedarfskündigungen, berichten erfahrene Mieterberater/innen. Zumal dieses Instrument ja nicht nur im Bereich von Eigentumswohnungen genutzt werden kann. Auch Besitzer eines nicht in Teileigentum umgewandelten Mietshauses können dieses Recht geltend machen. Die Gerichte haben die Spielräume des entsprechenden Gesetzes immer mehr ausgeweitet. Im Paragraph 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), in dem es um mögliche Gründe für die ordentliche Kündigung von unbefristeten Mietverträgen geht, heißt es, dass „ein berechtigtes Interesse“ vorliege, wenn „der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“.

Eigenbedarf als Allzweckwaffe

Für Empörung bei Mieterverbänden sorgte unter anderem eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 2014 (BVerfG, Urteil vom 23. April 2014 AZ: 1 BvR 2851/13). Dabei ging es um einen in Westdeutschland lebenden Besitzer einer Berliner Zweitwohnung, der einer dort seit 20 Jahren lebenden Mieterin wegen Eigenbedarfs gekündigt hatte. Er wollte die Wohnung für gelegentliche Besuche bei seiner in Berlin lebenden unehelichen Tochter aus einer früheren Beziehung als Domizil nutzen. Die Verfassungsbeschwerde der Mieterin gegen ein in dieser Sache vom Berliner Landgericht verhängtes Räumungsurteil wurde von den Karlsruher Richtern abschlägig beschieden. In anderen Urteilen wurden unter anderem die Unterbringung von Au-Pairs der Besitzerfamilien als „berechtigter Eigenbedarf“ anerkannt. Als „Familienangehörige“ werden regelmäßig auch Nichten, Neffen, Cousins, Cousinen und Schwägerschaftsverhältnisse akzeptiert. Entfernte Verwandte können als Kündigungsgrund gelten, wenn der Vermieter eine „enge persönliche Beziehung“ zu diesen geltend macht. Lapidar zusammengefasst könnte man sagen: Ein Vermieter, der einen Mieter auf dem Weg der Eigenbedarfsklage loswerden will, muss sich schon ziemlich dämlich anstellen, wenn er keinen Dreh dafür findet. Ferner gehen Fachanwälte/innen davon aus, dass bis zu 30% aller Eigenbedarfsklagen auf vorgeschobenen Gründen basieren, also rechtsmissbräuchlich sind. Doch das hat nur selten Konsequenzen, denn der entsprechende Nachweis wäre meistens nur mit sehr hohem Aufwand zu erbringen.

Wer heute in Berlin eine vermietete Eigentumswohnung kauft, weiß sehr genau, dass deren Entmietung einen schlagartigen Wertzuwachs von 30% und mehr bedeuten kann. Deutlich höhere Mieteinnahmen können durch einen Neuvertrag oder die – inzwischen weitgehend legalisierte – zeitweise Nutzung als Ferienapartment erzielt werden

Keine Entspannung absehbar

Genau Zahlen über Eigenbedarfskündigungen und -klagen gibt es nicht. Aber Gerichte, Anwälte/innen und Beratungsstellen berichten übereinstimmend, dass die Zahl binnen weniger Jahre deutlich gestiegen ist. Gar nicht zu beziffern ist die vermutlich sehr große Grauzone derjenigen Fälle, in denen Mieter/innen aus Angst vor möglichen Auseinandersetzungen mit ungewissem Ausgang ihre Wohnungen „freiwillig“ verlassen und dafür einen lächerlich geringen „Ausgleichsbetrag“ erhalten. Solange der Run auf Eigentumswohnungen in Berlin anhält und Spekulanten traumhafte Renditen ermöglicht, wird diese Entwicklung anhalten. Zumal der Gesetzgeber nicht die ge-



Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verspricht Hauseigentümern und Investoren enorme Renditen. Fotos: Matthias Coers

ringsten Anstalten macht, regulierend einzugreifen und etwa die Umwandlung von bestehenden Mietwohnungen unter einen generellen Genehmigungsvorbehalt der Kommunen stellt, mit der Option, diese bei angespannter Wohnungsmarktlage untersagen zu können. Auch Änderungen des Mietrechts, mit denen Eigenbedarfskündigungen unterbunden oder wenigstens deutlich erschwert werden könnten, sind nicht in Sicht.

Und so werden Mieter/innen in Berlin und anderen Städten weiterhin mit den Folgen einer politischen Grundsatzentscheidung leben müssen, die der Deutsche Bundestag am 15. März 1951 fällte, denen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Denn das im Jahr 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch definiert ein auf dem Grundstück befindliches Gebäude als wesentlichen Bestandteil des Grundstücks und somit den/ die Grundstücksbesitzer auch als Eigentümer des Gebäudes. Nach dem Ersten Weltkrieg wurde mit dem Erbbaurecht zwar die Möglichkeit geschaffen, auf einem fremden Grundstück ein grundbuchlich gesichertes eigenes Bauwerk zu errichten, wenn auch nur für einen bestimmten Zeitraum (typischerweise 99 Jahre). Unbefristete, im Grundbuch eingetragene Eigentumstitel auf einzelne Wohnungen auf Basis einer so genannten Teilungserklärung wurden aber erst mit dem WEG geschaffen. Das Eigentum erstreckt sich nicht nur auf die eigenen vier Wände, sondern auch auf Teile des Grundstücks. Für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie wurde das Rechtsinstrument der Eigentümergemeinschaft geschaffen.

Gedacht war das damals in erster Linie als konservativ-marktwirtschaftliches Element zur Überwindung der Wohnungsnot und zur Förderung der Eigentumsbildung vor allem für Familien. In Relation zur geltenden Wohnraumzwangsbewirtschaftung und den massiven staatlichen Förderprogrammen für den sozialen und gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbau spielte das neue Instrument zunächst eine eher marginale Rolle. Doch die Büchse der Pandora war geöffnet. Auch vermietete Wohnungen wurden Schritt für Schritt zur frei handelbaren Ware. Der im Zuge des neoliberalen Vormarschs seit den 1990er Jahren entfesselte globale Finanzkapitalismus wirkte dabei als Turbobeschleuniger. Die Zeche dafür zahlen die Mieter/innen. ●

Eigner Herd ist Goldes wert

Die Eigentumsideologie als Kampfinstrument gegen soziale Wohnraumversorgung

Von Rainer Balcerowiak

Die Verfügbarkeit und Nutzung von Grund und Boden ist einer der zentralen Verteilungskonflikte der Menschheitsgeschichte. Durch die Industrialisierung und das damit verbundene schnelle Wachstum von Städten und Ballungsräumen ist dabei auch die Verwertung des Bodens durch Bebauung in den Fokus gerückt. In der Bundesrepublik wird nach dem Zweiten Weltkrieg erstmals auch individuelles Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern gefördert.

Das Kapital stand im 19. Jahrhundert vor der Herkulesaufgabe, innerhalb kurzer Zeit für unzählige Menschen Unterkünfte schaffen zu müssen, um immer mehr Arbeiter in die Produktionsprozesse eingliedern zu können. Dies geschah auch. Aber natürlich nicht im Sinne einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum, sondern als Teil der möglichst profitablen Verwertungskette bei der Ausbeutung von Arbeitskraft.



Entgegen der allgemeinen Tendenz in Europa schloss sich Wien nicht dem Ausverkauf kommunaler Wohnungsbestände in den 1990er Jahren an. Etwa ein Viertel aller Wohnungen der Stadt befinden sich noch heute im Eigentum der Gemeinde Wien. Foto: Bwag/Wikipedia

In der Arbeiterbewegung nahm die Wohnungsfrage stets einen großen Stellenwert ein und führte zu heftigen Auseinandersetzungen. Während die maßgeblich von Pierre-Joseph Proudhon beeinflussten utopischen Sozialisten auch den Erwerb individuellen Wohneigentums durch die Arbeiter als zentralen Baustein für die Lösung der Wohnungsfrage ansahen, insistierte unter anderem Friedrich Engels auf deren Betrachtung als integraler Bestandteil der gesamten kapitalistischen Besitz- und Ausbeutungsverhältnisse. In seinen 1887 erschienenen „Schriften zur Wohnungsfrage“ heißt es dazu in verblüffend aktueller Klarsicht: „Um dieser Wohnungsnot ein Ende zu machen, gibt es nur ein Mittel, die Ausbeutung und Unterdrückung der arbeitenden Klasse durch die herrschende Klasse überhaupt zu beseitigen. Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise; eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. Und diese Wohnungsnot macht nur soviel von sich reden, weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat.“

Engels wies auch darauf hin, dass das rasante Wachstum der modernen Städte natürlich auch die Bodenspekulation befeuert. Grundstücke in begehrten Lagen erhielten einen „künstlichen, oft kolossal steigenden Wert“, sodass deren Bebauung mit bezahlbaren Wohnungen für die ärmeren Schichten der Bevölkerung nicht mehr rentabel sei, da „deren Miete, selbst bei der größten Überfüllung, nie oder doch nur äußerst langsam über ein gewisses Maximum hinausgehen kann.“ Daher würden sie durch profitablere Bebauungen ersetzt. Das Resultat sei, dass die Arbeiter vom Mittelpunkt der Städte in den Umkreis gedrängt werden.

„Querfront“ für Wohneigentum

Die Idee der nicht nur kollektiven (vor allem in Form von Genossenschaften) sondern auch individuellen, staatlich geförderten Wohneigentumsbildung blieb Teil linker Wohnungspolitik. Daraus ergaben sich Schnittmengen mit anderen politischen Kräften. Dazu schreibt Sebastian Kohl vom Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung: „Im späten 19. Jahrhundert unterstützte eine Reihe konservativer wie auch progressiver gesellschaftlicher Gruppierungen – Bodenreformer, Sozialkatholiken oder Gartenstadttanhänger – das Ideal, die Arbeiterschaft durch allgemein zugängliches Boden- und Wohneigentum zu befrieden und zum Bestandteil kapitalistischer Gesellschaften zu machen. (...) So fand die konservative Eigenheimidee zwischen 1889 und 1918 auch Eingang in die ersten nationalen Wohnungsgesetze von nord- und südeuropäischen Ländern, in

denen zumeist staatliche Hilfen für den Eigenheimerwerb festgeschrieben wurden. In Ländern wie Deutschland, Österreich, Dänemark, den Niederlanden, aber auch in Großbritannien entwickelte sich in der Zwischenkriegszeit hingegen überwiegend eine wohnungspolitische Alternative: der mit Staatsmitteln geförderte soziale Mietwohnungsbau.“

Nach dem Zweiten Weltkrieg stellte sich die Wohnungsfrage in Deutschland mit deutlich verschärfter Dramatik. Der Zensus in den drei Westzonen 1946 bezifferte den Wohnungsmangel auf 5,5 Millionen Einheiten. Während die SPD ihren Schwerpunkt auf den geförderten und sozial gebundenen Mietwohnungsbau legte, ohne dabei die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden umfassend in Frage zu stellen, setzten CDU/CSU und FDP eindeutig auf den individuellen Erwerb. So erklärte Bundeskanzler Konrad Adenauer vor der Novelle des Wohnungsbaugesetzes im Jahr 1953: „Die Schaffung von Eigenheimen muss als sozial wertvollster und am meisten förderungswürdiger Zweck staatlicher Wohnungsbau- und Familienpolitik anerkannt werden. Das Eigenheim soll und darf kein Reservat kleinerer Schichten sein, im Gegenteil soll gerade der Besitzlose durch Sparen, Selbsthilfe und öffentliche Förderungsmittel zum Eigenheim gelangen und so der Proletarisierung und der Vermassung entrissen werden“.

Die verschiedenen Förderinstrumente gipfelten 1995 schließlich in der Einführung der Eigenheimzulage, die auch für den Kauf von Bestandswohnungen verwendet werden konnte. Bis zu ihrer Abschaffung im Dezember 2005 entwickelte sich dieses Instrument zu einem der teuersten Subventionsprogramme in der Geschichte der Bundesrepublik. Das Programm führte zudem kaum zum vermeintlichen Ziel, Normalverdienenden den Erwerb einer Immobilie zu erleichtern. Konstatiert wurden vor allem „Mitnahmeeffekte“, also Steuergeschenke für Mittelstandsfamilien, die auch ohne Zulage gekauft oder gebaut hätten, sowie eine preistreibende Wirkung bei Immobilien und Bauleistungen.

Aus Fehlern nicht gelernt

Doch an der Ideologie der Wohneigentumsförderung wird unverdrossen festgehalten. So heißt es in einer Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung vom Herbst 2011: „Wohneigentum hat eine große individuelle Bedeutung für viele Menschen, indem es vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten und Gestaltungsfreiheit bei der Erfüllung von Wohnwünschen bietet. Gleichzeitig stärkt es die regionale und lokale Verbundenheit, fördert und fordert Eigenverantwortung und Eigeninitiative und wirkt positiv auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt vor Ort. Wohneigentum unterstützt die Identifikation mit dem Wohnumfeld und trägt zur Stabilisierung von Wohnquartieren bei“.

So ist es nicht verwunderlich, dass die Eigenheimzulage im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung ein Revival erlebte, diesmal unter dem Namen „Baukindergeld“. Derzeit wird geschätzt, dass sich die Kosten für diese Mittelstandssubvention für den zehnjährigen Förderzeitraum auf mindestens 20 Milliarden Euro belaufen werden. Dabei sind die verheerenden Wirkungen der Eigentumsförderung von Bestandsimmobilien für den Wohnungsmarkt längst bekannt. Der ohnehin wachsende Nachfrageüberhang bei Eigentumswohnungen wird weiter angeheizt, die Schere zwischen Angebotsmieten und Kaufpreisen geht immer weiter auseinander, was natürlich auch das Neubaugeschehen nachhaltig beeinflusst. So stieg der Medianwert der Angebotspreise in Berlin bei Wohneigentum



Vor allem in den Innenstadtbezirken entstehen immer mehr Eigentumswohnungen für Gutbetuchte. Normal- und Geringverdienende haben kaum noch eine Chance, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Foto: Matthias Coers

vom 1. Quartal 2012 bis zum 4. Quartal 2017 um fast 90% von 2.100 Euro/m² auf 3.924 Euro. Die Angebotsmieten stiegen in diesem Zeitraum „nur“ um 53%, von 7 Euro auf 10,80 Euro. Die von der Politik beschworene „Stabilisierung von Wohnquartieren“ durch mehr Eigentum bedeutet vor allem Verdrängung von Gering- und Normalverdienenden. Die viel beschworenen „Sickereffekte“, laut denen durch Umzüge in hochwertige Eigentumsimmobilien schließlich einfache und entsprechend preiswerte Wohnungen auf dem Markt verfügbar würden, haben sich längst als reine Fiktion erwiesen, weil Wohnungsmangel und geltendes Mietrecht dafür sorgen, dass auch einfache Wohnungen bei Neuvermietungen unerschwinglich werden.

Die Eigentumsideologie hat in der Frage der Wohnraumversorgung jedenfalls eine Spur der sozialen Verwüstung hinterlassen. Während die Zahl der Eigentumswohnungen in Berlin und anderen Städten stetig wächst, schrumpfen die Bestände des mietpreis- und belegungsgebundenen sozialen Wohnungsbaus mit atemberaubendem Tempo: Von 2,87 Millionen Sozialwohnungen im Jahr 1990 auf 1,15 Millionen im Jahr 2017. Und ein Ende ist noch lange nicht abzusehen. ●

„Wo soll ich denn hin?“

Nach 35 Jahren soll ein Mieter wegen Eigenbedarfs ausziehen

Von Heiko Lindmüller

Peter Fuhrmann* lebt zwischen Hoffen und Bangen. Im Frühjahr 2018 erhielt der 71-jährige Rentner die fristgerechte Kündigung für seine 2-Zimmer-Wohnung in der Perleberger Straße in Moabit, die er bis zum 31. Dezember 2018 verlassen sollte. Als Kündigungsgrund machte der Besitzer der Wohnung Eigenbedarf geltend.

Der Eigenbedarf sei entstanden, weil der Vermieter sich von seiner Partnerin getrennt habe und nunmehr eine kleinere Wohnung benötige, hieß es in dem entsprechenden Schreiben. Fuhrmann schaltete einen Anwalt ein, der der Kündigung Ende Oktober widersprach. Danach bewegte sich lange nichts. Der Fall weist einige Besonderheiten auf, die die Erfolgsaussichten einer Räumungsklage schmälern. Zum einen kann Fuhrmann, der dort seit 35 Jahren Mieter ist, gravierende Gründe für die Feststellung eines Härtefalls geltend machen, da er gesundheitlich stark beeinträchtigt ist, was auch durch entsprechende Gutachten behandelnder Ärzte belegt wird. Darüber hinaus gibt es Indizien, die den vermeintlichen Eigenbedarf des Besitzers zweifelhaft erscheinen lassen. Fuhrmanns Vermieter besitzt in dem Haus eine weitere Wohnung, und die vermeintliche Trennung von der Lebenspartnerin musste bereits im September 2015 für eine Eigenbedarfskündigung bei Fuhrmanns Nachbarn herhalten. Dieser schloss schließlich – entnervt von der Unsicherheit – eine Vereinbarung mit dem Vermieter über einen freiwilligen Auszug.



Eigenbedarfskündigungen sind besonders für Menschen mit niedrigem Einkommen existenzbedrohend, denn ihre Aussicht, neuen und bezahlbaren Wohnraum zu finden, ist sehr gering. Foto: Matthias Coers

Betroffene organisieren sich

Die Arbeitsgruppe "Wohnen ist Eigenbedarf – Eigenbedarf kennt keine Kündigung!" plant Recherchen, Öffentlichkeitsarbeit und Aktionen zum Thema. Am Mittwoch, den 3. April, um 19 Uhr lädt sie ins „Aquarium“ in der Skalitzer Str. 6 in 10999 Berlin-Kreuzberg ein. Kontakt: eigenbedarfkenntkeinekuendung@riseup.net
<https://tinyurl.com/y34fqe2y>

In der Vereinbarung ist von Eigenbedarf allerdings nicht mehr die Rede, vielmehr wird dem Besitzer das Recht eingeräumt, die Wohnung anschließend „schadlos an Dritte zu vermieten oder zu verkaufen“, was auch geschah. Das spricht eindeutig dafür, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. Und auch jetzt – mehr als drei Jahre nach der Kündigung des Nachbarn – wohnt der Hausbesitzer noch immer in seiner alten Wohnung, die angeblich schon damals zu groß und zu teuer für ihn war. Ohnehin erscheint es kaum plausibel, dass ein seit Jahren als Geschäftsführer, Mitarbeiter oder Teilhaber von Immobilien- und Beratungsfirmen tätiger Manager ausgerechnet eine 55-Quadratmeter-Wohnung im Seitenflügel als neuen Lebensmittelpunkt beziehen will.

Auszüge gegen Abfindungen

Fuhrmann vermutet ganz andere Gründe. Er ist mittlerweile der letzte verbliebene Mieter im Seitenflügel. Ob und wie die anderen Wohnungen derzeit genutzt werden, vermag er nicht einzuschätzen. Viele Mieter/innen wurden unter Mithilfe einschlägig bekannter „Beraterfirmen“ gegen geringe Abfindungen zum Auszug überredet, auch ihm hatte man 2.500 Euro angeboten. „Aber wo soll ich denn hin?“, fragt sich Fuhrmann, der derzeit rund 480 Euro Bruttowarmmiete zahlt und sich mit seiner kleinen Rente auch nicht mehr leisten kann. Ihm sei klar, dass der Besitzer bei Verkauf oder Neuvermietung der dann möglicherweise aufwändig modernisierten Wohnung „viel mehr rausschlagen könnte.“ Er habe den Besitzer sogar gefragt, ob ihm dieser bei der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung behilflich sein könnte, doch das habe dessen Anwalt brüsk abgelehnt. Ohnehin könne er sich nur schwer vorstellen, wie er sich in seiner gesundheitlichen Verfassung nach 35 Jahren in einer fremden Gegend einleben könnte.

Eines hat Fuhrmann mittlerweile schmerzhaft realisiert. Menschen wie er sind im Zeitalter ungebremster Immobilienspekulation nur noch „Störfaktoren“. Und das Haus in der Perleberger Straße unweit des Hauptbahnhofs ist dafür nahezu prototypisch: Seit 1989 wechselte es mehrfach den Besitzer, wobei der Name von Fuhrmanns Vermieter immer wieder in verschiedenen Funktionen in den Handelsregisterauszügen auftaucht. Nach Redaktionsschluss wurde bekannt, dass Fuhrmann inzwischen eine Räumungsklage erhalten hat. ●

* Name von der Redaktion geändert

Entmietung für Wohnheimplätze

Bei der Umnutzung eines Kreuzberger Mietshauses zum Obdachlosenwohnheim wurde auch die Eigenbedarfskarte gespielt

Von Jutta Blume

Nach 33 Jahren in der Großbeerenstraße 90 zog der Politologe und Mitbegründer des Schwulen Museums Manfred Baumgardt als letzter Mieter aus. Er wäre lieber geblieben, doch der jahrelange Druck des Eigentümers war zu einer psychischen Belastung für den Rentner geworden. Zuletzt hatte der Eigentümer Eigenbedarf für die von Baumgardt angemietete Wohnung angemeldet – wie zuvor für die Wohnungen anderer Nachbar/innen.

Der Altbau in der Großbeerenstraße wurde im Jahr 2009 verkauft. Zu dem Zeitpunkt waren 15 der 19 Wohnungen in Vorderhaus und Seitenflügel vermietet. Im Keller des Gebäudes befand sich die ehemalige Theaterkneipe des Hebbel-Theaters „Großbeerenkeller“, im Hochparterre außerdem eine Pension. Das Haus sei in einem einfachen, aber bewohnbaren Zustand gewesen. Ab 2012 sei es dann zu Entmietungen gekommen, berichtet die ehemalige Mieterin Juliane Hartwig*. Sie mussten bald mit zahlreichen Schikanen leben. „Der Eigentümer installierte ohne unsere Zustimmung eine Videokamera. Mehrfach wurde Bauschutt aus dem 4. Stock in den ungesicherten Hof geworfen“, so Hartwig. Einige zogen aus, die anderen erhielten im August 2013 umfassende Modernisierungsankündigungen. „Die Modernisierungsankündigungen dienten nur der Verunsicherung der Bewohner“, ist Baumgardt überzeugt. „Die Baukosten waren um den Faktor 2 bis 3 überzogen“, bekräftigt auch der ehemalige Mieter Ralf Schneider*, außerdem „fehlte das Angebot von Ersatzwohnungen während der Bauzeit“. Umgesetzt wurden die angekündigten Maßnahmen nicht unbedingt, von den geplanten Balkonen fehlt bis heute jede Spur. Stattdessen ist das Haus zu einem Wohnheim für Wohnungslose umgebaut worden. An den drei Aufgängen stehen Wohnungsnummern, keine Namen. In den ehemaligen Kneipenräumen im Keller hat der Betreiber „BBG Berliner Bett Unternehmungsgesellschaft“ seine Büros untergebracht. Deren Geschäftsführer ist auch Eigentümer des Hauses.

Im August 2015 teilte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit, dass in der Großbeerenstraße 90 „in enger Zusammenarbeit mit der Sozialen Wohnhilfe des Bezirksamtes“ ein Wohnheim mit Platz für 80 Personen eröffnet würde. In Berlin wurden damals händeringend Unterkünfte für Geflüchtete gesucht, der Betrieb eines Wohnheims war daher ein sicheres Geschäft. Als die „Berliner Bett“ eröffnete, war Baumgardt der letzte reguläre Mieter.



Schikanen, Modernisierungsankündigungen und Entmietungen durch Eigenbedarfskündigungen in der Großbeerenstraße 90. Foto: Privat

Widersprüchlicher Eigenbedarf

Juliane Hartwig bewohnte bis 2014 eine 3-Zimmer-Wohnung im Seitenflügel. Im Mai 2013 kündigte ihr der Eigentümer, der zu der Zeit mit seiner Familie eine Wohnung im Vorderhaus bewohnte, die ihm aber angeblich zu klein war: „Ich habe mich daher entschlossen, eine neue Maisonettewohnung im 3. und 4. OG des Seitenflügels des Hauses mit 7 Zimmern zu schaffen, die den familiären Bedürfnissen gerecht wird“, schrieb der Eigentümer.

Besagte Maisonettewohnung wurde nie gebaut, Hartwigs Wohnung nicht bezogen. Anfang 2018 reklamierte der Eigentümer Manfred Baumgardts Wohnung für sich selbst, seine Frau und seine 86-jährige Mutter, „da es leider keine anderen abgeschlossenen Wohnungen im Haus gibt“. Durch einen Umzug ins Umland im Jahr 2017 hätten sich sein Arbeitsweg und der seiner Frau extrem verlängert.

Auch die Mutter des Vermieters musste bereits für eine Eigenbedarfsklage im Jahr 2013 gegen Ralf Schneider herhalten. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies diese Klage am 7. Juli 2014 ab (AZ: 3 C 177/13). Angesichts der gleichzeitigen Modernisierungsankündigung urteilte das Gericht: „Insofern überzeugt es nicht, dass die 82-jährige Mutter des Klägers in eine Wohnung einziehen soll, die kurze Zeit darauf unter Veränderung ihres Grundrisses grundlegend saniert und modernisiert werden soll.“ Schneider kündigte bald darauf selbst. Die Wohnung hätte also für die Mutter hergerichtet werden können. Ob Baumgardts Wohnung von der Familie genutzt wird, ist fraglich. Die Tagessätze für Wohnheimplätze für Wohnungslose und Geflüchtete liegen zwischen 20 und 60 Euro pro Nacht.

* Namen von der Redaktion geändert



Fotos: Matthias Coers

Ein Hebel zur Entmietung

Wegen Eigenbedarfs darf auch vertragstreuen Mieter/innen gekündigt werden

Von Marek Schauer

Normalerweise kommt es bei Kündigungen des Vermieters auch auf die eigene Verantwortlichkeit des Mieters oder der Mieterin an. Kündigungsgründe, die im Einzelfall zu überprüfen sind, können etwa fehlende oder verspätete Mietzahlungen oder eine unerlaubte Untervermietung sein. Beim Eigenbedarf braucht jedoch kein Verschulden des Mieters oder der Mieterin vorzuliegen.

Nach dem Gesetz dürfen hier sogar vertragstreue Mieter/innen gekündigt und geräumt werden. In § 573 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BGB heißt es da:

„(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn (...) 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (...).“

Im Klartext: Es kommt auf das Verhalten als Mieter/in in diesem Tatbestand der Kündigung gar nicht an. Egal, wie brav man war, wie wenig der Vermieter an seine Instandhaltungspflicht bei Mängeln erinnert wurde oder ob bei Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen Widerspruch erhoben

wurde: Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs kann dadurch nicht verhindert werden. Ein vorheriger Verzicht auf Mieterrechte wegen des „guten Verhältnisses“ hilft beim Thema Eigenbedarf nicht weiter.

Vermieter muss die Kündigung begründen

Natürlich muss der Vermieter auch diese Sorte Kündigung begründen. Das heißt, er muss das Benötigen der Räume für „sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts“ darlegen. Leider hat die Rechtsprechung die Anforderungen an die Begründung der Kündigung mit den Jahren immer weiter gesenkt. Verblieben ist nach dem Bundesgerichtshof (BGH) nur noch eine sogenannte Missbrauchskontrolle. Danach wäre eine Kündigung wegen Eigenbedarfs wirksam, wenn folgende Prüfungshürden übersprungen werden:

1. „ob der Vermieter tatsächlich die ernsthafte Absicht hat, die Wohnung selbst zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen“;

Dies gilt zum Beispiel nicht bei einer Kündigung „auf Vorrat“, wenn noch ungewiss ist, wann die Räume benötigt werden.

2. „ob der Nutzungswille von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen ist“;

Hier sind die Anforderungen seit einer BGH-Entscheidung aus dem vorigen Jahrtausend nicht sonderlich hoch zu setzen. Dies folgt aus dem Grundrecht auf Eigentum und der damit verbundenen Lizenz, andere von diesem auszuschließen – auch den/die Mieter/in und (ehemalige/n) Vertragspartner/in. Die Bei-

spiele in der Rechtsprechung sind vielfältig. Ein kürzerer Arbeitsweg, mehr Platz für die Familie, finanzielle Erwägungen etc. Leider lässt sich die Tendenz in der Rechtsprechung wie folgt zusammenfassen: So lange das Interesse nicht komplett unsinnig ist, kann der Vermieter den Mieter mit dem Hebel Eigenbedarf aus der Wohnung befördern.

3. „ob durch die Inanspruchnahme der gekündigten Wohnung der Bedarf des Vermieters tatsächlich gedeckt wird“;

4. „ob der Bedarf des Vermieters durch eine andere frei stehende oder frei werdende Wohnung gedeckt werden kann“;

Diese Punkte dürften selbsterklärend sein.

5. „ob der Wohnbedarf ‚weit überhöht‘ ist.“

Auch hier ist die Rechtsprechung des BGH großzügig. Grundsätzlich ist das Interesse des Eigentümers zu beachten, der selbst entscheiden kann, wie groß seine Wohnung sein soll. Erst bei „Missbrauch“ kann der Einwand des überhöhten Wohnbedarfs greifen und wann das zutrifft, weiß eigentlich keiner genau.

Den Missbrauch nachweisen

Trotz dieser für Mieter/innen negativen Voraussetzungen, sollte jedoch niemand gleich die Koffer packen, wenn eine Kündigung wegen Eigenbedarfs in der Post ist. Denn die zuvor genannte „Missbrauchskontrolle“ weist schon darauf hin, dass diese Kündigungsmöglichkeit sehr gerne missbraucht wird. Berliner Richter/innen berichten von einer zunehmenden Zahl von Eigenbedarfsklagen und Rechtsanwält/innen wiederum von der vermehrten Aufdeckung vorgetäuschter Eigenbedarfskündigungen. Auch der Vermieterverband „Haus und Grund“ kennt die Praxis und rät insbesondere wegen der möglichen Schadensersatzklagen ab, wie die *Berliner Morgenpost* berichtet. Vergessen hat die Vermieterlobby dabei geflissentlich, dass vorgetäuschter Eigenbedarf ein strafrechtlich relevanter Betrug ist.

Die Problematik, so einen Missbrauch des Eigenbedarfs zu „überführen“, liegt auf der Hand. Denn es handelt sich beim Eigenbedarf regelmäßig um eine subjektive Entscheidung des Vermieters. Also eine interne Willensbildung, die nur anhand äußerer Umstände widerlegt werden kann, weil die wahren Absichten des Vermieters schließlich unbekannt bleiben. Gleiches gilt für einen Angehörigen, wenn für diesen die Wohnung benötigt wird.

Wer eine Eigenbedarfskündigung erhält, sollte zunächst Ruhe bewahren, aber sofort eine Beratungsstelle aufsuchen. Außerdem sollte der oder die so Gekündigte eine Zusammenfassung des bisherigen Verlaufs des Mietverhältnisses stichpunktartig aufschreiben. Gab es in der Vergangenheit Streit, beispielsweise wegen einer Mieterhöhung, einer Betriebskostenabrechnung oder wegen Mängeln? Wurde zu Recht gegen eine Modernisierungsankündigung vorgegangen? Hat der Vermieter in einem dieser Fälle überreagiert, sogar schon mit einer Kündigung gedroht? Gab es andere Kündigungsversuche, die gescheitert sind? Hat der Vermieter einen Aufhebungsvertrag für das Mietverhältnis angeboten, der aber vom Mieter abgelehnt wurde?

Ganz wichtig ist es, Informationen zu sammeln. Sind die Angaben in der Kündigung zutreffend? Hat der Vermieter weitere (leerstehende) Wohnungen? Erscheinen die Angaben unschlüssig? Etwa, weil der Vermieter gar keine Kinder hat oder diese gar nicht nach Berlin wollen, weil sie ihren festen Lebensmittelpunkt längst in Hamburg haben, wie der Vermieter bei einem Gespräch erwähnte. Es kommt hier auf jedes Detail an.



Mieter/innen sollten, wenn sie eine Eigenbedarfskündigung erhalten, die Ruhe bewahren und die Kündigung in einer Beratungsstelle gründlich prüfen lassen, denn nicht jede Kündigung wegen Eigenbedarfs ist legal.

Im allerschlimmsten Fall, wenn die Informationsbeschaffung schwierig ist, sollte man auch an einen Privatdetektiv denken. Die Kosten können im Falle des Erfolgs der Widerlegung des Eigenbedarfs vom Vermieter getragen werden und der Detektiv ist ein tauglicher Zeuge vor Gericht.

Fehler sollten Mieter/innen in dieser Situation dringlich vermeiden, also keine Vertragsverletzungen begehen. Die Miete muss pünktlich und vollständig gezahlt werden (im Zweifel unter Vorbehalt), und es darf unter anderem nicht unerlaubt untervermietet werden. Selbst bei Missbrauch von Eigenbedarf und dessen Widerlegung wird der Vermieter kein Mittel ungenutzt lassen, später erneut zu kündigen.

Erfolgreiche Beispiele aus der Praxis

Obwohl die Eigenbedarfskündigung für Mieter/innen bedrohlich ist, gibt es auch immer wieder Mut machende Beispiele aus der anwaltlichen Praxis.

So ersteigerte ein Vermieter, der selbst in der Immobilienbranche tätig ist, eine Eigentumswohnung zum Schnäppchenpreis mit einem Mieter aus der Berliner Mietergemeinschaft. Er kündigte die Wohnung wegen Eigenbedarfs: Seine Mutter, Mitte 60, seit Jahrzehnten in Tel Aviv wohnhaft, vorher in Hessen, würde in die Wohnung ziehen wollen. Diese liegt im recht hippen und lauten Szene-Kiez Friedrichshain, noch dazu im 4. Stockwerk und hat keinen Fahrstuhl. Das erschien dem Mieter und mir als seinem Rechtsanwalt wenig plausibel. Der Vermieter klagte auf Räumung. Mein Mandant und ich bestritten den Vortrag und traten dem mit Argumenten entgegen. Der Vermieter bot die Mutter noch als Zeugin an – das musste er, um eine Chance zu haben. Er probierte dann durch Auszugsangebote eine Brücke zum Auszug zu bauen, aber wir lehnten ab. Als es schließlich zur Zeugenvernehmung kommen sollte, zog der Vermieter das Angebot der mütterlichen Zeugin zurück. Dadurch verlor er den Prozess. „Der Beklagtenvertreter hat mit dieser Taktik sein Ziel erreicht“ schrieb die Anwältin des Vermieters damals säuerlich. Durch konzentriertes Zusammenwirken und unter Berücksichtigung der oben genannten Grundregeln konnte die Räumung verhindert werden. Wir wissen nicht, ob es sich hier um eine Täuschung handelte, doch der Verdacht liegt nahe. Darauf kommt es nun nicht mehr an. Das Beispiel zeigt jedoch, dass man bei Beachtung der oben genannten Regeln dem scharfen Schwert des Eigenbedarfs nicht schutzlos ausgeliefert ist.

Proteste gegen Lobbyveranstaltungen

Die stadtpolitische Bewegung nimmt Events der Immobilienwirtschaft ins Visier

Von Philipp Möller

Am 6. April gehen Mieter/innen, Wohnungslose und stadtpolitisch Aktive bundesweit auf die Straße gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn. In vielen Großstädten sind Demonstrationen angemeldet. In Berlin sind in der Woche vorher Aktionstage stadtpolitischer Gruppen geplant. Der große Protestzug am 6. April startet um 12 Uhr am Alexanderplatz und soll vor der Arena in Treptow enden, wo am gleichen Tag die „Berliner Immobilienmesse“ stattfindet.

Berlin ist ein Hotspot für Kongresse für Wohnungsunternehmen, Investor/innen, Banken, Lobbyist/innen und die Politik zum Austausch über die Trends auf den Wohnungsmärkten sowie Anlage- und Renditemöglichkeiten. Auf diesen Lobbyveranstaltungen sind Mieter/innen in der Regel nicht vertreten, daher lädt sich die mietenpolitische Bewegung in diesem Jahr selbst ein.

Den Anfang machten die Proteste gegen den „Quo vadis“-Kongress Mitte Februar im Hotel Adlon. Für einen Ticketpreis von 3.150 Euro durften die „Immobilienentscheider“ mit Spitzenpolitiker/innen und Ex-Nationaltorhüter Oliver Kahn über die Sicherung ihrer Renditen und marktkompatible Antworten auf die Probleme am Wohnungsmarkt sprechen. Die Frage nach einer sozialen Wohnungs- und Mietenpolitik hingegen fand keinen Platz im Programm. Ein für den zweiten Tag geplantes Abendessen in der Markthalle Neun in Kreuzberg wurde aus Angst vor wütenden Demonstrationen abgesagt. Tim Riedl vom „Bündnis Zwangsräumung verhindern“, einer der Organisator/innen der Proteste, sagt dazu: „Den Kongress mit öffentlichen Protesten zu begleiten, hat prima geklappt. Viele stadtpolitische Initiativen waren vor Ort. Dass die Veranstalter einen Spaziergang und eine Abendveranstaltung absagten, ist ein Erfolg und motiviert uns, weitere Immobilienveranstaltungen wie die ‚Berliner Immobilienmesse‘ am 6. April zu begleiten“. Die „Berliner Immobilienmesse“ richtet sich an vermögende Privatpersonen auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten. Sie hat sich ganz der Eigentumsideologie „kaufen statt mieten“ verschrieben. Investitionen in Eigentum werden „beste Aussichten auf eine Wertsteigerung“ vorausgesagt, wer die Zeche dafür zahlt, wird selbstverständlich nicht erwähnt. Auf der Messe können sich Interessierte über Finanzierungsmöglichkeiten für den Erwerb von Eigentumswohnungen informieren oder mit „Privatisierern“ in Kontakt kommen, die sich auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spezialisiert haben.

Gemeinsam gegen
Verdrängung und
**#MIETEN
WAHNSINN**
DEMO SA 6.4.2019
ALEXANDERPLATZ 12 UHR
Aktionstage in Berlin
vom 27.3. bis zum 6.4.
www.mietenwahnsinn.info

Und auch das weitere Jahr über wird die Immobilienlobby in Berlin tagen. Neben dem größten Branchentreffen, dem „Deutschen Immobilitätstag“, sind der Zentralverbandstag von „Haus und Grund“ oder der „Tag der Wohnungswirtschaft“ des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) geplant. Zu den wichtigsten Treffen der Branche zählt der „Tag der Immobilienwirtschaft“, den der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) jährlich ausrichtet. Parteien aller Couleur sind dort vertreten, im vergangenen Jahr waren mit dem Staatssekretär des Bundesministeriums für Bauen, Gunther Adler (SPD), Umweltministerin Svenja Schulze (SPD), Wirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU), EU-Haushaltskommissar Günther Oettinger (CDU), der FDP-Vorsitzende Christian Lindner, die Fraktionsvorsitzende der Grünen im Bundestag Katrin Göring-Eckart und der Vorsitzende der Linkspartei Dietmar Bartsch eingeladen. Die Lobbyveranstaltung findet am 27. Juni in der Verti Music Hall statt. Man darf gespannt sein, wie die Mieterbewegung darauf reagiert. ●

Der Markt wird es schon richten

Der Zentrale Immobilien Ausschuss setzt unverdrossen auf neoliberale Konzepte

Von Heiko Lindmüller

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), der auch als „Rat der Immobilienweisen“ firmiert, steht an der Spitze der Immobilienlobbyverbände. Im Auftrag der Bundesregierung erstellt er jährlich ein Gutachten zur Immobilienwirtschaft. Darin finden sich mitunter Handlungsempfehlungen an die Politik, die nicht selten auch umgesetzt werden.

Die Branche steht unter erheblichem öffentlichen Druck, da Wohnungsmangel und Mietenexplosion in vielen Städten und Ballungsräumen dramatische Ausmaße angenommen haben. Auch Vertreter/innen traditionell „marktwirtschaftlicher“ Parteien fürchten mittlerweile um den sozialen Frieden in Deutschland, da die Wohnungsnot längst kein „Randgruppenproblem“ mehr ist, sondern große Teile der Mittelschicht betrifft.

Da bleibt auch dem ZIA nichts anderes übrig, als ein wenig Kreide zu fressen und die „ethische Verantwortung“ der Unternehmen für die Wohnraumversorgung zu betonen. Doch im aktuellen Frühjahrsgutachten wird dann wieder Klartext gesprochen. Mietpreisregulierende Eingriffe in den Wohnungsmarkt werden ebenso kategorisch abgelehnt wie die „willkürliche“ Ausübung von Vorkaufsrechten zur Rekommunalisierung von Wohnungsbeständen. Instrumente wie die – ohnehin weitgehend wirkungslose – Mietpreisbremse „stören die Funktion des Preises als Signal der Knappheit und vergrößern die Unsicherheit von Mietern, Vermietern und Investoren“. Das gelte auch für die Kappung von Modernisierungsumlagen. Stattdessen wollen sich die Unternehmen ihr „Engagement“ beim Wohnungsbau gut vom Staat bezahlen lassen. Auf der Agenda stehen die Erhöhung der Abschreibungsquoten für Anlageimmobilien nach AfA, die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung und die Senkung der Grunderwerbssteuer. Die volle Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter/innen solle beibehalten werden. Auch die derzeit diskutierte Un-



Protest gegen Zwangsräumungen und Immobilienspekulation beim Deutschen Immobilitätstag 2016 in Berlin, ein Spitzentreffen der Immobilienlobby, an deren oberster Stelle der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) steht.
Foto: Björn Kietzmann

terbindung von Share Deals, bei denen durch Teilverkäufe von Immobilien die Grunderwerbssteuer umgangen werden kann, lehnt der Verband ab. Share Deals hätten „konzeptionell die Aufgabe, einer Doppelbesteuerung bei der Übertragung von Immobilien innerhalb eines Unternehmens vorzubeugen“ und müssten daher erhalten bleiben, heißt es in dem Gutachten.

Wohnen und Gewerbe konkurrieren

Natürlich verlangt auch der ZIA, den Wohnungsbau zu intensivieren, indem Bauland schneller ausgewiesen und Bauvorschriften und Genehmigungsverfahren entbürokratisiert würden. Denn der Nachfrageüberhang hat dafür gesorgt, dass die Kaufpreise für vermietete Immobilien in vielen Städten deutlich stärker steigen als die Mieten, was die durchschnittliche „Bruttoanfangsrendite“ für Investoren deutlich schmälert, nämlich auf „nur“ noch 4,7% im Jahr und in Hotspots wie München sogar deutlich niedriger.

Einen wachsenden Bedarf sieht der ZIA auch bei Büroimmobilien und Standorten für „urbane Logistik“. Darauf müsse angesichts der „Flächenkonkurrenz“ zwi-

schon Wohnungsbau und Gewerbe mehr Rücksicht genommen werden, fordert der Verband. Ähnlich sieht es bei Hotels aus. Alleine für Berlin beziffert der ZIA einen „Nachholbedarf“ von 30.000 Betten, deren Bau unerlässlich sei, um „die Attraktivität Deutschlands als Urlaubs- und Geschäftsreiseziel“ und die damit verbundenen „Wertschöpfungsketten“ nicht zu gefährden.

Während jener Teil der Branche, der vor allem Profite durch Neubau erzielen will, unter fehlenden Grundstücken und großen Kapazitätsengpässen leidet, geben sich Makler- und Beratungsunternehmen betont gelassen. Denn für Finanzinvestoren, die unter „Renditekompressionen“ an den Anlage- und Anleihemärkten leiden, biete der deutsche Immobilienmarkt nach wie vor „enorme Chancen“, beurteilt Lahcen Knapp, Vorstandschef der im Investment-Management tätigen Empira-Gruppe, die Lage. Und man hat wohl die berechtigte Erwartung, dass sich dank einflussreicher Lobbyorganisationen wie dem ZIA und dem stets offenen Ohr der herrschenden Politiker/innen für deren Anliegen daran auch nichts ändern wird. ●



Medienzirkus oder Chance für die Mietenpolitik?

Zur kurzen aber lebhaften Diskussion um einen „Berliner Mietendeckel“

Von Philipp Mattern

Ein Jurist veröffentlicht einen Aufsatz in einer juristischen Fachzeitschrift. Soweit nichts Ungewöhnliches. Die Reaktionen indes sind gewaltig. „Sensationell“, „phänomenal“, „der Hammer“ tönt es durch die Berliner Politik. Was ist der Grund für die Aufregung?

Der Jurist Peter Weber, ehemaliger Fachanwalt für Mietrecht und nun Angestellter im Wohnungsamt von Pankow, schrieb für die *JuristenZeitung* vom November 2018 einen knapp 8 Seiten langen Aufsatz, in dem er sich der Frage widmete, ob die Bundesländer selbständig ein Mietpreisrecht außerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) setzen könnten. Er kam zu dem Ergebnis, dass dies durchaus denkbar wäre, da den Ländern mit der Föderalismusreform 2006 eine Gesetzgebungskompetenz im Wohnungswesen zukomme. Diese erlaube es, auf der Grundlage

eines „öffentlichen Preisrechts“ Mietobergrenzen festzusetzen. Nach Webers Einschätzung dürfte das nicht im Konflikt mit einer konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes stehen.

Das ist eine durchaus interessante Überlegung und eine keineswegs unsympathische Vorstellung, gleichwohl basiert sie auf einer steilen und äußerst streitbaren These. Bei der Veröffentlichung Webers handelt es sich nicht um eine Tatsache, sondern zunächst um die Rechtsauffassung eines einzelnen Juristen. Als solche ließe sie sich diskutieren. Doch Webers Ausführungen wurden gleich zum Gegenstand eines mehrwöchigen und geradezu postfaktischen Polittheaters.

Nachdem Webers Artikel einige Wochen in der *JuristenZeitung* geschlummert hatte, griff ein Trio um die Berliner Bundestagsabgeordnete Eva Högl (SPD) seine Argumentation auf und startete mit einem großen Knall aus dem medialen Winterloch. Mitte Januar veröffentlichte sie zusammen mit Julian Zado und Kilian Wag-

ner vom SPD-Kreisverband Mitte einen Gastbeitrag im *Tagesspiegel*. Darin forderten die drei, Berlin solle eine „landes-eigene öffentliche Mietpreisbindung“ für Bestands- und Neuvertragsmieten im Innenstadtbereich einführen. Von durchschnittlich 6 bis 7 Euro nettokalt ist die Rede, und zwar „noch in dieser Legislaturperiode“, also bis übernächstes Jahr. Der passende Markenname wurde gleich mitgeliefert, und so war der „Berliner Mietendeckel“ plötzlich in aller Munde. Das Medienecho war enorm, den SPDler/innen ein Coup gelungen. Politiker/innen und Kommentator/innen, egal ob vom Fach oder nicht, brannten darauf, ihre Meinung kundzutun.

Medienrummel statt Sachdiskussion

Während der Medienrummel tobte und die SPD ihren Coup auskostete, wurde der Berliner Koalitionspartner ungestüm. „Es ist kein SPD-Vorstoß, sondern ein Vorschlag eines Juristen. Kann man mal zur Kenntnis nehmen“, zeterte die Linken-

Abgeordnete Katalin Gennburg auf Facebook. Das Vorpreschen der SPD konnte ihre Partei nicht auf sich sitzen lassen. Die Linke legte nach und forderte ebenfalls einen Mietendeckel – für Hamburg! Das ist kein Witz. Die Partei brachte einen entsprechenden Antrag in die Bürgerschaft ein, der postwendend (auch von der SPD) abgebugelt wurde. Der Mietendeckel sei – ganz im Berliner Jargon – der „absolute Hammer“ und nicht weniger als eine „Revolution in der Wohnungswirtschaft“, so ließ sich die wohnungspolitische Sprecherin der Hamburger Linkspartei vom NDR zitieren. Nicht schlecht, diese Wortwahl. Vor ein paar Wochen noch den roten Matrosen zum Hundertsten gratuliert, und jetzt die Revolution mit dem „öffentlichen Preisrecht“ machen wollen? Aber gut, muss jede/r selbst wissen. Und in der Tat, diese Rhetorik verfiel durchaus. Zumindest der Klassenfeind schloss sich prompt dem Pathos an. Der Mietendeckel sei „unverhohlener Klassenkampf“, polterte der Eigentümerverband „Haus und Grund“. Zwei Dumme, ein Gedanke? Wo das der Fall ist, lässt der Dritte nicht lange auf sich warten. Und tatsächlich: „Wohnen wie in der DDR“, kreischte schließlich der Kommentator der *Frankfurter Allgemeinen*.

Eine SPD-Bundestagsabgeordnete fordert einen Mietendeckel auf Landesebene, während die SPD auf Landesebene das Ganze wahlweise als „unseriöse Effekthascherei“ und „blanken Populismus“ abtut (Hamburg) oder „schnell prüfen und wenn möglich konsequent nutzen“ möchte (Berlin). Die Linkspartei wiederum fühlt sich zu kurz gekommen und möchte auf der einen Seite die Wohnungswirtschaft mit dem absoluten Hammer des Mietendeckels revolutionieren, auf der anderen Seite meldet die Parteigenossin Katrin Lompscher, Stadtentwicklungssenatorin von Berlin, erhebliche verfassungs- und kompetenzrechtliche Zweifel an. Die Vermieterlobby wiederum sieht sich zu Tiraden gegen den Sozialismus genötigt und die Zeitungskommentator/innen verschiedener Couleur geraten völlig aus dem Häuschen. Angesichts all dessen fragt man sich schon: Worüber diskutieren alle diese Leute eigentlich? Zumindest nicht über den Artikel des Juristen Peter Weber. In dem ging es nicht um die DDR, nicht um Hämmer und auch nicht um Revolutionen, sondern um die Mutmaßung, dass die Bundesländer möglicherweise die Kompetenz hätten, Mietpreise nach oben hin zu begrenzen. Eine These, die, wie gesagt, äußerst streitbar ist und sich erst im Wege



Bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen wäre es rechtlich möglich, die Mieten auf 6 bis 7 Euro zu deckeln. Dies ließe sich auch in der laufenden Legislaturperiode umsetzen.

ihrer Realisierung bewahrheiten ließe. Das stört im heutigen Diskurs aber kaum mehr. Die Frage des ‚Ob‘ wurde kurzerhand für beantwortet erklärt, aber nicht etwa durch eine tatsächliche Umsetzung der infrage stehenden Idee, sondern im medialen Diskurs und quasi über Nacht. Aus einer Frage wurde ein Fakt, aus einer These eine Tatsache gemacht. „Ein Mietendeckel ist möglich“, schrieb die *taz*, und zwar ganz ohne Konjunktiv und Fragezeichen. Ähnlich äußerte sich sogar noch Andrej Holm, Stadtsoziologe und Berater des Senats, der auf seinem Blog bekannt gab: „Bundesländer können eigene Mietpreisbegrenzungen festlegen“. Aber was macht ihn so sicher?

Probieren oder studieren?

Inzwischen ist es ruhig geworden um den Mietendeckel. Man prüfe ihn juristisch, heißt es von Seiten des Senats. Eine juristische Prüfung ist sicher sinnvoll, jedoch bedeutet diese Formulierung in solchen Kontexten allzu oft, dass man keine genaue Idee hat, was man tun soll. Letztendlich gilt für den Mietendeckel das Sprichwort: „*The proof of the pudding is in the eating*“, frei übersetzt: „Probieren geht über Studieren“. Entgegen der oft kolportierten Annahme gibt es für eine derartige Mietpreisbegrenzung keine Rechtsgrundlage. Diese müsste erst geschaffen werden. Die Frage wäre einerseits, ob Berlin tatsächlich die gesetzgeberische Kompetenz dazu hat und andererseits, ob ein so geschaffenes Recht in seiner konkreten Ausgestaltung mit bestehender bundesrechtlicher Gesetzgebung kollidiert. Das

kann sein, muss aber nicht. Eine abschließende rechtliche Prüfung wäre keine ausschließliche Sache der Politik, sondern vielmehr der höchstrichterlichen Rechtsprechung und damit eine Angelegenheit von vielen Jahren. Ein durchaus lohnenswerter Versuch, aber man muss ihn tatsächlich wagen. Und man sollte sich sinnvolle Maßnahmen für die Zwischenzeit ausdenken, anstatt auf eine Patentlösung zu verweisen, die noch völlig in den Sternen steht. „Wir wollen jedes Instrument, das den Mieterinnen und Mietern hilft“, meinte der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) im Zuge der Diskussion. Nun denn, es gäbe genug zu tun. Warum nicht die Mieten in den landeseigenen Wohnungsunternehmen konsequent auf die besagten 6 bis 7 Euro deckeln? Das wäre relativ leicht möglich und sogar in dieser Legislaturperiode zu machen. Es passiert aber nicht, und alleine das sollte zu denken geben.

Was das Schicksal des Mietendeckels angeht, so gibt es zwei Möglichkeiten: Die SPD legt in den kommenden Monaten mit ihren Koalitionspartnern einen ernsthaften Gesetzes- oder Verordnungsentwurf vor, der über das Format eines Gastkommentars im *Tagesspiegel* hinausgeht, beschließt ihn mit der Regierungsmehrheit im Abgeordnetenhaus und lässt sich auf den erwartbaren Rechtsstreit mit der Eigentümerlobby ein. Oder man vergisst das eigene Geschwätz von gestern möglichst schnell wieder, tut so, als sei nichts gewesen und sucht nach dem nächsten Thema, auf dem man durch die Medien jagt. Man darf gespannt bleiben. ●

Wie realistisch ist die Enteignung?

Interview mit der Juristin und grünen Bundestagsabgeordneten Canan Bayram

Verglichen mit der Leichtigkeit, mit der die Berliner Politik ihre Wohnungsgesellschaften verkaufte, erscheint der unter Zuhilfenahme des Artikels 15 Grundgesetz vorgesehene Rückkauf allein der Bestände der Deutsche Wohnen (DW) mit erheblichen Mehrkosten und kaum einschätzbaren juristischen Auseinandersetzungen verbunden zu sein. Wir fragten Canan Bayram nach den erhofften Effekten und Erfolgsaussichten. Zuvor hatte der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages in einer Stellungnahme vom Januar je nach Auslegung des Artikels 15 die Voraussetzungen für eine Enteignung von Wohnungsunternehmen für gegeben erachtet.

MieterEcho: In Ihrem Artikel aus dem *Tagesspiegel* verbreiten Sie Optimismus, was die Enteignung von gewinnorientierten Wohnungsunternehmen mit über 3.000 Wohnungen angeht. Im Februar schrieben Sie dort, dass eine solche Enteignung gehen würde, „wenn man politisch will und es gut gemacht ist.“ Wie könnte das „gut machen“ aussehen?

Canan Bayram: Der rot-rot-grüne Senat muss ein Gesetz formulieren, das vor Gericht auch Bestand hat. Gut machen bedeutet also, alles darauf abzuklopfen, damit das Gesetz verfassungsgemäß formuliert ist. Wenn ich den politischen Willen dazu habe, kann ich mich nicht hinter den Gerichten verstecken, das würde bedeuten, die politische Verantwortung nicht übernehmen zu wollen. Ich halte es wie Katrin Schmidberger, die das Sozialisierungsgesetz als Notwehr bezeichnet hat. Denn die CDU im Bundestag weigert sich, das Mietrecht so zu gestalten, dass Mieter tatsächlich geschützt sind. Die Bevölkerung will, dass die Politiker für sie kämpfen, dafür wurden sie schließlich gewählt. Zudem ist die Erwirtschaftung von Rendite bei Wohnimmobilien nicht vom Grundgesetz geschützt.



Foto: Tim Lüdemann/Grüne Xhain

Die Juristin Canan Bayram ist seit 2018 direkt gewählte Bundestagsabgeordnete von Bündnis90/Die Grünen im Wahlkreis Friedrichshain-Kreuzberg und Prenzlauer Berg (Ost).

In dem Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes heißt es, dass es sich bei einer Enteignung um „zulässige Sozialisierungsgegenstände“ und „Produktionsmittel“ handeln und eine „Sozialisierungsreife“ erreicht sein müsse. Ist dies denn gegeben?

Das Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes bezieht sich auf die Relevanz, also die Größenordnung und wirtschaftliche Bedeutung des zu sozialisierenden Unternehmens. Die gewinnorientierten Wohnungsunternehmen müssen also eine Relevanz für den Wohnungsmarkt haben. Welche Größenordnung dabei als relevant einzuschätzen ist, wird vielleicht problematisch, aber es lässt sich begründen. Eine gewisse Anzahl von Wohnungen ist ein Anzeichen dafür, dass es nur um Rendite geht. Mit der Größe des Unternehmens geht einher, dass den in der Regel mittellosen Mietern ein riesiger Apparat und Rechtsabteilungen der Gegenseite gegenüberstehen. Die haushoch überlegenen Vermieter überrumpeln die Mieter, die sich kaum zur Wehr setzen können. Zumal in so kurzer Zeit gar nicht so viele Wohnungen gebaut werden könnten, um

die akuten Probleme im Bestand zu lösen. Bei der Frage der Produktionsmittel wird es von dem vom Senat vorzulegenden Sozialisierungsgesetz abhängen, ob es auch diesbezüglich sehr gut formuliert ist.

Der Artikel 14 GG sieht eine Verhältnismäßigkeit bei der Entschädigung vor und dass die Enteignung das letzte Mittel sein müsse. Entfallen diese Kriterien beim Artikel 15 GG vollständig?

So würde ich das sehen. Im Unterschied zum Artikel 14 erfordert Artikel 15 eben nicht die Verhältnismäßigkeit, wie zum Beispiel das Bundesfernstraßengesetz zeigt.

Deutsche Wohnen, Vonovia und andere börsennotierte Immobilienkonzerne als auch die anderen privaten Wohnungsvermieter mit 3.000 oder mehr Wohnungen werden sich nicht widerstandslos enteignen lassen. Welches juristische Prozedere würde sich aus einem Enteignungsgesetz ergeben?

Das lässt sich nicht vorhersehen. Verschiedene Varianten sind denkbar, die beim Verwaltungsgericht oder auch dem Landesverfassungsgericht landen könnten. Je nach der Vorgehensweise des Landes Berlin könnten sich sehr verschiedene juristische Möglichkeiten ergeben. Zum Beispiel, wenn das Land Berlin eine Aktienmehrheit der Deutsche Wohnen übernimmt, ist das eine ganz andere Geschichte, als wenn das Land konkrete Grundstücke in Berlin enteignet.

Und wo soll das alles enden?

Auf jeden Fall sollte am Ende die Überführung der Wohnungen in eine zu gründende Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) herauskommen. Diese könnte die Mietverhältnisse ganz neu regeln und das Rad der Privatisierungen damit zurückdrehen. Für viele Menschen stellt sich doch die Frage, wenn alles privatisiert wird, wofür brauchen wir dann überhaupt noch den Staat? Diese Skepsis ist begründet und befördert die Verdrossenheit gegenüber der Politik.

Könnte die Schuldenbremse, die ab



Börsennotierte Immobilienkonzerne wie Vonovia oder die Deutsche Wohnen zu enteignen und in eine Anstalt des öffentlichen Rechts zu überführen, ist ein juristischer Drahtseilakt. Voraussetzung für einen erfolgreichen Ablauf ist ein vom rot-rot-grünen Senat wasserdicht formuliertes Sozialisierungsgesetz. Foto: nmp

2020 eine Kreditaufnahme der Bundesländer verbietet, eine Enteignung, bzw. den gesetzlich geregelten Rückkauf verhindern?

Nach Meinung unserer finanzpolitischen Sprecherin Lisa Paus ist dieser Aspekt unproblematisch, da auf der anderen Seite ja ein Vermögen im Landeseigentum gebildet wird.

Zum einen unterstellt die Enteignungsinitiative, dass die börsennotierten Wohnungsunternehmen „Einfluss auf den Wohnungsmarkt der gesamten Stadt“ nähmen „weil sie über hunderttausend Wohnungen besitzen“, zum anderen sei die Berliner Landespolitik machtlos gegenüber DW & Co. Nun könnte das Land Berlin mit 300.000 eigenen Wohnungen zahlenmäßig stärker auf den Wohnungsmarkt einwirken als die Immobilien-AGs. Liegt da nicht ein Widerspruch in der Argumentation, die auch einem Gericht die Zulassung der Enteignung schwer machen müsste?

Dass die landeseigenen Gesellschaften früher wie andere private Unternehmen agierten, sehe ich auch so. Ich würde das jedoch nicht als Argument gegen die Sozialisierung verwenden. Für die Sozialisierung ist das auch nicht relevant, da den Unternehmen kein Fehlverhalten nachgewiesen werden muss, sondern es um deren Größe geht. Richtig ist aber, dass der Senat glaubwürdiger wäre, wenn er die landeseigenen Gesellschaften vorher

schon in Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) umwandeln und damit klar machen würde, dass diese nun gemeinwohlorientiert sind.

Mit einem verstärkten kommunalen Wohnungsbau könnten die landeseigenen Gesellschaften unter entsprechenden Vorgaben für die Miethöhe doch auch den Wohnungsmarkt entspannen und damit den flächendeckenden Mietanstieg dämpfen. Spielen derlei Argumente in der juristischen Betrachtung keinerlei Rolle? Und was ist Ihre persönliche Meinung zu dieser leider viel zu wenig diskutierten Option?

Beim kommunalen bzw. gemeinwohlorientierten Wohnungsbau ist noch Luft nach oben. Da erwarte ich in Bezug auf die Genossenschaften auch mehr Anstrengungen. Der Bedarf steigt, das ist klar. Die Initiative gibt der Senatorin von der Linken damit die Möglichkeit, der SPD die Verantwortung für die Wohnungsmisere zuzuspielen. Dass man den notwendigen Wohnungsbau und die Sicherung der Wohnungen im Bestand gegeneinander stellt, kann ich nicht nachvollziehen, beides ist wichtig.

Von den rund 116.000 Wohnungen der DW in Berlin liegen laut dem Geschäftsbericht von 2017 über 50% unter einer Miete von 6,50 Euro/m². Von der Enteignung würden im Falle der DW also vielleicht nur 60.000 Haushalte unmittelbar profitieren, da ihre

Mieten abgesenkt würden. Wäre dies nicht eine sehr teuer erkaufte soziale Absicherung im Verhältnis zu den Milliardenbeträgen, über die hier gesprochen wird?

Die Überführung der Wohnungen in eine AöR würde alle Mieter dauerhaft vor Verdrängung schützen und die Angst davor nehmen. Die Dynamik der steigenden Mieten, die sich im Mietspiegel niederschlägt, ist in hohem Maße auf die exorbitanten Neuvertragsmieten zurückzuführen. Mit der AöR könnte hier entgegengewirkt werden, denn Mieten müssen nicht immer steigen, sie können auch sinken. Und so dämpfend auf den Mietspiegel einwirken, wovon alle Mieter in der Stadt profitieren.

Selbst wenn nur 5 Milliarden Euro als Entschädigung bezahlt würden, also ein Drittel des Börsenwerts der DW, könnten mit diesem Betrag rund 30.000 Wohnungen mit je 70 qm Fläche gebaut werden. Wäre das Geld so nicht besser angelegt?

Ich bin keine Bauexpertin, kann also bezüglich der Neubaukosten nichts sagen. Aber die steigenden Bodenpreise machen günstiges Bauen immer schwerer. Die Entschädigung könnte nach Artikel 15 aber auch zu einem deutlich niedrigeren Preis erfolgen, so dass diese Kalkulation nicht aufgeht.

Vielen Dank für das Gespräch.
Die Fragen stellte Hermann Werle.



Die *Little Homes* für Obdachlose laufen der Idee von *Housing First* zuwider, die eine Unterbringung in einer Wohnung als Ausgangspunkt für weitere Hilfen ansieht. Fotos: Matthias Coers

Holzhütten für die Armen

Diskussion über Substandardbehausungen für Wohnungslose entbrannt

Von Philipp Möller

Angesichts der Konzeptlosigkeit für einen leistbaren Neubau stoßen Ideen, die Wohnstandards für Wohnungslose abzusenken und Obdachlose in Bretterbuden unterzubringen, auf immer mehr Zuspruch.

Not macht erfinderisch. Diese Binsenweisheit gilt ganz besonders für die Wohnungsnot. In den 1920er Jahren in den Wirren der Weltwirtschaftskrise bauten sich Wohnungslose in Hamburg eigene Hütten aus Fischkisten. In den Stadtrandgebieten errichteten arbeitslos gewordene, ehemals in der Fischindustrie Beschäftigte ganze Kistendörfer. In Berlin entstanden zur gleichen Zeit Siedlungen aus Bauwagen und ausrangierten Straßenbahnwagen. In der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg nutzten die Alliierten sogenannte Nissenhütten, Wellblechhütten in Fertigbauweise, um die Massen von Wohnungslosen am Rande der zerstörten Städte unterzubringen. Behelfslösungen waren

immer eine Seite von Wohnungsnot. Gleichzeitig ebneten Wohnungskrisen den Weg für neue und emanzipative wohnungspolitische Konzepte wie das Neue Bauen, den Gemeindewohnungsbau in Wien oder das *Council Housing* in England.

Die heutige Wohnungsnot ist keine Folge von Kriegen, sondern hat ihre Ursache in den sozialen Verwüstungen der neoliberalen Wohnungspolitik. Spätestens seit der großen Migrationsbewegung im Jahr 2015 herrscht in Berlin ein wohnungspolitischer Krisenmodus. Angefangen bei der Unterbringung von Geflüchteten in Turnhallen, über die Aufstellung von *Tempohomes* bis hin zum Bau von modularen Massenunterkünften (MUFs). Der Berliner Politik fiel einiges ein, manches davon kaum menschenwürdig, um auf den scheinbar plötzlichen Bevölkerungszuwachs zu reagieren. Dabei wächst Berlin seit 2008, mittlerweile leben über 360.000 Neuberliner/innen in der Stadt. Die Diskussion um die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete ist angesichts nahezu ge-

schlossener Grenzen etwas abgeflaut. Die Wohnungsnot hat sich derweil weiter verschärft. Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe zufolge sind bundesweit 1,2 Millionen Menschen wohnungslos und ein weiterer Anstieg wird befürchtet. Wie im Jahr 2015 etabliert sich ein neuer Krisendiskurs und erneut erschallt der Ruf nach schnellen Lösungen.

Sonderbaurecht für Wohnungslose

Barbara Eschen, Direktorin der Diakonie in Berlin und Brandenburg, brachte im Interview mit dem MieterEcho ein Sonderbaurecht für Wohnungslose ins Spiel. „Wir haben eine wachsende Zahl an Menschen, die in ASOG-Unterkünften unter schwierigsten Bedingungen leben. Die Bezirke wissen nicht mehr, wo sie die wohnungslos gewordenen Menschen noch unterbringen sollen“, beschreibt sie die Situation in der Stadt. „Es muss jetzt schnell und kostengünstig gehandelt werden. Sozialsenatorin Breitenbach hat gefordert, dass es eine gesamtstädtische

Steuerung in der Unterbringung wohnungsloser Menschen geben soll. Aber man braucht dann auch die Objekte.“ Vorbild für das Sonderbaurecht wäre die 2015 geschaffene „Sonderregelung zum Flüchtlingsbaurecht“ im § 246 des Baugesetzbuchs, die zum Ende des Jahres 2019 ausläuft. Bisher umfasst das Sonderbaurecht ausschließlich die Unterbringung von Geflüchteten. Eine Ausweitung auf Wohnungslose wäre eine Bundesangelegenheit. Das Sonderbaurecht soll die Bauzeit der Unterkünfte für Geflüchtete verkürzen, indem übliche Planungsverfahren und Standards für die infrastrukturelle Versorgung (wie Schulen, Kitas, Verkehrsanbindung) unterschritten werden. Unterkünfte dürfen fernab von Siedlungskernen oder in Gewerbegebieten errichtet werden. Die Isolation und Stigmatisierung der Bewohner/innen durch die Unterbringung in Unterkünften wurde immer wieder kritisiert (MieterEcho Nr. 397/August 2018). Die Kosten und Bauzeit der MUFs sind zudem nicht wesentlich geringer als im normalen Wohnungsbau (MieterEcho Nr. 381/ Juni 2016 und MieterEcho Nr. 396/ Juli 2018). Daniela Radlbeck, Referentin für Obdachlosen- und Wohnungslosenhilfe beim Paritätischen Wohlfahrtsverband Berlin, sieht die Idee eines Sonderbaurechts für Wohnungslose kritisch: „In der Not nimmt man vieles, was angeboten wird, aber ich plädiere immer für ein inklusives Wohnen. Natürlich ist es wichtig, für bestimmte Zielgruppen schnellstmöglich Wohnraum zu Verfügung zu stellen, aber es ist sinnvoller, das Ganze zu durchmischen.“

Integrative Lösungen gefordert

Eine Durchmischung der Wohneinheiten, etwa durch eine Kombination mit studentischem Wohnen, will auch Barbara Eschen. Diese stellt sich jedoch bereits bei den nach der Sonderregelung zum Flüchtlingsbaurecht errichteten MUFs als schwierig heraus. Eine Umnutzung bedürfte einer Änderung des Bebauungsplans. Die MUFs seien aber ohnehin nicht das Vorbild für ihren Vorschlag, erklärt Eschen. „Es braucht kleine Einheiten, gut verteilt und in den Bezirken verstreut.“ Sie fügt hinzu: „Standardabsenkung ist immer problematisch. Die Wohneinheiten müssen so integrativ wie möglich sein, aber man wird immer erkennen, dass das ein preiswerter und einfacher Raum ist.“ Daniela Radlbeck vertritt prinzipiell die Position, wohnungslose Menschen in Wohnungen oder wohnungsähnlich unterzubringen. „In Gemeinschaftsunterkünften

gibt es immense Schwierigkeiten, was die Privat- und Intimsphäre und das seelische Wohlbefinden angeht“, sagt sie.

Die Tatsache, dass vier Jahre nach dem Sommer der Migration über eine Ausweitung von Substandardlösungen für weitere Bevölkerungsteile diskutiert wird, zeigt, wie wenig sich in der Debatte um leistbaren Wohnungsneubau getan hat. Die Ankündigung, dass die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ihre Neubauziele von 30.000 Wohnungen bis 2026 um über 5.000 Wohneinheiten verfehlen, kommentierte Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) mit den Worten, das sei „nicht schön“. Ein Konzept, um die Fertigstellung zu beschleunigen, legte sie nicht vor. Dabei wäre angesichts der Zahlen eine Diskussion über eine grundsätzliche Neuausrichtung des kommunalen Wohnungsbaus notwendig. Bereits 2015 gab es in der Debatte um die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete Vorschläge, etwa des Architekten Stefan Rettich, Baustandards mit Augenmaß zu senken und Typenbauten zu konzipieren, um eine kürzere Bauzeit und leistbare Wohnungen zu ermöglichen. Auf Gehör trafen die Konzepte kaum.

Little Homes auf dem Vormarsch

Eine noch weitaus drastischere Unterschreitung der Wohnstandards als die MUFs sind die 3 qm großen Holzhütten, die der Verein „Little Home“ deutschlandweit an Obdachlose verschenkt. Die Bretterbuden sind lediglich mit einer Chemietoilette und einer Matratze ausgestattet. Eine Dämmstoffisolierung und das niedrige Raumvolumen sorgen laut dem Verein dafür, dass die Temperatur auch bei Minusgraden bei über 15 Grad bliebe. Voraussetzung dafür seien lediglich ein Hund und zwei Kerzen als zusätzliche Wärmespender. Ein Anschluss an die Kanalisation, eine Heizung und Brandschutz fehlen. Deutschlandweit soll es mehr als 15.000 Interessent/innen für die Holzhütten geben. Laut einem Bericht der *Berliner Morgenpost* erfolgt die Auswahl nach intensiven Gesprächen. Voraussetzung ist die Abstinenz von Alkohol und Drogen. Sozialarbeiter/innen der Caritas sollen die Regeln überprüfen, auch das Ordnungsamt und die Polizei kontrollieren die 16 bereits aufgestellten Hütten regelmäßig. Damit läuft die Konzeption der Idee von *Housing First* zuwider, welche das Konstrukt der Wohnfähigkeit als Problem sieht und stattdessen die Unterbringung in einer Wohnung als Ausgangspunkt für weitere Hilfen nimmt (MieterEcho Nr. 400/ Feb-



Substandardlösungen wie die modularen Massenunterkünfte (MUFs), oder die *Little Homes* für Obdachlose sind keine Lösung für die extreme Wohnungsnot und die wachsende Zahl an Wohnungslosen.

ruar 2019). Trotzdem finden die *Little Homes* immer mehr Unterstützung. So wurde bei einer Mahnwache für verstorbene Obdachlose vor dem Roten Rathaus im Januar mit viel medialer Aufmerksamkeit eine Holzhütte an eine obdachlose Person vergeben. Die Pankower Fraktion von Bündnis90/Die Grünen ersuchte das Bezirksamt in einem Antrag in der BVV um Unterstützung des Vereins bei der Suche nach geeigneten Stellplätzen. Barbara Eschen sieht die *Little Homes* hingegen skeptisch: „Das ist deutlich unter dem, was ein Mensch braucht um zu wohnen.“ Die Initiative bringe aber die Problematik sehr deutlich auf den Punkt. Welche gesellschaftliche Breite die Vorstellung von Substandardbehausungen für die Ärmsten in der Gesellschaft mittlerweile hat, zeigt ein Konzeptvorschlag der Initiative „Autofreier Wrangelkiez“. Dieser sieht neben Fahrradstraßen „*Tiny Houses*“ genannte mobile Holzhütten für „Entmietete, Obdachlose und Roma-Familien“ vor. ●

Weiterlesen:

Stefan Rettich: Standards, Steuern und die Rolle der Kommunen. Wie kommen wir aus dem Krisenmodus der Erstunterbringung zu einer sozialen Stadtentwicklung mit bezahlbarem Wohnraum – und was heißt das für Politiker, Stadtplaner und Architekten? Elf Anmerkungen, online abrufbar unter: www.bauwelt.de/themen/Standards-Steuern-und-die-Rolle-der-Kommunen-Krisenmodus-Erstunterbringung-2480119.html

Der Mut der Dilettanten

Die Berliner FDP-Fraktion versucht sich in der Wohnungspolitik

Von Benedict Ugarte Chacón

„Auf Mut gebaut“ ist der Titel eines von der FDP-Fraktion im Berliner Abgeordnetenhaus im Herbst 2018 herausgegebenen Textes. Darin schildern die sogenannten Liberalen, was aus ihrer Sicht für eine „zukunftsorientierte Wohnungsbau politik“ umgesetzt werden müsste. Dabei lesen sich die aneinandergereihten Vorhaben nicht wie Vorschläge der kleinsten Oppositionsfraktion mit gerade mal 12 Parlamentssitzen, sondern wie ein Regierungsprogramm. So wolle man zum Beispiel „ein Sofortprogramm ‚10.000 Dächer für Berlin‘ auflegen“, mit dem Häuser innerhalb des S-Bahn-Rings um zusätzliche Etagen aufgestockt würden. Auch werde man ein „Baulückenkataster“ einführen, „welches Baulücken und Flächen im privaten und öffentlichen Besitz kenntlich macht, die für eine künftige Bebauung zur Verfügung stehen könnten“.

Bei dem Text handelte es sich ursprünglich um einen Beschluss des Landesausschusses der FDP Berlin vom September 2018. Die Parlamentsfraktion versah den Text lediglich mit einem Vorblatt und ihrem Logo. Kurze Zeit später legte die FDP-Fraktion dem Parlament einen Antrag vor, der ebenfalls den Titel „Auf Mut gebaut“ trug. Darin wurde der Senat aufgefordert,

die „Sofortmaßnahmen“ umzusetzen, die die Fraktion aus dem Parteibeschluss abgekupfert hatte. Dass eine Fraktion die Konzepte ihrer Partei übernimmt, mag nachvollziehbar sein. Dass aber Parteibeschlüsse nahezu unbearbeitet in parlamentarischen Antragstexten münden, deutet darauf hin, dass bei der Berliner FDP-Fraktion keine Fachleute vorhanden sind, die fähig wären, eine eigene Art von wohnungspolitischer Haltung zu entwickeln. Zudem ist der „Trendwechsel“, den die FDP-Fraktion in der Bau- und Wohnungspolitik herbeiführen will, weder innovativ noch mieterfreundlich. Vielmehr folgt er einer vulgären Marktgläubigkeit, wonach der Staat sich zurückzunehmen habe und das private Kapital schon irgendwie für Wohlstand Sorge, wenn man es nur ließe. Folgerichtig wenden sich die Liberalen gegen „immer schrillere dirigistische Eingriffe in den Wohnungsmarkt“, denn damit werde kein zusätzliches Angebot an Wohnraum geschaffen. Schlimmer noch: eine politisch herbeigeführte Besserstellung von Mieter/innen, die ohnehin nur kurzzeitig wirke, mache Mieten „zwar attraktiver, Eigentum aber unattraktiver“. Die Folge sei ein verknappter Wohnungsbau und somit auch steigende Mieten.

Marktglauben statt Wohnungspolitik

Inspiziert von solch marktliberalem Geplapper sind nun auch die konkreten Ideen der FDP-Fraktion zur Wohnungspolitik. Die Mietpreisbremse soll aufgehoben werden, da sie nur teuer und unwirksam

sei. Soziale Erhaltungsgebiete bzw. Milieuschutzgebiete, mit deren Festlegung Land und Bezirke der Verdrängung von Mieter/innen entgegenwirken wollen, sollen abgeschafft werden. Schließlich würde hier „die Gestaltungsfreiheit von Wohnungseigentümern“ stark eingeschränkt. Auch müssten Mietwohnungen „unproblematisch zu Eigentumswohnungen umgewandelt werden können“. Einer „Verstaatlichung von Wohnraum“, wie sie manche Bezirke mit dem angewandten Vorkaufsrecht vornähmen, solle entgegen gewirkt werden. Auch lehnt die Fraktion eine verbilligte Bereitstellung von Bundesgrundstücken ab. Diese müssten den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Privatinvestoren zu gleichen Konditionen angeboten werden. Bestimmte landeseigene Grundstücke wiederum sollen beschleunigt veräußert werden, „um Wohnraum zu schaffen“.

In populistischer Manier geißeln die Liberalen darüber hinaus die „Totalverweigerung der politisch Verantwortlichen auf allen Ebenen“, mit der die Schaffung von neuem Wohnraum verhindert und sich lieber um Grünflächen gesorgt werde. In ihrer Aufzählung nennt die Fraktion zwar Elisabeth-Aue, Pankower Tor und Buckower Felder – vergisst aber wohlweislich zu erwähnen, dass es gerade die Berliner FDP ist, die sich seit Jahren gegen die Schaffung Tausender Wohnungen auf dem Gelände des stillzulegenden Flughafens Tegel engagiert. ●

Start-ups statt Gedenken

An der Fontanepromenade entsteht vorerst kein Gedenkort für die von dort aus in Zwangsarbeit geschickten Jüdinnen und Juden

Von Jutta Blume

An der Fontanepromenade 15, nördlich des Flughafens Tempelhof, war von 1938 bis 1945 die „Zentrale Dienststelle für Juden“ des Berliner Arbeitsamts ansässig, die jüdische Menschen zur Zwangsarbeit, etwa in Fabriken und in die Rüstungsindustrie, schickte. Später wurden die in der Fontanepromenade gesammelten Daten genutzt, um Jüdinnen und Juden aufzuspüren und in Vernichtungslager zu deportieren. Heute erinnert nur eine Stele an diesen Ausgangspunkt der Vernichtung. Die Bemühungen eines Vereins, einen Gedenkort im Haus einzurichten, scheiterten an einem Privateigentümer.

Ende Januar versammelte sich eine kleine Gruppe vor dem einstöckigen Gebäude mit mittlerweile ausgebautem Dachgeschoss in Kreuzberg, um an das Schicksal der Zwangsarbeiter/innen und Deportierten zu erinnern und gegen das Unsichtbarwerden der Stätten des Nazi-Terrors zu protestieren. „Schikanepromenade“ habe diese Abteilung des Arbeitsamts damals unter Jüdinnen und Juden geheißt, berichtet Eva Nickel, Tochter einer Holocaustüberlebenden. Über das Schicksal von 26.000 Menschen ist in der Fontanepromenade 15 entschieden worden.

60 Jahre lang wurde das Gebäude kirchlich genutzt. Von den Alliierten zunächst an die evangelische Kirche übertragen, ging es 1951 an eine Mormonengemeinde aus den USA. Nachdem diese die Nutzung aufgab, hätte es laut Georg Daniels vom Verein „Gedenkort Fontanepromenade 15“ die Möglichkeit gegeben, das Gebäude in öffentlichen Besitz zu bringen und eine Gedenkstätte einzurichten. „Die Chronologie der Besitzverhältnisse um den noch bestehenden Haupttrakt gestalteten sich nach vorbehaltlichen Erkenntnissen des Vereins Gedenkort Fontanepromenade 15 seit 2011 als äußerst intransparent“, er-

klärte Daniels auf der Kundgebung. Im Jahr 2014 wurde ein neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen, im Frühjahr 2015 stand die Immobilie zum Verkauf. Zu diesem Zeitpunkt hätte der Bezirk ein Eigeninteresse anmelden können, um einen Gedenkort zu etablieren. Im Mai 2015 erwarb die "Fontanepromenade 15 GbR" das Gebäude, und im August 2016 erteilte das Bezirksamt die Baugenehmigung für den Umbau in Wohn- und Geschäftsräume. Der spätere Verein „Gedenkort Fontanepromenade 15“ bemühte sich fortan, einen Teil der Räume im Erdgeschoss vom neuen Privateigentümer anzumieten. Schließlich wurde sogar ein Mietvertrag in Aussicht gestellt. Der Verein sollte dafür Berliner Haushaltsmittel bekommen, die Verhandlungen liefen fortan über die Stiftung „Topographie des Terrors“. Am 4. Mai 2018 erklärte die Senatskulturverwaltung die Räume „mangels Kapazität und mangels Barrierefreiheit“ für ungeeignet. Zudem sei der Eigentümer nach seiner Bauinvestition gebunden, „die Flächen an einen umsatzsteuerpflichtigen Mieter zu vergeben; damit scheidet die Stiftung Topographie des Terrors aus“.

„Ausgangspunkt unsäglichen Leidens“

In der ehemaligen „Zentralen Dienststelle für Juden“ befinden sich daher zur Zeit Büros von Start-up-Unternehmen im Erdgeschoss und Wohnungen im Dachgeschoss. Bereits im Dezember 2016 schrieb die Holocaust-Überlebende Inge Deutschkron in einem offenen Brief an Kultursekretär Klaus Lederer (Die Linke): „Ich selbst bin im Jahr 1941 von der ‚Zentralen Dienststelle für Juden‘ zur Zwangsarbeit bei IG Farben vermittelt worden. Damit bin ich eine von vielen tausend Berliner Jüdinnen und Juden, für die dieser Ort der Ausgangspunkt unsäglichen Leidens geworden ist. (...) Deshalb appelliere ich an Sie, sich dafür einzusetzen, dass dieses Gebäude eine Nutzung erfährt, die seiner historischen Bedeutung gerecht wird.“ Das Verschwinden der Erinnerung an



Nur eine Stele erinnert an die von 1938 bis 1945 in der Fontanepromenade 15 ansässige „Zentrale Dienststelle für Juden“ des Berliner Arbeitsamts, von wo aus jüdische Mitbürger/innen zur Zwangsarbeit in Fabriken geschickt wurden. Foto: Matthias Coers

Zwangsarbeit und Verfolgung droht auch anderenorts, etwa beim Umbau der Bockbrauerei in der Kreuzberger Fidicinstraße durch die Bauwert AG. In den Kellergewölben war zu Zeiten des Nationalsozialismus Zwangsarbeit für die Rüstungsindustrie geleistet worden. ●

Weitere Infos: www.wem-gehört-kreuzberg.de/index.php/gedenkort-fontanepromenade-15

RAW abreißen und Hochhäuser bauen?

Der Bezirk schafft Fakten auf der letzten großen Fläche in Friedrichshain

Von der Bezirksgruppe Friedrichshain

Relativ unbemerkt spielte sich im letzten Jahr eine sogenannte Dialogwerkstatt zur Zukunft des RAW-Geländes in Friedrichshain ab. Der Bezirk hatte zu drei großen Veranstaltungen geladen, dazwischen wurden bei internen Gesprächsrunden zwischen Eigentümer, Bezirksamt, Architekten und anderen Entscheidungen getroffen. Beim Beteiligungsverfahren durften die Leute hunderte von Zetteln mit frommen Wünschen ausfüllen. Meist sprachen sie sich für einen behutsamen Umgang mit dem Areal des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks aus.

Herausgekommen ist dennoch ein Strukturplan, der den Abriss des größten Teils der Bauten auf dem RAW-Gelände vorsieht. Übrig bleiben sollen nur die denkmalgeschützten Häuser an der Revaler Straße und die Gebäude rund um den Kletterturm. Dazwischen sollen mehrere Hochhäuser entstehen sowie in den bisherigen Visualisierungen recht massiv wirkende Blöcke. Sie sollen Büros, Gewerbe und Unterhaltungsindustrie beherbergen. Eine Wohnbebauung ist nicht vorgesehen. Dieses Ergebnis soll nun zeitnah in einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans übergehen.

Was nach vielen Jahren der Auseinandersetzung um die Zukunft des Geländes eigentlich unglaublich erschien, ist von der grünen Bezirksregierung nun gebilligt

worden. Mit den prognostizierten 180.000 qm Neubau würde endlich eine gewisse Ruhe auf dem RAW einkehren und es entstünden Arbeitsplätze, erklärte sinngemäß Baustadtrat Florian Schmidt (Bündnis90/Die Grünen) bei einer Anhörung der BVV im November 2018. Auch komme es angesichts eines geplanten Riesenturms an der Warschauer Brücke nicht so sehr darauf an, ob nun 30 bis 40.000 qm mehr oder weniger entstünden.

Die Bezirksgruppe Friedrichshain sieht das anders. Die Entwicklungen rund um die Mercedes-Benz-Arena dürfen nicht auf das RAW überschwapen. Bei aller Kritik an der derzeitigen Nutzung als Partyort ist das Areal nach wie vor ein subkulturelles Zentrum und ein wichtiger Freiraum. Eine neue Hochhaus-City würde der ohnehin fortgeschrittenen Gentrifizierung in Friedrichshain die Krone aufsetzen.

Kinderzirkus als Geisel?

Die Initiative „RAW Kulturensemble“ setzt sich dafür ein, das Gelände mit einer Erhaltungssatzung zu schützen. Sie hat dafür 5.100 Unterschriften gesammelt und einen Einwohnerantrag in die BVV eingebracht. Städtebauliche Erhaltungssatzungen verhindern Abriss und begrenzen Neubaupotential auf ein ensembleverträgliches Niveau. Auch ohne Abriss würden die Flächen auf dem RAW für Neubauten ausreichen. Laut Initiative könne der Bezirk das festlegen, denn er sei „Plangeber“ und auf dem Areal herrsche kein Baurecht über den Bestand hinaus.

Doch die Eigentümer nutzen die Vertragsverhandlungen mit den bisherigen Nutzer/innen des so genannten „Soziokultur-L“ als Druckmittel. Den Mieter/innen, die die L-förmig angeordneten Gebäude teils seit langen Jahren nutzen, wird ein Verbleib in Aussicht gestellt, darunter Künstlerateliers, eine Skatehalle, ein Kletterturm und ein Kinderzirkus. Momentan droht ein Teil ihrer Mietverträge auszulaufen. Sie sollen die Möglichkeit erhalten, über einen sozialen Träger einen bezahlbaren Rahmenmietvertrag zu bekommen. Angeblich bräuchte es dafür aber das enorme Bauvolumen zur Refinanzierung, heißt es von Seiten der Kurth Immobilien GmbH, die Eigentümerin eines Großteils des Geländes ist. Ein Kinderzirkus als Geisel zur Durchsetzung von Investorenräumen? Der Bezirk muss den Eigentümern klar machen, dass sich die Politik nicht erpressen lässt und dass das RAW für ihre Vorstellungen nicht der richtige Ort ist. Eine zukünftige Bebauung muss sich in das Ensemble einfügen und nicht umgekehrt. Es geht darum, dass das RAW-Gelände als industrielle Kulturlandschaft erhalten bleibt und seine wichtige Funktion als Ort der Erholung, für Kultur und Sport sowie öffentliche Infrastruktur in einem sehr dicht bebauten Kiez ausgebaut wird. Einem weiteren Kommerzzentrum darf das RAW nicht geopfert werden. ●

Weitere Informationen:

www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/bezirksticker/2018/dialogwerkstatt-raw-720667.php
www.raw-kulturensemble.de

Rehe bauen keine Sozialwohnungen

Das Kapital ist ein scheues Reh. Es weidet dort, wo das Gras am saftigsten ist. Das liegt in seiner Natur, wer will es ihm ernsthaft vorwerfen? Das Kapital kennt keine Moral, soziale Verantwortung liegt ihm fern. Allein der Hunger nach Profit treibt es an. Wer das Kapital locken will, der muss ihm eine prächtige Weide bereiten, sonst bleibt es fern.

Die Berliner Politik lud lange Zeit Investor/innen aus aller Welt in die Stadt, bot Berliner Bauland doch saftiges Grün, stets gedüngt durch Niedrigzins und kapitalfreundliche Gesetze. Nun wächst die Wohnungsnot und die Politik will vom Kapital einen Beitrag zum sozialen Wohnungsbau. Doch seit der Wiederaufnahme des geförderten Wohnungsbau im Jahr 2014 wurden bis Ende Dezember 2018 nur 1.754 Sozialwohnungen in Berlin fertiggestellt. Ganze 45 Wohneinheiten davon errichteten nicht-kommunale Träger. Mit dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung will die Politik das Kapital zur Beteiligung am geförderten Wohnungsbau zwingen. Private Investor/innen verpflichtet das Modell bei der Ausweisung von Bauland auf eine Quote von 30% sozialen Wohnungsbaus. Seit Einführung der kooperativen Baulandentwicklung im August 2014 bis zum April 2018 wurden 948 Sozialwohnungen fertiggestellt, allesamt durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Das scheue Reh zog sich ins Dickicht zurück und überließ die schwer genießbaren Sozialbauten den Städtischen, die die Einzigen waren, die kooperierten.

Dabei entschied der Bundesgerichtshof im Februar, dass Sozialbindungen im Rahmen der sozialen Wohnbauförderung zeitlich befristet sein müssen und erklärte eine Klausel zur dauerhaften Bindung für unwirksam. Doch selbst 15j-ährige Sozialbindungen scheinen angesichts des billigen Geldes auf den Kapitalmärkten noch zu viel für das Kapital.

Wer das Kapital zähmen will, der muss es umzäunen, damit es nicht flieht. Doch selbst dann sucht es nach Löchern im Zaun, wo es nur kann. Reift diese Erkenntnis, bleiben nur noch zwei Wege: Man errichtet immer höhere Zäune in Form von schärferen Gesetzen oder die Kommune baut selbst und lässt das Kapital beiseite.

Philipp Möller



Protest gegen den Immobilien-Kongress im Hotel Adlon im Februar 2019. Foto: Matthias Coers

Harte Landung für die Waldstraße 37

Ob die Bewohner/innen der Waldstraße 37 auch in die Kirche gegangen sind, um für ihr Haus zu beten, ist nicht bekannt. Ansonsten haben sie wirklich alles versucht, den Berliner Senat und den Bezirk Mitte dazu zu bewegen, das in diesem Moabiter Milieuschutzgebiet geltende Vorkaufsrecht auszuüben, um die Übernahme durch einen berühmten Investor mit Sitz in Luxemburg zu verhindern.

An gutem Willen hat es dabei nicht gemangelt, alle Akteure – Senat, Bezirksamt, Bezirksverordnetenversammlung – waren in seltener Einmütigkeit dafür. Wenn da nicht die Sache mit dem lieben Geld wäre. 7 Millionen Euro sollte der aus 30 Wohneinheiten bestehende Komplex kosten, was, notwendige Sanierungen eingerechnet, einem Quadratmeterpreis von über 4.000 Euro entspräche. Und so winkten alle von Senat und Bezirk angefragten städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch dankend ab: Trotz eines vom Senat in Aussicht gestellten Zuschusses sei ein Ankauf dieser Immobilie mit anschließender Mietpreisdeckelung „wirtschaftlich nicht darstellbar“, hieß es unisono. Das von einigen Bezirks- und Landespolitiker/innen seit einiger Zeit wie ein Heilsversprechen verkündete Vorkaufsrecht als Schutz vor explodierenden Mieten und Verdrängung landet allmählich in den profanen Niederungen der entfesselten Immobilienspekulation, denn die Waldstraße ist nicht der erste Fall dieser Art und weitere werden folgen. Die Investoren brauchen bloß ein extra großes Preisschild an das Haus zu hängen. Kauft die öffentliche Hand trotzdem, klingeln die Kassen, kauft sie nicht, klingeln sie auch, wenn auch etwas später.

Davon abgesehen: Mit 4.000 Euro/m² ließe sich problemlos Neubau in kommunaler Trägerschaft mit dauerhaft günstigen Mieten realisieren. Mit den 100 Millionen Euro, die die Blöcke an der Karl-Marx-Allee kosten sollen, und den rund 7 Milliarden Euro für einen neuerdings von der SPD geforderten Rückkauf der privatisierten GSW-Wohnungen sogar in erheblichen Größenordnungen. Aber das wäre ja – igitt! – Neubau.

Rainer Balcerowiak



Foto: nmp

Mieter/innen fragen – wir antworten

Härteeinwand bei Modernisierung

Von Rechtsanwältin Franziska Dams

Was heißt Härteeinwand eigentlich?

Das Gesetz sieht in § 555 d Abs. 2 BGB vor, dass die Duldungspflicht des Mieters für vom Vermieter geplante Modernisierungsmaßnahmen entfällt, wenn die Maßnahmen für den Mieter selbst, seine Familie oder andere Haushaltsangehörige eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter im Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

Eine unzumutbare Härte kann hierbei durch die vorzunehmenden Arbeiten selbst, die baulichen Folgen oder aufgrund vorausgegangener Aufwendungen des Mieters vorliegen.

Die zu erwartende Mieterhöhung und die Höhe der zukünftigen Betriebskosten können ebenfalls eine Härte begründen. Die finanzielle Härte spielt jedoch für die Frage der Duldung – anders als die ande-

ren Härteeinwände – keine Rolle und wird erst bei der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt.

Wann liegt eine unzumutbare Härte aufgrund der vorzunehmenden Arbeiten vor?

Ob tatsächlich eine unzumutbare Härte vorliegt, ist immer einzelfallabhängig und wird im Streitfall individuell durch das Gericht geprüft. Eine unzumutbare oder nicht zu rechtfertigende Härte kann sich aus den mit der Durchführung der Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen oder den baulichen Auswirkungen ergeben.

Dies wäre beispielsweise denkbar, wenn in den Wintermonaten die Fenster ausgetauscht werden sollen, wenn aufgrund der Baumaßnahmen im Winter keine Heizmöglichkeit zur Verfügung steht oder wenn wegen der Maßnahmen die Wasserversorgung nicht gewährleistet ist, ohne dass der Vermieter hierfür Alternativen zur Verfügung stellt. Auch das Alter der Mieter/innen und der Gesundheitszustand (Schwangerschaften, Erkrankungen etc.)

spielen in diesem Zusammenhang eine Rolle.

Bauliche Folgen der Maßnahmen – wie eine wesentliche Veränderung des Grundrisses oder der Wegfall von Stellfläche – können ebenfalls eine unzumutbare Härte begründen. Wenn Sie unsicher sind, ob Ihre persönliche Situation einen Härtegrund darstellt, kommen Sie in die Beratung. Dort gehen wir das gemeinsam mit Ihnen durch und unterstützen Sie bei der Formulierung des Härteeinwands.

Meine Mutter ist 97 Jahre alt, die Modernisierung stellt eine große Belastung für sie dar, unter anderem soll eine neue Heizung eingebaut und das Bad komplett erneuert werden, muss sie das dulden?

Das kann man pauschal nicht beantworten, da hierfür mehrere Aspekte relevant sind. Sofern die Ankündigung den formellen Anforderungen genügt und es sich tatsächlich um Modernisierungsmaßnahmen handelt, bestünde theoretisch eine Duldungspflicht.

Sofern bei Ihrer Mutter jedoch Härtegrün-

Rechtsanwältin **Franziska Dams** berät in den Beratungsstellen Kreuzberg Möckernstraße und Adalbertstraße.

de – abseits von finanzieller Härte – vorliegen, kann das schon anders aussehen. Das Alter Ihrer Mutter aber ist nicht allein ausschlaggebend. Natürlich sollten Sie bei der Geltendmachung von Härtegründen auf das fortgeschrittene Alter Ihrer Mutter hinweisen. Viel wichtiger ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass Sie mitteilen, welche Folgen das hat. Sofern Ihre Mutter beispielsweise bettlägerig und auf Pflege angewiesen ist, teilen Sie das bitte mit. Der Vermieter muss wissen, dass es Ihrer Mutter nicht möglich ist, dem Lärm und Schmutz zu entfliehen, weshalb ihr angesichts des Umfangs der Arbeiten und der damit verbundenen Beeinträchtigungen bei unausweichlichem Verbleib in der Wohnung eine Duldung nicht zuzumuten ist. Vermutlich ist Ihre Mutter auch auf das durchgehende Funktionieren der Sanitär-einrichtungen angewiesen. Auch insoweit würden die Maßnahmen im Bad sicherlich eine unzumutbare Härte für sie darstellen. Diese Aspekte müssen Sie in jedem Fall innerhalb der vom Gesetzgeber vorgegebenen Frist geltend machen. Der Vermieter muss sich dann mit diesen Einwendungen auseinandersetzen. Tut er das nicht und bietet beispielsweise keinen angemessenen Ersatzwohnraum oder anderweitige Hilfe an, sollte Ihre Mutter die Maßnahmen nicht dulden. Das heißt: Die Tür bleibt zu. Wenn der Vermieter trotz des Vorliegens dieser Härtegründe einen Anspruch auf Duldung der Maßnahmen erhebt, muss er das gerichtlich klären lassen.

Ich habe vor nicht mal einem Jahr mit Zustimmung des Vermieters mein Bad komplett erneuern lassen, mit Fliesen, Hänge-WC und allem drum und dran. Das alles natürlich auf meine Kosten. Letzte Woche bekomme ich eine Ankündigung des Vermieters, dass er mein Bad mit genau diesen Maßnahmen modernisieren will. Das geht doch nicht, oder?

Sie haben Recht, so geht das natürlich nicht. Auch durch den Mieter vorgenommene Verwendungen auf die Mietsache können eine unzumutbare Härte begründen, die zum Ausschluss der Duldungspflicht führen.

Voraussetzung hierfür ist, dass Sie in die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters investiert haben und diese Investitionen durch die Maßnahmen des Vermieters wieder zunichte gemacht würden, ohne dass sich der investierte Betrag amortisiert hat.

Hierauf müssen Sie den Vermieter innerhalb der vom Gesetzgeber vorgesehenen



Durch Mieter/innen vorgenommene Modernisierungen können eine unzumutbare Härte begründen, die zum Ausschluss der Duldungspflicht führen. Vorausgesetzt, die Mieter/innen haben in die Wohnung mit Zustimmung des Vermieters investiert und diese Investitionen würden durch die Maßnahmen des Vermieters wieder zunichte gemacht, ohne dass sich der investierte Betrag amortisiert hat. Foto: unsplash

Frist hinweisen. Eine Berücksichtigung von Amts wegen findet nicht statt. In Ihrem Fall würde es sich nicht mal um eine Modernisierung handeln, wenn der Vermieter genau dieselben Maßnahmen plant, die Sie ohnehin schon verwirklicht haben.

Die Miete wird nach Abschluss der Bau-maßnahmen mindestens 43% meines Einkommens betragen. Heißt das, dass ich die Maßnahmen deswegen nicht dulden muss?

So einfach ist das leider nicht. Der finanzielle Härteeinwand berechtigt nicht dazu, die Durchführung der Maßnahmen zu verweigern. Früher war das tatsächlich anders. Lag eine finanzielle Härte vor, mussten die Mieter/innen die Modernisierung nicht dulden. Heute spielt der finanzielle Härteeinwand allein auf der Ebene der Mieterhöhung eine Rolle. Eine finanzielle Härte kann dazu führen, dass man am Ende gar keine Mieterhöhung oder nur einen Teil zahlen muss. Damit der Einwand der finanziellen Härte jedoch berücksichtigt werden kann, muss er rechtzeitig geltend gemacht werden, nämlich bis zum Ablauf des Monats, der auf die Ankündigung folgt.

Ich habe die Modernisierungsankündigung am 5. Februar 2019 bekommen. Bis wann habe ich Zeit, Härtegründe geltend zu machen?

Wenn der Vermieter auf die Frist in der Ankündigung hingewiesen hat und diese den formellen Anforderungen entspricht, dann muss das Schreiben mit den Härtegründen bis zum Ablauf des Monats, der auf die Ankündigung folgt, beim Vermie-

ter eingehen. Spätestens am 31. März 2019 muss das Schreiben also beim Vermieter auf dem Tisch liegen. Auch wenn die Ankündigung im Laufe des Februars erst später zugegangen ist, also beispielsweise am 27. Februar 2019, bleibt der 31. März 2019 maßgeblich.

Muss ich irgendeine Form beachten oder reicht es, wenn ich beim Vermieter anrufe und ihm meine Härtegründe mitteile?

Nein, das reicht definitiv nicht. Der Gesetzgeber schreibt die sogenannte Textform vor. Das heißt, theoretisch könnten die Härtegründe dem Vermieter auch per Mail mitgeteilt werden. Hiervon rate ich allerdings dringend ab, da Sie dann keinen Nachweis haben, dass der Härteeinwand auch wirklich innerhalb der Frist zugegangen ist. Daran ändern auch Lesebestätigungen oder ähnliches nichts, denn die zählen im Streitfall bei Gericht nicht als Zugangsnachweis. Anders wäre es nur, wenn der Vermieter Ihnen direkt auf die Mail antwortet, aber das ist in der Regel nicht der Fall.

Besser ist es daher, die Härtegründe schriftlich zu formulieren und vorab per Fax an den Vermieter zu schicken. Bitte heben Sie das Original des Schreibens und des Faxprotokolls mit dem Übermittlungsvermerk auf. Das Original des Schreibens schicken Sie dann per Einwurfeinschreiben hinterher oder geben es persönlich, gegebenenfalls zusammen mit Zeugen, vor Ort ab und lassen den Erhalt quittieren. Haben Sie die Frist versäumt, sind Sie mit den Härtegründen ausgeschlossen. Etwas anderes gilt nur, wenn Sie die Frist unverschuldet versäumt haben, beispielsweise



Bezieher/innen von ALG II können einen Härteeinwand geltend machen, wenn die Miete nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen so hoch ist, dass das Jobcenter sie nicht mehr zahlt. Foto: Matthias Coers

weil Sie nach Ablauf der Frist plötzlich arbeitslos geworden sind.

In derartigen Fällen können Sie die Härteeinwendungen noch nachholen. Das muss dann unverzüglich und spätestens bis zum Beginn der Baumaßnahmen erfolgen.

Mein Vermieter hat in der Modernisierungsankündigung weder auf Form noch Frist des Härteeinwands hingewiesen. Was nun?

Hat der Vermieter es wie in Ihrem Fall versäumt, einen entsprechenden Hinweis zu erteilen oder war die „Belehrung“ sogar falsch, dann müssen Sie die gesetzliche Frist nicht einhalten. In derartigen Fällen müssen dem Vermieter etwaige Härtegründe aber spätestens bis zum Beginn der Maßnahmen mitgeteilt werden.

Wie hoch muss die Miete sein, damit ich mich auf finanzielle Härte berufen kann?

Auch das lässt sich pauschal nicht beantworten, da im Gesetz keine zahlenmäßige Grenze genannt wird. Als Richtwert hat sich in der Rechtsprechung überwiegend eine Mietbelastung von ca. 30% des Einkommens durchgesetzt.

Das bedeutet, wenn die Miete nach Abschluss der Baumaßnahmen 30% oder mehr Ihres Haushaltsnettoeinkommens ausmacht, dann sollten Sie den Vermieter darüber in Kenntnis setzen. Bitte teilen Sie die Höhe der Belastung möglichst genau mit. Sofern vorhanden, fügen Sie am besten gleich Nachweise über Ihr Einkommen hinzu (Lohnzettel, ALG-II-Bescheid etc.): „*Sehr geehrter Herr Vermieter, ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom ... Hierzu teile ich Ihnen vorsorglich innerhalb der gesetzlichen Frist mit, dass die von Ihnen beabsichtigten Maßnahmen*

aufgrund der daraus resultierenden Mieterhöhung bei mir zu einer finanziellen Härte führen werden. Die Miete wird dann voraussichtlich mindestens 43% meines Einkommens betragen, was mir wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, Belege anbei.

Viele Grüße, Ihr Mieter“

Es gibt vereinzelt auch Entscheidungen, wo Gerichte erst bei 40% eine finanzielle Härte angenommen haben. Hiervon sollten Sie sich nicht abschrecken lassen. Denn es gibt – wie gesagt – keine starren Grenzen. Wenn Sie Geringverdiener sind, kann es sein, dass bereits bei 28% eine finanzielle Härte angenommen wird. Zählen Sie hingegen zu den Gutverdienern, kann die Grenze eben höher als bei 30% liegen.

Problematisch ist, wenn die Miete bereits bei Ihrem Einzug mehr als 30% Ihres Einkommens betragen hat. In diesen Fällen werden Sie mit dem finanziellen Härteeinwand nicht durchkommen.

Ich bin alleinerziehend mit drei Kindern. Was zählt denn zum Einkommen? Wie finde ich heraus, ob eine finanzielle Härte vorliegt?

Maßgeblich ist das Haushaltsnettoeinkommen, das Ihnen zum Zeitpunkt des Zugangs der Modernisierungsankündigung zur Verfügung steht. Wenn Sie angestellt sind, schauen Sie ganz unten auf Ihrem Lohn-/Gehaltszettel nach, was Sie ausgezahlt bekommen.

Außerdem müssen das Kindergeld und auch etwaiger Unterhalt, den Sie oder die Kinder erhalten, hinzu gerechnet werden. (Betriebs-)Renten, Arbeitslosengeld I und II und andere Leistungen zählen ebenfalls zum Einkommen. Rechnen Sie alle Beträge, die Sie erhalten, zusammen und stellen

den ermittelten Betrag ins Verhältnis zur neuen Gesamtmiete inklusive Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, die der Vermieter nach Abschluss der Baumaßnahmen von Ihnen haben will.

Ich beziehe aktuell Arbeitslosengeld II, wie sieht es bei mir mit dem finanziellen Härteeinwand aus?

Auch Sie können den Einwand der finanziellen Härte geltend machen. Voraussetzung dafür ist, dass die Miete nach Abschluss der Baumaßnahmen so hoch ist, dass diese nicht mehr durch das Jobcenter gezahlt wird. Es ist daher auf jeden Fall sinnvoll, beim Jobcenter nachzufragen, ob die neue Miete noch von diesem übernommen werden würde.

Ich habe finanzielle Härte geltend gemacht, jetzt schreibt mir der Vermieter, dass ich dann gefälligst Wohngeld beantragen soll. Darf der das?

Tatsächlich müssen Sie prüfen lassen, ob Ihnen ein Anspruch auf Wohngeld oder andere Leistungen zusteht. Der finanzielle Härteeinwand soll nämlich dann nicht greifen, wenn der Mieter die Möglichkeit hat, die höhere Mietbelastung durch Wohngeld, ergänzendes Arbeitslosengeld II oder Ähnliches aufzufangen.

Ich habe aktuell noch eine Ofenheizung. Nun soll ich eine Zentralheizung bekommen. Die Miete würde dadurch mehr als 30% meines Einkommens ausmachen, kann ich mich auch auf finanzielle Härte berufen?

Leider nein, der Gesetzgeber hat hier einige Ausnahmen zugelassen. So können Sie sich dann nicht auf das Vorliegen einer finanziellen Härte berufen, wenn lediglich ein Zustand geschaffen wird, der allgemein ortsüblich ist. In Berlin ist das zum Beispiel bei der Umstellung von Ofen- auf Zentralheizung der Fall.

Eine weitere Ausnahme liegt vor, wenn der Vermieter Baumaßnahmen durchführt, die er nicht zu vertreten hat. Das kann beispielsweise bei einer Fassadendämmung der Fall sein. Wenn nämlich mehr als 10% der Fassade beschädigt sind, schreibt die Energieeinsparverordnung vor, dass es nicht ausreicht, die Fassade nur instandzusetzen, sondern sie muss auch gedämmt werden. In diesem Fall wäre die Dämmung keine freiwillige Maßnahme mehr, sondern eine Maßnahme, die Ihr Vermieter nicht zu vertreten hat. Auch hier könnten Sie sich leider nicht erfolgreich auf das Vorliegen einer finanziellen Härte berufen.

AG Schöneberg
Urteil vom 16.01.2019
AZ: 104 C 346/18

Mietminderung wegen zugemauerter Fenster

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Der Wegfall eines Fensters im Bereich einer im Wohnzimmer gelegenen Küchenzeile führt zu einer Minderung der Gesamtmiete um 10%, der Wegfall des Fensters im Badezimmer zu einer weiteren Minderung um 5%.

Der Eigentümer eines Wohnhauses in Steglitz ließ auf dem Grundstück, angrenzend an die Nordwand des bestehenden Hauses, ein neues Gebäude errichten. Die an dieser Seite befindlichen Fenster der Wohnungen wurden zugemauert. Für die Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung in dem Haus bedeutete das den Wegfall des Badezimmerfensters sowie eines Fensters im Bereich der zum Wohnzimmer hin offenen Küchenzeile. Im Bad wurde vom Vermieter eine einfache, an den Lichtschalter gekoppelte Entlüftung installiert. Der Küchenbereich lässt sich seither nur noch über das Wohnzimmerfenster und die dortige Balkontür lüften. Die Mieter machten wegen dieser Veränderungen eine Mietminderung um mindestens 20% geltend. Der Vermieter meinte dagegen, dass keine Verschlechterung der Wohnung eingetreten sei: Die Dämmung nach Norden sei nun erheblich verbessert, die neuen Fenster wiesen eine bessere Isolierung auf, außerdem gäbe es nun, neben dem Zugang vom Wohnzimmer, eine weitere Balkontür im benachbarten Kinderzimmer. Das Amtsgericht Schöneberg gab den Mietern jedoch weitgehend Recht. Die Belichtung im Bereich des Wohnzimmers sei durch den Wegfall des Fensters im Bereich der Küchenzeile verschlechtert, außerdem sei ein Querlüften des Wohnzimmers mit Küchenzeile nicht mehr möglich, da sich die verbliebenen Fenster und die Balkontür alle an der Westseite befinden. Da Wohnzimmer und Küche ca. 30% der Gesamtfläche der Wohnung ausmachen und für das Familienleben die zentralen Räume seien, hielt das Gericht eine Minderung von 10% für angemessen. Die vom Vermieter behaupteten Verbesserungen könnten dagegen, selbst wenn sie zuträfen, nach Auffassung des Gerichts die Verschlechterungen bei der Belichtung und Belüftung des Wohnzimmers nicht ausgleichen. Hinsichtlich des zugemauerten Badezimmerfensters hielt das Gericht eine weitere Minderung um 5% für angemessen, da ein direktes Lüften des Badezimmers nicht mehr möglich ist und es nur noch künstlich belichtet



Ob eine benachbarte Baustelle zur Mietminderung berechtigt, ist immer im Einzelfall zu entscheiden. Eine Minderung sollte nie durch direkten Abzug von der Miete erfolgen, sondern ein entsprechender Vorbehalt sollte gegenüber dem Vermieter geltend gemacht und die überzahlte Miete zurückgefordert werden. So wird das Risiko einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs vermieden. Foto: nmp

werden kann. Eine effektive Lüftung sei jedoch bei Feuchträumen und Toiletten besonders wichtig, zumal dann, wenn sich eine Familie ein einziges Bad teilen muss. Die neue elektrische Entlüftung stelle keinen vollwertigen Ausgleich dar, da sie sich – mangels Feuchtigkeitssensor – möglicherweise zu früh abschalte und außerdem Strom verbrauche.

AG Schöneberg
Urteil vom 16.08.2018
AZ: 2 C 166/17

Mietminderung wegen einer benachbarten Großbaustelle

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ulrike Badewitz

Eine Großbaustelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit überdurchschnittlichen Geräuschemissionen kann für eine im Vorderhaus gelegene Wohnung eine Minderung um 15% der Bruttomiete rechtfertigen.

Im Juni 2016 begann der Um- und Ausbau eines alten Postamts in Schöneberg. Es wurden 130 neue Wohnungen, Ateliers, eine Tiefgarage, ein Townhouse sowie auf dem Dach des Hauptgebäudes ein Penthouse errichtet. Die Mieter einer auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Wohnung machten eine

Mietminderung geltend und legten unter anderem dar, dass es durch die Arbeiten auf der Baustelle über viele Monate hinweg regelmäßig von Montag bis Samstag ganztägig zu erheblichen Lärmbelastungen, Staubentwicklung und Vibrationen kam. Zudem befand sich eine Schuttrutsche direkt gegenüber den Fenstern ihrer Wohnung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite führen auch täglich Lastwagen an und ab. Ihren Balkon konnten die Mieter nicht nutzen und meist auch die vorne gelegenen Fenster nicht öffnen. Sie hielten angesichts des Ausmaßes der Beeinträchtigungen eine Mietminderung um 30% für angemessen. Die Vermieterin meinte dagegen, dass derartige Beeinträchtigungen durch Baustellen ortsüblich seien und schon deshalb kein zur Minderung berechtigender Mangel vorliege. Dieser Auffassung folgte das Amtsgericht Schöneberg nicht. Zwar müsse der Mieter einer Wohnung in der Berliner Innenstadt grundsätzlich mit baulichen Änderungen im näheren und weiteren Umfeld rechnen. Dies bedeute jedoch nicht, dass der Mieter im Innenstadtbereich mit Bauarbeiten jeglichen Umfangs rechnen müsse. Es habe sich hier auch nicht um eine Baulücke gehandelt, „bei der im Berliner Innenstadtbereich durchaus jederzeit mit einer Bebauung und Schließung der Baulücke gerechnet werden muss“. Außerdem habe die Großbaustelle eine Dimension gehabt, die deutlich über das hinausgeht, was unter Bauarbeiten zu verstehen ist, mit denen in der Innenstadt (...) immer zu rechnen ist.“ Das Gericht

hielt daher eine Minderung – allerdings nur in Höhe von 15% der Bruttomiete – für gerechtfertigt. Die Minderung müsse sich unterhalb der Quoten bewegen, welche üblicherweise bei Bauarbeiten im eigenen Haus für angemessen erachtet werden (20 – 30%). Die Vermieterin hatte auch keinen Erfolg mit ihrem Einwand, dass sie selbst gegen den Bauherrn auf dem Nachbargrundstück keinen Abwehr- und Entschädigungsanspruch habe. Sie könnte aber durchaus einen solchen Anspruch haben, wenn die Immissionsrichtwerte überschritten würden. Die Vermieterin hätte sich nach Auffassung des Gerichts detailliert äußern müssen, um ihre fehlende Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeit darzulegen.

Anmerkung: Ob und wann eine benachbarte Baustelle eine Mietminderung rechtfertigt, ist umstritten und nur im Einzelfall zu entscheiden. Auch und insbesondere in solchen Fällen sollte eine Minderung nicht durch direkten Abzug von der Miete vorgenommen werden, sondern (nach Absprache in der Mieterberatung) ein entsprechender Vorbehalt geltend gemacht und die überzahlte Miete zurückgefordert werden. So wird das Risiko einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs vermieden.

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 16.08.2018
AZ: 14 C 418/17

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann

1. Der nach dem Berliner Mietspiegel 2017 vorzunehmende Abschlag von 1,34 Euro/m² für die Ausstattung mit einer Ofenheizung hindert nicht die Berücksichtigung der negativen Wohnwertmerkmale „Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektrostrahler“ und „Keine ausreichende Warmwasserversorgung“ in den Merkmalgruppen Bad/WC und Küche.

2. Für das Negativmerkmal „Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage“ reicht es aus, dass die Wohnung in einem von der Polizei ausgewiesenen Gefahrenggebiet (kriminalitätsbelastete Orte) liegt.

Die Vermieterin einer Wohnung in der Kohlfurter Straße in Kreuzberg verlangte von ihren Mietern vergeblich die Zustim-



Für das Mietspiegel-Negativmerkmal „Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage“ genügt es, dass sich die Wohnung in einem polizeilich ausgewiesenen Gefahrenggebiet befindet. Foto: nmp

mung zu einer Mieterhöhung unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel 2017. Sie vertrat die Auffassung, dass neben dem vorgesehenen Abschlag von 1,34 Euro/m² wegen der Ausstattung der Wohnung mit einer Ofenheizung die Negativmerkmale „Keine ausreichende Warmwasserversorgung“ sowie „Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler“ bzw. „Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung“ in den Merkmalgruppen 1 (Bad/WC) und 2 (Küche) nicht zusätzlich zu berücksichtigen seien. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg wies die Klage der Vermieterin ab. Die nicht ausreichende Warmwasserversorgung und die Kohleheizung seien unabhängig von dem bereits erfolgten Abschlag um 1,34 Euro/m² zusätzlich zu berücksichtigen. Der Abschlag schließe das nicht aus, vielmehr sei die „Spanneinordnung (...) nach der Orientierungshilfe zusätzlich mit den dort vorgesehenen Merkmalen vorzunehmen“. Auch teilte das Amtsgericht nicht die Auffassung der Vermieterin, die Wohnung liege in einer „bevorzugten Citylage“. Es ging im Gegenteil mit den Mietern von einer „Lage der Wohnung in einer stark vernachlässigten Umgebung in einfacher Wohnlage“ aus. Hierfür reiche es, „dass die Polizei das Gebiet zwischen Kottbusser Tor und Schönleinstraße, in dessen Bereich sich die Kohlfurter Straße befindet, als Gefahrengebiete eingestuft hat“. Da das Gericht damit auch die Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) negativ bewertete, blieb für eine Mieterhöhung kein Raum.

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 09.04.2018
AZ: 7 C 348/17

Hauptmieterwechsel bei Wohngemeinschaften

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Berndt Hintzelmann

Hat die Vermieterin bei einer seit 30 Jahren bestehenden Wohngemeinschaft bereits 13 Mieterwechseln seit Abschluss des Mietvertrages jeweils ohne Bonitätsprüfung zugestimmt, kann sie die Zustimmung zu weiteren Mieterwechseln nicht mehr von der Vorlage von Unterlagen für eine Bonitätsprüfung abhängig machen.

Eine Wohnung in Kreuzberg ist seit 1987 an eine Wohngemeinschaft mit mehreren Hauptmietern vermietet. Insgesamt kam es bis 2017 zu 13 Mieterwechseln. Diese erfolgten, indem die Mieter jeweils der Vermieterin mitteilten, welche Personen aus dem Mietverhältnis ausscheiden und welche neu eintreten sollten. Die Vermieterin erteilte dann jeweils ihre Zustimmung. Anfang des Jahres 2017 teilten die Mieter erneut mit, dass ein Hauptmieter ausscheiden wolle und zwei neue Hauptmieter in das Mietverhältnis eintreten sollen. Ausweiskopien der künftigen Mieter stellten sie der Vermieterin zur Verfügung. Die Gesamtzahl der künftigen Mieter überstieg die ursprüngliche Anzahl

der Mieter nicht. Die Vermieterin verlangte daraufhin erstmals Einkommensnachweise und Schufa-Auskünfte der verbleibenden und zukünftigen Mieter. Da diese der Auffassung waren, dass die Vermieterin solche Nachweise nicht verlangen könne, klagten sie auf Zustimmung zu dem geplanten Mieterwechsel. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gab ihnen Recht: Zwar habe das Landgericht Berlin in seiner Entscheidung vom 23.03.2016 (AZ: 65 S 314/15) klargestellt, dass der Vermieter bei Mieterwechseln in einer Wohngemeinschaft derartige Auskünfte auch dann verlangen könne, wenn diese bei Abschluss des Mietvertrages nicht eingeholt worden seien. Hier liege der Fall auf Grund der langjährigen Praxis der Vertragsparteien jedoch anders. In 30 Jahren und bei insgesamt bereits 13 Mieterwechseln habe die Vermieterin ihre Zustimmung nie von der Vorlage von Unterlagen für eine Bonitätsprüfung abhängig gemacht. Diese „Übung“ der Vertragsparteien sei daher Gegenstand des Mietverhältnisses geworden. Auch seien in 30 Jahren nie Mietschulden entstanden und die Vermieterin gewinne „nach den mit der Klage begehrten Zustimmungen sogar einen weiteren Gesamtschuldner“. Außerdem lebten die Mieter mit Kenntnis der Vermieterin in einem alternativen Wohnprojekt, welches das ganze Haus erfasse. Die Mieten würden zwar für die einzelnen Wohnungen bezahlt, aber von einem einzigen gemeinsamen Mieterkonto. Durch diesen „gelebten Gemeinschaftsgedanken“ sei die Vermieterin „besser gesichert, als in einer normalen – aus drei bis fünf Personen bestehenden – studentischen WG“.

**Amtsgericht Wedding
Urteil vom 18.12.2018
AZ: 7 C 69/18**

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Wallner-Unkrig

- 1. Alte Stuckverzierungen, die nur noch teilweise unter Farb- und Lackschichten erkennbar, zum großen Teil aber nur noch zu erahnen sind, befinden sich nicht in gutem Zustand.**
- 2. Dielenböden sind allenfalls dann hochwertig, wenn sie frisch abgezogen sind und insgesamt einen sehr guten Zustand aufweisen.**
- 3. In die Decke eingelassene Deckenspots können grundsätzlich das Merkmal „Aufwändige Deckenverkleidung“ erfüllen; für die Annahme des entsprechenden Positivmerkmals müssen sie**

aber in der Mehrzahl der Wohnräume vorhanden sein.

4. Treppenhaus und Eingangsbereich befinden sich dann in überwiegend schlechtem Zustand, wenn der Gesamteindruck eine Renovierungsbedürftigkeit dieser Bereiche nahelegt; ein besonders schlechter Zustand ist dagegen nicht erforderlich.

5. Im Treppenhaus installierte Rauchmelder sind nicht wohnwerterhöhend.

6. Die Anforderungen an die Qualität von Deckenverkleidungen und Bodenbelag sind für Wohnungen in einfacher Wohnlage nicht herabzusetzen; vielmehr findet die Wohnlage nur im Rahmen der Einordnung in das Mietspiegelfeld Berücksichtigung.

Die Vermieterin einer Wohnung im Wedding verlangte von ihrer Mieterin vergeblich die Zustimmung zu einer Mieterhöhung unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel 2017. Das Amtsgericht Wedding wies die Klage der Vermieterin ab und führte in seinem Urteil zu Merkmalen des Berliner Mietspiegels unter anderem Folgendes aus: „Stuck in gutem Zustand“ setze voraus, dass „sowohl Stuckbänder und Mittelrosetten als auch die Stuckelemente deutlich erkennbar sind“. Da in der Wohnung die Stuckverzierungen unter Farb- und Lackschichten teilweise gar nicht mehr zu sehen und teilweise nur noch zu erahnen waren, wirkten sie sich nach Auffassung des Gerichts nicht positiv aus. Ebenso hielt das Gericht, anders als die Vermieterin, den vorhandenen Dielenboden nicht für wohnwerterhöhend.

Davon könne nämlich allenfalls ausgegangen werden, wenn die Dielen frisch abgezogen und insgesamt in einem sehr guten Zustand wären. Das war hier nicht der Fall. Das Gericht folgte auch nicht der Auffassung der Vermieterin, dass bei Wohnungen in einfacher Wohnlage geringere Anforderungen an die Qualität von Deckenverkleidungen und Bodenbelägen zu stellen seien. Die Wohnlage sei vielmehr ausschließlich bei der Einordnung der Wohnung in das entsprechende Mietspiegelfeld zu berücksichtigen. Die Merkmalgruppen der Orientierungshilfe seien dagegen für die unterschiedlichen Wohnlagen einheitlich zu bewerten. Dagegen meinte das Gericht, dass auch in die Decke eingelassene Deckenspots grundsätzlich eine „aufwändige Deckenverkleidung“ darstellen könnten. Da solche aber nur in Badezimmer und Flur existierten, nicht jedoch in den Wohnräumen, wirkten sie sich hier nicht positiv aus. Das Gericht ging zudem davon aus, dass das Negativmerkmal „Treppenhaus und Eingangsbereich in überwiegend schlechtem Zustand“ vorliegt. Es stellte bei einem Ortstermin fest, dass „der Eingangsbereich insgesamt unsauber, verbraucht und schmutzbeschichtet wirkt“. Daneben registrierte es schadhafte Bodenfliesen, Risse im Putz mit sichtbaren Ausbesserungen, Verfärbungen und Abplatzungen. Der gesamte Bereich wirke „unsauber und speckig“. Es reicht nach Auffassung des Gerichts für die Annahme dieses Negativmerkmals, „dass der Gesamteindruck eine Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses/Eingangsbereichs nahelegt“.



Wenn der Gesamteindruck von Treppenhaus und Eingangsbereich eine Renovierungsbedürftigkeit nahelegt, befinden sich diese in überwiegend schlechtem Zustand; ein besonders schlechter Zustand ist nicht erforderlich.
Foto: nmp



Einen Defekt am Kabel zwischen Hausanschluss und Telefonanschluss einer Wohnung muss der Vermieter beheben lassen. Seine Instandhaltungspflicht bezieht sich auch auf nicht ausdrücklich mitvermietete Hausteile, wenn diese mittelbar dem Mietgebrauch unterliegen. Foto: Karim Manjra/Unsplash

BGH
Urteil vom 05.12.2018
AZ: VIII ZR 17/18

Zur Gebrauchsgewährungs- und -erhaltungspflicht des Vermieters bezüglich eines in der Mietwohnung vorhandenen Telefonanschlusses

Tritt während der Mietzeit ein Defekt am Kabel zwischen dem Hausanschluss und dem Telefonanschluss der Wohnung auf, ist der Vermieter zur Behebung dieses Mangels verpflichtet. Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter gleichzeitig einen entsprechenden Mangelbeseitigungsanspruch gegen seinen Telefonanbieter haben sollte. (Leitsatz Redaktion MieterEcho)

Die Mieterin einer Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus nutzte seit Anmietung der Wohnung im Jahr 2011 den vorhandenen Telefonanschluss für das Internet und für Telefongespräche. Die Telefonleitung verläuft vom Hausanschluss durch einen Kriechkeller zur Wohnung. Im Jahr 2015 fiel der Telefonanschluss aus. Der Telekommunikationsanbieter der Mieterin stellte bei einer Überprüfung fest, dass ein Defekt an der Zuleitung vom Hausanschluss zur Wohnung vorlag, was die Mieterin ihrem Vermieter mit der Bitte um Veranlassung der notwendigen Reparatur mitteilte. Dieser blieb untätig. Das Landgericht Oldenburg wies die Klage der Mieterin auf Instandsetzung der Leitung ab. Der Vermieter sei nicht verpflichtet, die Signalübertragung eines bestehenden Anschlusses dauerhaft zu gewährleisten. Es reiche vielmehr aus, dass die Wohnung mit einer entsprechenden Anschlusseinrichtung ausgestattet sei und ein Übergabepunkt im Haus existiere, an dem die Mieterin die Telefonleitung zur Wohnung anschließen könne. Auf die Revision der Mieterin hob der Bundesge-

richtshof dieses Urteil auf und verurteilte den Vermieter zur Instandsetzung der defekten Leitung. Jedenfalls dann, wenn wie hier eine Wohnung mit einer sichtbaren Telefonanschlussdose ausgestattet sei, umfasse der „zumindest im Wege ergänzender Auslegung zu ermittelnde vertragsgemäße Zustand einen (auch funktionsfähigen) Telefonanschluss. Dazu gehört – selbstverständlich – die Möglichkeit des Mieters, diesen Anschluss nach Abschluss eines Vertrages mit einem Telekommunikationsanbieter ohne Weiteres nutzen zu können, das heißt ohne zuerst noch Verkabelungsarbeiten von dem Anschluss in der Wohnung bis zu einem gegebenenfalls – wie hier – im Keller des Mehrfamilienhauses liegenden Hausanschlusspunkt (APL) vornehmen zu müssen“. Den Vermieter treffe auf Dauer die Verpflichtung, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, „was zugleich die Pflicht beinhaltet, eine nach Überlassung eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen“.

Die von Teilen der Rechtsprechung (u. a. ZK 63 des Landgerichts Berlin) vertretene Auffassung, bei einem späteren Defekt des Anschlusskabels eines mitvermieteten Telefonanschlusses müsse der Vermieter diesen nicht beheben sondern lediglich Reparaturarbeiten des Mieters dulden, erklärte der Bundesgerichtshof für unvereinbar mit der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 BGB. Es komme entgegen der Auffassung von Teilen der Instanzrechtsprechung auch nicht darauf an, ob dem Mieter bezüglich der Instandsetzung gleichzeitig Reparaturansprüche gegen ein Telekommunikationsunternehmen zustehen. Selbst dann stünde es dem Mieter nämlich frei zu entscheiden, welchen von mehreren Schuldner er in Anspruch nimmt. Schließlich spiele es auch keine Rolle, dass der Defekt außerhalb der Wohnung der Klägerin liege: „Denn die Instandhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile, die, wenn auch nur mittelbar, dem Mietgebrauch unterliegen“.

**Verfassungsgerichtshof
 des Landes Berlin**
Beschlüsse vom 19.12.2018
AZ: VerfGH 122/16;
VerfGH 141/16; VerfGH 37/17

Anwendbarkeit der Berliner Mietspiegel 2013 und 2015 als einfache Mietspiegel

Die Rechtsansicht, wonach die Voraussetzungen, unter denen ein einfacher Mietspiegel als Schätzgrundlage nach § 287 ZPO herangezogen werden kann, höchstrichterlich geklärt seien, überschreitet die Grenze zur Willkür nicht.

Der Verfassungsgerichtshof Berlin hatte über drei Verfassungsbeschwerden zu entscheiden, mit welchen eine Vermieterin Entscheidungen des Berliner Landgerichts angegriffen hatte. Ihre Klagen auf Zustimmung zur Mieterhöhung waren (teilweise) erfolglos geblieben. Das Landgericht hatte zur Ermittlung der ortsüblichen Miete den Berliner Mietspiegel 2013 (in einem Fall) bzw. den Berliner Mietspiegel 2015 (in zwei Fällen) als Schätzgrundlage herangezogen. Die jeweiligen Einwände der Vermieterin gegen die beiden Mietspiegel, welche nach ihrer Auffassung nicht nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt seien, hinderten nach Auffassung des Landgerichts nicht an der Ermittlung bzw. Schätzung der ortsüblichen Miete anhand dieser Mietspiegel. Den von der Vermieterin angebotenen Sachverständigenbeweis zur Ermittlung der ortsüblichen Miete holte das Gericht nicht ein. Die Revision gegen seine Urteile ließ es nicht zu. Es vertrat die Auffassung, dass die Voraussetzungen, unter denen ein einfacher Mietspiegel als Schätzgrundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Miete herangezogen werden kann, höchstrichterlich geklärt seien. Die Vermieterin vertrat in ihrer Verfassungsbeschwerde unter anderem die Auffassung, das Landgericht habe damit gegen das Willkürverbot und somit gegen die Verfassung von Berlin verstoßen. Dem folgte der Verfassungsgerichtshof nicht: Eine gerichtliche Entscheidung verstoße „nur dann gegen das Willkürverbot, wenn sie eine offensichtlich einschlägige Norm nicht berücksichtigt oder den Inhalt einer Norm in krasser Weise missdeutet, sodass ein gesetzgeberisches Anliegen grundsätzlich verfehlt wird“. Das Landgericht habe auch nicht den Anspruch der Vermieterin auf rechtliches Gehör verletzt. Das Landgericht habe der Wertung der Vermieterin, wonach die beiden Berliner Mietspiegel aufgrund der von ihr angenommenen Mängel auch nicht als einfache Mietspiegel heranzuziehen seien, in zulässiger Weise seine eigene rechtliche Beurteilung entgegengesetzt.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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.

HAUSVERSAMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammenschließen, 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.

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

VORMITTAGSBERATUNG

Mittwoch 10 bis 12 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Donnerstag 10 bis 12 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 10 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 9 bis 11 Uhr, Prenzlauer Berg

Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mieterrechtliche Beratung an.

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

VOR-ORT-BÜROS

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

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




Hellersdorf

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

Mittendrin leben e.V., ♿  Louis-Lewin-Straße  195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b, Nachbarschaftstreff Quatschtrommel

 Landsberger Allee, Storkower Straße  M5, M6, M8  156

Unsere Beratungsstellen

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

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

Charlottenburg

- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
☎ 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 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e.V., ☎
☎ Louis-Lewin-Straße 🚶 195

Hohenschönhausen

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

Köpenick

- Montag** 17 bis 19 Uhr
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
☎ Schönevide 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 Yorckstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße 🚶 M19
tercüman bulunmaktadir
- Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☎ Yorckstraße 🚶 M19
- Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎
☎ Platz der Luftbrücke

- Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A,
Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor 🚶 M29,140

Lichtenberg

- Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☎
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
☎ Storkower Straße
☎ M5, M6, M13, M16
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der 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 bulunmaktadir**
- Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167
- Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln 🚶 M41, 104, 167

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- Montag** 19 bis 20 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
- Achtung neuer Ort und neue Zeit ab 2. April:**
- Dienstag** 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e.V.
☎ Greifswalder Straße 🚶 M4, M10
 - 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** 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
☎ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
☎ M1, M8, M12 🚶 240

Tempelhof

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

Tiergarten

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

Treptow

- Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
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, Tageszentrum Wiese 30, ☎
☎ und ☎ Wedding
☎ Nauener Platz ☎ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.