



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 404 August 2019

JEDER MENSCH
BRAUCHT EIN
ZUHAUSE

Wohnungspolitik in Europa

Wie die EU die soziale
Wohnraumversorgung aushebelt

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: Peter Homann

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 02.07. 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 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr

im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, Raumerstraße 10

🚶 Eberswalder Straße 🚶 M10, M2

♿ Prenzlauer Allee ♿ Schönhauser Allee

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und ♿ Wedding 🚶 Nauener Platz ♿ Humboldtthain

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 Europaweiter Kampf für bezahlbares Wohnen**
Europäische Bürgerinitiative fordert Reformen des EU-Rechts
Karin Zauner-Lohmeyer
- 7 Leistbares Wohnen für alle: Eine Verantwortung der EU**
EU-Beihilferecht behindert die Schaffung bezahlbaren Wohnraums
Michaela Kauer
- 10 Der lange Arm der Lobbyisten**
Wohnungswirtschaft und Digitalkonzerne verhindern Regulierung
Christina Deckwirth und Ulrich Müller
- 12 Geld sucht verzweifelt Anlage**
Sonderform der Akkumulation: Spekulation mit Grund und Boden
Lucas Zeise
- 14 Europäische Vernetzung von unten**
European Action Coalition for the Right to Housing and to the City
Andreas Hüttner
- 16 Alles außer Kontrolle**
Immobilienpekulation, Tourismus und Verdrängung in Lissabon
Hannah Lorenz

BERLIN

- 17 Im Zweifel für die Eigentümer**
Bundesgerichtshof schwächt Mieter/innen bei Eigenbedarf
Rainer Balcerowiak
- 18 Die Stimme der Zivilgesellschaft**
„Neue Wege für Berlin“ möchte Wohnungsbau vorantreiben
Hermann Werle
- 19 Rekommunalisierung war gestern**
Dachgenossenschaft soll Vorkaufsrecht wieder flott machen
Rainer Balcerowiak
- 20 Die Grenzen der Barmherzigkeit**
Katholisches Unternehmen verhindert soziales Hausprojekt
Ralf Hutter
- 22 Stadtentwicklungsgebiete werden zu Planungsruinen**
Der Blankenburger Süden und die Michelangelostraße in Pankow
Rainer Balcerowiak

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Mietminderung
Rechtsanwalt Mirko Walther
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

„First we take Manhattan, then we take Berlin“, hatte Leonhard Cohen in den 80ern gesungen. Dass er damals schon an den Mietendeckel gedacht hat, ist nicht gesichert.

Am 14. Juni jedenfalls – vier Tage vor dem Senatsbeschluss in Berlin – hat Andrew Cuomo, Gouverneur von New York, ein Gesetz unterzeichnet, das die Mieten strenger reguliert. Wenn sich der New Yorker Mietendeckel auch von dem Berliner unterscheidet, haben diese Städte einen Trend in Gang gesetzt, der Anhänger/innen findet.

Die *Immobilien Zeitung* berichtet in der Ausgabe 30/2019 unter der Überschrift „Londoner Bürgermeister will Wohnungsmieten regulieren“: „Sadiq Khan hat das Thema Wohnungsmieten offenbar zu einem Eckpfeiler seiner Kampagne zur Wiederwahl als Bürgermeister von London erklärt. Berlin dient als Vorbild.“ Seine Chancen stehen nicht schlecht, denn einer Umfrage zufolge sind „mittlerweile zwei Drittel aller Londoner für die Einführung von Mietendeckeln nach dem Vorbild von Berlin und New York.“

Wie begrüßenswert solche Maßnahmen sind, zeigen die Reaktionen auf der Kapitalseite. Die *WirtschaftsWoche* blickt zurück auf die Mietpreisregulierung in New York von 1950. Die habe, stellt sie dar, so starke Fehlentwicklungen ausgelöst, angefangen vom Verfall der Bausubstanz, bis zur Verdrängung biederer New Yorker durch Puerto-Ricaner, dass man den Eindruck gewinnt, nur die rettende Profitlogik der Miethaie habe Bürgerkrieg und den kompletten Untergang dieser Stadt verhindert.

Ähnlich sieht es die Eigentümergemeinschaft Haus & Grund. Für sie ist der Mietendeckel „unverhohlener Klassenkampf gegen kleine und mittelständische Eigentümer“. Und die Genossenschaftsvorstände mögen das Gleiche denken, sind aber aus Rücksicht auf ihre Mitglieder zurückhaltender. Sie beklagen nur die 150 Millionen Euro, auf die sie verzichten müssen und drohen, zukünftig das nicht mehr zu tun, was sie bisher sowieso nicht getan haben: die Errichtung von Neubau. Alles in allem, waren diese Reaktionen zu erwarten. Überraschend ist aber das Verständnis des Berliner Mietervereins für die Immobilienwirtschaft. Kaum war der begrüßenswerte Mietendeckel der Senatsverwaltung beschlossen, unterbreitete der Mieterverein einen Vorschlag für einen eigenen Mietendeckel. Das Ding ist so merkwürdig, dass sich die Frage, warum man damit so lange gewartet habe, gar nicht stellt. An die Stelle des Mietspiegels soll eine „Höchstwerttabelle“ treten; ein Konstrukt dessen Kompatibilität mit dem Bundesrecht durchaus bezweifelt werden kann. Doch darum geht es gar nicht, denn statt eines konsequenten Mietenstopps „soll der Vermieter die Möglichkeit erhalten, die Miete mit maßvollen Steigerungen bis zur Tabellenmiete anzuheben.“ Diese Höchstmiete des Mietervereins soll im Regelfall erlauben, „die Immobilien ausreichend zu bewirtschaften und eine maßvolle (!) Rendite zu erzielen.“ Sollte das aber nicht genügen, „wird nach sorgfältiger (!) Prüfung eine Überschreitung der Tabellenmiete zu genehmigen sein.“ Frau Kern vom Eigentümerverband BBU findet diese Vorschläge so diskutierenswert, dass der Bürgerkrieg aufs Erste abgewendet scheint.

IHR MIETERECHO



Europaweiter Kampf für bezahlbares Wohnen

Eine europäische Bürgerinitiative fordert Reformen beim Beihilferecht, bei der Schuldenbremse und der Zweckentfremdung durch Feriendomizile

Von Karin Zauner-Lohmeyer

Menschen gegen Profitgier: „Housing for All“ (Wohnen für alle) heißt eine Europäische Bürgerinitiative (EBI), die sich gegen die neoliberalen Wirtschaftsregime in der EU richtet und für mehr bezahlbaren, kommunalen und gemeinnützigen Wohnungsbau kämpft.

Von Lissabon bis Stockholm, von London bis Budapest: Wohnen ist in den Metropolen Europas für viele Menschen mittlerweile unbezahlbar geworden. Der Mangel an leistbarem Wohnraum ist dramatisch. Allein in Deutschland fehlen laut einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung rund 1,9 Millionen bezahlbare Wohnungen. Zudem wurden seit 1997 mehr als 700.000 kommunale Wohnungen privatisiert – günstiger Wohnraum, der den Städten immer spürbarer fehlt. Rechnet man die Privatisierungen von landes- und bundeseigenen Wohnungen sowie aus den Beständen von einstmals im Bundesbesitz befindlichen Unternehmen dazu, sind es noch deutlich mehr.

Von der Wohnungsnot betroffen sind längst nicht mehr nur einkommensschwächere Gruppen, sondern auch schon Bevölkerungsschichten, die gerne als „Mitte der Gesellschaft“ zusammengefasst werden. Sie müssen die Städte verlassen, weil sie sich das Wohnen dort nicht mehr leisten können und lange Strecken in Kauf nehmen, um an den Arbeitsplatz zu gelangen. Rund 82 Millionen Europäer/innen sind mittlerweile von Wohnkosten

überbelastet oder müssen in gesundheitsgefährdenden, unzumutbaren Wohnverhältnissen leben. Die Preisspirale am Wohnungsmarkt hat sich bereits soweit gedreht, dass es Unternehmen in den Städten und in Tourismuszentren schwer haben, Personal zu finden. Auch der öffentliche Dienst ist davon betroffen: So mangelt es beispielsweise im Großraum München wegen der Wohnungskrise an Polizeibeamt/innen, Feuerwehrleuten oder Busfahrer/innen und in London an Reinigungskräften.

Tourismusboom und Wohnraumvernichtung

In stark von Tourismus geprägten Städten ist die Lage noch viel schwieriger. Kurzzeitvermietungen über Onlineplattformen wie Airbnb, Wimdu oder HomeAway verschärfen die Wohnungsnot. Da die Erträge einer Ferienwohnung viel höher sind als bei Langzeitvermietung, werden immer mehr Wohnungen ausschließlich für Urlauber/innen angeboten – und verschwinden für die einheimische Bevölkerung vom Markt. Airbnb & Co. wollen den Reisenden die Möglichkeit geben, in den Wohnungen der Einheimischen zu übernachten und ein vermeintlich „authentisches Gefühl“ für eine fremde Kultur zu bekommen. Statt von Vermietern wird von „Gastgebern“ gesprochen, statt von „Geschäft“ von „Gastfreundschaft“. Diese Marketing-Sprache solle eine Aura von Geborgenheit erzeugen und verhüllen, um was es hier eigentlich geht: um ein Mega-Geschäft. Von einem kleinen Zubrot durch Homesharing kann längst nicht mehr die Rede sein. Kommerzielle Akteure,

kaufen oder mieten Wohnraum an, um ihn als „authentisches Zuhause“ feilzubieten. Forscher/innen des Corporate Europe Observatory (CEO), einer NGO, die sich mit dem Einfluss von Konzernen und Lobbyisten auf die EU-Gesetzgebung befasst, haben im April 2018 die Angebote auf der Airbnb-Website analysiert. In ihrem Bericht „Unfairbnb“ stellen sie fest, dass vieles dafür spricht, dass die meisten Airbnb-Wohnungen ausschließlich für Kurzzeitvermietung genutzt werden und damit der Langzeitvermietung dauerhaft entzogen sind.

Das kommerzielle *Homesharing* geht auf Kosten all jener Menschen, die eine Wohnung suchen. Die Verknappung des Wohnraumangebots treibt die Preise weiter in die Höhe und macht Innenstädte immer mehr zu Partyzonen. Schlafen in der Nacht? Fehlanzeige! Lärmende Urlauber/innen, laute Musik, klappernde Plastikbecher, es riecht nach Urin und Erbrochenem. Die „Gastgeber“ bleiben meist gegenüber den Finanzbehörden und sehr oft auch gegenüber ihrem eigenen Vermieter anonym. Eine Regulierung des Phänomens ist schwierig bis unmöglich, da Airbnb und Co. die Daten der *Hosts* genannten Unterkünfte nicht herausrücken wollen. Sie berufen sich auf den Datenschutz, konkret auf die EU-weite E-Commerce-Richtlinie (ECRL), die es den Firmen ermöglicht, ihre Angebote vor dem Gesetzgeber zu verstecken. Den Stadtverwaltungen fehlen somit die Daten, um den Plattformen Einhalt zu gebieten. Schätzungen gehen davon aus, dass bereits Wohnungen in sechstelliger Größenordnung, vor allem in den Innenstädten von Paris, London, Lissabon, Rom, Amsterdam, Berlin, München, Hamburg, Barcelona, Venedig und Florenz (um nur einige zu nennen) durch Kurzzeitvermietung dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen werden. Das CEO resümiert: „Die Europäische Kommission hilft der Jobsharing-Industrie, rechtliche Gründe für einen Angriff auf die Städte zu finden.“

Neoliberale wollen „Suppenküchenstaat“

Unfassbar drückend ist die Wohnungsnot für einkommensschwächere Gruppen wie Alleinerziehende, Rentner/innen und Studierende. Letztere sind auf bezahlbaren Wohnraum in der Stadt ganz besonders angewiesen, weil Studienpläne auch Praktika und Blockveranstaltungen am Tagesrand, insbesondere in den Abendstunden, vorsehen und deshalb ein Pendler-Dasein im studentischen Alltag ungleich schwieriger und oft unmöglich ist. Nicht selten werden in Berlin mittlerweile für 15 Quadratmeter in einer Wohngemeinschaft mehr als 500 Euro verlangt und dieser Betrag wird auch bezahlt – weil es keine Alternative



500 Euro für 15 Quadratmeter in einer Wohngemeinschaft sind in Berlin keine Seltenheit. Foto: Peter Homann

gibt. Bei der Auswahl der Universität gehören Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit der Wohnung mittlerweile zu den wichtigsten Kriterien – und nicht mehr die Qualität der Uni oder gar persönliche Präferenzen.

Doch wie konnte es soweit kommen? Längst ist offensichtlich, dass da nicht nur etwas ein wenig „aus dem Ruder gelaufen“ ist. Vielmehr geht es um die religionsgeschichtliche, neoliberale Überzeugung, dass der ungezügelter Markt alles zum Guten wendet. Das ist die Wurzel allen Übels und führt die Europäische Union zunehmend in eine sozialpolitische Sackgasse mit erschütternden Folgen. Dass der uneingeschränkte Wettbewerb unsere Wirtschaftsräume und Gesellschaften zerstört hätten die politischen Entscheidungsträger spätestens bei dem großen Banken-Crash 2008/2009 erkennen müssen. Genauso wenig wie ein Löwe kein Veganer wird, wird sich der „freie Markt“ nicht um das Gemeinwohl scheren. So wird der „freie Markt“ niemals breite Teile der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgen. Das hat es noch nicht gegeben und das wird es nicht geben. Ganz im Gegenteil: Der Neoliberalismus will den Einfluss der Staaten, Städte und Gemeinden minimieren. Sie sollen sich lediglich um die Versorgung der „Übriggebliebenen“ kümmern, sie vor dem Verhungern oder Erfrieren bewahren, genauso wie die Suppenküchen vor mehr als 100 Jahren. Nicht weniger, aber vor allem nicht mehr. Öffentlicher und geförderter Wohnungsbau für breite Teile der Bevölkerung ist den Neoliberalen daher schon immer ein Dorn im Auge gewesen. Genau diese neoliberale Handschrift trägt das EU-Beihilferecht. Es regelt all jene Dienstleistungen, die ein Staat fördern darf, ohne – aus Sicht der EU-Wettbewerbschüter – den Wettbewerb zu verzerren. Auch der Wohnungsbau ist darin geregelt. Wenig verwunderlich: Das Gesetz schränkt die Staaten in ihrem Handeln massiv ein. Der Staat dürfe demnach nur Wohnraum für die Ärmsten der Armen finanziell fördern. Das klingt schwammig und ist es auch, weil die EU-Kommission nicht näher ausführt, was genau mit dieser Definition gemeint ist.



Foto: Sebastian Philipp

Karin Zauner-Lohmeyer, 40 Jahre alt, arbeitet im öffentlichen Dienst in Wien. Sie ist Initiatorin und Sprecherin der Europäischen Bürgerinitiative „Housing for All“ (Wohnen für alle).



Tourismus verstärkt die Wohnungsnot: Airbnb und ähnliche Anbieter entziehen dem Langzeitwohnungsmarkt durch Kurzzeitvermietungen viele Wohnungen, besonders in den Innenstadtbereichen großer Städte. Foto: Matthias Coers

Private Immobilienunternehmen haben aufgrund dieser Bestimmung im EU-Beihilferecht des Öfteren nationale Wohnungsbau-systeme angegriffen, wie jenes von Irland, Frankreich, Schweden oder den Niederlanden. Sie sahen sich durch die Fördermodelle für soziale Wohnraumversorgung im Wettbewerb benachteiligt. So wie zum Beispiel in den Niederlanden, wo private Investoren gegen den gemeinnützigen Wohnungsbau mit der Begründung klagten, dieses Fördersystem versorge nicht nur die Ärmsten, sondern auch die Mittelschicht. Die Einkommensgrenzen seien zu hoch bemessen. Die Niederlande haben die Einkommensobergrenze in der Folge nach unten setzen müssen. Von heute auf morgen waren mehr als 600.000 Menschen vom Zugang zum sozialen Wohnungsbau ausgeschlossen. Dieser Angriff der Investoren auf den sozialen Wohnungsbau ist gelungen!

Schuldengrenze stranguliert Wohnraumversorgung

Hindernis Nummer zwei sind die EU-Konvergenzkriterien (auch Maastricht-Kriterien genannt), zu denen sich die Mitgliedsstaaten 1992 durch den Vertrag von Maastricht verpflichtet haben. Sie zielen auf die Harmonisierung der Leistungsfähigkeit der nationalen Wirtschaftssysteme ab. Stichwort: Haushaltsdisziplin. Sie besagen, dass das öffentliche Defizit nicht mehr als 3% des Bruttoinlandsprodukts (BIP) betragen darf und die Gesamtverschuldung des Landes die Schwelle von 60% des BIP nicht überschreiten darf. Das BIP gibt den Gesamtwert aller Waren und Dienstleistungen an, die während eines Jahres innerhalb der Landesgrenzen einer Volkswirtschaft als Endprodukte hergestellt wurden.

Die Europäische Kommission und die Europäische Zentralbank überprüfen die Erfüllung dieser Kriterien und können

bei Nichteinhaltung ein Vertragsverletzungsverfahren und finanzielle Sanktionen gegen die Mitgliedsstaaten einleiten. In Deutschland wurde diese Bestimmung für Bund und Länder als Schuldenbremse ins Grundgesetz übernommen. Die Haushalte von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden sind im Grundsatz ohne die Aufnahme von Krediten auszugleichen. Ohne frisches Geld vom Finanzmarkt sind die so dringend notwendigen Investitionen in die soziale Infrastruktur und in den kommunalen oder gemeinnützigen Wohnungsbau einfach nicht möglich. Das „Maastricht-Finanz-Korsett“ nimmt den Städten die Luft zum Atmen, führt zu einem massiven Personalabbau im öffentlichen Dienst (vor allem auch in den Bauabteilungen) und öffnet der Privatisierungen der Daseinsvorsorge und dem Verkauf von öffentlichen Grundstücken Tür und Tor.

Investitionen in die Zukunft

An diesen Fehlentwicklungen setzt die EBI „Housing for All“ an. Wir alle wollen nicht länger zusehen, wie diese neoliberale Spielanordnung in der Europäischen Union unsere Städte und Gemeinden zerstört. Die Initiative wird getragen von einem Netzwerk aus engagierten Bürger/innen, Gewerkschaften, Mieterverbänden, sozialen Vereinen, Menschenrechtsorganisationen, Interessenvertretungen von Studierenden, Jugendlichen, Rentner/innen, von Städtenetzwerken und anderen Zusammenschlüssen. Es ist die Auseinandersetzung zwischen einer global agierenden, profitgierigen Immobilienbranche gegen Länder, Städte, Gemeinden und am Ende gegen uns alle. Wir wollen durch diese Initiative dieses Missverhältnis zwischen Staat und Großkonzernen thematisieren, zwischen Menschenrechten und Profitgier.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, so wie Nahrung und Trinkwasser. Es ist ein Menschenrecht, mit dem man nicht spekulieren darf. Wohnraumversorgung gehört zwar zu den Kompetenzen der Mitgliedsstaaten, doch unsere Städte und Gemeinden können unter diesen europäischen Rahmenbedingungen ihre Aufgabe Wohnraum für alle zu schaffen, nicht erfüllen. Wer „Housing for All“ unterschreibt, setzt damit ein starkes Zeichen für Daseinsvorsorge, für starke Städte und Gemeinden, für das Menschenrecht auf Wohnen und für den sozialen Frieden in Europa. Worauf sollen wir noch warten? Lasst uns gemeinsam diese EU verbessern, denn von selber wird sie nicht besser. ●

Europäische Bürgerinitiative „Housing for All“

Mit deiner Unterschrift auf www.housingforall.eu forderst du bessere EU-Gesetze, damit mehr bezahlbarer kommunaler und gemeinnütziger Wohnungsbau geschaffen werden kann.

Dies umfasst:

1. Die Erleichterung des Zugangs für alle zu gefördertem Wohnungsbau
2. Keine Anwendung der Maastricht-Kriterien auf öffentliche Investitionen in bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau
3. Besserer Zugang zu EU-Finanzmitteln für kommunale und gemeinnützige Wohnungsbauträger
4. Soziale und wettbewerbsgerechte Regeln für Kurzzeitvermietungen über Onlineplattformen
5. Kleinräumige statistische Erfassung des Wohnbedarfs in Europa

Ziel ist es bis zum 18.3.2020 mehr als eine Million Unterschriften zu sammeln. Ist die Initiative erfolgreich, müssen die Anliegen von der EU-Kommission behandelt werden und die Organisator/innen dürfen im EU-Parlament vorsprechen.

Leistbares Wohnen für alle: Eine Verantwortung der EU

Wie das EU-Beihilferecht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum behindert

Von Michaela Kauer

Obwohl uns das Wettbewerbsrecht der Europäischen Union in vielen Lebensbereichen unmittelbar tangiert, werden sich die wenigsten Menschen mit den juristischen Feinheiten dieser komplexen Materie beschäftigt haben. Das tun dafür Legionen von Anwaltskanzleien, Juraprofessor/innen, Gerichten und Rechtsabteilungen aller Regierungsebenen, denn das Wettbewerbsrecht ist einer der wichtigsten Hebel zur Ausgestaltung und Vervollständigung des Binnenmarktes in der EU, wozu sich die Mitglieder ja auch vertraglich verpflichtet haben.

Der Binnenmarkt ist sozusagen die DNA der EU. Er soll nach dem Willen der Gründer/innen ein „einheitlicher Markt, in dem der freie Verkehr von Waren, Dienstleistungen, Kapital und Personen gewährleistet ist und in dem die europäischen Bürgerinnen und Bürger ihren Wohnsitz frei wählen sowie ungehindert einer Arbeit, Ausbildung oder unternehmerischen Tätigkeit nachgehen können“, sein.

Für viele Bürger/innen der EU bringt dieser Binnenmarkt natürlich etliche Annehmlichkeiten mit sich. Verbunden mit der Reisefreiheit bedeutet er, dass jede und jeder einkaufen, arbeiten, Dienstleistungen anbieten oder in Anspruch nehmen und investieren kann, wo er und sie will. Damit der Wettbewerb innerhalb der EU aber auf faire Art funktioniert, müssen sich alle an die Regeln halten, zum Beispiel an das europäische Kartellrecht, welches den Missbrauch durch Monopole oder monopolähnliche Unternehmen verhindern soll. Manchmal kommt dies auch zum Tragen. Bekanntes Beispiel sind die Milliardenstrafen gegen den US-Internetriesen Google, der sich nach Einschätzung der EU-Kommission unfaire Wettbewerbsvorteile gesichert hatte.

Schlüsselressort in der Kommission

Die zentrale Bedeutung des Wettbewerbsrechts wird auch dadurch deutlich, dass es dafür eine eigene Verantwortlichkeit in der EU-Kommission gibt. Die Wettbewerbskommissarin oder der Wettbewerbskommissar gehören unbestritten zu den mächtigsten Akteuren auf dieser Ebene. Denn zu den in diesem Ressort zusammengefassten Rechtsgebieten gehört außer dem Kartell- auch das Vergaberecht. Das regelt für Unternehmen die Möglichkeit, sich überall in der EU um öffentliche Aufträge bewerben zu können. Für die einzelnen Mitgliedsstaaten gelten umfangreiche Diskriminierungsverbote und Transparenzregelungen bei entsprechenden Ausschreibungen und Vergaben.

Und schließlich gehört auch noch das Beihilfenrecht in diesen Bereich. „Beihilfe“ ist allerdings kein exakter Rechtsbegriff. Im gängigen EU-Verständnis ist darunter jede Art von Vorteil zu verstehen, den der Staat (oder eine andere öffentliche Stelle) direkt oder indirekt einem Unternehmen gewährt und so den Wettbewerb verzerrt oder gar den zwischenstaatlichen Handel beeinträchtigt. Eine zu sanktionierende Begünstigung zu Lasten des freien Binnenmarktes kann vieles sein. Es geht nicht nur um direkte Geldzuschüsse, sondern auch um Steuererleichterungen oder einen Vorteil ohne angemessene Gegenleistung. Das ist ein ziemlich scharfes Schwert, denn die EU hat ein generelles Beihilfeverbot ausgesprochen.

So ganz lückenlos und wasserdicht ist dieses Diktum allerdings nicht. In den meisten europäischen Ländern gibt es eine lange Tradition von gewachsenen Beziehungen zwischen dem Staat, den Gebietskörperschaften, dem Gemeinwesen und der Wirtschaft. Das betrifft unter anderem Schulen, Krankenhäuser, den öffentlichen Personennahverkehr und weitere öffentliche Dienstleistungen. Also all das, was oft als „Daseinsvorsorge“ bezeichnet wird. Kollisionen mit dem Beihilferecht sind da natürlich vorprogrammiert. Ausnahmen gibt es eigentlich nur für staatliche und kommunale Unternehmen, die als unmittelbare Auftragnehmer tätig sind oder Aufgaben erledigen, für die es schlicht keinen Markt gibt, weil sich damit nichts



Foto: Fread Beard

Michaela Kauer, Jahrgang 1966, studierte Verwaltungswissenschaften und arbeitet seit 1992 für die Stadt Wien. Seit 2009 leitet sie deren Verbindungsbüro in Brüssel und vertritt seit 2010 die Stadt Wien im Vorstand des Städtenetzwerks EURO CITIES. Von 2016 bis 2018 war sie eine der beiden Koordinatorinnen der EU-Städtepartnerschaft Wohnen im Rahmen der Städtischen Agenda für die EU.



Europaweit können sich inzwischen nicht nur Geringverdienende, sondern auch Menschen aus dem Mittelstand das Wohnen oft nicht mehr leisten. Fotos: Matthias Coers

verdienen lässt. Und es gibt Ausnahmesituationen, wie Naturkatastrophen oder Wirtschaftskrisen, in denen der Staat direkt mit Beihilfen in den Markt eingreifen darf, wovon beispielsweise in Deutschland im vergangenen Jahr die dürregeplagte Landwirtschaft profitierte. Aber auch diese Interventionen sind streng geregelt. Der entsprechende Katalog enthält jede Menge Ausnahmebestimmungen, Meldepflichten, Ausnahmen von Meldepflichten und Prüfmöglichkeiten. Manchmal landen möglicherweise „unerlaubte“ Beihilfen auch vor den europäischen Gerichten.

Verhängnisvolle Ausnahme

Grundlage der Ausnahmen vom Beihilferecht ist ein Beschluss der Europäischen Kommission aus dem Jahr 2012. Darin hat sie sich selbst ermächtigt, „staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind“ zu genehmigen, und zwar ohne Mitwirkung des Parlamentes und des Europäischen Rates. In dem Beschluss finden sich auch die einzelnen Ausnahmen vom Beihilfeverbot, die besagen, dass der Staat unter bestimmten Bedingungen bestimmte Leistungen fördern darf, ohne gleich ein Vertragsverletzungsverfahren zu riskieren.

Der soziale Wohnungsbau wird hier neben Gesundheitsdiensten, Langzeitpflege, Kinderbetreuung, dem Zugang zum Arbeitsmarkt und der Betreuung benachteiligter Gruppen unter der berühmten Ziffer 11 des Kommissionsbeschlusses genannt. Es gilt die Befreiung von der Anmeldepflicht auch für Unternehmen, die Wohnraum „für benachteiligte Bürger oder sozial schwächere Bevölkerungsgruppen“ bereitstellen. Bei keiner anderen öffentlichen Leistung wird die Zielgruppe der öffentlichen Leistung derart eingeschränkt. Und das mit gerade mal sieben lapidaren Worten.

Wer meint, da gehe es nur um Wortklauberei, ist im Irrtum begriffen. Denn eine solche Zielgruppendefinition entspricht den unmittelbaren Interessen der Immobilienverbände, die nahezu

vorbehaltlos unterschreiben, dass der soziale Wohnungsbau mit öffentlichen Zuschüssen in der Lage sein solle, die armen Menschen zu versorgen. Denn im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Beihilfen und Eingriffe in den Wohnungsmarkt jenseits der „sozialen Randgruppen“ unzulässig sind. Aber auch viele Obdachlosenverbände bestehen auf eben dieser Zielgruppe, um eine vorrangige Unterbringung wohnungsloser Menschen in öffentlichen Projekten sicherzustellen. Der soziale Wohnungsbau wird damit jedoch seiner integrierenden Funktion der sozialen Durchmischung beraubt und der private Sektor aus der Verantwortung entlassen.

Kommunen werden geknebelt

Schon seit einiger Zeit stemmen sich vor allem Kommunen, Mieterverbände, kommunale und gemeinnützige Wohnungsunternehmen und viele Akteur/innen der Sozial- und Gemeinschaft gegen diese einschränkende Bestimmung. Vor allem die Kommunen und ihre Verbände sehen das Subsidiaritätsprinzip in Frage gestellt, da die Zielgruppendefinition nicht der Europäischen Kommission, sondern den Verantwortlichen für das Wohnungswesen vor Ort zustehe. Auch wird die Definition einer Zielgruppe in klarem Widerspruch zu den Zielen einer sozialen Durchmischung beim Wohnen und in den Städten Europas gesehen, wie sie inzwischen in der Europäischen Säule Sozialer Rechte angelegt ist. Nicht zuletzt wird durch zahlreiche Studien darauf hingewiesen, dass sich viele Menschen aus dem Mittelstand, weit über die erwähnte Zielgruppe hinaus, das Wohnen nicht mehr leisten können, und zwar in ganz Europa. Die größte Gefahr allerdings, und die wurde mittlerweile von der EU-Städtepartnerschaft zum Wohnungswesen (siehe Kasten) aufgezeigt, ist die damit verbundene rechtliche Unsicherheit bei öffentlichen Investitionen ins soziale und leistbare Wohnen. Denn die Zielgruppendefinition eröffnete institutionellen Investoren die Möglichkeit, nicht nur einzelne Wohnprojekte, sondern ganze Wohnungsbauförderungssysteme auszuhebeln. Und zwar durch Klagen vor der Wettbewerbsbe-

hörde, also der Europäischen Kommission, in denen behauptet wurde, dass die angebotenen Wohnungen weit mehr abdecken als die sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Dies ist in den Niederlanden geschehen. Ähnliche prominente Fälle gab es in Frankreich, Schweden und Irland. Meist wurde der Staat dann dazu verurteilt, etwas am Wohnungsbauförderungssystem zu ändern. Mit weitreichenden Folgen. So wurden in den Niederlanden die Einkommensgrenzen für den geförderten Wohnungsbau herunter gesetzt und 650.000 Menschen verloren den Zugang zu diesem preisgebundenen Segment.

Die Mitglieder der Städtepartnerschaft haben aus ganz Europa insgesamt 20 Fälle zusammengetragen und publiziert, in denen es Rechtskonflikte um die Wohnungsbauförderung gab. Sie haben dazu noch eingehend analysiert, wie sich verschiedene Aspekte des Beihilfenrechts konkret auf die Schaffung leistbaren Wohnraums vor Ort auswirken. Dabei geht es nicht nur um den unmittelbaren Schaden für jene Menschen, die dringend preiswerten, sicheren, gesunden Wohnraum brauchen. Vielmehr entfaltet die Praxis der EU-Kommission und der Gerichte auch eine unheilvolle Wirkung. Viele Kommunen trauen sich nicht mehr, direkt oder indirekt – etwa durch bevorzugte Vergabe von Bauland an gemeinwohlorientierte Bauträger – in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Denn sie fürchten Klagen von „benachteiligten“ privaten Bauherren und institutionellen Investoren, die dann manchmal bis zum Europäischen Gerichtshof ausgefochten werden und auch mit erheblichen Regressforderungen verbunden sein können.

Daher mündete die Arbeit der EU-Städtepartnerschaft Wohnen in die dringende Empfehlung, im Zuge der nächsten Revision des Beihilferechts diese unheiligen sieben Wörter, mit denen der soziale Wohnungsbau geknebelt wird, ersatzlos zu streichen, um wieder Rechtssicherheit für öffentliche Investoren zu gewinnen.

Neuer Anlauf in der EU

Gelegenheit dazu gibt es bald, denn die Europäische Kommission beginnt noch 2019 mit einem umfassenden Bericht und Studien zum Beihilferecht. Von Mitte Juni bis Mitte Juli gab es dazu auch eine kurze Konsultationsphase. Auf große Resonanz stieß dieses Verfahren allerdings nicht, es gab nur elf Rückmeldungen. So besteht die European Property Federation (EPF) auf der einschränkenden Zielgruppenbestimmung, weil soziale Wohnungsbauträger sonst in Konkurrenz mit den privaten Investoren und Hausbesitzern um die Wohnungssuchenden aus der Mittelschicht stehen würden. Zu Wort gemeldet haben sich aber der internationale Mieterbund International Union of Tenants (IUT) und die gemeinnützigen Wohnungsbauträger aus Frankreich und den Niederlanden. Sie fordern, dass das Subsidiaritätsprinzip strikt eingehalten werden soll und soziale Durchmischung ein legitimes Ziel des öffentlich geförderten Wohnungswesens sein muss.

Zwar ist der Wohnungsmarkt nicht das einzige Thema bei der Evaluierung des Beihilfenechts, doch sicherlich eines der wichtigsten. Denn der „freie Markt“ ist offenkundig nicht in der Lage, breite Teile der Bevölkerung mit guten, leistbaren Wohnungen in lebendigen Nachbarschaften zu versorgen. Am Diskurs um das Beihilfenrecht der EU und seine Auswirkungen auf das Wohnungswesen entzündet sich seit gut zehn Jahren immer wieder die Auseinandersetzung darüber, ob wir als Gesellschaft Eingriffe in einen nicht funktionierenden Markt vereinbaren wollen. Die Auseinandersetzung um leistbares Wohnen für alle, mit dem Ziel der sozialen Durchmischung



Der Markt ist weder in der Lage noch bereit, breite Teile der Bevölkerung mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen. Es muss massiv öffentlich gebaut werden.

und des sozialen Friedens, wird kein leichter Spaziergang, sondern ein langer Marsch durch die Institutionen. Mieterverbände, gemeinnützige Wohnungsbauträger und Kommunen sollten gerade in Deutschland jetzt verstärkt Flagge zeigen, und die eigene Regierung, demnächst im EU-Vorsitz, genauso wie die frisch gekürte EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen an ihre Verantwortung erinnern. Denn Deutschland hat, bei allen Problemen im Wohnungswesen, mit seinem im EU-Vergleich relativ starken gemeinwohlorientierten und kommunalen Sektor, mit Mieterschutz und großem zivilgesellschaftlichen Engagement in der Wohnungsfrage starke Ressourcen und ein gewichtiges Wort mitzureden. ●

Die EU-Städtepartnerschaft zum Wohnungswesen

Die EU-Städtepartnerschaft zum Wohnungswesen erhielt im Pakt von Amsterdam im Juni 2016 den Auftrag, einen Beitrag zu leisten, um „bezahlbaren Wohnraum von guter Qualität zu bieten. Der Schwerpunkt liegt auf bezahlbaren Sozialwohnungen, Beihilferegelungen und allgemeiner Wohnungspolitik.“. In ihrer dreijährigen Arbeit analysierte die Partnerschaft die generelle Wohnungssituation in Europas Städten und Ländern, befasste sich mit den Folgen der rechtlichen Unklarheiten im Bereich des Beihilferechts für die soziale Wohnraumversorgung und entwickelte Maßnahmen zur Verbesserung der Investitionsbedingungen für leistbares Wohnen. Im Dezember 2018 wurden die Ergebnisse der dreijährigen Arbeit – der 100-seitige Aktionsplan – präsentiert.

Links zur EU-Städtepartnerschaft Wohnen:

<https://ec.europa.eu/futurium/en/node/1710>

Aktionsplan (Englisch):

https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final_action_plan_euua_housing_partnership_december_2018_1.pdf

Kurzfassung (Deutsch):

<https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/hintergrundinformation20zur20eu-stc3a4dtepartnerschaft20wohnen2012-2018.pdf>

Unterlagen zu den Auswirkungen des EU-Beihilfenrechts auf das

Wohnungswesen Guidance Paper (Englisch):

https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/housing_partnership_-_guidance_paper_on_eu_regulation_and_public_support_for_housing_03-2017.pdf

Sammlung von Beihilfenfällen (Deutsch):

https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/overview_state_aid_cases_housing_german_version.pdf

Der lange Arm der Lobbyisten

Wohnungswirtschaft und Digitalkonzerne wie Airbnb ziehen auf EU-Ebene alle Register um Regulierungen zu verhindern

Von Christina Deckwirth und Ulrich Müller, LobbyControl

In vielen europäischen Metropolen ist die Zweckentfremdung von Wohnraum für die kommerzielle Vermietung an Tourist/innen zu einem großen Problem geworden, das die ohnehin dramatische Entwicklung auf den entfesselten Wohnungsmärkten noch zusätzlich verschärft. Lokale Behörden bemühen sich mit unterschiedlicher Intensität um die Eindämmung dieses Wildwuchses – und stoßen dabei regelmäßig an juristische und politische Grenzen.

Wohnungspolitik wird nicht nur vor Ort gemacht, sondern auch in Brüssel. In der Hauptstadt der Europäischen Union ringen verschiedene Interessenverbände um politische Entscheidungen, die auch die lokale Wohnungspolitik betreffen. Das zeigt das Beispiel der Vermieterplattform Airbnb, die über ihre Lobbyarbeit in Brüssel massiven Einfluss auf lokale Regulierungsvorhaben nimmt.

Ohnehin ist den wenigsten Bürger/innen bewusst, dass rund 80% aller nationalen Gesetze mittlerweile direkt oder indirekt durch die europäische Rechtsetzung veranlasst oder beeinflusst werden. Deswegen haben sich in Brüssel auch rund 20.000 Lobbyist/innen offiziell registrieren lassen. Zwar gibt es keine ausdrückliche EU-Kompetenz für den Wohnungsbau, doch Gebäuderichtlinien, Binnenmarktbestimmungen für Dienstleistungen oder Steuerregularien haben erheblichen Einfluss auf diesen Sektor.



Fotos: LobbyControl

Christina Deckwirth ist promovierte Politikwissenschaftlerin und arbeitet seit 2011 als Campaignerin im Berliner Büro von LobbyControl. **Ulrich Müller** ist Politikwissenschaftler. Er gehörte zu den Gründern von LobbyControl und war von 2006 bis 2016 geschäftsführender Vorstand. Seit Oktober 2016 ist er im Bereich Recherche und Analysen tätig.

Eine der größten Lobbyorganisationen der Wohnungswirtschaft ist die European Federation of Public, Cooperative & Social Housing, kurz: Housing Europe. Aus Deutschland gehört der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zu Housing Europe. Ein Verband, der anfangs vor allem kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen vertrat. Doch nach der Privatisierung großer kommunaler Wohnungsbestände und der Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit hat sich die Struktur des GdW stark verändert. Zu einflussreichen Mitgliedern gehören heute die beiden größten börsennotierten deutschen Wohnungskonzerne Deutsche Wohnen und Vonovia.

Gut vernetzte Verbände

Ein noch recht junger Akteur in Brüssel ist die European Public Real Estate Association (EPRA), zu deren Mitgliedern sowohl börsennotierte Unternehmen aus der Immobilienbranche, als auch Banken, Versicherungen oder Vermögensverwalter, die im Wohnungssektor engagiert sind, gehören. Entsprechend richten sich die Lobbyaktivitäten der EPRA vor allem auf die Themen Finanzmarktregulierung und Steuerfragen. Als Lobby der privaten, nicht institutionellen Eigentümer agiert in Brüssel die Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI). Ihr deutsches Mitglied ist der Verband Haus und Grund.

Große nationale Akteure sind auch eigenständig in Brüssel präsent, aus Deutschland neben GdW und Haus und Grund auch der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA). Dessen hervorragende Vernetzung zeigte unlängst eine ZIA-Veranstaltung im Rahmen der European Energy Week der Europäischen Kommission. Dort erschienen mit Miguel Cañete und Günther Oettinger gleich zwei EU-Kommissare, um mit der Immobilienbranche über das Thema Gebäudeenergieeffizienz zu diskutieren. Ein wichtiges Forum, um Einfluss auf die europäische Wohnungspolitik zu nehmen, ist zudem die Urban Intergroup im Europäischen Parlament. Hier treffen wohnungspolitische Verbände, Unternehmen sowie Vertreter/innen aus Städten und Kommunen auf Parlamentarier/innen aller Fraktionen.

Wie sich diese gezielte Einflussnahme konkret auf lokale Wohnungspolitik auswirken kann, zeigt das Beispiel kommerzieller Vermittlungsplattformen wie Airbnb. In den einzelnen Ländern stehen sie teilweise unter erheblichem Druck. Daher versuchen sie, die europäische Ebene zu nutzen, um lokale Regeln gegen Zweckentfremdung zu erschweren und damit den Handlungsspielraum der Städte einzuschränken.

Nachdem immer mehr Städte Schritte einleiteten, um die Kurzzeitvermietung von Wohnungen an Tourist/innen zu unterbinden oder wenigstens zu erschweren, intensivierte Airbnb seine Lobbyarbeit in Brüssel. Eine zentrale Strategie war dabei, die



Fast alle großen Unternehmen der Wohnungswirtschaft nehmen über intensive Lobbyarbeit, in Berlin ebenso wie in Brüssel, massiv Einfluss auf die Wohnungspolitik und verhindern so immer wieder geplante Verfahren zur Regulierung der Wohnungsmärkte. Foto: Matthias Coers

eigenen Nutzer/-innen politisch zu aktivieren. Weltweit stellte das Unternehmen in den letzten Jahren *Community Organizer* ein und gründete sogenannte Homesharing Clubs, die beispielsweise massenhafte Postings an Politiker/-innen organisierten. In Brüssel wurde 2015 die Lobbyagentur Political Intelligence beauftragt, der Firma die notwendigen Kontakte zu vermitteln. Airbnb wurde Teil des Digital Tourism Network, eines von der EU-Kommission eingerichteten Beratungsnetzwerks.

Über ihren Lobbyverband, die European Holiday Home Association (EHHA), versuchen die Vermietungsplattformen, Regeln gegen Zweckentfremdung auszuhebeln. 2016 reichte die EHHA eine formale Beschwerde bei der EU-Kommission ein. Sie richtete sich gegen lokale Regeln in Barcelona, Berlin, Brüssel und Paris, die die Vermietung von Ferienwohnungen begrenzen und den Wohnungsmarkt schützen sollen. Für die EHHA ist das ein Verstoß gegen den freien Binnenmarkt.

Ein Papier dieses Verbandes legt dar, wie lokale Maßnahmen gegen Zweckentfremdung weitgehend ausgehöhlt werden sollen. Die Plattformen beschreiben sich dort als reine Vermittler, die keinerlei Verantwortung für möglicherweise illegale Aktivitäten einzelner Nutzer/-innen tragen. Sie wehren sich gegen Genehmigungs- und Offenlegungspflichten, Schwellenwerte für Vermietungsdauer und Bestimmungen, die zwischen privaten und professionellen Vermietern unterscheiden.

Pilotverfahren vor dem EuGH

Das Beschwerdeverfahren sieht vor, dass die Kommission zunächst eine Diskussion mit den betroffenen Mitgliedsländern führt. Ist die EU-Kommission mit den Ergebnissen unzufrieden, kann sie ein formales Vertragsverletzungsverfahren einleiten. Im Januar 2019 hat die EU-Kommission dies im Fall der Stadt Brüssel getan. Sie schickte Belgien einen formalen Beschwerdebrief, weil die Regeln der Stadt Brüssel für Kurzzeitvermietungen die Dienstleistungsrichtlinie verletzen würden. Wenn sich Belgien und EU-Kommission nicht einigen, könnte

die Kommission vor den Europäischen Gerichtshof (EuGH) ziehen. Für die Lobbyist/-innen ist dies offenbar ein Pilotprozess, denn bislang sind keine weiteren Verfahren zu den anderen Städten bekannt, die in der EHHA-Beschwerde genannt wurden (Barcelona, Berlin und Paris).

Der Kampf um die Dienstleistungsrichtlinie ist in der EU in vollem Gange. Im Mai forderte der Ministerrat die EU-Kommission auf, für mehr Klarheit bei den Regeln für Kurzzeitvermietungen zu sorgen. Auf der anderen Seite verlangten zehn europäische Großstädte von der EU-Kommission, sie im Vorgehen gegen die Vermietungsplattformen zu unterstützen. Zu den Unterzeichnern gehörten auch Berlin und München. Auslöser war ein Verfahren vor dem EuGH, in dem überprüft werden soll, ob Airbnb den französischen Regeln für Wohnungsmakler unterliegt.

In einem Rechtsgutachten stärkte der Generalanwalt die Position von Airbnb: Die Wohnungsvermittlung sei als elektronische Dienstleistung zu sehen und dürfe frei angeboten werden. Das in EuGH-Verfahren übliche Rechtsgutachten ist zwar nicht verbindlich, wird aber vom höchsten europäischen Gericht häufig befolgt. Hier zeigt sich die Sprengkraft, die die Dienstleistungsrichtlinie im Zusammenspiel mit dem EuGH entfalten kann. Für Mieterorganisationen wird es wichtig sein, die EU-Debatte um Dienstleistungen aktiv zu begleiten und die Lobbyarbeit von Immobilienbranche und Vermietungsplattformen dort im Blick zu haben. Denn sie beeinflussen erheblich die Rahmenbedingungen für die lokalen Kämpfe um bezahlbaren Wohnraum. ●

Zum Weiterlesen:

LobbyControl (2018): Airbnb im Kampf gegen die Kommunen.

<https://www.lobbycontrol.de/2018/06/airbnb-co-im-kampf-gegen-die-kommunen/>

LobbyControl-Online-Appell: „Der Immobilienlobby nicht das Feld überlassen“:

<https://www.lobbycontrol.de/2018/08/wohnen-aktion/>

LobbyControl - Initiative für Transparenz und Demokratie e.V. ist ein 2006 gegründeter gemeinnütziger Verein, der über Machtstrukturen und Einflussstrategien in Deutschland und der EU aufklären will.



Geld sucht verzweifelt Anlage

Die mietpreistreibende Spekulation mit Grund und Boden
ist eine Sonderform der Kapitalakkumulation

Gastbeitrag von Lucas Zeise

Für Henrik Müller, der auf *Spiegel Online* regelmäßig dem unbedarften Leser ökonomische Zusammenhänge erklärt, hat die Lage „etwas Tragisches“: „Die niedrigen Zinsen sollten eigentlich dem Wohnungsbau nützen und damit die Lage an den Wohnungsmärkten entspannen. Aber das geschieht nicht. Stattdessen sieht es so aus, als ob sie zu einer Inflation der Wohnkosten beitragen.“ (*Spiegel Online*, 31.3.19)

Die Tragik kann man etwa so darstellen: Weil der gemeine Sparer weder bei einer Tagesgeldanlage, noch gar bei Sparbriefen oder einer Lebensversicherung eine nennenswerte Verzinsung erhält, drängt er ins „Betongold“. Er kauft eine Wohnung, um sie zu vermieten oder sie in einigen Jahren mit Gewinn wieder zu verkaufen. Oder er erwirbt Anteile an einem Immobilienfonds. So steigt die Nachfrage nach Immobilien und deren Preise steigen folgerichtig. Die Nachfrage steigt auch deshalb, weil die Immobilienbesitzer keine Mühe haben, bei der Bank eine einigermaßen niedrig verzinsliche Hypothek aufzunehmen, um die Objekte zu kaufen, was natürlich die Preise für Immobilien weiter nach oben treibt. Schließlich müssen die Eigentümer – egal ob Privatperson, Immobilienfonds oder Deutsche Wohnen – die Miete schön anheben, um auf die teure Geldanlage eine entsprechende Rendite zu erhalten. Weil sich in einigen Städten und Ballungsräumen auch zu höheren Mieten immer noch Mieter/innen finden, steigt das Mietniveau munter weiter.

Diese Darstellung trifft die Realität ganz gut. Es wird nicht behauptet, dass die Niedrigzinsen, wie sie etwa die Europäische Zentralbank (EZB) für die Eurozone und somit auch für Deutschland seit einiger Zeit festgelegt hat, der einzige oder auch nur der wichtigste Faktor bei der Befeuerung der Spekulation, den rasant steigenden Immobilienpreisen und den damit

immer weiter steigenden Mieten sind. Ganz offensichtlich haben politische Entscheidungen, vor allem der bewusste Rückzug aus der öffentlichen Wohnungsbauförderung, der Zuzug in die Städte und die steuerliche Förderung der Finanzspekulation zur aktuellen Misere beigetragen. Aber die Frage stellt sich, warum der Wohnungsmarkt in einer wichtigen Beziehung anders funktioniert als der Markt mit sonstigen Waren. Warum steigen die Mieten, während gleichzeitig die Inflation der Verbrauchsgüterpreise sich seit mindestens zwanzig Jahren in engen Grenzen hält?

Marktmechanismen funktionieren nicht

Anders gefragt: Wie kommt es, dass ein entscheidender Vorzug des Kapitalismus auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht oder nur schlecht funktioniert. Der Vorzug besteht kurz zusammengefasst darin, dass steigende Preise (und damit steigende Profite der dort tätigen Kapitalist/innen) in einem Sektor



Foto: Omar Markieh

Lucas Zeise ist Wirtschafts- und Finanzjournalist und arbeitete unter anderem als Ressortleiter für die *Börsen-Zeitung*, die *Financial Times Deutschland* und später auch als Chefredakteur von *Unsere Zeit*, dem Zentralorgan der Deutschen Kommunistischen Partei (DKP)

der Volkswirtschaft im Normalfall Kapital aus anderen Sektoren anlocken. Deren zusätzliche Investitionen in diesem besonders profitablen Sektor führen über kurz oder lang zu erhöhtem Angebot der dort produzierten Waren. Ändert sich sonst nichts, sinken wegen des Mehrangebots deren Preise wieder, was entsprechend zu auch wieder sinkenden Profiten führt. Bei Karl Marx wird diese These unter der Überschrift „Ausgleich der Profitraten“ vertreten. Er stimmt in diesem Punkt im übrigen mit den professionellen Lobsängern der freien Marktwirtschaft überein, die an unseren Universitäten und Forschungsinstituten das Fach Volkswirtschaft vertreten.

Auch dass der Ausgleich der Profitraten durch Ausweitung der Produktion nicht immer und überall glänzend funktioniert, ist unbestritten. Bei einigen Waren kann der Ausgleichsprozess durchaus länger dauern. Klassische Beispiele dafür sind landwirtschaftliche Produkte oder Rohstoffe, deren Produktion nicht schnell erhöht werden kann. Die weltweite Produktion von Erdöl zum Beispiel konnte im Boom vor der Finanzkrise 2007 nicht schnell genug gesteigert werden, so dass der Erdölpreis auf weit über 100 Dollar je Fass stieg und noch mehr als ein Jahr so hoch blieb und den Erdölkonzernen und einigen Förderländern satte Extraerträge bescherte, obwohl die Weltwirtschaft 2008 schon in die Rezession abgetaucht war. Dass steigende Preise (und hohe Profitraten) Kapital anlocken und in der Regel zu erhöhter Produktion führen, ist der von Marktanbetern gepriesene, aber dennoch durchaus vorhandene Vorzug der kapitalistischen Produktionsweise.

Dass dieser Mechanismus im Wohnungssektor fast gar nicht funktioniert, ist eine Tatsache, die höchstens von der Immobilienlobby und den ihr hörigen Politikern geleugnet wird. Sie erfinden deshalb eine Vielzahl von Gründen dafür – etwa den, dass das Baurecht zu kompliziert, die Bürokratie zu schwerfällig und die Gemeinden zu langsam seien, Baugrund auszuweisen. Der eigentliche Grund allerdings ist, dass ein wesentlicher Teil einer Wohnung und eines Hauses das Grundstück ist, auf dem sie errichtet sind. Grund und Boden können aber bekanntlich nicht produziert und deshalb auch nicht vermehrt werden. Das Kapital, das angesichts steigenden Bedarfs an Wohnungen, steigender Mieten und Gewinne in den Immobiliensektor strömt, erzeugt nur zum Teil mehr Wohnungen. Der andere Teil schlägt sich in steigenden Preisen für Immobilien nieder. Nach kapitalistischer Logik müssen die Preise sich rentieren. Das tun sie, wenn höhere Mieten darauf bezahlt werden. Sie tun es auch, so lange der Preisboom anhält. Auch brachliegender Boden wirft Rendite ab, wenn er zu höheren Preisen verkauft werden kann.

Boden ist beständig

Die ökonomischen Klassiker haben die Grundrente vom Gewinn des Kapitalisten unterschieden. Letzterer wirft sein Kapital in die Produktion von Waren. Der Grundbesitzer (damals der Adel und damit der Klassegegner) erhält Miete, Pacht oder Rente ohne eigene Leistung. Heute streicht diese Einkünfte das grundbesitzende Kapital ein. Zum leistungslosen Einkommen, der Rente auf den Boden, tritt jener Teil der Miete, der als Bezahlung für die Errichtung und den Unterhalt der Wohnung als hergestellter Ware gilt. Als Drittes, und aktuell am interessantesten, tritt der Spekulationsgewinn hinzu.

Für die Spekulation ist Grund und Boden ein außergewöhnlich geeignetes Objekt – viel besser als etwa Tulpenzwiebeln, Gemälde, Bitcoins oder Aktien. Boden ist beständig. Zugleich bietet er die Chance, am kapitalistischen Aufschwung zu par-

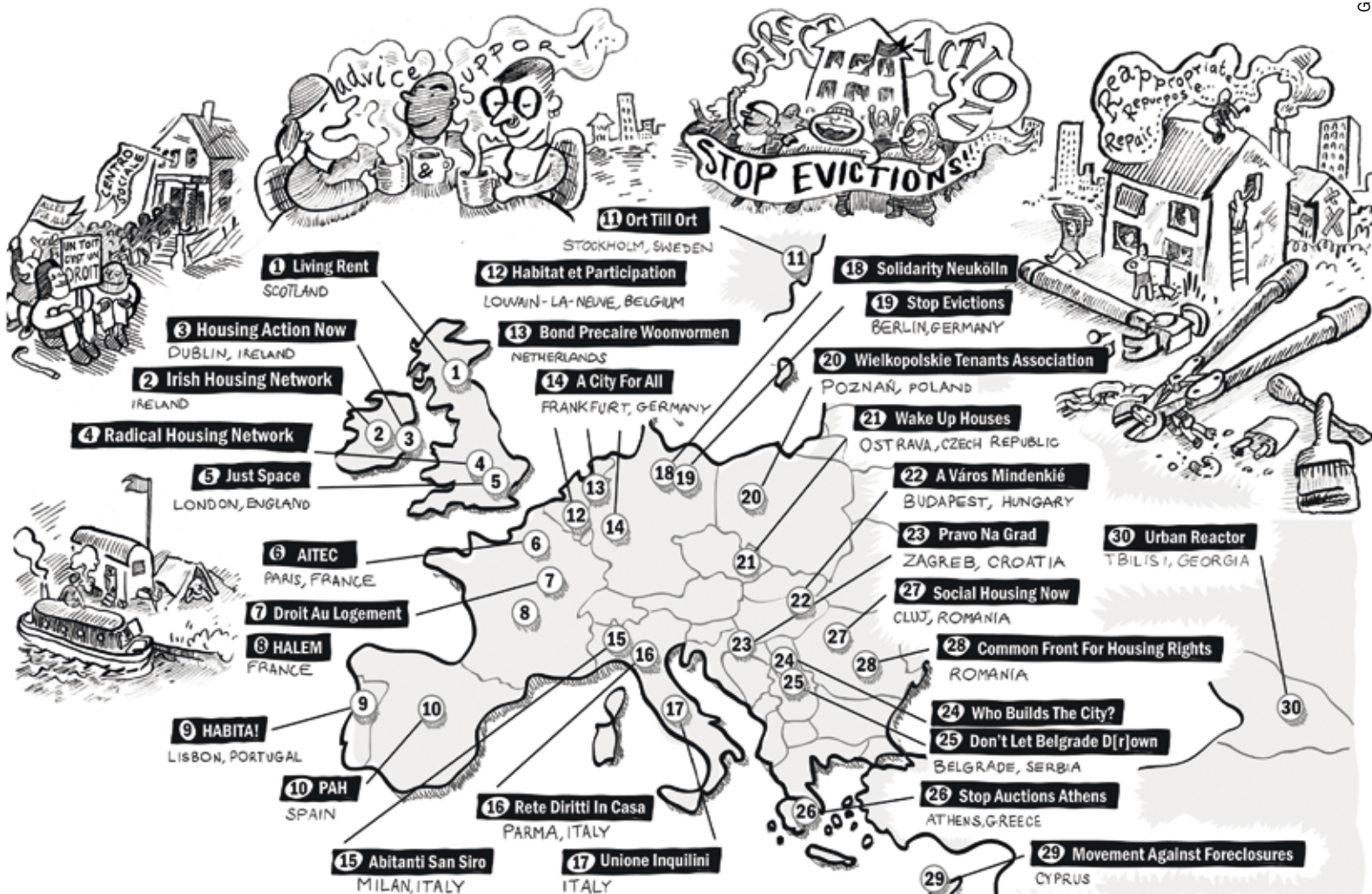


Besetzung einer Brache durch Nachbar/innen in der Braunschweiger Straße 21 im Juni 2019. Die Nachbarschaft ist aktiv geworden, um den Neubau von luxuriösen Eigentumswohnungen/Micro-Appartments für 6.000 Euro/m² durch das Immobilienunternehmen Nagel Properties zu verhindern. Foto: Matthias Coers

tizipieren. In der vierzigjährigen Geschichte des Neoliberalismus (etwa seit 1980) hat sich die Spekulation mit Grund und Boden sogar als Ersatz für den kapitalistischen Aufschwung erwiesen. Wie allgemein bekannt, entsteht in der Spekulation kein ökonomischer Wert. Dennoch bleibt ein Gewinn bei dem hängen, der teurer verkauft, als er gekauft hat. Wenn es dem neuen Besitzer wieder gelingt, einen Gewinn aus der Differenz zwischen Verkaufs- und Kaufpreis zu machen, und danach vielen anderen, gewinnen sie alle. In der Aufwärtsphase der Spekulation profitieren sogar die an der Sache nicht direkt Beteiligten, die mehr Waren an die Spekulationskünstler verkaufen können, wodurch wiederum die Konjunktur angeregt wird. Man könnte meinen, das sei ein Witz. Ist es aber nicht, sondern lenkt heute die praktizierte Wirtschaftspolitik.

Sie besteht darin, die Gunst des beweglichen Spekulationskapitals zu erhaschen. Man nennt es auch den Standortwettbewerb und den immer währenden Versuch, hier oder dort ein freundliches Investitionsklima zu schaffen. Im Immobiliensektor hat das durchaus befremdliche Ergebnisse gehabt. Kurz vor dem Crash 1990 war zum Beispiel das hübsche Grundstück in Zentral-Tokio, wo der japanische Kaiser wohnt, so teuer wie ganz Kalifornien. Kurz vor dem übernächsten Crash 2007 legten die Banker weltweit ihre – nicht geringen – Spekulationsüberschüsse in Hypotheken von US-Arbeiter/innen und Kleinbürger/innen an, weil die Preise ihrer Häuschen so schön stiegen.

Niedrige Zinsen haben in der Tat etwas mit den Spekulationswellen am Immobilienmarkt zu tun. Die niedrigen Zinsen sind allerdings nicht die unabhängige Variable (Ursache), die hohen Preise nicht die abhängige Wirkung. Vielmehr sind beides Resultate des ungeheuren Überflusses an Geld, das verzweifelt Anlage sucht.



Europäische Vernetzung von unten

Gemeinsamer Kampf gegen die Wohnungskrise – die European Action Coalition
for the Right to Housing and to the City

Von Andreas Hüttner

Radical Housing Network, Droit Au Logement, Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire. Auch ohne Sprachkenntnisse lässt sich erahnen, dass es sich diese Gruppen auf die Fahne geschrieben haben, das Recht auf eine angemessene Wohnung durchzusetzen, und zwar auf europäischer Ebene.

Für die meisten Menschen ist Wohnen ein existenzielles Gut, für wenige eine profitable Anlagemöglichkeit. Um diesem Hunger des Kapitals nach Verwertung etwas entgegenzusetzen haben sich 30 stadtpolitische Gruppen aus 20 europäischen Ländern in der European Action Coalition for the Right to Housing and to the City (EAC) zusammengeschlossen. Seit der Gründung im Jahr 2013 in Essen und Athen gibt es halbjährliche Treffen zum Erfahrungsaustausch und zur Abstimmung einer gemeinsamen Strategie. Anfang Juni versammelten sich die europäischen

Aktivist/innen in Berlin. Ausrichter waren das Bündnis Zwangsräumung verhindern und die Solidarischen Aktion Neukölln. An insgesamt vier Tagen wurden verschiedene Workshops angeboten, die sich unter anderem Themen wie der Gründung und Moderation von Mietergruppen widmeten. Bei mehreren internen Treffen ging es um Finanzierungsfragen für die europäische Vernetzung, die Weiterentwicklung der Öffentlichkeitsarbeit, die Strukturen des Bündnisses und die Schwerpunkte der Arbeit in den kommenden Monaten. Auf Stadtteilrundgängen in Neukölln wurde über die konkreten Erfahrungen mit Verdrängung und Widerstand in diesem Bezirk informiert. Die europäischen Gäste beteiligten sich auch an einer Protestaktion der Initiative Deutsche Wohnen & Co enteignen. Ein Filmabend über den zweijährigen Kampf rumänischer Roma gegen ihre Zwangsräumung lenkte den Blick auf Osteuropa. Wobei der anwesende Filmemacher klar stellte, dass Korruption in diesem Land zwar eine große Rolle spiele, das Hauptproblem aber ganz banal in der kapitalistischen Verwertung der Stadt liege. Der kapitalisti-

schen Verwertung droht auch das seit 1994 besetzte Rozbrat im polnischen Poznan zum Opfer zu fallen. Das Rozbrat, das älteste besetzte Haus Polens, ist ein kultureller und politischer Treffpunkt und an unzähligen Mieter- und Gewerkschaftskämpfen beteiligt. 1948 wurde das Gelände verstaatlicht aber mit dem Übergang des Landes zum Kapitalismus mit hohen Krediten reprivatisiert. Der Käufer ging bankrott, die Bank verkaufte das Darlehen an ein Schuldenhandelsunternehmen, das das Grundstück nun verkaufen will. Damit würde dem Rozbrat die Zwangsräumung drohen. Die lokale Politik verweigert jede Unterstützung mit dem üblichen Argument, ihr seien die Hände gebunden. So kommt die Stärke der EAC ins Spiel – die europaweite Vernetzung. Denn das Rozbrat benötigt nun sowohl finanzielle Unterstützung für die juristische Auseinandersetzung wie auch politischen Druck durch öffentliche Aktionen in vielen europäischen Ländern.

Mehr Gemeinsamkeiten als Unterschiede

Das Rozbrat steht nahezu prototypisch für die Transformation auf dem Immobilienmarkt in Osteuropa seit den 1990er Jahren. Staatliche Wohnungen wurden in großem Umfang privatisiert und gingen oftmals an die Bewohner/innen. Doch Sicherheit vor dem Verlust der Wohnung bedeutete das für viele Menschen keineswegs, denn die Bewohner/innen müssen nun auch für Instandhaltung und die rasant gestiegenen Betriebs- und Energiekosten aufkommen, was für Erwerbslose oder Beziehende von niedrigen Löhnen oder Renten ein Ding der Unmöglichkeit ist. Diejenigen, die ihre „Eigentumswohnungen“ nicht halten können oder gar nicht erst in den Besitz kamen, haben schlechte Karten. Denn die Privatisierung führte auch zu einem nahezu vollständigen Verlust an Sozial- und Mietwohnungen. Auch in den südeuropäischen Ländern Spanien, Portugal und Griechenland mit einem traditionell hohen Anteil an Wohnungs- oder Hauseigentümer/innen hat sich die Situation verschärft. Die Banken vergaben Kredite mit vollen Händen – auch bei zweifelhafter Bonität. So wurde in Portugal vollmundig mit dem Slogan „Du brauchst ein Haus, geh zur Bank!“ geworben. Doch die neoliberale Austeritätspolitik und die mit ihr verbundene Massenerwerbslosigkeit und wachsende Armut führten dazu, dass die Kredite oftmals nicht mehr bedient werden können, was zu massenhaften Zwangsversteigerungen und Zwangsräumungen führt. Die Häuser gehen dann als Spekulationsmasse an die Banken, nicht wenige Hauseigentümer/innen landen in der Obdachlosigkeit und sind zusätzlich noch lebenslang hoch verschuldet.

In Ländern mit vergleichsweise großen Beständen an Miet- und Sozialwohnungen wie Großbritannien und Deutschland wurden diese in großen Teilen privatisiert. In Deutschland sind Sozialwohnungen ohnehin nur 20 - 30 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden. Statt Wohnungen in unmittelbarer öffentlicher Trägerschaft zu bauen, wie es beispielsweise die Stadt Wien seit vielen Jahrzehnten praktiziert, handelt es sich beim Sozialen Wohnungsbau in Deutschland lediglich um eine Investorenförderung mit sozialer Zwischennutzung.

Obwohl sich die Strukturen und Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Süd-, Ost- und Westeuropa deutlich unterscheiden, ähnelt sich die Lage der Betroffenen. Im Endeffekt haben alle Menschen, die von ihrem Einkommen – sofern dies nicht überdurchschnittlich hoch ist – oder staatlichen Hilfen leben müssen, in allen europäischen Ländern vergleichbare Probleme. Egal, ob sie in der eigenen Wohnung, dem eigenen Haus oder zur Miete wohnen: Alle sind von der Privatisierungs-



Die EAC unterstützt das Rozbrat in Pozan. Dem ältesten besetzten Haus Polens droht die Zwangsräumung. Foto: rozbrat.org

politik, den Kürzungen bei der sozialen Daseinsvorsorge und der Umverteilungspolitik von unten nach oben betroffen. Die Möglichkeit, seine Wohnung zu verlieren, ist in großen Teilen Europas zum realen Bedrohungsszenario geworden. Und genau das ist die wichtigste Triebkraft einer europaweiten Vernetzung der Initiativen.

Organisierung und Widerstand

Die EAC ist ein kunterbunter Haufen. Einige Gruppen sind nur in einer einzigen Stadt aktiv, einige im ganzen Land, die PAH (Plattform der Hypothekengeschädigten) beispielsweise in 240 Städten in ganz Spanien. Einige EAC-Gruppen bestehen aus wenigen Stadtteil- oder Projektaktivist/innen, andere haben tausende Mitglieder. Verbindende Elemente sind die basisdemokratische Organisation sowie die antikapitalistische Ausrichtung. Einig ist man sich auch bei der Orientierung auf konkrete Aktionen in vielfältigen Formen. Diese reichen von Stadtteilstesten, Kundgebungen, Demonstrationen und Kunstaktionen bis hin zu direkten Konfrontationen mit den Profiteuren der Wohnungskrise. Blockaden bei Zwangsräumungen und Zwangsversteigerungen, Hausbesetzungen und Besuchen bei Verantwortlichen sind in vielen Ländern übliche Aktionsformen. Natürlich gibt es dabei erhebliche Unterschiede. Was in einem Land gerade noch als „ziviler Ungehorsam“ geduldet wird, wird in einem anderen möglicherweise mit staatlicher Gewalt verfolgt.

Zur Vernetzung gehören auch eigene Recherchen und gemeinsame Publikationen in englischer Sprache. Dazu gehört eine Broschüre zur Finanzialisierung des Wohnungsmarktes oder eine Auflistung der Aktionen einzelner Gruppen in ihren jeweiligen Ländern. Dazu kommen auch internationale Aktionstage, wie zum Beispiel Proteste gegen die jährlich stattfindende MIPIM, die weltgrößte Immobilienmesse, oder Aktionen vor Büros der EU-Kommission. Ein weiterer Höhepunkt war sicherlich der europaweite Aktionstag am 6. April 2019, als zeitgleich mit der großen Berliner Mietenwahnsinn-Demonstration in 22 europäischen Städten demonstriert wurde, teilweise sehr kurzfristig organisiert. Aufbauend auf diesen Erfahrungen ist auch für das Frühjahr 2020 ein europaweiter Aktionstag in Planung. Trotz aller Schwierigkeiten und Rückschläge und trotz der großen Macht der europaweit sehr gut vernetzten Immobilienlobby gibt es also keinen Grund zur Resignation. Und diese Stimmung prägte auch das diesjährige EAC-Vernetzungstreffen in Berlin.

Weitere Informationen: <https://housingnotprofit.org>

Alles außer Kontrolle

Immobilienspekulation, Tourismusboom und Verdrängung prägen die Stadtentwicklung in Lissabon

Von Hannah Lorenz

Lissabons Wohnungsmarkt ist aus den Fugen geraten. Seit Jahren steigen die Wohnkosten steil an, driften Angebot und Nachfrage immer weiter auseinander. Eine wichtige Ursache ist der anhaltende Tourismusboom. Für Gäste aus aller Welt werden immer mehr Wohnungen als Feriendomizile angeboten.

Sechs Millionen Besucher/innen zählte die portugiesische Hauptstadt im vergangenen Jahr. Bezogen auf die Einwohnerzahl (rund 500.000) sind das deutlich mehr als im Touristen-Hotspot Berlin, wo 13,5 Millionen Besucher/innen auf 3,65 Millionen Einwohner/innen kommen.

Die wachsenden Einnahmen aus der Tourismusindustrie sind ein Pfeiler der allmählichen wirtschaftlichen Erholung des Landes nach dem Fast-Staatsbankrott 2011. Auch für dieses Jahr erwartet Portugal in diesem Sektor einen zweistelligen prozentualen Zuwachs. Zu den Profiteuren gehören Anbieter von Touristenunterkünften, vor allem in den malerischen Altstadtvierteln der Hauptstadt. Im Stadtbild hat sich dieser Boom längst deutlich manifestiert. In manchen Quartieren bewegt sich der Anteil der Ferienwohnungen mittlerweile deutlich im zweistelligen Bereich. Mit der Verdrängung der Bewohner/innen, die es sich angesichts von Mietsteigerungen von bis zu

50% binnen weniger Jahre nicht länger leisten können, dort zu leben, verschwinden auch soziale Treffpunkte, traditionelle Läden und landestypische Gastronomie. An ihre Stelle treten Kneipen, Boutiquen, Galerien und Souvenirshops, die sich an den Bedürfnissen von Tourist/innen orientieren. Das zur Feiermeile degradierte traditionelle Lissabonner Ausgehviertel Bairro Alto oder die luxussanierten Gebäude in den schmalen Gassen der historischen Alfama am Fuße des Castelo de São Jorge sind längst zu einer Art Mahnmal der Gentrifizierung geworden. Die gesamte Altstadt droht zu einer Kulisse zu werden.

Regierung hat kein Konzept

Seit 2015 stellen die Sozialisten unter Ministerpräsident António Costa die Regierung. Im Parlament werden sie durch drei kleinere linke Parteien toleriert. Die neue Regierung hat die rigorose Sparpolitik ihrer konservativen Vorgänger teilweise korrigiert. So wurden Kürzungen im Öffentlichen Dienst und bei den Renten zurückgenommen sowie Gehälter angehoben. Doch für viele Bürger/innen kompensieren solche Maßnahmen die Teuerung bei den Wohnkosten nicht einmal ansatzweise. Für 600 Euro, das entspricht dem aktuellen Mindestlohn, ist in Lissabon in zentraler Lage nicht mal eine 1-Raum-Wohnung zu haben. Und zur Eindämmung der Verdrängung in Lissabon hat die Regierung bislang kein schlüssiges Konzept entwickelt. Zur realen Verknappung von Wohnraum kommt die Spekulation mit Immobilien. Wie alle Metropolen erlebt auch Lissabon einen Run von Kapitalanlegern. Angesichts niedriger Zinsen gelten Wohnungen und Häuser als lukrative und sichere Bank. Unter den konservativen Vorgängern der Sozialisten wurde der Wohn- und Immobilienmarkt weitgehend liberalisiert. Die Mietenregulierung wurde abgeschafft. Seit 2012 locken zudem „goldene Visa“ reiche Nicht-EU-Ausländer/innen nach Portugal. Investitionen in Immobilien und deren Renovierung werden mit dauerhaften Aufenthaltsgenehmigungen und einem vereinfachten Verfahren zur Erlangung der Staatsbürgerschaft belohnt. Eine Möglichkeit, von der vor allem Menschen aus China, Südafrika und Brasilien in den vergangenen Jahren regen Gebrauch gemacht haben.

Zwar hat die Stadt auf Druck von Anwohnerinitiativen inzwischen verfügt, dass keine weiteren Wohnungen in Feriendomizile umgewandelt werden dürfen und auch eine Hotline für die Meldung illegaler Angebote eingerichtet. Doch angesichts des bereits weit fortgeschrittenen Verdrängungsprozesses kommen die ohnehin halbherzigen Maßnahmen für viele Anwohner/innen und Stadtentwicklungsexpert/innen viel zu spät. Kommunalpolitiker/innen wie Miguel Coelho, Bürgermeister der Stadtgemeinde Maria Maior, fordern daher eine Mietbremse und deutlich mehr städtische Wohnungen. Und mittlerweile gibt es auch in Lissabon regelmäßig Protestaktionen gegen Mietenwahnsinn und Verdrängung. ●



Profiteure der rasant wachsenden Tourismusindustrie in Portugal sind Anbieter/innen von Tourismusunterkünften. In der Altstadt von Lissabon verdrängen Mietsteigerungen von bis zu 50% die Bewohner/innen. Foto: Ex 13/Wikipedia

Im Zweifel für die Eigentümer

Der Bundesgerichtshof hat die Position von schutzbedürftigen Mieter/innen bei Eigenbedarfskündigungen weiter geschwächt

Von Rainer Balcerowiak

Das mit Spannung erwartete Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Geltendmachung von Härtefallklauseln bei Eigenbedarfskündigungen und deren Vollstreckung durch Räumungsklagen hat bei vielen Mieter/innen für Ernüchterung und Entsetzen gesorgt. Denn der für Mietrechtsfragen zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat in der am 22. Mai veröffentlichten Entscheidung die Hürden für betroffene Mieter/innen deutlich erhöht.

Eigenbedarfskündigungen sind nach wie vor einer der häufigsten Gründe für einen unfreiwilligen Auszug aus der angestammten Wohnung. Die Gerichte entscheiden bei der Abwägung zwischen dem Anspruch der Eigentümer/innen und den Schutzinteressen der Mieter/innen höchst unterschiedlich. Das hat sich auch nach dem mit Spannung erwarteten Urteil des BGH zur Geltendmachung von Härtefallklauseln bei Eigenbedarfskündigungen und deren Vollstreckung durch Räumungsklagen nicht geändert. Allerdings ist nach Einschätzung von Mietrechtsexpert/innen zu befürchten, dass die Ende Mai veröffentlichte Entscheidung des VIII. Zivilsenats des BGH die Hürden für betroffene Mieter/innen deutlich erhöht. Demnach begründen Faktoren wie hohes Alter, schwere Erkrankung und fehlende Möglichkeiten, vergleichbaren Ersatzwohnraum zu finden, keinen allgemeinen Schutz vor Kündigung und Räumung. Vielmehr müssten sich die Gerichte in jedem Einzelfall „mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann“, heißt es zur Be-

gründung. Dabei müsse auch das „berechtigte Erlangungsinteresse“ des Eigentümers ausreichend berücksichtigt werden. Ein ärztliches Attest reiche für eine rechtsfehlerfreie Abwägung nicht aus.

In einem der beiden verhandelten Fälle ging es um eine 82-jährige, an fortschreitender Demenz erkrankte Rentnerin, die seit 1974 eine Wohnung in Berlin Charlottenburg bewohnt, in der sie auch von ihren beiden Söhnen gepflegt wird. 2015 wurde die Wohnung von einem Ehepaar erworben, das unmittelbar nach dem Kauf Eigenbedarf geltend machte und der kranken Rentnerin kündigte. Als diese Widerspruch einlegte, klagten die Besitzer auf Räumung. Beim Amtsgericht Charlottenburg kamen sie damit im Juni 2017 durch. In der Berufungsverhandlung im Mai 2018 bewertete eine Kammer des Landgerichts die ausgesprochene Kündigung zwar als berechtigt, wies aber die Klage auf Räumung ab, da vom Vorliegen eines Härtefalls auszugehen sei. Daher werde das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt.

Eigentümerverband ist zufrieden

Dieses Urteil wurde vom BGH aufgehoben, der Fall muss vom Landgericht anhand der vom höchsten deutschen Zivilgericht formulierten Leitlinien neu verhandelt werden. Ein Termin für diese Neuverhandlung stand bei Redaktionsschluss noch nicht fest. Erwartet werden auch Auswirkungen auf andere derzeit laufende Verfahren.

Mieterorganisation und Vertreter/innen der SPD und der Partei Die Linke äußerten sich enttäuscht über das Urteil und verlangen unisono eine schnelle gesetzliche Neuregelung, die unzumutbare Härten, die eine Eigenbedarfskündigung ausschließen, im § 574 BGB präzisiert. Der Eigentümerverband Haus und Grund begrüßte hingegen die Entscheidung. Das Eigentumsrecht pauschal einzuschränken sei „verfassungsrechtlich höchst problematisch“, hieß es in einer Erklärung. Insgesamt gibt es pro Jahr bundesweit laut



Auch die Seniorin Frau Warnke verlor ihre Wohnung wegen einer Eigenbedarfskündigung im Jahr 2015 und leidet bis heute unter dem Verlust ihrer Wohnung und ihres Wohnumfeldes. Foto: Matthias Coers

Schätzungen 60 bis 80.000 Eigenbedarfskündigungen. Auch in Berlin steigt die Zahl stetig an. Darunter befinden sich auch immer wieder ausgesprochen dramatische Fälle. Wie der RBB Ende Mai berichtete, sollen ein stark pflegebedürftiger ehemaliger Bauingenieur und seine Ehefrau – beide über 80 Jahre alt – ihre Wohnung bis zum 30. September räumen. *Spiegel Online* dokumentierte den Fall einer 80-jährigen, an Demenz erkrankten Rentnerin, die in ihrer Wohnung seit über 40 Jahren lebt von ihrer Tochter dort gepflegt wird. Die im Ausland lebende Besitzerin will die Wohnung ihren Kindern zur Verfügung stellen.

Der BGH hätte die Chance gehabt, dem menschenverachtenden Umgang mit besonders schutzwürdigen Mieter/innen einen Riegel vorzuschieben. Er hat sich im Sinne der Eigentümerinteressen anders entschieden. ●

Die Stimme der Zivilgesellschaft

Mit einer Volksinitiative möchte der Verein „Neue Wege für Berlin“ den Wohnungsbau vorantreiben

Von Hermann Werle

Wie aus dem Nichts trat der Verein Ende Juni an die Öffentlichkeit und fordert ein „Sofortprogramm für 100.000 soziale und bezahlbare Neubauwohnungen für Berlin.“ Bei genauerem Hinsehen wird schnell deutlich, dass es sich um ein Sofortprogramm für die private Immobilienwirtschaft handelt.

Der Juni war ein turbulenter Monat für börsennotierte Immobilienkonzerne. Über Jahre kannten deren Aktienkurse nur eine Richtung: nach oben. Das änderte sich, als der Berliner Mietendeckel am 5. Juni angekündigt und am 18. Juni beschlossen wurde und die Kurse auf Talfahrt schickte. Innerhalb von zwei Wochen büßten die Konzerne 8,2 Milliarden Euro ihres Börsenwerts ein. Inzwischen haben sich die Aktienkurse wieder etwas erholt, die Verunsicherung der Aktionäre bleibt jedoch bestehen.

Um die Wogen zu glätten, rudern Deutsche Wohnen, Vonovia und Co. gegen ihr schlechtes Image an und geloben unter anderem Mäßigung bei Modernisierungs-

umlagen und die Anerkennung von Härtefällen. Was die Mieterschaft beruhigen soll, wirkt für Aktionäre eher gegenteilig; die rechnen den Verzicht auf Mieterhöhungen in sinkende Dividenden um. Um den Aktionärsfrust zu mildern, ging Andreas Mattner als Präsident des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) und Cheflobbyist der Wohnungskonzerne beim Jahrestreffen der Immobilienwirtschaft in die (Neubau-)Offensive. So sei eine vom ZIA beauftragte Umfrage zu dem Ergebnis gekommen, dass sich mehr als jeder zweite Bundesbürger eine aktive Rolle von Investoren bei der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum wünsche. Laut Mattner geht es also um die Frage: „Wie können wir gemeinsam – Privatwirtschaft und öffentliche Hand – schneller und kostengünstiger bauen?“ Ganz in diesem Sinne und nahezu zeitgleich ging Ende Juni der Verein „Neue Wege für Berlin“ mit dem Ziel an die Öffentlichkeit, „der Berliner Zivilgesellschaft in den entscheidenden Zukunftsfragen (...) eine Stimme zu geben.“ Dabei wendet sich der Verein explizit gegen Enteignungen und für die Aufstockung der Fördermittel, damit staatliche, genossenschaftliche und die private

Immobilienwirtschaft „in einem gemeinsamen Kraftakt handeln“ könnten. In altbekannter Weise zielt die Initiative auf eine marktkonforme Förderung, die den Wohnungsbau auch für privates Kapital profitabel macht. Vorgesehen sind zudem Wohnkostenzuschüsse, ebenfalls ein Instrument aus der wirtschaftsliberalen Mottekiste.

Eine feine Gesellschaft

Dass der Verein eben jenes Fördermodell anpreist, welches über Jahrzehnte bewiesen hat, dass es keine soziale Nachhaltigkeit hervorzubringen vermag, ergibt sich aus dem Milieu seiner Initiator/innen. Denn es ist eine recht feine Gesellschaft, die hier für sich in Anspruch nimmt, die Stimme der Zivilgesellschaft zu sein. Mit Heiko Kretschmer als Vorstand von „Neue Wege für Berlin“ findet sich ein Vertreter des Wirtschaftsforums der SPD, welches schon 2016 eine Veranstaltung mit Andreas Mattner vom ZIA durchführte und mit dessen Vorstellungen weitgehend konform geht. Auch Peter Kurth, der frühere CDU-Finanzsenator Berlins, dürfte mit Mattner bekannt sein, sitzen sie doch beide im Präsidium des Bundesverbands der Deutschen Industrie. Daneben finden sich in dem Verein Udo Marin vom Verein Berliner Kaufleute und Industrieller sowie Stefan Münzner, der sieben Jahre in der Geschäftsführung des Seeheimer Kreises, dem neoliberalen Flügel der SPD, tätig war. Und zu guter Letzt wird der Verein von Sandra von Münster vertreten, einer waschechten FDP-Wirtschaftsliberalen, die auf der Homepage ihrer Anwaltskanzlei keinen Zweifel lässt, wessen Interessen sie vertritt: „In Politik und Gesellschaft schwindet immer mehr die Wertschätzung für das Eigentum. (...) Die freie Gestaltung und Bewirtschaftung wird immer stärker eingeschränkt. Dabei ist Privateigentum ein Recht menschlicher Freiheitsausübung.“ „Neue Wege für Berlin“ ist ein parteiübergreifender Trampelpfad neoliberaler Profitjäger, denen die Frage des Wohnungsbaus nicht überlassen bleiben sollte.

Juni 2019 war ein schlechter Monat für die Immo-AGs: Kursverluste von 8,2 Milliarden Euro (14,31%)

	3. Juni: Kurs/Marktkapital	28. Juni: Kurs/Marktkapital	Rückgang in %	Rückgang in Mrd. Euro
Vonovia	47,01 / 25,5 Mrd.	41,88 / 22,7 Mrd.	10%	2,8 Mrd.
Deutsche Wohnen	42,11 / 15,03 Mrd.	32,16 / 11,48 Mrd.	23,37%	3,55 Mrd.
LEG	107,25 / 6,78 Mrd.	98,5 / 6,22 Mrd.	7,51%	0,56 Mrd.
Grand City	23,06 / 3,84 Mrd.	19,92 / 3,32 Mrd.	12,84%	0,52 Mrd.
TAG	21,04 / 3,08 Mrd.	20,36 / 2,98 Mrd.	3,4%	0,1 Mrd.
ADO Properties	47,96 / 2,116 Mrd.	35,98 / 1,59 Mrd.	24,15%	0,53 Mrd.
Adler	13,26 / 0,942 Mrd.	11,2 / 0,795 Mrd.	15,38%	0,15 Mrd.
Summe	57,29 Mrd.	49,09 Mrd.	14,31%	8,2 Mrd.

Zusammenstellung: H.W.

Rekommunalisierung war gestern

Mit der Dachgenossenschaft „Diese eG“ soll das ins Schlingern geratene Vorkaufsrecht der Bezirke in Milieuschutzgebieten wieder flott gemacht werden

Von Rainer Balcerowiak

Das einst von seinen Verfechtern als eine Art Wunderwaffe gegen Spekulanten angepriesene Vorkaufsrecht der Bezirke in Milieuschutzgebieten hat für Investoren längst seinen Schrecken verloren. Immer häufiger sehen sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften trotz Zuschüssen nicht in der Lage, die sehr teuren und oftmals auch sanierungsbedürftigen Objekte zu erwerben. So gab es 2018 in Pankow zwar 51 Prüffälle, doch nur ein Mal wurde das Vorkaufsrecht tatsächlich ausgeübt und für zehn Häuser gab es Abwendungsvereinbarungen mit den Käufern. Die Bewohner/innen von 40 Häusern bleiben demnach den Plänen der Investoren weitgehend schutzlos ausgeliefert. Der Senat räumt in seinem Ende Mai erschienenen Bericht ein, dass dies Käufer ermuntern könne, keinerlei Zugeständnisse zu machen, wenn sie sich „darauf einstellen können, dass das Vorkaufsrecht ohnehin nicht ausgeübt wird“.

Als letzter Rettungsanker für das Vorkaufsrecht soll jetzt eine im Mai gegründete Dachgenossenschaft mit dem Namen „Diese eG“ fungieren. Aktiv wurde sie zunächst in Friedrichshain-Kreuzberg, wo anfangs bis zu 13 Häuser übernommen werden sollten. Mittlerweile sei die Genossenschaft auch in die Prüfvorgänge in anderen Bezirken involviert, teilte Aufsichtsratsmitglied Julian Zwicker auf Anfrage des *MieterEchos* mit. Er rechne noch in diesem Jahr mit weiteren Übernahmen im einstelligen oder niedrigen zweistelligen Bereich.

Viele müssen sich verschulden

Bislang hat die „Diese eG“ drei Häuser übernommen. Mit Rekommunalisierung durch Vorkauf hat das allerdings nichts mehr zu tun. Vielmehr müssen die bisherigen Mieter/innen als nunmehr Mitbesit-



Eine große Sorge der Mieter/innen ist es in ihrer Nachbarschaft bleiben zu können. Ob das Vorkaufsrecht dafür das geeignete Mittel ist, wird immer fraglicher. Foto: Matthias Coers

zer/innen erhebliche Eigenanteile einbringen: 500 Euro/m², die als Eigenkapital der Genossenschaft 10-15% der Finanzierung des Hauskaufs abdecken. Betuchtere Mieter/innen können auch die Anteile von ärmeren Bewohner/innen teilweise übernehmen.

Weitere Säulen der Finanzierung sind ein Bankdarlehen mit langer Laufzeit (mindestens 50%), ein zinsloses Darlehen der landeseigenen Investitionsbank Berlin (IBB) (rund 25%) und ein Direktzuschuss des Landes (10-15%).

Zwar gibt es für Inhaber/innen von Wohnberechtigungsscheinen unter bestimmten Umständen zinslose Darlehen von der IBB für die Anteile, doch die müssen zusätzlich zu den Mieten über 20 Jahre abgestottert werden, was die reale Wohnkostenbelastung für viele Bewohner/innen deutlich erhöhen würde. Und an einer Lösung für die Empfänger/innen von Transferleistungen wie der Hartz-IV-Grundsicherung werde derzeit erst noch gearbeitet, so Zwicker.

Auch an der Mietschraube wird bei der Kalkulation der Refinanzierung des Hauskaufs kräftig gedreht. Nach zehn Jahren soll die durchschnittliche Nettokaltmiete 8,50 Euro/m² betragen. Allerdings sollen

die Mieterhöhungen sozial gestaffelt werden. Ohnehin sieht das Modell einen Anteil von 25 bis 50% Inhaber/innen von Wohnberechtigungsscheinen in den von „Diese eG“ übernommenen Häusern vor, denn daran ist die Förderung des Landes gekoppelt.

Mit sozialer Wohnraumversorgung hat dieses neue Modell des bezirklichen Vorkaufs rein gar nichts zu tun. Es richtet sich in erster Linie an eher wohlhabende und/oder gut verdienende Teile der urbanen Mittelschichten in bei Investoren besonders beliebten Altstadtquartieren. Und nicht zuletzt ermuntert es Spekulanten in Milieuschutzgebieten, immer kräftiger an der Preisschraube zu drehen, da Erwerber wie „Diese eG“ – anders als die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften – bereit sind, Häuser auch zu wohnungswirtschaftlich abenteuerlichen Konditionen zu erwerben.

Diese Gefahr sieht auch Gaby Gottwald, Mietenexpertin der Linken im Berliner Abgeordnetenhaus. „Mit so etwas schießt man sich möglicherweise selbst das Vorkaufsrecht sturmreif“, erklärte sie im Juni in *Neues Deutschland*. Bleibt die Frage, ob es nicht vielleicht schon längst „sturmreif geschossen“ ist. ●



Die Grenzen der Barmherzigkeit

In Kreuzberg hat ein Unternehmen der katholischen Kirche die Einrichtung eines sozialen Hausprojekts verhindert

Von Ralf Hutter

Die Wohnungsbesetzung in der Großbeerenstraße 17a am westlichen Rand Kreuzbergs ist seit dem 29. Mai beendet, der Streit um das Haus aber noch lange nicht. „Wir als Hausprojektgruppe werden das Haus weiter beobachten und fordern weiterhin eine soziale Nutzung“, sagt Winnie, ein Kreuzberger, der seit Jahren dort einziehen möchte. Winnie, der eigentlich anders heißt, möchte zusammen mit über einem Dutzend Menschen ein kollektives Wohnprojekt mit einem Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten schaffen – nicht zuletzt, weil er in seiner einst städtischen Wohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt wurde.

Das Haus gehört der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH (ASW). Das Unternehmen gehört mehreren westdeutschen katholischen Bistümern und wirbt in Veröffentlichungen mit seiner „sozial-christlichen Ausrichtung“. Haupt-

anliegen der ASW sei es, „Wohnungsangebote für breite Bevölkerungskreise und besondere Gruppen zur Verfügung zu stellen“. Als Beispiele werden Wohngemeinschaften für Demenzzranke, betreutes Wohnen, Unterkünfte für Geflüchtete und die Schaffung barrierefreien Wohnraums für Senioren aufgezählt. Große überregionale Aufmerksamkeit und viel Lob bekam die ASW vor einigen Jahren, als sie einen heruntergekommenen Häuserkomplex in Neukölln übernahm und sanierte, in dem der Vorbesitzer vor allem Menschen aus Ost- und Südosteuropa zu horrenden Preisen unter unwürdigen Bedingungen einquartiert hatte.

Dennoch ist unverkennbar, dass es sich bei der ASW um ein profitorientiertes Unternehmen handelt. Dem Firmendatenportal northdata.de zufolge stieg der Jahresgewinn von 2009 bis 2017 kontinuierlich von 24 Millionen Euro auf fast 44 Millionen Euro. Laut dem 2018 erschienenen Buch „Scheinheilig. Das Billionen-Vermögen der katholischen Kirche“ von Hans-Lothar Merten gehören der ASW Immobilien in Einkaufsmeilen im Rheinland mit einem Wert im dreistelligen Millionenbereich.

Ein Tochterunternehmen der ASW verwaltet demzufolge milliardenschwere Immobilienfonds.

Jahrelanger Leerstand

Auch in der Großbeerenstraße 17a zeigt die ASW alles andere als ein „sozial-christliches“ Gesicht. Ende 2014 kaufte die ASW das Haus, das der Voreigentümer schon „recht rabiat entmietet“ hatte, wie Winnie berichtet. Unter anderem seien zeitweise die Heizungen abgestellt gewesen. Laut Hausprojektgruppe sind nur drei von zwölf Wohnungen bewohnt, und die ASW habe den Leerstand nicht beendet. Die Gruppe hat der ASW mehrmals schriftlich Interesse am Kauf des Hauses signalisiert, was von dem Unternehmen aber abgelehnt wurde.

Beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg war der Leerstand aktenkundig, und dessen Beendigung wurde angemahnt. Eine Anfrage der ASW im Sommer 2016 zur Errichtung von Balkonen und Dachterrassen wurde noch im selben Jahr abschlägig beschieden. Trotz dieser Ablehnung galt eine Leerstandsgenehmigung einer anderen Bezirksabteilung wegen

geplanter Modernisierungen. Im Februar 2017 waren dem Bezirk aber keinerlei Baumaßnahmen bekannt, die einen Leerstand rechtfertigen würden, wie aus der Antwort auf eine entsprechende Anfrage hervorging. Als die Leerstandsgenehmigung im Juni 2017 auslief und der Bezirk sogar ein Zwangsgeld androhte, um die Wohnungen endlich auf den Markt zu bekommen, legte die ASW dagegen Widerspruch ein. In der Antwort auf eine erneute Anfrage in der Bezirksverordnetenversammlung hieß es im Februar 2018: „Nach Aussage des Eigentümers finden derzeit Sanierungsarbeiten in den leerstehenden Wohnungen statt, um die Vermietbarkeit wiederherzustellen. Diese sollen zügig abgeschlossen werden, damit eine zeitnahe Vermietung erfolgen kann.“ Doch nach Aussage der Hausprojektgruppe kann davon keine Rede sein. Nach der Besetzung am 8. September 2018 erhielten Vertreter/innen der Gruppe von der ASW die Möglichkeit, die leerstehenden Wohnungen zu besichtigen. Dabei wurden auch Fachleute hinzugezogen, um den Sanierungsbedarf und die entsprechenden Kosten einzuschätzen. Laut Winnie wurden dabei „massive Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall“ sichtbar.

Die ASW gestand der Hausprojektgruppe die Nutzung einer Eckwohnung zu und trat in Verhandlungen über eine langfristige soziale Nutzung des Hauses ein. Unter Vermittlung von Politiker/innen der Grünen fanden mehrere Gespräche mit der Hausprojektgruppe über deren Vorstellungen statt – die aber letztlich ohne Ergebnis blieben.

Die Gruppe versteht sich auch als Teil des Kampfes für eine Stadt für Alle. Ein besonders wichtiger Aspekt sind für die Aktivist/innen Perspektiven für das Wohnen im Alter. „Wir wollen ein gemeinschaftliches Wohnen organisieren, wo wir uns gegenseitig im Alter unterstützen“, betont Winnie. Angeblich zeigte sich die ASW zunächst offen für ein alternatives Wohnprojekt in einer Hälfte des Hauses, wobei in der anderen Hälfte ein sozialer Träger Wohnungen für schutzbedürftige Frauen anmieten sollte. Der Hausprojektgruppe war das allerdings nicht genug. Sie verlangte den Hausverkauf, weil ihr ein Mietvertrag langfristig zu unsicher war und weil sie das Haus dauerhaft dem Markt entziehen will. Ende Februar 2019 erklärte die ASW die Gespräche für gescheitert und verlangte die Rückgabe der Wohnung bis Ende März. Die Hausprojektgruppe nannte den Abbruch der Verhandlungen überraschend und unver-



Der Streit um das Haus in der Großbeerenstraße 17a geht in die nächste Runde. Die Hausprojektgruppe fordert nach der beendeten Besetzung von der Eigentümerin ASW weiterhin, das Gebäude für eine soziale Nutzung bereitzustellen. Foto: Matthias Coers

ständig und betonte, sie sei für Kompromisse offen gewesen.

Überraschende Räumung

Die zugestandene Wohnung hatte sich schnell zum viel genutzten Treffpunkt für politische Veranstaltungen und Treffen nachbarschaftlicher und stadtpolitischer Gruppen entwickelt. Auf eine Räumung verzichtete die ASW nach Ablauf der Frist zunächst. Für die vorläufige Duldung wurde allerdings vereinbart, dass sich nie mehr als fünf Personen in der besetzten Wohnung aufhalten sollten. Zur Einhaltung der Regelung wurde ein Wachschutz beauftragt. Am 29. Mai verschafften sich aber weitere Personen Zutritt zur Wohnung – vermutlich über ein Baugerüst, weil zu einer Feier mobilisiert worden war. Nach weitgehend übereinstimmenden Aussagen beider Seiten geschah dann folgendes: Die herbeigerufene Polizei drohte im Beisein eines ASW-Vertreters mit Räumung und Personalienenerhebung, so dass die Wohnung von allen Anwesenden verlassen wurde. Daraufhin wurde die Wohnung leergeräumt, laut Hausprojektgruppe sogar unbewohnbar gemacht.

Die Gruppe kritisiert nun in einer Stellungnahme, dass es einen Rechtsanspruch auf die weitere Nutzung der Wohnung gegeben habe und zum Zeitpunkt der Räumung bereits neue Verhandlungen angebahnt worden seien, für die ein neuer Konzeptvorschlag vorgelegen habe, der dem *MieterEcho* vorliegt. Danach würde die ASW Eigentümerin des Hauses bleiben und die

Verwaltung einem Hausverein überlassen. Markus Deml, der Leiter der Berliner ASW-Niederlassung, bestätigt gegenüber dem *MieterEcho*, dass Ende Mai noch Verhandlungen anstanden. Wegen „erneut besetzungsähnlicher Handlungen“ sei es nicht dazu gekommen. „Insofern waren alle Beteiligten, inklusive Frau Schmidberger [wohnungspolitische Sprecherin der Grünen im Abgeordnetenhaus; Anmerkung der Redaktion] sehr verwundert über das Vorgehen der Besetzer“, so Deml weiter.

In einem Brief der ASW-Hauptverwaltung vom 4. Juli, der als Antwort auf ein Schreiben der Hausprojektgruppe von Juni verfasst wurde und dem *MieterEcho* vorliegt, beschreibt die Firma ihre aktuellen Pläne für das Haus. Diese beinhalten unter anderem „einen niedrighschwelligigen Schutzraum und vier Schutzwohnungen für obdachlose Frauen sowie eine entsprechende Beratungsstelle“. Weiter heißt es: „Die übrigen Wohnungen werden an Menschen mit unterschiedlichen Bedarfen und wirtschaftlichen Mitteln vermietet.“ Laut Deml soll die Sanierung im Frühjahr 2020 abgeschlossen werden.

Winnie von der Hausprojektgruppe sieht diese Ankündigungen skeptisch. Schließlich sei der jahrelange Leerstand auch eine Spekulation auf eine Wertsteigerung des Hauses. Auch der ursprüngliche Plan, Balkone und Dachterrassen anzubauen, weise in diese Richtung. Die Gruppe kritisiert zudem, dass der Bezirk sich jahrelang hat hinhalten lassen. ●



Stadtentwicklungsgebiete werden zu Planungsruinen

Der Blankenburger Süden und die Michelangelostraße in Pankow sind Monumente des Scheiterns der „Neubauoffensive“ des Senats

Von Rainer Balcerowiak

Als der damalige Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel (SPD) im April 2016 die Pläne für zwölf neue Stadtquartiere vorstellte, konnte man den Eindruck gewinnen, dass die von Michael Müller geführte SPD/CDU - Landesregierung den Ernst der Lage bei der Wohnraumversorgung zumindest ansatzweise erkannte und der Agonie beim Wohnungsbau ein Ende setzen wollte.

„Die neuen Stadtquartiere sollen lebendige Kieze werden, in denen die Leute gerne wohnen, arbeiten und leben. Wir wollen aus dem Erbe des Siedlungsbaus der 1920er Jahre lernen und es mit dem Leitbild der gemischten Stadt verknüpfen, das wir gerade in den Gründerzeitquartieren finden“, sagte Geisel bei der Präsentation. Es gelte angesichts des starken Wachstums der Stadt, die vor allem von damaligen Oppositionsparteien Grüne, Linke und Piraten geschürte „neubaufindliche Stim-

mung“ zu überwinden, betonte der Senator. Gleich vier der zwölf Stadtentwicklungsgebiete befanden sich im Großbezirk Pankow, der sich von innerstädtischen Quartieren in Prenzlauer Berg und Alt-Pankow bis hin zu dörflich oder gar ländlich geprägten Siedlungsgebieten am Stadtrand erstreckt.

Doch davon ist nach der Regierungsübernahme durch den rot-rot-grünen Senat im Dezember 2016 kaum etwas übrig geblieben. Schon im Koalitionsvertrag wurde das größte geplante Gebiet, die Elisabeth-Aue, komplett und ersatzlos gestrichen. Und die anderen Gebiete befinden sich seitdem in einer vom neuen Senat geschaffenen Partizipationsschleife, die zu nahezu absurden Planungs- und Beteiligungsprozessen geführt hat.

Nur ein Missverständnis?

In Blankenburg, wo bis zu 6.000 Wohnungen entstehen sollen, bildete sich schnell ein „Runder Tisch“, aus dem eine „Arbeitsgruppe Stadtentwicklung Blankenburg“ entstand und der die Einbeziehung

in die Planungsverfahren einforderte, um Beeinträchtigungen der bisherigen „Lebensqualität in Blankenburg“ zu vermeiden. Sowohl Geisel als auch das Bezirksamt Pankow suchten schnell den Dialog mit den örtlichen Gruppen und erläuterten die Pläne für die Bebauung von 100.000 m² mit 5 - 6.000 Wohnungen nebst Errichtung von Kitas und Schulen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Vereinbart wurde für 2017 die gemeinsame Erarbeitung eines „integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ und der Start des städtebaulichen Wettbewerbs. Auf dessen Grundlage sollten dann die Bebauungspläne erstellt werden. Als möglicher Baubeginn wurde 2019 angepeilt.

Doch nun nahm die Bürgerbeteiligung ihren Lauf. Bei Protesten wurden vor allem Ängste vor der Zerstörung oder gar Enteignung von Erholungs- und Eigenheimarealen beschworen, was sich auch als idealer Nährboden für die rechtspopulistische AfD erwies. Besonders die Planungen für die Verkehrserschließung kamen nicht voran, und die neue Stadtent-

wicklungssenatorin Katrin Lompscher (Linke) brachte das Fass zum Überlaufen, als sie auf einer Versammlung zum offiziellen Start der Bürgerbeteiligung im März 2018 von „bis zu zehntausend Wohnungen“ im Planungsraum Blankenburg, Karow, Heinersdorf und Buch sprach – allerdings in mehreren Bauabschnitten und erst bis 2030 fertiggestellt. In den Bebauungsvarianten stand explizit: „In den Erholungsanlagen wird die derzeitige Nutzung langfristig aufgegeben zugunsten eines Wohngebiets“. Für die Nutzer/innen der Kleingartenanlage werde es „nicht mehr möglich sein, ihr Grundstück in der jetzigen Form zu behalten“. Es würden „sozial verträgliche und individuelle Ersatzangebote erarbeitet“.

Lompscher räumte wenig später einen „schlechten Start“ des Beteiligungsverfahrens und „Kommunikationsfehler“ ihrer Behörde ein. Doch die Proteste nahmen jetzt erst richtig Fahrt auf, so gab es zeitweilig regelmäßige „Montagsdemos“ am Alexanderplatz. Auch das Bezirksamt Pankow wollte nicht mehr mitspielen. Es verlängerte im Dezember 2018 die Pachtverträge für die Erholungsgrundstücke, die eigentlich 2022 auslaufen sollten, bis zum Jahr 2030.

Nichts ging mehr voran, auch die Planungen für die Verkehrserschließung steckten fest. Im April 2019 zog Lompscher schließlich die Reißleine und verkündete im Berliner Abgeordnetenhaus eine Verschiebung der Grundsatzentscheidung über die Pläne auf das Jahr 2021, also mitten in den Wahlkampf. Eine „Nach- und Umsteuerung des Gesamtprojektes“ sei aufgrund der kritischen Reaktionen bei der Bürgerbeteiligung unabdingbar, hieß es in einer Erklärung. Mit einem Baubeginn sei demnach frühestens im Jahr 2027 zu rechnen. Bei den örtlichen Initiativen sorgte dies nahezu für Jubelstimmung. Man habe das „Hauptziel erreicht“ heißt es in einer Erklärung von „Rettet Blankenburg“. Für weitere Aktivitäten gegen das Projekt gebe es daher „keinen akuten Anlass, der zur Eile drängt“. Und viele Aktivist/innen hoffen – nicht ganz unbegründet –, das gesamte Projekt noch weiter verzögern zu können.

Mindestens 15 Jahre Verzögerung

Mit S-Bahn und/oder Tram dauert es nur wenige Minuten, um von Blankenburg zu einer weiteren Planungsruine des Berliner Senats in Pankow zu gelangen. Für das neue Wohngebiet beiderseits der Michelangelostraße gab es bereits 2014 einen städtebaulichen Wettbewerb, der im Janu-



In der Michelangelostraße verzögert sich die Fertigstellung der geplanten Wohnungen um mindestens 15 Jahre auf 2035. Fotos: Matthias Coers

ar 2015 entschieden wurde. Daraufhin wurde der erste Planungsabschnitt begonnen. 1.500 Wohnungen sollten als Verbindung zwischen bestehenden Siedlungsteilen beiderseits der Straße errichtet werden. Der damalige Pankower Baustadtrat Jens-Holger Kirchner (Grüne) kündigte den Start der Baumaßnahmen für 2017 und die Fertigstellung der Wohnungen für 2020 an. Doch auch hier sorgten Planungsverzögerungen und die vom neuen Senat in das Verfahren implementierten Partizipationsschleifen der Bürgerbeteiligung für reichlich Sand im Getriebe. Auf den Plan traten Gruppen wie der „Verein für Lebensqualität an der Michelangelostraße“, die unter anderem auf eine Obergrenze von 650 neuen Wohnungen und den Verzicht auf den Rückbau von bestehenden Parkplätzen beharren. Auch nach jahrelanger Vorplanung und diversen Dialogforen gebe es noch immer „hartnäckigen Widerstand aus der Mieterschaft“, räumte der seit Januar 2017 amtierende Pankower Baustadtrat Vollrad Kuhn (Grüne) Ende 2018 ein. Aber er sehe Einigungsmöglichkeiten, unter anderem durch eine Reduzierung auf 1.200 Wohneinheiten. Im Sommer könnte dann der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegen. 2021 könnten kommunale Wohnungsbaugesellschaften Baurecht erhalten.

Doch daraus wurde nichts. Im Gegenteil: Im Januar 2019 verkündete Kuhn, dass vor Baubeginn zunächst umfangreiche Umbauten an der Straßenführung, den Kabeltunneln und den begrünten Flächen notwendig seien. Dafür veranschlagte der Stadtrat „mindestens acht bis zehn Jahre“. Schließlich sei es darum gegangen, die

Bedenken und Einwände der Einwohner/innen umfassend zu berücksichtigen. Anfang Juli begründete Kuhn die Länge des Verfahrens im RBB mit zeitaufwändigen Prozessen wie „Einplanung der Investitionsmittel, Beteiligungsschritte, Planfeststellungsbeschluss, Beauftragung der Firmen und Bau“. Mit einer Fertigstellung der Wohnungen ist demnach frühestens 2035 zu rechnen, 15 Jahre später als ursprünglich geplant.

Aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist das alles aber dennoch ein großer Erfolg. „Es mag zwar länger dauern, aber die Akzeptanz für das Projekt wird steigen. Dem Projekt ist nicht geholfen, wenn wir das Vorhaben gegen den Widerstand der Bevölkerung vorantreiben“, sagte die Leiterin der Wohnungsbau-leitstelle Grit Schade, anlässlich einer Ausstellung der Projektentwürfe im Mai. Das Beteiligungsverfahren für den Kiez an der Michelangelostraße sei „bislang einzigartig“. Man habe ein „sehr gutes Ergebnis nach einem langen Planungsprozess“. Doch der „Verein für Lebensqualität an der Michelangelostraße“ ist noch lange nicht zufrieden. Ende Juni veröffentlichte der Verein die Ergebnisse einer „repräsentativen Meinungsumfrage“ in dem Wohngebiet. Demnach lehnen 96% der Befragten die vorliegenden Bebauungsmodelle ab und verlangen eine weitere drastische Reduzierung. 86% halten das künftige Parkplatzangebot für inakzeptabel. Und über 50% befürchten Verschlechterungen der Aufenthaltsqualität und der klimatischen Verhältnisse. Daher werde man weiter gegen die Pläne zu Felde ziehen, kündigte der Verein an. ●

Mieter/innen fragen – wir antworten

Mietminderung

Von Rechtsanwalt Mirko Walther

Was sind die Voraussetzungen für eine Mietminderung?

Mit Abschluss des Mietvertrags erwerben Sie einen Anspruch auf Nutzung einer mängelfreien Mietwohnung. Hierfür zah-

len Sie die laut Mietvertrag vereinbarte Miete. Der Vermieter ist verpflichtet, den vertragsgerechten Zustand zu erhalten. Tritt in der Wohnung ein Mangel auf, der die Nutzbarkeit einschränkt, ist der vertragsgerechte Zustand nicht mehr gegeben. Ist die Nutzung der Wohnung durch den Mangel erheblich eingeschränkt, haben Sie das Recht, die Miete zu mindern, bis der ordnungsgemäße Zustand wiederhergestellt ist.

Beachten Sie: Enthält der Mietvertrag Einschränkungen in Bezug auf das Minderungsrecht, sind derartige Klauseln/Vereinbarungen unwirksam (§ 536 Abs. 4 BGB). Zu den weiteren Voraussetzungen lesen Sie bitte weiter.

Wann darf ich als Mieter/in die Miete mindern?

Sie dürfen immer dann die Miete mindern, wenn die Wohnqualität oder die Nutzung der Wohnung erheblich beeinträchtigt sind. Bestand der Mangel schon bei Vertragsabschluss, dürfen Sie nicht mindern. Es sei denn, der Vermieter hat sich zur Beseitigung verpflichtet und Sie haben sich das Recht zur Minderung vorbehalten.

Bei einem Mangel, der im Verlaufe der Mietzeit auftritt, müssen Sie den Vermieter unverzüglich davon in Kenntnis setzen (Mängelrüge). Vom Zeitpunkt der Mängelrüge bis zur Beseitigung des Mangels dürfen Sie die Miete mindern. Sie müssen die Minderung nicht etwa beantragen. Der Vermieter muss auch nicht zustimmen. Das Recht, die Miete zu mindern, steht Ihnen kraft Gesetzes zu (§ 536 BGB).

Gibt es Ausnahmen vom Recht zur Mietminderung?

Ja. Wie schon oben erwähnt, ist die Mietminderung ausgeschlossen, wenn der Mangel schon beim Einzug bekannt war. Sie können nicht kommentarlos eine Wohnung mit defekten Fenstern anmieten und dann wegen dieses Mangels die Miete kürzen. Auch bei von Ihnen selbst verschuldeten Schäden scheidet eine Minderung aus. Außerdem ist eine Mitminderung nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt ist. Lappalien, etwa eine defekte Glühlampe im Treppenhaus, berechtigen nicht zur Minderung. Zur Mängelbeseitigung ist der



Foto: Privat

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

Vermieter natürlich verpflichtet. Keine Rolle spielt es dagegen, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat. Auch die Baustelle in der Straße oder der Lärm aus der Disko im Nachbarhaus können zur Mietminderung berechtigen.

Wie lange darf ich mit der Mängelanzeige warten?

Tritt ein Mangel in Ihrer Mietwohnung auf, so müssen Sie den Mangel unverzüglich (als unverzüglich gilt nach BGH ein Zeitraum von bis zu zwei Wochen) beim Vermieter anzeigen, um ihm die Gelegenheit zu geben, den Mangel zu beheben und Gefahren von der Mietsache abzuwenden. Als Mieter/in sind Sie hierzu gesetzlich verpflichtet (§ 536c Abs.1 BGB). Zeigen Sie einen Mangel nicht an und tritt eine Verschlechterung ein, kann der Vermieter Schadensersatz von Ihnen verlangen. Bei Mängeln, die der Vermieter selbst verursacht und von denen er demnach Kenntnis hat, ist eine Mängelanzeige nicht erforderlich.

Mindere ich von der Nettomiete oder von der Bruttomiete?

Die Minderung wird immer auf Basis der Bruttomiete berechnet. Das heißt, Sie nehmen den Betrag, den Sie monatlich an den Vermieter bezahlen, also die gesamte Miete inklusive Betriebs- und Heizkostenvorschuss. Zahlen Sie Ihre Heizkosten jedoch direkt an ein Versorgungsunternehmen, beispielsweise weil Sie eine Gasheizung in Ihrer Wohnung haben, dann ist dieser Betrag nicht einzubeziehen. In einem solchen Fall mindern Sie nur die „Bruttokaltmiete“, also die Nettomiete zuzüglich der Betriebskostenvorauszahlung.

Um welchen Betrag darf ich die Miete mindern?

Wie stark Sie die Miete mindern hängt davon ab, wie sehr der Mangel die Wohnqualität beeinträchtigt. Pauschale Aussagen zum konkreten Minderungsbetrag sind nicht möglich. Die Höhe hängt immer vom jeweiligen Einzelfall ab und der lässt sich stets nur den konkreten Umständen entnehmen.

Allgemein kann gesagt werden, dass der Minderungsbetrag umso höher ist, je stärker die Beeinträchtigung ist. Als weiteres Kriterium tritt die Anzahl der betroffenen Räume bzw. Wohnfläche, als auch die Dauer der Einschränkungen hinzu. Gesetzliche Vorgaben, an denen Sie sich orientieren könnten, gibt es nicht. Kommt es zum Rechtsstreit, entscheiden die Rich-

ter nach ihrem Ermessen, wobei es auf die Umstände im konkreten Einzelfall ankommt. Tabellen aus dem Internet sollten Sie daher nie heranziehen. Selbst bei einer vermeintlich klaren Sachlage – wie einem Totalausfall der Heizung im Winter – halten einige Gerichte 50% für angemessen, andere dagegen 100%. Beachten Sie: Eine zu hohe Mietminderung ist verschuldet und kann schnell zu einem Zahlungsrückstand führen, der den Vermieter zur Kündigung berechtigt (BGH VIII ZR 138/11).

Lassen Sie sich unbedingt beraten.

Wie gehe ich, als Mieter/in konkret vor, wenn ich die Miete mindern oder wegen eines Mangels unter Vorbehalt zahlen möchte?

Tritt ein Mangel an Ihrer Wohnung auf, müssen Sie ihn unverzüglich nach seiner Entdeckung schriftlich so genau wie möglich dem Vermieter melden und mitteilen, inwiefern er ihre Wohnsituation beeinträchtigt. Verlangen Sie unter Fristsetzung (genaues Datum) dessen Beseitigung. Lediglich bei ganz offensichtlichen und dem Vermieter bekannten Beeinträchtigungen, wie bei Bauarbeiten, die er selbst veranlasst hat, ist dies entbehrlich. Des Weiteren ist in der Mängelanzeige zu erklären, dass die volle Miete ab sofort nur unter Vorbehalt gezahlt wird. Geschieht danach wo-

chenlang nichts, kann die Miete auch rückwirkend gekürzt werden. Damit wahren Sie Ihre Minderungsrechte, ohne sich der Gefahr auszusetzen, wegen Mietrückstands gekündigt zu werden.

Es kommt häufig vor, dass Mieter/innen einen Mangel anzeigen und dann jahrelang immer wieder bei der Hausverwaltung anrufen, um sich zu beschweren, irgendwann doch die Geduld verlieren und rückwirkend die Miete mindern möchten. Eine rückwirkende Minderung ist jedoch nicht möglich, wenn man die ganze Zeit vorbehaltlos die volle Miete gezahlt hat. Es ist daher ratsam, den Mangel anzuzeigen und gleichzeitig mitzuteilen, dass Sie die Miete bis zur Mangelbeseitigung unter Vorbehalt zahlen.

So können Sie den Vermieter – wenn bei unterbliebener Mängelbeseitigung beispielsweise ein Betrag in Höhe einer Monatsmiete aufgelaufen ist – zur Rückzahlung auffordern. Zahlt er nicht, können Sie die Ansprüche klageweise geltend machen. In dem Verfahren wird dann auch gleich über Ihr Recht zur Minderung entschieden. Ebenso verfahren können Sie nach der Mängelbeseitigung.

Wie beweise ich dem Vermieter, dass tatsächlich ein Mangel in meiner Wohnung vorhanden ist, der eine Mietminderung rechtfertigt?

Sobald ein Mangel in Ihrer Wohnung auftritt, sollten Sie Beweise für das Vorliegen desselben sammeln. Fertigen Sie Fotos unter Angabe des Datums an. Zeigen Sie den Mangel einer oder mehreren anderen Personen, die später als Zeugen auftreten könnten. Das können auch Partner/innen oder Familienmitglieder sein (aber keine Mieter/innen oder Mitmieter/innen!). Fertigen Sie Protokolle, die Sie von Zeugen bestätigen lassen. Wichtig ist, dass Sie später das Vorhandensein des Mangels zu dem Zeitpunkt beweisen können.

So sind Sie gut vorbereitet, wenn es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kommt. Es genügt nicht, nur den Baulärm zu beklagen, Sie sollten ihn möglichst genau protokolliert haben und am besten auch durch Zeugenaussagen untermauern können. Ein „Wasserfleck an der Decke“ ist beispielsweise keine Angabe, mit der ein Richter etwas anfangen kann. Ein Foto hingegen überzeugt.

Darf ich bereits bei einem kleinen Mangel mindern?

Nein, handelt es sich lediglich um ein kleines Problem, so ist eine Mietminde-



Allgemeine Festlegungen zur Höhe von Mietminderungen gibt es nicht. Im Fall eines Totalausfalls der Heizung im Winter halten zum Beispiel einige Gerichte 50% für angemessen, andere wiederum 100%.

Foto: Pixelio.de/Karl-Heinz Liebisch



Mieter/innen dürfen bei energetischer Modernisierung trotz Staub, Baulärm und eingeschränkter Nutzbarkeit der Wohnung die Miete erst nach einem Vierteljahr mindern. Foto: nmp

rung nicht gerechtfertigt. Ein geringer Mangel liegt immer dann vor, wenn die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung nicht erheblich beeinträchtigt ist. Das kann beispielsweise der kurzzeitige Ausfall einer ordnungsgemäß gewarteten Heizung sein, zudem wenn die Reparatur dann umgehend ausgeführt wird. Auch wenig auffällige optische Mängel, die den Mietgebrauch nicht beeinträchtigen, berechtigen nicht zu einer Mietminderung.

Was ist, wenn ich eine Mängelanzeige und eine Minderungsankündigung machen möchte, aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht den genauen Minderungsbetrag kenne?

In einem solchen Fall kündigen Sie dem Vermieter mit der Mängelanzeige trotzdem die Minderung der Miete an, teilen aber mit, dass Sie den Minderungsbetrag noch berechnen und ihn dementsprechend später mitteilen werden. Leisten Sie die kommenden Mietzahlungen unter „Vorbehalt“ und fordern Sie dann später die Rückzahlung des errechneten Minderungsbetrages.

In welchen Fällen darf ich die Miete rückwirkend mindern?

Grundsätzlich ist die Minderung der Miete erst ab dem Zeitpunkt möglich, ab dem Sie den Vermieter durch Ihre Mängelanzeige über das Problem informiert haben. Denn erst ab dann hat der Vermieter überhaupt die Möglichkeit, den von Ihnen beschriebenen Mangel zu beseitigen und die drohende Mietminderung dadurch abzuwenden.

Es gibt jedoch eine Ausnahme: Wusste der Vermieter von Mängeln der Wohnung von Anfang an, hat er Ihnen diese jedoch verschwiegen, so sind Sie als Mieter/in dazu berechtigt, die Miete sogar nachträglich mit Rückwirkung in die Vergangenheit zu

mindern. Kannte der Vermieter beispielsweise schon bei Ihrem Einzug eine Schimmelbelastung in der Wohnung, ohne Ihnen diese mitzuteilen, so können Sie nach Kenntnis von der Schimmelbelastung die Miete rückwirkend ab dem Einzugsdatum mindern. Das gilt sogar dann, wenn Sie bereits aus dieser Wohnung wieder gezogen sind.

Auch wenn der Vermieter die Ursachen für den Mangel selbst veranlasst hat, zum Beispiel Aus- und Umbauarbeiten am oder im Haus vornehmen lässt, ist eine Mängelanzeige entbehrlich.

In der Praxis ist es natürlich schwierig, das Wissen oder Nichtwissen des Vermieters nachzuweisen. Es ist in diesen Fällen genau zu überprüfen, ob der Vermieter den Mangel gekannt hat oder zumindest hätte kennen müssen.

Muss ich dem Vermieter mitteilen, wie ich den Minderungsbetrag berechnet habe?

Nein, Sie sind als Mieter/in nicht dazu verpflichtet, dem Vermieter Ihre Berechnungen in Bezug auf die Mietminderung mitzuteilen. Sie können aber in Ihrem Schreiben auf die aktuelle Rechtsprechung zum Mietminderungsrecht Bezug nehmen und sagen, dass Sie den von Ihnen gewählten Minderungsbetrag auf Grundlage ergangener Urteile in ähnlichen Fällen festgesetzt haben.

Droht mir die Kündigung, wenn ich die Miete mindere?

Der Vermieter hat kein Kündigungsrecht, wenn Sie berechtigter Weise mindern. Der Vermieter muss das akzeptieren und darf das nicht als Kündigungsgrund heranziehen. Liegt in Ihrer Wohnung ein Mangel vor, der Sie zu einer Minderung berechtigt, und mindern Sie in angemessener Höhe, kann Ihnen der Vermieter

nicht wirksam kündigen.

Eine Kündigung durch den Vermieter ist nur dann möglich, wenn Sie den Minderungsbetrag „schuldhaft“ zu hoch angesetzt haben. Schuldhaft heißt, dass Sie fahrlässig oder sogar vorsätzlich einen geringen Mangel zu hoch eingestuft und den Minderungsbetrag deshalb zu hoch angesetzt haben.

Das wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn Sie bei einem geringen Mangel, der die Wohnqualität nicht beeinträchtigt, die Miete mindern. Aber auch, wenn Sie eine zu hohe Minderung vornehmen. Wenn dann mehr als eine Monatsmiete an Rückständen aufläuft, kann der Vermieter die Kündigung aussprechen. Denken Sie daran: Neben der fristlosen ist auch die ordentliche Kündigung möglich. Das ist deswegen so fatal, weil nur die fristlose Kündigung durch Nachzahlung aus der Welt geschafft werden kann. Im Klartext: Wer die Mietminderung fahrlässig oder vorsätzlich zu hoch ansetzt – auch darüber entscheiden die Richter nach Ermessen – kann seine Wohnung verlieren.

Achten Sie bei der Ausübung des Minderungsrechts stets darauf, unterhalb einer Monatsmiete Mietrückstand zu bleiben. Dann muss eine rechtliche Klärung herbeigeführt werden. Für Mieter/innen empfiehlt sich folgendes Vorgehen: Man kündigt die Mietminderung an, teilt dem Vermieter aber mit, dass man einstweilen die Miete unter Vorbehalt zahlt. Nach einigen Monaten fragt man den Vermieter, ob er den geminderten Betrag akzeptiert und rückwirkend erstattet. Verneint der dies oder schweigt er, klagt man die unter Vorbehalt gezahlten Beträge ein. Im Prozess wird dann auch die Berechtigung der Mietminderung geprüft.

Mein Vermieter möchte eine energetische Modernisierungsmaßnahme durchführen. Bin ich berechtigt die Miete während der Zeit der Baumaßnahmen zu mindern?

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2013 mit dem Mietrechtsänderungsgesetz zum Nachteil von Mieter/innen die Mietminderung bei energetischen Sanierungen für die ersten drei Monate komplett ausgeschlossen. Trotz Staub, Baulärm und eingeschränkter Nutzbarkeit der Wohnung muss die volle Miete gezahlt werden. Erst nach Ablauf dieser Zeit, dürfen Sie auch bei energetischer Modernisierung mindern.

In der Praxis ist bei Durchführung mehrerer Baumaßnahmen allerdings schwer zu trennen, welche Beeinträchtigung durch welche Maßnahme verursacht wird. ●

Urteile des BGH zu Eigenbedarfskündigungen und dem Vorliegen einer besonderen Härte

BGH
Urteil vom 22.05.2019
AZ: VIII ZR 180/18

BGB § 574 Abs. 1 Satz 1

a) Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt nicht voraus, dass die auf Seiten des Mieters bestehende Härte die Interessen des Vermieters deutlich übersteigt. Maßgebend ist allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt.

b) Da sich ein hohes Alter eines Mieters und/oder eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können, rechtfertigen diese Umstände ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Kommen zu diesen Umständen Erkrankungen hinzu (hier Demenz gemischter Genese), aufgrund derer beim Mieter im Falle seines Herauslösens aus seiner näheren Umgebung eine – nach ihrem Grad nicht näher festgestellte – Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten steht, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen (...).

c) Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Tatsacheninstanzen beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen wer-

den und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann (...).

d) Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungsstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel des § 574 BGB andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten (...), so dass auch im Rahmen der Vorschrift des § 574 BGB die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen ist (...).

Diesen Vorgaben werden Gerichte nicht gerecht, wenn sie (wie das Berufungsgericht) dem Vermieter, der die Mietwohnung zum Zwecke der Selbstnutzung erworben hat, bei der Gewichtung und Abwägung der gegenläufigen Belange eine geringere Bedeutung zumessen als bei der Beurteilung, ob dieses Vorgehen einen Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begründet, und einem solchen Nutzungswunsch einen geringeren Stellenwert als einem Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters zuweisen.

e) Im Rahmen der Interessenabwägung haben Gerichte nicht nur die Lebensplanung des Vermieters zu respektieren, sondern dürfen auch bezüglich der Interessen des Mieters ihre Vorstellungen über den einzuschlagenden Weg nicht an dessen Stelle setzen (...). Dies gilt insbesondere dann, wenn es um das Schicksal älterer Personen geht.

f) Die Abwägung der gegenläufigen Interessen hat sich stets an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls auszurichten. Dabei kommt weder den Belangen des Vermieters noch den Interessen des Mieters von vornherein ein größeres Gewicht zu als denen der Gegenseite. Aus diesen Gründen ist es (anders als das Berufungsgericht annimmt) nicht zulässig, Kategorien zu bilden, in denen generell die Interessen einer Seite überwiegen (hier: Selbstnutzungswunsch des Erwerbers einer vermieteten Wohnung einerseits; nach langjähriger Mietdauer eintretender Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters andererseits).

BGB § 574 Abs. 2

Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Er-

satzwohnraums ist nicht bereits dann gegeben, wenn im Gemeindegebiet gerichtsbekannt eine angespannte Wohnlage herrscht, die auch zum Erlass von diesem Umstand Rechnung tragenden Verordnungen geführt hat. Eine festgestellte und/oder in Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnlage kann allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrundes nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen, das in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag zu konkret ergriffenen Maßnahmen zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine



Hohes Alter, eine lange Mietdauer und die langjährige Verwurzelung in einem Wohnumfeld stellen grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB dar. Es gilt in jedem Fall eine Einzelprüfung.
Foto: Matthias Coers



Damit ein Mietverhältnis trotz berechtigter Interessen zur Kündigung auf Vermieterseite fortgesetzt wird, muss eine bestehende Härte der Mieter/innen, wie zum Beispiel eine schwere Erkrankung, die Interessen des Vermieters nicht nur deutlich übersteigen, sondern es muss ein Übergewicht der Belange auf Mieterseite bestehen.
Foto: Pixelio.de/Damaris

Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.

BGB § 574a Abs. 2

Wenn auf Seiten des Vermieters dringender Wohnbedarf besteht, haben die Gerichte im Falle eines Überwiegens der Mieterinteressen im Rahmen der von ihnen zu treffenden Ermessensentscheidung sorgfältig zu prüfen, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet werden soll.

ZPO § 144

a) Macht ein Mieter unter Vorlage eines ärztlichen Attests geltend, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die – beim Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts von Amts wegen vorzunehmende – Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (...). Vom Mieter ist als medizinischen Laien über die Vorlage eines solchen (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht zu verlangen, noch weitere – meist nur durch einen Gutachter zu liefernde – Angaben zu den gesundheitlichen Folgen, insbesondere zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu tätigen (...).

Der Bundesgerichtshof hat sich in zwei am 22. Mai 2019 verkündeten Urteilen grundlegend zu Eigenbedarfskündigun-

gen und dagegen gerichteten Härtefalleinwendungen des Mieters sowie zur Prozessführung in solchen Fällen geäußert. Im ersten hier besprochenen Fall hatte das Landgericht Berlin die Räumungsklage eines Vermieters, der eine vermietete Wohnung zum Zweck der Eigennutzung erworben hatte, abgewiesen. Es hatte zwar keinen Zweifel daran, dass der Vermieter, der mit seiner Familie in sehr beengten Verhältnissen wohnte, die Wohnung selbst nutzen wollte, nahm jedoch das Vorliegen eines Härtefalls auf Seiten der seit 40 Jahren in der Wohnung lebenden, an Demenz erkrankten 79-jährigen Mieterin an, der trotz des bestehenden Selbstnutzungswunsches die Fortsetzung des Mietverhältnisses rechtfertigte. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil auf, verwies die Sache zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an das Landgericht zurück und stellte folgendes klar: Zutreffend habe das Landgericht auf Grund des Alters, der Wohndauer und der durch ärztliches Attest belegten Demenzerkrankung das Vorliegen einer Härte für die Mieterin im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB angenommen. Dabei sei aber zu berücksichtigen, dass allein das Alter und die lange Wohndauer noch nicht für die Annahme einer „Härte“ ausreichen, da sich diese Faktoren „je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können“. Komme jedoch, wie hier, eine schwere Erkrankung der Mieterin hinzu und bestehe daher „die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation“, könne allein dies schon einen Härtegrund darstellen. Dass die Demenzerkrankung noch nicht in dem Widerspruchsschreiben der Mieterin gegen die Kündigung, sondern erst im Rahmen des Räumungsprozesses mit-

geteilt worden war, sei unschädlich. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, „ob das durch eine wirksame Kündigung beendete Mietverhältnis aufgrund einer Anordnung des Gerichts nach § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen.“ Jedoch sei die im Falle des Vorliegens einer Härte auf Seiten des Mieters vom Gericht vorzunehmende Interessenabwägung zwischen Vermieter- und Mieterinteresse nicht in zutreffender Weise erfolgt. Die Abwägung, ob die Belange des Mieters die des Vermieters überwiegen, müsse „auf der Grundlage der sorgfältig festzustellenden Einzelfallumstände“ erfolgen, eine „Kategorisierung“ dürfe das Gericht nicht vornehmen. Dabei komme es auf ein „deutliches Überwiegen“ nicht an, es müsse nur klar sein, dass ein solches vorliegt. Die Gerichte müssten sich, wenn der Mieter für den Fall des erzwungenen Umzuges drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend mache, „beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon (...) verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.“ Das Landgericht Berlin hatte sich bei seiner Abwägung lediglich auf ein von der Mieterin vorgelegtes fachärztliches Attest gestützt. Es hätte stattdessen jedoch (auch ohne entsprechenden Beweisantrag der Mieterin) gemäß § 144 ZPO von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einholen müssen. Auch die Feststellung, dass die Mieterin „hochbetagt oder stark verwurzelt ist“, reiche für sich genommen nicht aus, eine angemessene Bewertung ihrer Lage „und – im Rahmen der Interessenabwägung – eine ordnungsgemäße Gewichtung der beiderseitigen Interessen zu ermöglichen (...) Erst die Feststellung der mit einem Umzug konkret verbundenen Folgen versetzt den Tatrichter in die Lage, das Gewicht einer geltend gemachten Härte zuverlässig zu bewerten.“ Auch der Auffassung des Landgerichts, bereits die sich in diversen Verordnungen niederschlagende Mangellage auf dem Berliner Wohnungsmarkt reiche für die Annahme, dass für die Mieterin angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen sei (§ 574 Abs. 2 BGB), folgte der BGH nicht. Auch insoweit müssten die Gerichte Feststellungen bezogen auf den Einzelfall treffen, die gerichtsbekannte Mangellage sei nur ein Indiz. Es komme aber darauf an, welche – gegebenenfalls erfolglosen – Versuche, eine andere Wohnung zu finden,

die Mieterin unternommen habe. Weiter monierte der BGH die vom Landgericht im Rahmen seiner Abwägung vorgenommene Gewichtung der Belange des Vermieters. Das Landgericht hatte das Interesse des Vermieters an der Erlangung der Wohnung als „weniger schutzwürdig“ erachtet, als die eines Vermieters, dessen Eigennutzungswunsch während der Mietdauer entstehe, da er eine vermietete Wohnung zum Zwecke der Eigennutzung gekauft hatte. Die grundrechtlich verbürgte Eigentumsgarantie greife aber auch dann ein, „wenn der Vermieter die Eigenbedarfssituation - etwa durch Erwerb einer vermieteten Wohnung – willentlich herbeigeführt“ habe. Die vom Landgericht vorgenommene Bewertung des Erlangungsinteresses des Vermieters stehe deshalb im Widerspruch dazu, „dass die Gerichte auch im Rahmen der Vorschrift des § 574 BGB die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen haben“. Schließlich habe das Landgericht fälschlich angenommen, im Falle eines ungewissen späteren Wegfalls einer bestehenden Härte müsse zwingend eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet werden. Tatsächlich solle die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 ff BGB im Regelfall nur auf bestimmte Zeit erfolgen. Davon ausgehend bedürfe es in solchen Fällen, in welchen - wie hier – „auf Seiten des Vermieters dringender Wohnbedarf besteht, bei einem etwaigen Überwiegen der Mieterinteressen einer sorgfältigen Prüfung, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet werden soll“.

BGH
Urteil vom 22.05.2019
AZ: VIII ZR 167/17

Maßgeblicher Zeitpunkt für die nach wirksamem Widerspruch des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter sowie der sich anschließenden Beurteilung, ob, beziehungsweise für welchen Zeitraum das durch wirksame ordentliche Kündigung nach § 573 BGB beendete Mietverhältnis nach § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz.

In dem zweiten, hier vorgestellten Fall hat der Bundesgerichtshof ein Urteil des Landgerichts Halle aufgehoben und zur weiteren Sachaufklärung an das Landgericht zurückverwiesen. Das Landgericht



Werden gesundheitliche Gründe als Härteinwand von Mieter/innen gegen eine Kündigung angeführt, kann von ihnen über die Vorlage eines ärztlichen Attests hinaus nicht verlangt werden, weitere Angaben zu gesundheitlichen Folgen und zur Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu erbringen.

Foto: Pixelio.de/Matthias Preisinger

hatte die Mieterin und ihren Mitmieter und Lebensgefährten auf die Eigenbedarfskündigung ihrer Vermieterin zur Räumung der von ihnen gemieteten Doppelhaushälfte verurteilt. Die Mieter bewohnen das Haus zusammen mit dem volljährigen Sohn der Mieterin und mit dem Bruder des Mieters, welchen sie gemeinsam pflegen. Dieser leidet ausweislich eines zur Feststellung der Pflegebedürftigkeit eingeholten und von den Mietern im Prozess vorgelegten Gutachtens an Schizophrenie, Verhaltensstörungen, Inkontinenz und Demenz.

Die Vermieterin machte mit ihren Kündigungsschreiben aus dem Jahr 2015 geltend, selbst in die Wohnung einziehen zu wollen, um sich künftig täglich um die Pflege und Betreuung ihrer in der Nähe des Hauses lebenden alten Großmutter kümmern zu können. In ihrer Klageschrift teilte sie sodann mit, sie wolle mit ihrem Lebensgefährten in das Haus ziehen, weil dessen 3-Zimmer-Wohnung für beide zu eng sei. Außerdem wolle sie sich auch um ihre Großmutter kümmern. Diese sei zwar durch Pflegedienst, Haushaltshilfe etc. versorgt, sie wolle sich aber um die Wäsche kümmern und für Notfälle bereit stehen.

Die Mieter widersprachen der Kündigung, da sie als wahren Grund der Kündigung den bis ins Jahr 2015 bestehenden Streit über Mängel vermuteten. Außerdem machten sie Härtegründe geltend und verlangten die Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 BGB, da sowohl der Mieterin als auch dem Bruder des Mieters ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich sei. Während des Berufungsverfahrens vor dem Landgericht verstarb die Großmutter der Vermieterin. Diese berief sich jedoch auf den fortbestehenden Eigenbedarf, da sie mit ihrem

Lebensgefährten in das Haus ziehen wolle. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass der im Kündigungsschreiben angegebene Eigenbedarf (Pflege der Großmutter) ein vernünftiger und nachvollziehbarer Grund für eine Kündigung gewesen sei. Dass dieser – erst nach Ablauf der Kündigungsfrist – durch den Tod der Großmutter entfallen sei, spiele keine Rolle. Die von den Mietern genannten Streitigkeiten um Mängel seien kein hinreichendes Indiz dafür, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben sei. Das von den Mietern vorgelegte psychiatrische Attest zum Gesundheitszustand des Bruders des Mieters belege nicht, dass bei einem Umzug der Eintritt eines schwerwiegenden Nachteils, eine schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigung oder Lebensgefahr drohe. Das erst in der Berufungsinstanz angebotene Beweismittel eines gerichtlich einzuholenden Sachverständigengutachtens sei als Verteidigungsmittel wegen Verspätung nicht mehr zuzulassen.

Der Bundesgerichtshof stellte dagegen klar, dass auf Grundlage der vom Landgericht getroffenen Feststellungen weder beurteilt werden könne, ob Eigenbedarf tatsächlich besteht, noch, ob auf Seiten der Mieter eine Härte vorliege, auf Grund derer sie eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können. Die Gerichte hätten nämlich zur Wahrung der Belange des Mieters „den vom Mieter bestrittenen Eigennutzungswunsch des Vermieters auch darauf zu überprüfen, ob er ernsthaft verfolgt wird“. Das Landgericht hätte sich nicht allein auf den schriftlichen Vortrag der Vermieterin beziehen dürfen, sondern von dieser angebotene Zeugen vernehmen und gegebenenfalls die Vermieterin dazu selbst anhören müssen. Außerdem hätte es den Vortrag der Mieter zu dem Streit um Mängel des Hauses

nicht übergehen dürfen. Auch habe es die von den Mietern geltend gemachten Härtegründe nicht zutreffend gewürdigt. So hätte es auch hier (siehe auch oben BGH VIII ZR 180/18) zwingend von Amts wegen ein Sachverständigengutachten zum Gesundheitszustand des Bruders des Mieters und zur Beurteilung der zu erwartenden Folgen eines erzwungenen Umzugs einholen müssen.

LG Berlin
Urteil vom 27.03.2019
AZ: 65 S 223/18

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Martin Naumann

Der vollständige Ausgleich eines Mietrückstands innerhalb der in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geregelten „Schonfrist“ führt nur zur Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Wirksamkeit einer gleichzeitig hilfsweise erklärten fristgemäßen Kündigung bleibt jedoch unberührt. Hinsichtlich dieser kommt es im Einzelfall darauf an, ob eine erhebliche schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters vorliegt, die bei Würdigung der Ge-

samtumstände eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar erscheinen lässt.

Die Vermieterin einer Wohnung kündigte der Mieterin am 23. Juni 2017 wegen erheblicher Zahlungsrückstände (fast sieben Monatsmieten) fristlos und „hilfsweise fristgerecht“. Da die Mietrückstände daraufhin vollständig ausgeglichen wurden, stützte die Vermieterin ihren Räumungsanspruch nur noch auf die erklärte fristgerechte Kündigung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs lässt ein vollständiger Ausgleich des eine Kündigung begründenden Mietrückstands gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nur die fristlose Kündigung nachträglich unwirksam werden, nicht jedoch die gleichzeitig erklärte fristgerechte Kündigung. Dieser Auffassung war das Amtsgericht Pankow/Weißensee in seinem Urteil vom 7. November 2018 (AZ: 2 C 234/18, wir berichteten in ME 402) vehement entgegengetreten. Es vertrat die Auffassung, dass – entgegen dem Gesetzeswortlaut – die rechtzeitige „Schonfristzahlung“ auch die hilfsweise erklärte fristgemäße Kündigung unwirksam gemacht habe und wies die Räumungsklage der Vermieterin ab. Auf deren Berufung hob das Landgericht Berlin das Urteil des Amtsgerichts auf und verurteilte die Mieterin zur Räumung. Der vollständige Ausgleich der Mietrückstände habe nur die fristlose Kündigung rückwirkend unwirksam gemacht, nicht

jedoch die fristgemäße Kündigung. Eine solche setze eine erhebliche schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters voraus. Eine erhebliche Pflichtverletzung stehe im konkreten Fall außer Frage, da der Mietrückstand mehrere Monatsmieten betrug und auch schon in den Jahren vor der Kündigung Mietrückstände bestanden hatten. Auch hatte die Mieterin mehrere mit ihrer Vermieterin zum Ausgleich der Rückstände getroffene Ratenzahlungsvereinbarungen nicht eingehalten. Es wäre dann nach Auffassung des Landgerichts Sache der Mieterin gewesen, „im Einzelnen darzulegen, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hatte, wobei es ausreichte, dass sie darlegt und nachweist, dass ernstlich in Betracht kommende Möglichkeiten eines Verschuldens nicht bestehen, weil sie die ihr obliegende Sorgfalt beachtet hat“. Die Mieterin hatte jedoch lediglich „Umsatzeinbußen“ in ihrem Geschäft sowie verzögerte Zahlungen des Jobcenters angeführt. Nach Auffassung des Landgerichts hätte sie jedoch darstellen müssen, „wann welche Umsatzeinbußen aufgrund welcher Umstände eingetreten sind, wann sie beim Jobcenter Leistungen beantragt und zu welchen Terminen das Jobcenter verspätet und zu welchen Terminen gar keine Leistungen an sie überwiesen hat und, was sie jedenfalls unternommen hat, um das Jobcenter zur Auszahlung der Leistungen zu veranlassen“. Da auch zuvor im Jahr 2015 schon einmal Mietrückstände in Höhe von mehr als 5 Monatsmieten bestanden hatten, könne auch nicht eine „unvorhergesehene, zeitlich begrenzte bzw. plötzlich eingetretene wirtschaftliche Notlage“ angenommen werden. Vielmehr müsse davon ausgegangen werden, dass sich die Mieterin „längerfristig anhaltend in wirtschaftlichen Engpässen befunden (habe), ohne Abhilfe zu schaffen, dies trotz Leistungen des Jobcenters und des über das übliche Maß deutlich hinausgehenden Entgegenkommens“ der Vermieterin (Ratenzahlungsangebote). Die Gesamtumstände rechtfertigten nicht die Prognose, dass es zukünftig nicht erneut zu Zahlungsrückständen kommen würde. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts sei es nicht zulässig, die Schonfristregelung des § 569 BGB für fristlose Kündigungen auch auf die fristgemäße Kündigung auszudehnen: Es verstoße gegen Art. 20 Abs. 2 GG (Gewaltenteilung), wenn sich Gerichte „aus der Rolle des Normanwenders in die einer normsetzenden Instanz begeben und sich damit der (...) Bindung an Recht und Gesetz entziehen“. Ein Richter dürfe seine materiellen Gerechtigkeitsvorstellungen nicht an Stelle derjenigen des Gesetzgebers setzen. Dies greife „unzulässig in die Kompetenzen des demokratisch legitimized Gesetzgebers ein“.



Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird durch Ausgleich des Mietrückstands innerhalb der Schonfrist unwirksam. Die Wirksamkeit einer gleichzeitig hilfsweise ausgesprochenen fristgemäßen Kündigung bleibt jedoch bestehen. Foto: Pixelio.de/Timo Klostermeier

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 bulunmaktadı

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.

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

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 mietrechtliche 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
🚶 Schöneweide weiter mit 🚶 63 oder 67
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ☎
🚶 Köpenick 🚶 X69, 269, 164
🚶 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

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

Lichtenberg

- Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☎
🚶 und 🚶 Frankfurter Allee
- Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat
Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
Anton-Saefkow-Bibliothek, ☎
🚶 Storkower Straße
🚶 M5, M6, M13, M16
- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der 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
Tucholskyststraße 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 tercūman 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
Klingeltafel benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240
- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
🚶 Eberswalder Straße
🚶 M1, M10, M12 🚶 240
- Dienstag** 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
Klingeltafel benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240

Reinickendorf

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

Schöneberg

- Montag** 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
🚶 Nollendorffplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187
- Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
🚶 Friedenau 🚶 187, 246
- Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☎
🚶 Nollendorffplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

- Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Stephanstraße 43, BûrSte-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
Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
Berliner Stadtmission, ☎
🚶 M4, M13, M12 🚶 255

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

- Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf
Raum bitte beim Pfortner 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.