



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 405 Oktober 2019

Deckel oder Sieb?

Zwischen Mietenstopp und Zugeständnissen
an die Immobilienlobby



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), Jutta Blume (Schlussredaktion/
CvD), G. Jahn (Mietrecht)

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

Grafik: nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

Titelbild: nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 09.09.2019

© 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. Donnerstag im Monat, 19.30 Uhr

Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ☎

🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10

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 **Nur ein löchriges Deckelchen**
Entwurf für den Mietendeckel fällt hinter die Eckpunkte zurück
Rainer Balcerowiak
- 6 **„Man kann als Landesregierung eben doch was machen“**
Interview mit Peter Weber
Rainer Balcerowiak
- 8 **Das Berliner Vorbild zeigt Wirkung**
In verschiedenen Städten wird ein Mietendeckel angeregt
Julia Oppermann
- 9 **Das „Wohnpaket“ der Bundesregierung**
Maßnahmen nicht zur Lösung der Wohnungskrise geeignet
Chaim Reich
- 10 **Gewerbemieten stärken**
Es müssen Schutzrechte geschaffen werden
Canan Bayram

BERLIN

- 11 **Liegenschaftliche Suchbewegungen in Berlin**
Grundstücke sind zu teuer für preisgünstigen Wohnungsbau
Andrej Holm
- 14 **Rot-rot-grüne Nullen – ein Berliner Fetisch**
Landesgesetz zur Schuldenbremse behindert Investitionen
Marcel Schneider
- 16 **„Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum“**
Interview mit Lars Rauchfuß
Rainer Balcerowiak
- 18 **Mieten steigern, Steuern vermeiden**
Mieter/innen beleuchten die Geschäftspraktiken von Akelius
Peter Nowak
- 20 **Akelius kauft weiter**
Neuköllner Mieter/innen wehren sich gegen den Verkauf
Jutta Blume
- 21 **Umwandlung und Eigenbedarf**
Immer mehr Mieter/innen befürchten eine Eigenbedarfskündigung
Hermann Werle
- 22 **Alle sollen mitreden**
Zentrale Anlaufstelle für die Bürgerbeteiligung geplant
Jutta Blume

WOHNEN INTERNATIONAL

- 23 **Neoliberale Stadtentwicklung und Widerstand in Mailand**
Autonomes Komitee organisiert sich auf Stadtteilebene
Mathias Sander

MIETRECHT AKTUELL

- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Hauptmieterwechsel und Untervermietung
Rechtsanwältin Ronska Verena Grimm
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

Im April 2018 stellte das Bundesverfassungsgericht fest, dass die Grundsteuer in der aktuellen Form nicht verfassungskonform sei und gab der Bundesregierung auf, bis zum 31. Dezember 2019 rechtliche Abhilfe zu schaffen, andernfalls würde die Rechtsgrundlage und damit die Grundsteuer komplett entfallen. Moniert wurde insbesondere, dass die seit mehr als 50 Jahren nicht mehr angepassten Einheitswerte für Grundstücke „völlig überholt“ seien und zu „gravierenden Ungleichbehandlungen“ der Immobilienbesitzer führten.

Seither werkelt die Politik vor sich hin. Der unlängst vorgelegte Gesetzentwurf des Finanzministers wurde von den eher der Immobilienwirtschaft und der CDU nahestehenden Teilnehmer/innen einer Expertenanhörung sehr kritisch bis ablehnend beurteilt. Aus sozialdemokratischer Sicht hingegen erfüllte er alle Vorgaben und die Vertreterin des Deutschen Städtetages mahnte – gewissermaßen parteienübergreifend: „Bei allem Verständnis für unterschiedliche Rechtsauffassungen. Wir müssen bis Jahresende ein neues Gesetz verkünden, um zu verhindern, dass die Grundsteuer für die Kommunen ausfällt.“ Gut, dass sie daran erinnert hat.

Die Frage, wer denn die Kassen der Kommunen mit der Grundsteuer aufzufüllen habe, hatte sie allerdings nicht gestellt. Dabei ist die Umlegbarkeit der Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter/innen höchst umstritten. Selbstverständlich vertreten die Mieterorganisationen die zweifellos richtige Auffassung, dass die Steuer für die Immobilie von denen getragen werden muss, denen die Immobilie gehört. Ebenso sieht es Joachim Wieland, Professor für öffentliches Recht an der Universität für Verwaltungswissenschaften in Speyer: „Die Grundsteuer ist eine Steuer auf Eigentum. Deshalb gibt es gar keinen Grund, diese auf die Mieter/innen abzuwälzen.“

Die Fraktion der Grünen im Bundestag hat einen Antrag eingebracht, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen und Die Linke hat sich mit einem inhaltlich identischen Antrag angeschlossen. Der Berliner Senat unterstützt diese politischen Vorschläge durch eine Bundesratsinitiative.

Wie üblich liefert der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) die treffenden Argumente für die Enteignung der Deutschen Wohnen und Co. Er meint, die Mieter/innen würden auf jeden Fall den Kürzeren ziehen, denn die Vermieter/innen würden den Verlust einfach auf die Kaltmiete aufschlagen. Sollte sie aber die Mietpreisbremse daran hindern, würde die Investitionsfreudigkeit dramatisch gedämpft und daher die Mieten durch ein verringertes Angebot steigen. Zwei gute Gründe um an der Demonstration, siehe unten, teilzunehmen.

IHR MIETERECHO

„RICHTIG DECKELN. DANN ENTEIGNEN ROTE KARTE FÜR DIE SPEKULATION“

Für den 3.10. um 13 Uhr rufen „Gemeinsam gegen Verdrängung und #Mietenwahnsinn“ und „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ unter diesem Motto zu einer Demonstration auf. Start ist am Haus des Lehrers/Kongresshalle am Alexanderplatz.



Nur noch ein löchriges Deckelchen

Der Referentenentwurf für den Berliner Mietendeckel fällt weit hinter die ursprünglichen Eckpunkte zurück

Von Rainer Balcerowiak

Der von der rot-rot-grünen Koalition gebilligte und am 30. August veröffentlichte Referentenentwurf für einen Berliner Mietendeckel befindet sich derzeit in der Beratungs- und Abstimmungsphase. Am 15. Oktober will der Senat einen entsprechenden Gesetzentwurf beschließen, anschließend wird das Berliner Abgeordnetenhaus in mehreren Lesungen darüber beraten und im Dezember schließlich entscheiden. Das Gesetz könnte laut dem Zeitplan im Januar 2020 in Kraft treten.

Im Kern sieht der Mietendeckel für fünf Jahre das Einfrieren aller Bestandsmieten auf dem Stand vom 18. Juni 2019 vor. An diesem Tag hatte der Senat ein erstes Eckpunktepapier verabschiedet. Zudem soll es nach Baualtersklassen differenzierte Obergrenzen für Nettokaltmieten geben, nebst gedeckelten Modernisierungszuschlägen. Ausgeklammert bleiben ab 2014 fertiggestellte Neubauten sowie Sozial- und Trägerwohnungen mit anderweitig gesetzlich geregelten Mieten.

Sowohl der Eckpunktebeschluss als auch ein am 23. August bekannt gewordenes Arbeitspapier aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatten bei Wirtschaftsverbänden, der Immobilienlobby und ihr verbundenen Politiker/innen und Medien einen regelrechten Shitstorm ausgelöst. Von „sozialistischem Ungeist“, der die Stadt in den Abgrund führen werde, war die Rede. An der Kampagne gegen einen Mietendeckel beteiligten sich neben den Oppositionsparteien CDU, FDP und AfD auch Sprecher des Genossenschaftsverbandes, Teile der SPD und Betriebsräte der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften.

Diese Kampagne erzielte offenbar Wirkung. Denn der seit dem 30. August als Grundlage des Gesetzgebungsverfahrens vorliegende Entwurf weist deutliche Verwässerungen im Sinne der Immobilienlobby auf. So soll die Senkung überhöhter Mieten nur noch beantragt werden können, wenn die Miete die Schwelle von 30% des Nettohaushaltseinkommens überschreitet, wobei auch nur „angemessene Wohnungsgrößen“ berücksichtigt werden, wie sie auch für Hartz-IV-Beziehende gelten.

Mietsenkungen als Almosen für Arme

Im Eckpunktebeschluss hieß es hingegen: „Es kommt auch bei der Regulierung von Mietpreisen nicht darauf an, ob in Einzelfällen die individuelle Überforderungsgrenze überschritten ist. Es genügt vielmehr, dass aufgrund der aktuellen Entwicklung von Mietpreisen und Einkommen damit zu rechnen ist, dass eine ungesteuerte Entwicklung in absehbarer Zeit zur Überforderung oder zumindest zu unerwünscht hohen Belastungen eines Großteils der Mieterhaushalte führen wird.“ Daher sollte jede/r Mieter/in unabhängig vom Einkommen die Absenkung von Mieten oberhalb des Deckelwertes beantragen können. Dies hätte unmittelbar in die Extraprofite aller Hausbesitzer eingegriffen, während die jetzt vorgeschlagene Regelung eher auf der individuellen Almosenebene angesiedelt ist.

Geändert wurde gegenüber den Eckpunkten auch die Berechnungsgrundlage der Obergrenzen. Ursprünglich sollten dafür die Mietspiegelwerte von 2011 verwendet werden, also dem letzten Erhebungsjahr, in dem der Berliner Wohnungsmarkt noch als „entspannt“ galt. Jetzt wird auf den Mietspiegel von 2013 Bezug genommen, was in einigen Baualtersklassen erheblich höhere Mieten beinhaltet. Im Entwurf von Katrin

Lompscher und ihrem Staatssekretär Sebastian Scheel für die entscheidende Sitzung des Koalitionsausschusses am 29. August (liegt dem *MieterEcho* vor) steht beispielsweise für Altbauten bis 1918 noch der Höchstwert von 6,03 Euro/m², in der neuen Tabelle sind es 6,45 Euro/m².

Gravierend ist auch die Ausweitung der Modernisierungszuschläge. Laut Eckpunktebeschluss sollten entsprechende Zuschläge auf den Deckelwert nur bis 50 Cent/m² genehmigungsfrei möglich sein. Und das Arbeitspapier sah Zuschläge nur bei Modernisierungen vor, die in den letzten acht Jahren erfolgt sind. Im jetzigen Entwurf sind Zuschläge bis zu 1,40 Euro für einen Rückwirkungszeitraum von 15 Jahren möglich. Zusätzlich können auch künftige Modernisierungen trotz „Mietendeckels“ bis zu 1 Euro/m² aufgeschlagen werden. Aus den dem *MieterEcho* vorliegenden Dokumenten geht eindeutig hervor, dass diese Aufweichung der ursprünglich geplanten Deckelung auf Initiative von Lompscher erfolgte. Auf Bundesebene fordert Die Linke hingegen, der Überkompensation von Modernisierungen, die längst refinanziert sind, einen Riegel vorzuschieben.

Und es sind sogar noch weitere Zuschläge trotz „Mietendeckel“ möglich, wenn beispielsweise „die Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin erforderlich ist“. Für die besonders „modernisierungsaffine“ Baualtersklasse bis 1918 könnte dies im Extremfall bedeuten, dass der Mietendeckelwert von 6,45 Euro/m² insgesamt locker auf 9 Euro und mehr steigen könnte.

Zur „Vermeidung unbilliger Härte“, wenn „die Beibehaltung der zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten (...) führen würde“, dürfen Vermieter weiterhin überhöhte Mieten kassieren und Mieterhöhungen vornehmen. Wird eine vom Vermieter beantragte Mietüberhöhung genehmigt, gilt für die betroffenen Mieter/innen wieder das Almosenprinzip. Bei Vorliegen der individuellen Voraussetzungen (entsprechend niedriges Einkommen) können sie einen Mietzuschuss bei der landeseigenen Investitionsbank Berlin (IBB) beantragen.

Doch damit nicht genug. Denn der Mietendeckel soll gleich auf zwei Weisen „atmen“. Auf Betreiben der Grünen sollen Vermieter, deren Mieten bislang unter den neuen Obergrenzen liegen, in den kommenden Jahren die Miete um 1,3% erhöhen können, maximal bis zum Deckelwert. Doch auch dieser Wert wird in den kommenden Jahren stetig steigen, und zwar „zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung“. Dieser Vorschlag stammt laut den Dokumenten aus Lompschers Verwaltung.

Ein weiterer, für viele Mieter/innen existenzieller Punkt taucht in dem aktuellen Entwurf überhaupt nicht mehr auf. In dem Arbeitspapier war noch vorgesehen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen künftig generell einer Genehmigungspflicht unterliegen soll. Dies sei rechtlich nicht umsetzbar, hieß es auf Nachfrage aus Koalitionskreisen.

Lompschers vorausseilender Gehorsam

Die im Koalitionsausschuss nach heftigen Grabenkämpfen erzielte Einigung verlief offensichtlich anhand einiger „roter Linien“ der beteiligten Parteien. Die SPD wollte vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor möglichen Einbußen durch einen „starren“ Mietendeckel mit sehr niedrigen Obergrenzen bewahren und lehnte auch den Anspruch auf die Senkung aller überhöhten Bestandsmieten kategorisch ab. Die Grünen legten sich vor allem für Genossenschaften und „alternative Eigentumsformen“ ins Zeug. Warum Lompscher in

einem Akt vorausseilenden Gehorsams die Spielräume für Modernisierungsumlagen und jährliche Erhöhungen der Deckelgrenzwerte in ihre Vorlage für den Koalitionsausschuss aufnahm, bleibe allerdings rätselhaft, erfuhr das *MieterEcho* auf Nachfrage aus Koalitionskreisen.

Bei aller notwendigen Kritik an diesem löchrigen Mietendeckelchen können einige Punkte allerdings positiv bewertet werden. So sollen möbliert vermietete Wohnungen vollumfänglich in den Mietendeckel einbezogen werden. Das zielt auf Geschäftsmodelle, wie sie von Unternehmen wie Medici Living mit Quadratmeterpreisen von 40 Euro und mehr praktiziert werden. Und grundsätzlich gilt, dass bei Neuvermietungen der Deckelgrenzwert nicht überschritten werden darf, auch wenn die Miete vorher höher war. Allerdings ist abzusehen, dass der Mietendeckel im laufenden Beratungsverfahren bis zu seiner Verabschiedung im Dezember weiter verwässert wird. Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller (SPD) kündigte bereits an, dass man eine Differenzierung der Deckelwerte nach Wohnlagen prüfen werde.

Die Immobilienlobby und ihre Verbündeten lehnen auch den nunmehr weichgespülten Mietendeckel kategorisch ab und drohen mit Klagen durch alle Instanzen. Lediglich die städtischen Gesellschaften, deren Handschrift bei den „Korrekturen“ deutlich erkennbar ist, zeigten sich verhalten zufrieden. Auch bei Anlegern wird die rot-rot-grüne Rolle rückwärts durchaus positiv bewertet. Während die Aktien in Berlin engagierter Immobilienkonzerne nach dem ersten Eckpunktebeschluss des Senats im Juni erhebliche Einbußen zu verzeichnen hatten, schossen sie nach Veröffentlichung des Referentenentwurfs mit Kurssteigerungen um bis zu 13% in die Höhe. ●



Eingeknickt: Im jetzigen Entwurf zum Mietendeckel sind Modernisierungszuschläge bis zu 1,40 Euro für einen Rückwirkungszeitraum von 15 Jahren möglich. Außerdem können auch künftige Modernisierungen trotz Mietendeckels mit bis zu 1 Euro/m² aufgeschlagen werden. Foto: nmp



„Man kann als Landesregierung eben doch was machen“

Interview mit Peter Weber

Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher hat einen ersten Entwurf für einen befristeten Mietendeckel vorgelegt. Doch wie kann die soziale Wohnraumversorgung dauerhaft gestaltet werden?

MieterEcho: Sie haben mit einem Mitte November 2018 in einer juristischen Fachzeitschrift veröffentlichten Aufsatz über die Kompetenzen der Bundesländer für ein eigenes Mietpreisrecht eine politische Lawine in Berlin ausgelöst. Waren Sie sich der Brisanz Ihrer Erkenntnisse von vornherein bewusst?

Peter Weber: Ja, die war abzusehen. Meine Intention war allerdings, das quasi hinter verschlossenen Türen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erörtern zu können. Doch von dieser Seite kam zunächst nichts. Dann wollte ich mich natürlich nicht zurücklehnen und bin auch an die Öffentlichkeit gegangen, zunächst mit einem Leserbrief, der dann aufgegriffen wurde und den Stein ins Rollen brachte.

Die Föderalismusreform, aus der sich die Landeskompentenz für eine Mietpreisregulierung ableiten lässt, datiert von 2006. Warum hat es so lange gedauert, bis sich die Politik damit auseinandersetzt?

Das frage ich mich allerdings auch. Es ist möglich, dass das Wissen darüber in der Ministerialbürokratie vorhanden war,

aber nicht auf den Tisch gepackt wurde. Doch es kann auch sein, dass diese besondere Facette der Föderalismusreform auf dieser Ebene nicht erkannt wurde.

Der Berliner Senat will jetzt einen Mietendeckel auf den Weg bringen. Wie müsste der Ihrer Meinung nach ausgestaltet werden?

Dafür sind andere mehr berufen als ich. Ich habe in meinem Aufsatz ganz bewusst nichts zur Ausgestaltung gesagt und lediglich auf die reichhaltige Historie entsprechender Regulierungen verwiesen. Es geht dabei auch um eine Grundsatzfrage. Will man den Mietendeckel auf Landesebene als dauerhaftes Instrument etablieren, quasi neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), oder will man ihn als eine Art Atempause nutzen, um in dieser Zeit nachhaltige wohnungspolitische Schritte einzuleiten? Die einfachste Lösung wäre der Mietenstopp, also das vorübergehende Einfrieren der Mieten.

Das Gesetz ist ja noch nicht endgültig verabschiedet. In der Diskussion geht es auch um zahlreiche Ausnahmeklauseln, unter anderem für Vermieter, die ein Deckel in wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen könnte. Würden diese Ausnahmen den Deckel nicht weitgehend unwirksam machen?

Diese Gefahr sehe ich eigentlich nicht. Einige der jetzt diskutierten Regelungen, wie zum Beispiel die Härtefallklausel für Vermieter, sind vielmehr notwendig, um den Mietendeckel gerichtsfest zu machen. Die Bewirtschaftung eines Hauses muss

in dem Sinne gewährleistet bleiben, dass die Substanz nicht gefährdet ist und der Hausbesitzer nicht dauerhaft in Unterdeckung kommt. Das hat auch das Bundesverfassungsgericht in seinem jüngsten Beschluss zur Mietpreisbremse klargestellt. Dabei dürfte es nicht um eine garantierte Nettorendite gehen.

Der Mietendeckel soll auf fünf Jahre befristet werden. Eine wirksame Mietpreisregulierung sollte im Sinne der sozialen Wohnraumversorgung aber eine dauerhafte Aufgabe sein. Wie könnte es nach dem Auslaufen dieses Deckels weitergehen?

Mit einem Mietpreisdeckel bekomme ich als Land Berlin keine geordneten Verhältnisse und keinen dauerhaften Einfluss auf den Wohnungsmarkt. Ich bin der Auffassung, man sollte diese kurzfristige Notmaßnahme in weitergehende Maßnahmen einbetten, die in einem Wohnungswirtschaftsgesetz münden könnten. Das braucht natürlich Zeit und vor allem neue Planungsinstrumente. Ein notwendiger Schritt wäre die Schaffung eines Wohnungskatasters, in dem der gesamte verfügbare Wohnraum erfasst wird. Das wäre auch ein wichtiges Instrument bei der Zweckentfremdung, denn es ist sinnlos, Ferienwohnungen zu registrieren, bevor man nicht den Wohnungsbestand erfasst hat. Wenn wir einen überwiegend privatwirtschaftlich verfassten Wohnungsmarkt haben, dann muss der auch entsprechend beaufsichtigt werden, um die Auswüchse einzudämmen.

Es ist davon auszugehen, dass ein Mietendeckel auf Landesebene vor dem Bundesverfassungsgericht landen wird, da das Miet- und Mietpreisrecht im Kern in der Kompetenz des Bundes liegt. Für wie wasserdicht halten Sie die Pläne des Berliner Senats?

Man muss da zwei grundlegende Dinge unterscheiden. Es gibt das private Mietpreisrecht laut BGB und es gibt ein öffentliches Mietpreisrecht, das ja auch in der Geschichte Deutschlands immer eine Rolle gespielt hat. Das sind zwei unterschiedliche Rechtsgebiete. Das öffentliche Preisrecht ist kein Instrument zur Änderung der Privatrechtsordnung, die bleibt dabei unberührt. Und der Bundesgesetzgeber hat eben nur die Kompetenz für das Privatrecht. Das öffentliche Mietpreisrecht obliegt inzwischen den Ländern. Wenn man das in einem Gesetz für einen Mietendeckel sauber und präzise trennt, sehe ich sehr gute Chancen.

Viele Politiker bezeichnen den Mietendeckel als Atempause, die genutzt werden müsse, um den Neubau bezahlbarer Wohnungen beträchtlich anzukurbeln. Doch bereits jetzt bleibt der rot-rot-grüne Senat weit hinter seinen Neubauzielen zurück. Wie könnte dieser Umschwung gelingen?

Da bin ich überfragt. Mich trieb ja eher um, dass der Senat quasi am Rand der besorgniserregenden Mietenentwicklung in Berlin stand und stets betonte, dass man nichts machen könne, da das Bundesrecht sei. In diese Materie bin ich dann etwas

tiefer eingestiegen, weil mir das einfach nicht einleuchtet. Man kann als Landesregierung eben doch was machen.

Ich möchte trotzdem beim Thema Neubau nachhaken. Die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften befinden sich zwar im Besitz des Landes, doch es handelt sich rechtlich um AGs und GmbHs, die dem Wirtschaftsrecht unterliegen. Warum wird Wohnungsbau nicht in unmittelbarer öffentlicher Trägerschaft realisiert? Beispielsweise durch eine Anstalt öffentlichen Rechts oder einen Eigenbetrieb des Landes, in den dann auch die Wohnungsbaugesellschaften überführt werden könnten.

Ja, da spräche einiges dafür. Die Gesellschaften haben sich in ihren privatwirtschaftlichen Mechanismen eingerichtet und kommen da auch nicht raus. Und wenn man die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten als öffentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge versteht, dann gehört das auch in eine öffentliche Rechtsform auf klarer gesetzlicher Grundlage. Natürlich heißt das nicht, dass man jetzt alle Wohnungen verstaatlichen sollte, aber es braucht ein starkes, öffentliches Pendant zum privatwirtschaftlichen Wohnungsmarkt.

Neben dem Mietendeckel sorgt in Berlin eine weitere wohnungspolitische Kampagne für Furore. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ strebt einen Volksentscheid für die Enteignung aller privaten Immobilienunternehmen mit einen Bestand von mehr als 3.000 Wohnungen an. Ist das ein zielführender Weg zur nachhaltigen Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt?

Ich finde die Idee recht sympathisch und vor allem auch kreativ. Man muss erst mal darauf kommen, einen bislang nie angewendeten Artikel des Grundgesetzes aufzustöbern, auf dessen Grundlage Wohnungen bestimmter Unternehmen aus guten Gründen in öffentliches Eigentum überführt werden können. Ob es wirklich dazu kommt, sei dahingestellt. Doch es hat die gesellschaftliche Debatte um den Umgang mit der Wohnraumversorgung enorm beflügelt und steht auch nicht konträr zu einem Mietendeckel. Es ergänzt sich eher. Natürlich würde dadurch kein neuer Wohnraum geschaffen, sondern nur nachholend ein schwerer Fehler der Politik korrigiert, nämlich der Verkauf kommunaler Wohnungen an Privatunternehmen. Es gibt kein Allheilmittel, aber man muss versuchen, die Privatisierungsschraube zurückzudrehen.

Wie könnte der Berliner Wohnungsmarkt in zehn Jahren aussehen, wenn Ihre Vorstellungen realisiert werden könnten?

Das hängt davon ab, ob man die Atempause, die ein Mietendeckel bringen könnte, dafür nutzt, das öffentliche Wohnungsrecht und vor allem eine Wohnungswirtschaftsaufsicht auf eine solide gesetzliche Basis zu stellen. Und natürlich muss auch der Neubau weiter angekurbelt werden, wofür auch die Planungs- und LenkungsKapazitäten erheblich ausgebaut werden müssen. Derzeit ist einiges in Bewegung geraten, und allen Akteuren sollte bewusst sein, dass auf dem Wohnungsmarkt sowohl schnell als auch nachhaltig interveniert werden muss.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Rainer Balcerowiak.

Peter Weber war lange Jahre in Karlsruhe als Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht tätig. Seit 2016 arbeitet er im Bezirksamt Pankow in der im Wohnungsamt für Zweckentfremdung zuständigen Abteilung.

Der lange Arm der Lobbyisten

In verschiedenen deutschen Städten wird die Einführung eines Mietendeckels angeregt

Von Julia Oppermann

Der Münchner Mieterverein hat ein Gesetz für einen Mietendeckel erarbeitet, das er in einem Volksbegehren zur Abstimmung stellen will. Danach sind die Mieten in 162 Städten und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt, für die nächsten sechs – statt wie in Berlin fünf – Jahre festzuschreiben. Bei Neuvermietungen soll höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden. In Berlin steht eine Obergrenze in Aussicht, die sich am Mietspiegel 2013 orientiert und außerdem Modernisierungszuschläge erlaubt.

Gegenüber den Neubauten verhält sich der Münchner Mieterverein konziliant. Aus Angst vor dem Ausbleiben von Investoren sollen die Neubaumieten nicht gedeckelt werden. Dass diese Befürchtung begründet ist, darf angesichts der zumindest in München gezahlten extrem hohen Mieten bezweifelt werden. Der Modernisierungszuschlag soll die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Er wird also kaum ins Gewicht fallen, weil die meisten Mieten sowieso mietspiegelaktuell gehalten werden.

Der Münchner Vorstoß hat ein breites Bündnis an Unterstützern gefunden. Dazu gehören die Münchener SPD, der Deutsche Gewerkschaftsbund Region München, die Bayern SPD, Die Linke Bayern, der Landesverband Bayern des Deutschen Mieterbundes, der Landesverband Bayern des Sozialverbands

Deutschland und der Münchner Mieterbeirat.

Zu den entschlossenen Gegnern gehört – was niemanden wirklich überrascht – auch in Bayern der Hauseigentümerverband Haus und Grund. Aber auch die *Süddeutsche Zeitung* nörgelt kräftig an den mieterschützenden Maßnahmen. Einen Gastkommentar überschreibt sie: „Die Mietenexplosion ist eine Mär“. Darin darf ein Professor aus Konstanz darlegen, dass ein „Mietendeckel à la Berlin“ nur die bestehende Knappheit verstärken würde. Der Autor Friedrich Breyer erklärt, dass „zum regulierten Mietpreis weniger Wohnungseigentümer bereit (sind), ihre Immobilie zu vermieten. Sie weichen auf andere Verwendungszwecke aus, die nicht unter die Regulierung fallen, etwa kurzfristige Vermietungen über Airbnb.“ Der Mann lehrt Wirtschaftspolitik, ist Mitglied beim Wissenschaftlichen Beirat des Bundeswirtschaftsministeriums und hat noch nicht bemerkt, dass längst eine neue Eigentümergeneration herangewachsen ist, die für ihre Geschäfte mit Airbnb weder den Mietendeckel noch die professorale Aufmunterung braucht.

Bremen wartet ab

In Bremen ist man noch zögerlich: „Ein zeitlich begrenzter Mietendeckel für den Bestand, wie er zurzeit in Berlin angestrebt wird, kann auch für Bremen oder für einzelne Stadtteile zukünftig in Betracht kommen, falls die weitere Mietentwicklung dazu Anlass gibt. Dafür wollen wir die Erfahrungen in Berlin auswerten und den bremischen Mietmarkt im Rahmen des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnen untersuchen, um daraus weitere Maßnahmen abzuleiten,“ heißt es im Koalitionsvertrag. Weil die Mietenentwicklung zukünftig auch in Bremen zweifellos Anlass genug geben wird, wären die R2G-Koalitionäre gut beraten, nicht erst auf die Berliner Erfahrungen zu warten, sondern die Berliner Maßnahme durch einen eigenen Vorstoß zu unterstützen.

Ähnlich wie in München hat sich in Frankfurt a.M. ein Bündnis gebildet, zu dessen Forderungen die Einführung eines Mietendeckels gehört. Leicht wird es das Netzwerk „Mietenwahnsinn Hessen“ nicht haben, denn in diesem Bundesland mauert eine grün-schwarze Landesregierung. Lapidar berichtet die *Hessenschau*: „Im Kampf gegen Wohnungsnot und steigende Mietpreise fordert ein breites Bündnis von der Landesregierung einen landesweiten Mietendeckel und ein Gesetz gegen spekulativen Leerstand. Auch Enteignungen sollen möglich sein. Die CDU hält davon gar nichts.“ Die Grünen offenbar auch nicht.

In Thüringen hat der MDR eine Umfrage veranstaltet: „Mit dem ‚Mietendeckel‘ möchte Berlin die Mieten über 5 Jahre einfrieren. Denken Sie das Modell wäre auch in Jena und Erfurt nötig?“ Eine der Antworten bringt die Sache auf den Punkt: „Es ist eigentlich ziemlich traurig, dass man nur für die Miete arbeiten geht... sich aber kaum in der Wohnung aufhalten kann, weil man auf Arbeit ist.“



Berlin, München, Frankfurt a.M.: Deutschlandweit entstehen immer mehr Bündnisse, um den Mietenwahnsinn zu stoppen. Foto: mietenwahnsinn-hessen.de

Das „Wohnpaket“ der Bundesregierung

Maßnahmen nicht zur Lösung der Wohnungskrise geeignet

Von Chaim Reich

Unter einem Paket stellt man sich gemeinhin etwas anderes vor. Das, was die Bundesregierung jetzt als „Wohnpaket“ beschlossen hat, verdient noch nicht einmal die Bezeichnung Päckchen. Kleine Veränderungen gibt es bei der Mietpreisbremse, der Erstellung von Mietspiegeln und bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Mietpreisbremse soll bis 2025 verlängert werden. Wahrscheinlich deshalb, weil ihre Wirkung höchst zweifelhaft ist. Sollte tatsächlich der Nachweis über zuviel gezahlte Miete gelingen, so können die überhöhten Beträge bis zu 2,5 Jahre nach Vertragsschluss, statt wie bisher nur bis zum Zeitpunkt der Rüge, zurückgefordert werden.

Ein Entwurf zur Reform des Mietspiegelrechts wird von der Justizministerin Christine Lambrecht (SPD) zum Jahresende erwartet. Vorab ist eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die Erhebung von vier auf sechs Jahre vorgesehen. Zu einer Einbeziehung sämtlicher Bestandsmieten konnte sich die Koalition nicht durchringen. Ebenfalls zum Jahresende soll ein Entwurf für ein Gesetz, das die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert, erarbeitet werden. Man darf gespannt sein.

Mit diesen kümmerlichen Regelungen ist der mietrechtliche Teil des Wohnungspakets abgearbeitet. Die Immobilienmakler/innen können sich hingegen freuen. Ihre Lobbyarbeit hat dazu geführt, dass die Käufer/innen von Einfamilienhäusern künftig mit maximal der Hälfte der Maklerkosten belastet werden. Bisher galt das Bestellerprinzip, das heißt nur die Partei

bezahlte, die den Auftrag erteilt hatte. Zugunsten des privaten Wohnungsbaus sollen Gespräche mit der Deutschen Bahn über die Bereitstellung von Flächen geführt werden. Außerdem wurde ein Sonderfonds in Höhe von 100 Millionen Euro für einen „Investitionspakt zur Reaktivierung von Brachflächen“ beschlossen. Die Übertragung von Grundstücken an die Kommunen für den kommunalen Wohnungsbau tauchte in den Erörterungen dagegen überhaupt nicht auf.

Viel Raum nahmen aber Detailregelungen zum Umgang mit Baulücken durch die Kommunen sowie die Möglichkeiten für Wohnungsbau im ländlichen Raum ein. Außerdem soll die Wohnungsbauprämie, die vor allem dem Mittelstand zugute kommt, attraktiver werden.

Dieses Gesetzeswerk ist das Ergebnis des groß angekündigten „Wohnungsgipfels“ vom letzten Jahr und zeigt, welche Bedeutung die große Koalition der Wohnungsfrage beimisst. Von wirksamen Programmen zum sozialen und kommunalen Wohnungsbau, mit denen der Wohnungskrise begegnet werden könnte, war an keiner Stelle die Rede.

Unzufriedene Immobilienbranche

Dennoch hat die Immobilienwirtschaft mit großer Empörung reagiert, was in diesen Kreisen bedeutet, die hundertfach vorgebrachten Argumente lautstark zu wiederholen. Investitionen würden ausbleiben, die Bestände verfallen und Altersarmut würde drohen. Eine sachliche Begründung bleibt aus. Mitunter aber zeigt sich ein Hauch von argumentativer Kreativität. So zitiert die *Immobilien Zeitung* John Bothe, Geschäftsführer von Silverlake: „Eigentümer werden angesichts der Gefahr weiterer Einschränkungen mit Eile ihre Häuser aufteilen und die Wohnungen privatisieren. Die benötigten Genehmigungen werden die zuständigen Bauämter weiter belasten, dadurch werden Kapazitäten gebunden, die dringend für weitere Bauanträge benötigt werden.“ Eigentlich sollten sich die Privatisierer (aus denen der größte Teil der Branche besteht) über die drohende Aufteilung der Immobilien freuen. Doch auch sie mäkeln. Jacopo Mingazzini, Vorstand des Privatisierers Accento: „Die Bundesregierung ebnet den Weg für noch mehr Altersarmut.“ Andre Schmöller, Geschäftsführer des Portfoliomanagers Domicil, erläutert: „Indem man die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert, erschwert man eine der letzten funktionierenden Kapitalanlagen für die Altersvorsorge.“ Einerseits würden die Eigentümer geradezu in die Aufteilung getrieben, andererseits drohe Altersarmut, weil die Regierung die Aufteilung behindern könnte. In einer Branche, wo so klotzig Geld verdient wird wie in der Immobilienbranche, sind solch kleine Widersprüche wohlfeil. ●



Das sogenannte Wohnpaket der Bundesregierung ist nicht einmal ein Päckchen.
Foto: Matthias Coers

Gewerbemieter/innen stärken

In Deutschland müssen dringend Schutzrechte für Gewerbemieter/innen geschaffen werden

Von Canan Bayram

Kein Gemüsehändler mehr um die Ecke, aber drei Euro für die Tasse Kaffee bezahlen – so stellt sich in Berlin und vielen anderen Städten die Situation für die Anwohner/innen dar. Denn von Verdrängung sind nicht nur Wohnungsmieter/innen, sondern auch kleine Einzelhändler/innen, Handwerker/innen sowie Sozialprojekte betroffen.

Gewerbemieten sind in den letzten Jahren deutschlandweit teilweise rasant gestiegen. Dies bestätigte auch die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage, in der wir als grüne Bundestagsfraktion die Daten für die 40 größten Städte der Bundesrepublik abgefragt haben. In Berlin sind die Gewerbemieten zwischen 2009 und 2018 in den sogenannten IB-Lagen um 266% für größere Ladenflächen und um 200% für kleinere Ladenflächen gestiegen. In den IA-Lagen stiegen sie um etwa 50%. Doch gleichzeitig antwortet mir die Bundesregierung am 11. März dieses Jahres, dass ihr „aktuell keine verlässlichen und belastbaren Daten vorliegen, die auf ein strukturelles und erhebliches Ungleichgewicht zwischen Vermietern und Mietern auf den Mietmärkten über Gewerberaum schließen lassen“. Also macht sie weiterhin nichts.

Schutzmechanismen für Gewerbemieter/innen, wie wir sie aus dem Wohnmietrecht kennen, existieren im Bereich des Gewerbes kaum. Gewerbemieter/innen sind einem enormen Druck ausgesetzt, die Miete ist für sie zu einem ähnlich existenzbestimmenden Faktor geworden, wie es bisher nur von den Lohnkosten bekannt war. Allein in den letzten Monaten

Canan Bayram ist die direkt gewählte grüne Bundestagsabgeordnete im Wahlkreis Friedrichshain-Kreuzberg und Prenzlauer Berg Ost.

gab es in meinem Wahlkreis mehrere Fälle (wie zum Beispiel der Spätkauf in der Oranienstraße 35 oder Kamil-Moden am Kottbusser Damm), dass kleine Gewerbetreibende aus ihren Räumlichkeiten trotz heftigen öffentlichen Protests verdrängt wurden.

Deshalb sehe ich – neben der Unterstützung des Protests gegen Verdrängung vor Ort – eine meiner Aufgaben als Juristin und Bundestagsabgeordnete darin, endlich ein „Gewerbemietrecht“ zu konzipieren, das zumindest wieder Vertragsverhandlungen auf gleicher Augenhöhe zwischen Mieter und Vermieter möglich macht.

Gesetzentwurf wird diskutiert

Im Frühjahr trugen fast 100 Teilnehmer/innen im Rahmen eines Fachgesprächs im Bundestag die Probleme zusammen. Das sind vor allem ein fehlender Kündigungsschutz für die Mieter/innen und die Möglichkeiten der unbegrenzten Mieterhöhung für den Vermieter. Mietobergrenzen oder Vergleichsmietensysteme, wie es sie beispielsweise in Österreich und Schweden gibt, befürworteten viele der Anwesenden. Und falls der Mieter dies anstrebt, soll eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren für Gewerbemietverträge gelten. In Frankreich haben Gewerbemieter/innen nach einer gewissen Zeit, wenn sich ihr Geschäft als tragfähig herausstellt, diese Verlängerungsoption. Auch die Schaffung eines eigenen Rechtsbereichs im Gewerbemietrecht für soziale Träger wie Kitas, Betreutes Wohnen (hier gibt es zumindest seit dem 1. Januar dieses Jahres Verbesserungen für Neuverträge), Nachbarschaftstreffpunkte und ähnliche Einrichtungen wurde vorgeschlagen.

Überraschend deutlich forderten die Teilnehmer/innen städtebauliche Vorgaben und Instrumente, um den Gewerbemietmarkt zu lenken. Die Vorschläge reichten von der Ausweitung der Milieuschutzgebiete auf das Gewerbe bis hin zu niedrigschwelligen Beratungs- und Informationsbüros (insbesondere mit Berücksichtigung des oft migrantischen Hintergrunds der Gewerbeinhaber/innen), um als Gemeinde rechtzeitig intervenieren zu können. Auch sollten bei Neubaugebieten 30% der Gewerbeflächen für soziale Nutzungen reserviert sein.

All diese Forderungen und Hinweise dienen als Grundlage für einen Gesetzentwurf, der vor allem das Mietrecht betrifft. Die notwendigen Änderungen im Städtebaurecht werden parallel in einem Antragstext entwickelt. In einem zweiten Teil des Fachgesprächs soll dann unser konkreter Gesetzentwurf mit Expert/innen und Vertreter/innen von Initiativen aus dem Gewerbebereich öffentlich diskutiert werden. Anschließend soll der Entwurf in den Bundestag eingebracht werden. ●



Protestkundgebung vor dem Café Filou in der Reichenberger Straße.
Foto: Matthias Coers

Antwort auf die Kleine Anfrage:
<http://dipbt.bundestag.de/doc/btd/19/074/1907410.pdf>



Liegenschaftspolitische Suchbewegungen in Berlin

Um preisgünstige Wohnungen zu bauen, müssten die Grundstückspreise gesenkt werden

Von Andrej Holm

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde endlich beschlossen. Fast 200.000 neue Wohnungen sollen gebaut werden, die Hälfte davon im „gemeinwohlorientierten Sektor“. Klingt gut, ist aber voraussetzungs-voll: „Um das Ziel von 100.000 Wohnungen im gemeinwohlorientierten Sektor zu erreichen, ist es unabdingbar, die landeseigenen Flächenpotenziale optimal zu nutzen und (...) zusätzliche landeseigene Flächen zu generieren“ (StEP Wohnen 2030, S. 54).

Dahinter stehen zwei richtige Erkenntnisse: Ohne Grundstücke kein Wohnungsbau und ohne günstigen Baugrund keine preiswerten Wohnungen. Welche Instrumente stehen dem Senat und den Bezirken zur Verfügung, welche liegenschaftspolitischen Strategien werden verfolgt und was wäre notwendig?

Noch kein Bodensicherungsgesetz

Der Liegenschaftsfonds verhökerte zwischen 2000 und 2014 knapp 10.000 Grundstücke und Immobilien mit einer Gesamtfläche von fast 1.500 ha (15 Quadratkilometer – das entspricht fünfmal dem Tempelhofer Feld) und führte dafür etwa 2,3 Milliarden Euro an das Land Berlin ab. Das entspricht einer Einnahme von gerade einmal 150 Euro/m² und zeigt den ganzen Wahnsinn des Ausverkaufs. Für diesen Preis könnten zu aktuellen Bodenpreisen gerade einmal 100 ha Bauland zurückgekauft werden – das entspricht dem Flächenbedarf für 20.000 bis 25.000 Wohnungen bei relativ dichter Bebauung. Der Koalitionsvertrag kündigte an, die „Liegenschaftspolitik als ein Instrument der Daseinsvorsorge“ zu nutzen und versprach ein „nachhaltiges Flächenmanagement“ für den Aufbau einer „strategischen Grundstücksreserve“. Wie genau die notwendige Ausweitung des öffentlichen Flächenbesitzes organisiert werden soll, ist aber nach wie vor ungeklärt.

Eine Strategie des Senats besteht darin, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwalteten und nicht mehr für Bundeszwecke benötigten Bundesgrundstücke zu abgesenkten Preisen zu erwerben. Ein vom Bundestag bestätigter Vermerk im Haushaltsgesetz 2018 räumt den Kommunen ein Vorzugsrecht bei „entbehrlichen“ Bundesgrundstücken ein. Welche Grundstücke wirklich entbehrlich sind, welche Nutzungen einen Preisnachlass rechtfertigen und wie hoch dieser ausfällt, wird zwischen den Finanzverwaltungen des Bundes und des Landes ausgehandelt. Insgesamt rechnet Berlin mit einer „zweistelligen“ Anzahl von Bundesgrundstücken.

Im sogenannten „Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds“ (SIWANA) stehen bis zu 100 Millionen Euro pro Jahr für den Ankauf von Grundstücken und Wohngebäuden zur Verfügung. Insbesondere die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften können auf diese Mittel zurückgrei-



Im November 2018 wurde das Dragonerareal vom Bund an das Land Berlin übertragen. Dem gingen jahrelange Proteste gegen die Privatisierung voraus. Foto: Matthias Coers

fen, die auch für die Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten genutzt werden können. Einen öffentlichen Bericht zu den erworbenen Grundstücken gibt es bisher nicht. In stadtpolitischen Diskussionen wird seit Jahren die Einrichtung eines Berliner Bodenfonds angeregt, um den Ankauf zu verstärken. Ebenso wie für die Forderung, ein Bodensicherungsgesetz zu beschließen, gibt es dafür noch keine einheitliche Position der Koalition.

Erbbaupacht mit Startproblemen

Im Konzept der transparenten Liegenschaftspolitik wird der Verkauf von landeseigenen Immobilien und Grundstücken ausgeschlossen. Öffentliche Flächen für den Wohnungsbau sollen an landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, soziale Bauträger und Baugruppen gehen.

Über 60 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 215.000 qm (21,5 ha) wurden mit Einbringungsverträgen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen. Das entspricht einem Baupotenzial von etwa 5.000 Wohnungen. Die Grundstücke werden als Sachwerteinlage

verbucht und sollen die Eigenkapitalquote der Wohnungsbaugesellschaften erhöhen sowie zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen generieren.

Die Vergabe an Genossenschaften und soziale Träger soll im Erbbaurecht erfolgen. Langlaufende Erbbaurechtsverträge (60 bis 100 Jahre) sollen so einen gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbau auf öffentlichen Grundstücken ermöglichen. Erbbaurechte schaffen die Möglichkeit für eine dauerhafte vertragliche Bindung zwischen Stadt und Bauträger, so dass auch über begrenzte Förderzeiträume hinaus soziale Bindungen festgeschrieben werden können. Zudem bleiben die Grundstücke langfristig in öffentlichem Besitz. Viele Genossenschaften reagieren bisher zurückhaltend auf diese Vergabekonstellation, weil sie ihre Unabhängigkeit durch die langjährigen Verträge eingeschränkt sehen und die Entwicklung der Erbbauzinsen nicht einschätzen können. Da selbst die inzwischen abgesenkten Erbbauzinssätze bei 2,25% liegen, sei die Erbpacht wegen der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten von Krediten im Vergleich zum Kauf zu teuer. Kleinere

Bauprojekte hingegen begrüßen die Erbbaurechtsverträge, weil sie die Finanzierungssumme zum Start eines Projektes deutlich reduzieren.

Ein weiterer Baustein der aktuellen Liegenschaftspolitik ist die Konzeptvergabe, bei der nicht der höchste Preis, sondern die beste Nutzungsidee über die Grundstücksvergabe entscheiden soll. Vor allem kleine und innovative Bauprojekte erhofften sich von der Konzeptvergabe eine Chance auf Grundstücke, weil Höchstpreisgebote bei sozial kalkulierten Mietpreisen nicht in Frage kommen. Doch das aktuelle Verfahren der Konzeptvergabe setzt relativ hohe Hürden an die Antragstellung, sodass unabhängig von den aufgerufenen Grundstückspreisen vor allem professionelle Bauträger im Vorteil sind. Hinzu kommt, dass eine „Übererfüllung“ der Sozialwohnungsquoten in den Konzepten nicht gewürdigt wird, weil dies in der Standardkalkulation der Grundstückspreise bzw. Erbpachtzinsen nicht vorgesehen ist. Auch die Umsetzung erfolgt eher schleppend: Seit 2016 wurden lediglich 10 Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, von denen bisher erst zwei abgeschlossen werden konnten. Der Dauerstreit um die Grundstücksvergabe des früheren Diesterweg-Gymnasiums an das

Gemeinwohlorientierung

Gemeinwohlorientierung ist Gemeinnützigkeit ohne Steuerbegünstigung und wird im Wohnungsbereich überwiegend von gemeinwirtschaftlichen Trägern erbracht, die sich an kostendeckenden Mietkalkulationen orientieren und auf steigende Gewinnentnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung verzichten. Als gemeinwohlorientiert gelten ganz allgemein alle Aktivitäten und Leistungserbringungen, die a) einen gesellschaftlichen Mehrwert bringen und Nutzen für das Gemeinwesen haben, die b) kein vorrangig eigenwirtschaftliches Interesse verfolgen, die c) im öffentlichen Interesse erfolgen und/oder öffentliche Förderungen erhalten sowie d) der Umsetzung des Sozialstaatsprinzips dienen. In vielen Gesellschaftsbereichen wird die Gemeinwohlorientierung als gemeinnützig anerkannt und entsprechend steuerlich begünstigt. Der Wohnungsbau ist seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1989 davon ausgenommen. Ohne eine formale Anerkennung der Gemeinnützigkeit mit den dazugehörigen Nachweispflichten bleibt die Gemeinwohlorientierung ein vager Begriff, der die nicht (vorrangig) profitorientierten Bauträger umfasst. Konkrete Gemeinwohlpflichten können jedoch in Gesellschafterverträgen (z.B. für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften), in Förderprogrammen und Erbpachtverträgen (für Genossenschaften und soziale Träger) festgeschrieben werden.

Projekt „ps wedding“ zeigt die Grenzen der aktuellen Vergabepaxis deutlich auf. Obwohl das Konzept eine Sozialwohnungsquote von 70% vorsieht und ein Vergabemodell zur Sicherung einer sozialen Mischung umfasst, ist es in knapp drei Jahren Rot-Rot-Grün nicht gelungen, die Grundstücksvergabe abzuschließen. In immer wieder wechselnden Konstellationen wurden ein Neubauvorhaben der landeseigenen Degewo, der Bau von Modulen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) und aktuell ein Schulneubau als Alternative zum „ps wedding“ ins Spiel gebracht. Diese Verzögerungen und Blockaden bremsen nicht nur das Projekt aus, sondern zeigen auch, dass ein Bekenntnis zur Konzeptvergabe nicht mit der Unterstützung von guten Konzeptideen verwechselt werden darf.

Grundstückspreis-Monopoly

Die durchschnittlichen Preise für unbebaute Grundstücke haben sich seit 2005 von knapp 300 Euro/m² auf etwa 2.400 Euro/m² erhöht. Bei einer konventionellen Refinanzierung (2,5% Tilgung, 1,5% Zinsen) stieg damit der monatliche Mietanteil für die Grundstückskosten von knapp 0,70 Euro/m² (2005) auf zurzeit über 5,00 Euro/m². Der künftige Mietertrag refinanziert dann nicht nur die Aufwendungen für den Bau, sondern vor allem den Grunderwerb. Eine sozial orientierte Liegenschaftspolitik steht also vor der Herausforderung, die Bodenpreise beim Ankauf und der Vergabe zu drücken. Das Baugesetzbuch (§ 24 bis § 28 BauGB) räumt den Gemeinden sogenannte Vorkaufsrechte ein, bei denen sie insbesondere in Bebauungsplangebiet, Sanierungsgebieten, Milieuschutzgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen in Kaufverträge als Käuferin einsteigen können. Eine Preislimitierung ist dabei nur zulässig, „wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert (...) deutlich überschreitet“. Als Verkehrswert gilt der „Marktpreis (...), der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften“ zu erzielen wäre. Die aktuelle Rechtsauffassung der Berliner Verwaltung legt die Betonung auf den „Marktpreis“ und leitet die Verkehrswerte aus den Kaufpreissammlungen ab. Würden stattdessen die „rechtlichen Gegebenheiten“ in den Vordergrund gestellt, könnten aus den vielen ertragslimitierenden Auflagen beispielsweise in den Milieuschutzgebieten erhebliche Preisnachlässe begründet werden.



Welches ist die beste Nutzungsidee? Die Schwierigkeiten der Konzeptvergabe zeigen sich beim Dauerstreit um das frühere Diesterweg-Gymnasium in Wedding. Foto: Matthias Coers

Beispiele Wien und München

Die Stadt Wien macht es vor: Mit der neuen Bauordnung führte sie 2018 für neue Baulandflächen die Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ ein. Damit soll nicht nur eine Sozialbauquote von mindestens 50% durchgesetzt werden, sondern es wird ein feststehender „Widmungspreis“ zwischen 250 und 300 Euro/m² verordnet, weil auf teureren Grundstücken ein Sozialer Wohnbau mit den gängigen Förderinstrumenten nicht finanziert werden kann. Anregungen, eine Einführung von Widmungspreisen in Berlin zu prüfen, wurden bisher eher zögerlich aufgegriffen. Auch die Vergabe in Erbbaurechten kann die Grundstückskosten reduzieren. Statt starre Erbbauzinsen zu verfügen, könnte Berlin die in München praktizierte Residualzinsberechnung übernehmen. Dabei wird der Erbbauzinssatz nicht vorher festgelegt, sondern orientiert sich an den Finanzierungsspielräumen, die Refinanzierungskonzepte, Fördermittel und festgelegte Sozialmieten ermöglichen. Die Erbbauzinsen richten sich dabei

also nicht nach den Wünschen des Erbbaurechtsgebers, sondern nach den Möglichkeiten der Bauvorhaben. Insbesondere, wenn hohe Baukosten refinanziert werden müssen, gehen Erbbauzinsen gegen Null – umgekehrt, können nach der Abzahlung der Baukredite auch höhere Erbbauzinsen verkräftet werden, ohne die Miete anheben zu müssen. Um einen solchen Einnahmeverzicht für das Land Berlin zu rechtfertigen, müsste die Landeshaushaltsordnung (LHO) verändert werden. Außer einer programmatischen Absichtserklärung der Linksfraktion im Abgeordnetenhaus gibt es bisher noch keine sichtbare Bewegung in eine solche Richtung. Ganz grundsätzlich setzt eine progressive Liegenschaftspolitik einen Perspektivwechsel voraus, die öffentlichen Grundstücke nicht nach ihren Verkehrswerten, sondern nach ihren Nutzungspotenzialen zu bewerten. Grund und Boden sollten aus der kalkulatorischen Logik von Vermögenswerten befreit und nach den Gemeinwohlfekten der tatsächlichen Nutzung bewertet werden. ●

Rot-rot-grüne Nullen – ein Berliner Fetisch

Mit dem neuen Landesgesetz zur Schuldenbremse werden dringend erforderliche Investitionen erheblich behindert

Von Marcel Schneider

Mitte August wurde im Abgeordnetenhaus in erster Lesung ein Gesetz zur Umsetzung der Schuldenbremse in Landesrecht beraten. Die Schuldenbremse ist eine bundesrechtliche Regelung, die Bund und Ländern seit 2011 Vorgaben zur Reduzierung des Haushaltsdefizits macht und den Ländern eine Neuverschuldung weitgehend verbietet.

In Anbetracht des nahenden Abschwungs diskutieren Ökonom/innen verstärkt über eine mögliche und nötige Lockerung der grundgesetzlichen Schuldenbremse. Während bei deren Einführung vor zehn Jahren die Schar der Kritiker/innen überschaubar blieb, reicht die Phalanx heute von arbeitgeber- und gewerkschaftsnahen Forschungsinstituten über die OECD und den

IWF bis hin zum Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Mit Ausnahme des Bundesfinanzministeriums leugnet kaum noch jemand, dass die öffentlichen Investitionen in Deutschland seit Langem – und das gilt besonders für Berlin – zu niedrig sind. Da es absehbar keine Mehrheit für eine Änderung des Grundgesetzes gibt, in dem die Schuldenbremse festgeschrieben ist, kreist die Debatte darum, wie im Rahmen des Regelwerks dennoch kreditfinanzierte Investitionen ermöglicht werden können. Im Fokus stehen dabei rechtlich selbstständige Beteiligungen (Extrahaushalte), beispielsweise eine GmbH oder eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), die von der Schuldenbremse nicht automatisch erfasst werden. Extrahaushalte zeichnen sich dadurch aus, dass sie überwiegend durch Zuschüsse der öffentlichen Hand finanziert werden.

Die Umsetzung der Schuldenbremse in

Landesrecht, die nun in Berlin beraten wird, ist grundsätzlich sinnvoll, da die rigiden Vorgaben des Grundgesetzes durch drei Maßnahmen abgemildert werden können. Erstens können Ausnahmen vom absoluten Verschuldungsverbot im Fall einer Notsituation zugelassen werden. Zweitens kann das zulässige Defizit um sogenannte Finanzielle Transaktionen bereinigt werden. Hierunter werden Beteiligungserwerbe und -verkäufe sowie die Vergabe und Rückzahlung von Darlehen verstanden. Wenn das Land eine Kapitalerhöhung vornimmt, so bleibt die Ausgabe hierfür bei der Berechnung des Defizits ebenso unberücksichtigt wie die Einnahme beim Verkauf einer Beteiligung. Es gäbe keine Anreize, den Haushalt durch Privatisierungen auszugleichen. Die Stützung von Landesunternehmen durch Kapitalerhöhungen bleibt aber möglich. Drittens kann ein Konjunkturbereinigungsverfahren eingeführt werden. Dieses ermöglicht im Abschwung, wenn die Steuereinnahmen einbrechen, Schulden zu machen. Dafür müssen im Aufschwung Überschüsse erwirtschaftet werden.

Extrahaushalte werden einbezogen

Im Gesetzentwurf des Senats finden sich diese drei Maßnahmen wieder. Zusätzlich nimmt der Senat aber eine freiwillige Verschärfung vor, indem er alle Extrahaushalte einbeziehen will. Mit einer Ausnahme: Auf Druck der Linkspartei werden Kredite einer Gesellschaft zum Ankauf von Grundstücken und Häusern nicht berücksichtigt. Das ist positiv, aber warum soll diese Norm nicht auch für alle anderen Extrahaushalte gelten?

Auf den ersten Blick scheint das kein Problem zu sein. Alle großen Landesunternehmen, die bisher Schulden aufgenommen haben, wie die Wohnungsbaugesellschaften, die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), der Krankenhauskonzern Vivantes oder die Messe, sind keine Extrahaushalte, da sie sich ganz oder überwie-



Eine progressive Verkehrspolitik mit niedrigeren Fahrpreisen könnte durch die Schuldenbremse verhindert werden. Fotos: Matthias Coers

gend durch eigene Einnahmen am Markt finanzieren. Sie werden weder im Rahmen der grundgesetzlichen Schuldenbremse noch bei den europäischen Schuldenregeln berücksichtigt. Zudem nehmen die Berliner Extrahaushalte, beispielsweise die Bäderbetriebe, die Hochschulen oder das Immobilienmanagement, von wenigen Ausnahmen abgesehen kaum Kredite auf. Doch das grundlegende Problem Berlins in den kommenden Jahren wird weitgehend ignoriert. Der immense investive Nachholbedarf und die besonderen Anforderungen einer wachsenden Stadt, die auch Armutseinwanderung zu bewältigen hat, werden nicht aus dem Kernhaushalt bestritten werden können. Das betrifft besonders Bereiche wie Verkehr, Wohnungsbau, Bildung, Integration und Digitalisierung. Zudem hat Berlin im Unterschied zu den Flächenländern keine Kommunen, die im Rahmen der regulären Haushaltswirtschaft Kredite für Investitionen aufnehmen können. Denn die Kommunen unterliegen nicht der Schuldenbremse.

Aber was tun, wenn in fünf Jahren beispielsweise das Geld für die Bädersanierung nicht mehr ausreicht? Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) sprach bei der Einbringung des neuen Doppelhaushalts bereits von enger werdenden Spielräumen, sodass stärker priorisiert, Reserven aufgebaut und weiter kontinuierlich Schulden getilgt werden müssten. Diese Aussage ist bemerkenswert. Zum einen sollen die Investitionen nicht weiter anwachsen, zum anderen aber weiterhin Schulden getilgt werden. Damit ignoriert der oberste Haushalter Berlins alle historischen Erfahrungen, wie öffentliche Haushalte erfolgreich mit hoher Verschuldung umgegangen sind. Schulden wurden dabei nie absolut getilgt. Aus Schulden wuchs man heraus, das heißt der Quotient aus Schulden und Wirtschaftsleistung, die Schuldenlastquote sank. In Berlin ist die Schuldenlastquote seit Ende der Weltfinanzkrise deutlich gesunken. Der geringste Teil geht dabei auf Schuldentilgung zurück. Zudem können die Bundesländer gegenwärtig langfristige Anleihen verkaufen, ohne hierfür Zinsen zahlen zu müssen. Makroökonomisch muss demnach der zukünftige Nutzen einer modernen Infrastruktur mit einer nicht ganz so stark fallenden Schuldenlastquote abgewogen werden. Der Ausgang der Abwägung stellt sich in Berlin wie folgt dar: Die Stadt verzichtet auf zukünftigen Wohlstand und eine gute Daseinsvorsorge. Das ist weder nachhaltig noch generationengerecht. Sicherlich kann ein Teil des Investitions-



Eine Einbeziehung der Extrahaushalte in das Landesgesetz zur Schuldenbremse würde diese verschärfen. So wäre dann zum Beispiel eine kreditfinanzierte Sanierung der Bäderbetriebe nicht mehr möglich.

bedarfs über die großen Landesunternehmen getätigt werden. Geplant ist dies beim Schulbau über die Wohnungsbaugesellschaft Howoge und bei den Schienenfahrzeugen über eine Tochter der BVG. Doch warum soll dann eine Kreditaufnahme bei den Bäderbetrieben in der Schuldenbremse angerechnet werden? Und auch beim Schulbau wäre es denkbar, dass ein solches Modell über einen Extrahaushalt in der Rechtsform einer AöR wirtschaftlicher wäre als die Abwicklung über die Howoge. Die Einbeziehung der Extrahaushalte führt zudem dazu, dass es zukünftig in der Welt knapper Kassen Anreize gibt, verstärkt das unwirtschaftliche Modell Öffentlich Privater Partnerschaften (ÖPP) zu nutzen.

Wohnraumfonds umwandeln?

Sollte Berlin den dringend nötigen Wohnungsneubau ernsthaft in Angriff nehmen, sind hierfür jährlich deutlich höhere Zuwendungen aus dem Kernhaushalt an den Wohnraumförderfonds nötig. Alternativ käme auch eine Umwandlung des Wohnraumfonds in eine rechtsfähige Anstalt mit eigener Kreditemächtigung in Frage. Voraussetzung wäre aber auch hier die Nicht-Einbeziehung der Extrahaushalte. Und der Gesetzentwurf hat eine weitere Tücke. So ist es bei der BVG offen, ob das Unternehmen im Falle weiter steigender Landeszuschüsse (infolge gewollter Fahrpreissenkungen) in die Schul-

denbremse einbezogen werden müsste. Den Finanzsenator treibt vermutlich die Furcht, von interessierter Seite als „Schuldsenator“ gebrandmarkt zu werden. Deshalb auch sein ökonomisch vollkommen irrationales Festhalten am Dogma der absoluten Schuldentilgung. Letztlich setzt er mit dieser Haltung die unselige Tradition sozialdemokratischer Finanzsenator/innen seit Fugmann-Heesing, Sarrazin und Nußbaum fort. Erst wurde die Stadt kaputtgespart und das Tafelsilber unter Wert an Heuschrecken verschербelt - heute kauft das Land für ein Vielfaches zurück. Und jetzt wird trotz ausgesprochen guter Rahmenbedingungen der kurze Frühling der nachholenden Investitionen wieder abgewürgt. Dabei führt eine Einbeziehung der rechtlich selbstständigen Extrahaushalte keinesfalls zu einer ausufernden Verschuldung. Das Parlament und der Senat behalten die Kontrolle. Eine fortschrittliche Finanzpolitik würde in allen Politikfeldern die wichtigsten Investitionsbedarfe ermitteln und dann schauen, wie diese auch mit Hilfe von Extrahaushalten beseitigt werden könnten. Solange die Berliner Wirtschaft über die Konjunkturzyklen wächst, ist eine solche massive Ausdehnung der Zukunftsinvestitionen sogar mit einer sinkenden Schuldenlastquote (bei Einbeziehung der Extrahaushalte) organisierbar. Offenbar ist das vom rot-rot-grünen Senat zu viel verlangt. ●

„Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum“

Interview mit Lars Rauchfuß

Die SPD will die Frage der Randbebauung des Tempelhofer Feldes erneut auf die politische Agenda setzen und hat dafür ein Konzept verfasst.

MieterEcho: Vor fünf Jahren gab es einen erfolgreichen Volksentscheid, mit dem die Randbebauung des Tempelhofer Feldes durch ein Gesetz ausgeschlossen wurde. Die SPD will diese Frage jetzt erneut auf die politische Agenda setzen. Missachten Sie damit nicht den Willen der Bürger/innen?

Lars Rauchfuß: Nein, auf keinen Fall. Es gibt einen klaren Beschluss, dass das Tempelhofer-Feld-Gesetz in dieser Wahlperiode nicht angetastet wird. Das gebietet auch der Respekt vor dem damaligen Ergebnis des Volksentscheids. Bei unserem Vorschlag geht es darum, diese Frage in der Stadt neu und breit angelegt zu diskutieren, weil sich sowohl die Stimmungslage in der Bevölkerung als auch die Rahmenbedingungen deutlich geändert haben. Es herrscht ja weitgehend Einigkeit, dass wir mehr neue bezahlbare Wohnungen brauchen. Und natürlich gibt es für das Ergebnis eines Volksentscheids keine Ewigkeitsgarantie.

Die rot-rot-grüne Landesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag nicht nur einen erneuten Anlauf zur Bebauung in Tempelhof ausgeschlossen, sondern ein ganzes Stadtentwicklungsgebiet mit bis zu 5.000 Wohnungen komplett gestrichen, die Elisabeth-Aue in Pankow. Warum beschränken Sie sich angesichts des dramatischen Wohnungsmangels bei ihrem Vorstoß auf Tempelhof?

Wir wollen keine abstrakten Debatten über mögliche Standorte für Wohnungsbauvorhaben. Es geht uns darum, mög-

lichst konkret ein Projekt anzuschieben, das bei entsprechendem Willen vergleichsweise einfach umzusetzen wäre. Natürlich muss auch die Diskussion über weitere Potenziale, wie etwa die Elisabeth-Aue oder die Bürgerstadt Buch, vorangetrieben werden. Doch es würde wenig Sinn machen, das mit Tempelhof zu vermischen.

Einer der Gründe, die zum Erfolg des Volksentscheids führten, war das tiefe Misstrauen vieler Bürger/innen gegen die Wohnungsbaupolitik des Senats. Es wurde befürchtet, dass Flächen auf dem ehemaligen Flugplatz auch für Luxuswohnungen verwendet werden sollten. Wie wollen Sie dieses Misstrauen jetzt überwinden?

Das geht nur, indem wir eindeutig festlegen, was und in welchem Umfang dort gebaut werden soll. 2014 lag es an beiden Seiten, also sowohl dem Senat als auch der Volksinitiative, dass es zu Unklarheiten und Verunsicherungen kam. Sicherlich war es nicht geschickt, dass der Senat den Neubau der Landeszentralbibliothek mit dem Wohnungsbau verknüpft hat. Auf der anderen Seite wurde immer wieder behauptet, dass auf dem Feld auch Luxuswohnungen entstehen sollen, was definitiv nicht stimmte. Deswegen sagen wir jetzt klipp und klar: Nur bezahlbarer Wohnraum und nur am Rand. Dann wissen auch alle, worüber geredet wird.

In ihrem Konzeptpapier ist von „ausschließlich dauerhaft bezahlbaren Wohnraum“ mit Nettokaltmieten von 6,50 Euro pro Quadratmeter die Rede. Die bisher in Berlin eingesetzten Förderinstrumente sehen eine solche dauerhafte Deckelung aber nicht vor. Wie wollen Sie das realisieren?

Wir wollen, dass in Tempelhof ausschließlich landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zum Zuge kommen, und

mit denen kann das Land Berlin entsprechende Verabredungen treffen. Ein Vorteil ist auch, dass sich die Flächen bereits im Landesbesitz befinden und somit die bei vielen anderen Standorten anfallenden Grunderwerbskosten entfallen. Welchen Förderweg wir dabei gehen, ist da erst mal zweitrangig. Wichtig ist die Festlegung auf dauerhaft bezahlbaren Wohnraum.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind rechtlich Kapitalgesellschaften bzw. GmbHs, die dem Wirtschaftsrecht unterliegen. Wie belastbar wäre denn juristisch eine Festlegung auf eine bestimmte Miethöhe? Schließlich hat der Bundesgerichtshof erst vor einigen Monaten entschieden, dass unbefristete Bindungen beim geförderten Wohnungsbau unzulässig sind.

Das muss man sicherlich berücksichtigen. Aber ich gehe davon aus, dass man rechtssichere Vereinbarungen mit den Gesellschaften schließen kann. Das sind zwar Wirtschaftsunternehmen, die aber auch der Stadt und den Berlinerinnen und Berlinern verpflichtet sind. Der Senat hat Einflussmöglichkeiten, wie zum Beispiel die Rücknahme von Mieterhöhungen gezeigt hat.

Wenn man die soziale Wohnraumversorgung als Teil der sozialen Daseinsvorsorge versteht, spräche doch alles dafür, ein entsprechendes Segment der unmittelbaren Regie des Landes zu unterstellen. Wäre ein Bauprojekt in der Größenordnung von Tempelhof nicht ein sehr guter Startpunkt für einen kommunalen Wohnungsbau durch eine zu gründende Anstalt öffentlichen Rechts, in die perspektivisch auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen überführt werden könnten?

Die Diskussion über die Rechtsform der



Trotz eines erfolgreichen Volksentscheids vor fünf Jahren, der dazu führte, dass die Bebauung des Tempelhofer Felds per Gesetz ausgeschlossen wurde, macht die SPD die Frage der Randbebauung erneut zum Thema. Foto: Matthias Coers

landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist ja nicht neu. Die gab es schon beim letzten Mietenvolksbegehren. Sie hatte die Gründung der Wohnraumversorgung Berlin, einer Anstalt öffentlichen Rechts, zur Folge. Ich glaube aber nicht, dass die Frage der Bebauung des Tempelhofer Randes mit dieser Grundsatzfrage überfrachtet werden sollte. Wir wollen zügig vorankommen und unser wichtigstes Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum in einer nennenswerten Größenordnung an einem dafür sehr gut geeigneten Standort zu realisieren. Dennoch ist es natürlich richtig, sich darüber Gedanken zu machen, wie man die soziale Wohnraumversorgung insgesamt organisiert und wer da am effektivsten als Bauherr und Träger agieren könnte.

In der derzeitigen Regierungskoalition ist die Causa Tempelhof ein Tabuthema. Grüne und Die Linke lehnen – von



Foto: www.spd-schoerneberg-city.de

Lars Rauchfuß ist Kreisvorsitzender der SPD in Tempelhof-Schöneberg und gehört zu den Verfassern eines Konzepts für einen erneuten Anlauf zur Randbebauung des ehemaligen Flughafens Tempelhof.

wenigen Einzelstimmen abgesehen – eine erneute Diskussion oder gar eine Änderung des Tempelhofer-Feld-Gesetzes kategorisch ab. Dennoch wollen Sie die Debatte quasi ab sofort offensiv vorantreiben. Was bedeutet dies für die Koalition?

Das bedeutet, dass wir angesichts der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt darüber reden müssen. Es bleibt dabei, dass wir in dieser Wahlperiode in dieser Frage nicht mehr tätig werden, wie es auch im Koalitionsvertrag festgelegt ist. Aber wir wollen jetzt den zeitlichen Vorlauf bis zur nächsten Legislaturperiode nutzen, um eine breite Diskussion über Tempelhof in der Stadt zu beginnen. Außerdem sind es nicht nur wenige Einzelstimmen bei Grünen und Linken, die eine Randbebauung in Tempelhof nicht mehr prinzipiell ausschließen wollen. Auch die grünen Baustadträte der Anrainerbezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg, Florian Schmidt und Jörn Oltmann, haben sich in diese Richtung geäußert. Das Problem der beiden Parteien ist eher, dass sie sich nicht trauen, das ihrer Anhängerschaft auch eindeutig so zu sagen. Es gibt also viel Gesprächsbedarf, auch über die Frage: Brauchen wir einen neuen Volksentscheid, reicht eine Volksbefragung oder eine entsprechende Festlegung in den Wahlprogrammen?

....aber die Aussagen in Wahlprogrammen nimmt doch kaum noch ein Bürger ernst.

Das sollte eigentlich nicht so sein.

In gut zwei Jahren finden die Wahlen zum Abgeordnetenhaus statt. Ihr Konzept sieht vor, an diesem Termin auch die Frage der Randbebauung in Tempelhof zur Abstimmung zu stellen – in welcher Form auch immer. Bis dahin soll es ein umfangreiches „Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren“ mit allen relevanten „Akteuren der Stadtgesellschaft“ und einen „Ideenwettbewerb“ für die sozialverträgliche Randbebauung geben. Glauben Sie angesichts der in Berlin ausgefertigten Partizipationsschleifen ernsthaft, ein derartig sensibles Projekt binnen zwei Jahren zur Abstimmungsreife bringen zu können?

Unser Ziel beim Tempelhofer Rand muss eine zügige Planung sein, denn für Menschen, die dringend eine bezahlbare Wohnung suchen, sind sogar zwei Jahre eine lange Zeit. Wir müssen die Verfahren schneller hinkommen, als es derzeit oftmals der Fall ist. Und wir brauchen ein Verfahren, bei dem eben nicht nur die Anrainerinnen und Anrainer aus Tempelhof, Kreuzberg und Neukölln befragt werden, sondern auch die Menschen in Marzahn und Spandau. Denn Wohnungsbau ist eine Frage, die alle Berlinerinnen und Berliner angeht. Die Landesregierung hat eine gesamtstädtische Verantwortung, und die wollen und müssen wir, aber auch die zuständige Senatorin Lompscher, wahrnehmen.

Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Rainer Balcerowiak.

Mieten steigern, Steuern vermeiden

In einem umfassenden Dossier beleuchten Mieter/innen die Geschäftspraktiken von Akelius

Von Peter Nowak

„Wrangelstraße 92, Zimmer 25 Quadratmeter, 1060 Euro, Erdgeschoss, verfügbar ab 11.3.2019“. Dieses Wohnungsangebot von Akelius ist keine Ausnahme. Längst hat sich der Immobilienkonzern den Ruf eines Mietentreibers in Berlin erworben. Auf Mietendemonstrationen waren Schilder mit der Parole: „Lebst Du noch oder wohnst Du bei Akelius?“ zu sehen. Mitte August gingen Mieter/innen von Akelius mit einem gut recherchierten Dossier an die Öffentlichkeit, in dem das Geschäftsmodell des Konzerns unter die Lupe genommen wird.

2018 hatten sich erstmals Mieter/innen aus Akelius-Häusern aus Kreuzberg und Neukölln getroffen. Betroffene aus anderen Stadtteilen kamen in den letzten Monaten dazu. So bildete sich ein fester Kreis, der über Monate an dem Dossier gearbeitet hat. Entstanden ist ein sehr dichtes, gut lesbares und mit Quellen, unter anderem aus dem *MieterEcho*, unterfüttertes Kompendium. Zunächst schauen die Autor/innen hinter die Kulissen des aus verschiedenen Firmen bestehenden Konzerngeflechts. Namensgeber ist der schwedische Geschäftsmann Roger Akelius, der laut Dossier vorher als „Buchautor und Steuer(vermeidungs)berater“ bekannt gewesen sei. In dem Firmengeflecht steht die schwedische Akelius Residential Property

AB an zentraler Stelle. Sie besitzt die Rechtsform einer Societas Europaea/Europäische Aktiengesellschaft (SE). Der Einstieg ins Immobiliengeschäft begann 1994 mit dem Erwerb von Grundstücken in drei schwedischen Städten. 2006 entdeckte Akelius auch das internationale Geschäft für sich und hat seitdem mehrere Unterfirmen gegründet. Obwohl Schweden der zentrale Firmensitz blieb, haben die verschiedenen Unterfirmen ihren Sitz in Zypern. Diese wiederum sind im Besitz von Stiftungen mit Sitz auf den Bahamas. Zypern und Bahamas sind nicht zufällig international bekannte Steuerparadiese. Hier bedient sich Akelius der in der Immobilienwirtschaft üblichen Steuervermeidungsstrategien.

„Metropolen mit einer Seele“

In einem eigenen Kapitel befasst sich das Dossier mit der Frage, warum für Akelius Berlin, wo das Unternehmen knapp 14.000 Wohneinheiten besitzt, in den letzten Jahren zum attraktiven Standort wurde. Das sind immerhin 23% des gesamten Bestands von Akelius-Wohnungen. Auch hier folgt der Konzern einem Trend der Immobilienwirtschaft. „Ein Fünftel aller Berliner Mietwohnungen gehört Unternehmen, die Immobilien zu ihrem Hauptgeschäft gemacht haben“, schrieb der *Tagesspiegel* kürzlich in einer Analyse des Berliner Wohnungsmarkts. Zu den Gründen für die Attraktivität Berlins gehört der anhaltende Bevölkerungszug, der den Bedarf nach Wohnungen steigert. Ein weiterer Pluspunkt aus Sicht der Immobilienwirtschaft sind die im Vergleich zu europäischen Metropolen wie Paris oder London niedrigeren Berliner Mieten. Damit steigen die Profiterwartungen der Konzerne, die auf weitere Mieterhöhungen in Berlin setzen.

„Akelius konzentriert sich auf Metropolen mit einer Seele, da sie ein geringeres Risiko aufweisen und langfristig höhere Renditen bieten als kleine und mittlere Städte. Eine Metropole mit einer Seele ist



In der Wrangelstraße 92 in Kreuzberg verlangte Akelius zu Anfang des Jahres für eine 25 qm große Erdgeschosswohnung über 1.000 Euro. Fotos: Matthias Coers

die Kombination der kulturellen, intellektuellen, politischen und wirtschaftlichen Zentren eines Landes“, wird im Dossier aus Akelius-Broschüren zitiert. Wie andere Konzerne zieht es auch Akelius häufig in ehemals vernachlässigte Stadtteile. Dort sind die Profiterwartungen hoch und der kulturelle Flair gehört zu den Faktoren, die den Standort aufwerten. Dass ein Großteil der dort lebenden Bevölkerung verdrängt wird, weil sie sich die Mieten nicht mehr leisten kann, ist die Folge dieser Strategie. Am Ende verschwindet dann auch ein Großteil der Subkultur, die den Stadtteil erst attraktiv gemacht hat. Solche Entwicklungen waren in den letzten Jahren in Brooklyn in New York, Parkdale in Toronto und Kreuzberg oder Schöneberg in Berlin zu beobachten.

Radikaler Mietpreistreiber

Akelius ist nur einer der Player auf dem Berliner Immobilienmarkt, der als Mietpreistreiber hervorsticht, wie in dem Dossier mit zahlreichen Beispielen belegt wird. „Vor dem Hintergrund eines durchschnittlichen Mietspiegels von 6,72 Euro pro Quadratmeter für ganz Berlin im Jahr 2019 verlangt Akelius durchschnittlich 17,86 Euro bei Mietangeboten und setzt bei realisierten Neuvertragsmieten noch immer durchschnittlich 16,42 Euro durch. Der Durchschnitt der Bestandsmieten lag 2018 bei 8,64 Euro“, heißt es im Dossier. Als ein wichtiges Mittel der Profitsteigerung wird die Umwandlung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum und von Miet- in Eigentumswohnungen genannt. Im Akelius-Jahresbericht von 2018 werden Beispiele aufgezählt: „In Berlin wurden drei Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück in der Nehringsstraße 11 zu vier kleinen Wohneinheiten umgewandelt. Durch den Umbau erhöhten sich die Mieteinnahmen aus den Wohnungen in der Nehringsstraße um sechshundert Prozent.“ Über ein Gebäude am Weinbergsweg heißt es im Jahresbericht: „Als wir das Eigentum übernahmen, betrug die Miete EUR 6,60 pro Quadratmeter. Durch vor allem neue Mietverträge, ist die durchschnittliche Miete um 88 Prozent auf 12,38 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Das restliche Mietpotenzial beträgt 32 Prozent.“ Mit dem „restlichen Mietpotenzial“ sind vor allem Bestandsmieter/innen mit alten günstigen Verträgen gemeint. In dem Dossier wird nachgezeichnet, dass Akelius im Vergleich zu anderen großen Immobilienkonzernen hohe Beträge für Modernisierung und Instandsetzung ausgibt: „Am krasssten ist das Verhältnis bei Akelius. Neun Euro pro



Akelius verringert durch konsequente Umgehung der Mietpreisbremse den bezahlbaren Wohnraum in Berlin und treibt durch die enormen Preissteigerungen bei Neuvermietung den Mietspiegel in die Höhe.

Jahr und Quadratmeter gibt der Konzern für die Instandhaltung aus, satte 105 Euro für die Modernisierung“, wird in dem Dossier aus einer Recherche der Tageszeitung *Neues Deutschland* zitiert. Ein weiteres Merkmal der Geschäftsstrategie von Akelius ist laut Dossier die Auslagerung von Service, Bau und Hauswartstätigkeiten an Subfirmen. Vor allem auf dem Bau werden häufig Arbeiter aus Osteuropa beschäftigt, die neben Niedriglöhnen auch ungenügendem Arbeitsschutz ausgesetzt seien. Wiederholt hätten Mieter/innen auf Versammlungen berichtet, dass die Berufsgenossenschaft Baustopps auf Akelius-Baustellen verhängen musste, weil die Sicherheit der Arbeiter/innen und Mieter/innen und die Absicherung der Baustellenbereiche nicht gewährleistet waren.

Politik schützt Mieter/nnen nicht

Im Dossier wird überzeugend dargelegt, dass von den Folgen dieses Geschäftsmodells nicht nur die Akelius-Mieter/innen betroffen sind. „Weil Akelius bei allen seinen Neuvermietungen konsequent die Mietpreisbremse umgeht, verknappt der Konzern aktiv den bezahlbaren Mietwohnraum in der gesamten Stadt. Aufgrund der massiven Preissteigerung bei den Akelius-Neuvermietungen steigt der stadtweite Mietspiegel insgesamt. Dadurch sind letztlich alle Berliner Mieter*innen von Akelius betroffen.“ Hier wird aufgezeigt, wie Akelius auf zweierlei Weise für höhere Mieten in Ber-

lin sorgt: „Zum einen direkt in ihrem eigenen Vertrag mit Akelius mit Hilfe der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Und zum anderen indirekt, weil der Mietspiegel aufgrund der außergewöhnlich hohen Akelius-Neuverträge kontinuierlich ansteigt, woraus Akelius dann selbst wiederum den Nutzen für sich herausziehen kann, die Miete nach oben anzupassen.“ In einem Kapitel setzen sich die Autor/innen der Studie mit der Rolle der Politik auseinander, die nicht willens oder nicht in der Lage ist, dem Profitstreben von Konzernen wie Akelius Grenzen zu setzen. Wenn es in Einzelfällen gelungen ist, die Geschäftspraktiken von Akelius abzuwehren, dann war das der Verdienst der betroffenen Mieter/innen, die sich organisiert haben. Im letzten Drittel des Dossiers finden sich dafür einige Beispiele aus verschiedenen Städten. Der Fokus liegt natürlich auf Berlin. Berichte über Mieterversammlungen und Proteste von Akelius-Mieter/innen aus Kreuzberg, Neukölln und Charlottenburg zeigen, von wo Akelius mit Gegenwind rechnen muss. Für Mieter/innen, die sich ebenfalls wehren wollen, kann die im Dossier abgedruckte Liste mit Ratschlägen nützlich sein. Abzuwarten bleibt, wie sich der Berliner Mietendeckel auf die Geschäftsstrategie des Konzerns auswirken wird. ●

Weitere Informationen:

https://akelius-vernetzung.de/wp-content/uploads/2019/08/Dossier_Akelius_in_Berlin_2018_19_Auflage_2.pdf

Akelius kauft weiter

Bewohner/innen eines Neuköllner Mietshauses wehren sich
gegen den Verkauf an eine Akelius-Tochter

Von Jutta Blume

Ende August versammelten sich mehrere hundert Menschen bei einem Straßenfest vor dem Eckhaus Weserstraße 164/ Wildenbruchstraße 85 und 86 in Neukölln, um gegen den Verkauf des Mietshauses an eine Tochterfirma des Immobilienkonzerns Akelius zu protestieren. Es besteht der Verdacht, dass der Verkauf auf dem Weg eines Share Deals abgewickelt worden sein könnte, um das bezirkliche Vorkaufsrecht auszuhebeln.

In dem Haus mit drei Aufgängen wohnen etwa 40 bis 50 Mietparteien, außerdem gibt es im Erdgeschoss mehrere Gewerbeeinheiten, die größte davon ist an das kollektiv geführte Café k-fetisch vermietet. Um die Jahrtausendwende wurde das Haus, nachdem es lange von einer Erben-gemeinschaft verwaltet wurde, erstmals an einen Immobilienkonzern verkauft, zunächst an die Palu Suisse AG, dann die Dritte Cimarron GmbH. Anfang August erhielten die Mieter/innen Post, dass der Eigentümer nun die A.R.O 55 GmbH sei und Akelius mit der Hausverwaltung beauftragt worden sei, berichtet der Mieter Klaus Fischer*. „Der erste Schritt für uns war, Einsicht ins Grundbuch zu nehmen. Dort war du dem Zeitpunkt noch immer die Dritte Cimarron GmbH als Eigentümerin eingetragen.“ Einige Mieter/innen baten Akelius schriftlich, sich als Hausverwaltung zu legitimieren, was auch erfolgte. Am 20. August wurde die A.R.O 55 GmbH ins Handelsregister eingetragen, Geschäftsführer ist dabei der Chef von Akelius in Europa, Ralf Spann. Die Anschrift ist mit der der Akelius Berlin GmbH identisch. Die Mieter/innen haben dem Handelsregister auch entnommen, dass der vormalige Eigentümer zu knapp 90%

von der A.R.O. 55 übernommen wurde. Dies entspräche den von Finanzminister Olaf Scholz vorgeschlagenen Neuregelungen für Share Deals, die aber noch nicht als Gesetz verabschiedet wurden. Bei einem Share Deal wechseln statt Immobilien Unternehmen Anteile den Besitzer. Auf diesem Weg entfällt für das erwerbende Unternehmen die Grunderwerbssteuer, wenn der alte Eigentümer für 5 Jahre – und nach der geplanten Reform für 10 Jahre – seine restlichen Anteile an dem Unternehmen hält.

Bezirk liegt kein Kaufvertrag vor

Ein Share Deal hilft aber nicht nur, Steuern zu sparen, er hebt auch das Vorkaufsrecht des Bezirks aus. „Grundsätzlich steht dem Bezirk in einem solchen Fall kein Vorkaufsrecht zu, weil es überhaupt keinen Kaufvertrag zur Prüfung gibt. Wir haben aber Grund zur Annahme, dass in diesem Fall ein Umgehungsgeschäft vorliegt, mit dem unser bezirkliches Vorkaufsrecht ausgehebelt werden soll. Hier Licht ins Dunkel zu bringen, ist unsere erste Aufgabe, aber das wird nicht einfach werden“, bestätigt Christoph Dathe, Sprecher des Neuköllner Stadtrats für Stadtentwicklung und Wohnen Jochen Biedermann, die Vermutung der Mieter/innen. Da kein Kaufvertrag vorliege, gelte allerdings auch nicht die Zweimonatsfrist, in der die Bezirksämter bei einem Verkauf prüfen müssen, ob sie ihr Vorkaufsrecht ausüben können und wollen. Ebenso ist dem Bezirksamt unbekannt, welcher Preis bei dem Geschäft aufgerufen wurde. Dass es sich um einen Share Deal handeln könnte, dafür spricht auch die bisherige Geschäftspraxis von Akelius, die Mieter/innen in einem Dossier zusammengetragen haben (vgl. S. 18). Grundstücksgeschäfte per Share Deal laufen häufig über GmbHs, deren Namen mit den Buchstaben A.R.O. beginnen und deren Anschrift immer die Geschäftsstelle von Akelius ist. Geschäftsführer der GmbHs sind Ralf Spann oder



Bei dem Haus in der Weserstraße 164 besteht der Verdacht, dass es durch eine Akelius-Tochtergesellschaft über einen Share Deal erworben wurde, um so unter anderem das Vorkaufsrecht des Bezirks zu umgehen. Foto: Matthias Coers

andere Akelius-Manager/innen. Die Mieter/innen des Neuköllner Eckhauses haben sich vorgenommen, sich zunächst besser zu vernetzen. „Wir sind alle total zusammengerückt. Wir wollen uns gegenseitig informieren, gemeinsame Strategien gegenüber Akelius entwickeln und auch die WG-Mieter/innen sensibilisieren, die aus dem internationalen Kontext kommen“, meint Fischer. Auch das Bezirksamt bietet kostenlose Beratung an und verweist auf den Schutz der Mieter/innen durch den Milieuschutz. „Prekär ist die Situation sicherlich für die Gewerbmiet*innen, die mietrechtlich viel schlechter geschützt sind“ so Christoph Dathe. ●

*Name von der Redaktion geändert

Umwandlung und Eigenbedarf

Der Wohnungsmarkt liefert den Anreiz und immer mehr Mieter/innen befürchten eine Eigenbedarfskündigung

Von Hermann Werle

Große Immobilienkonzerne bestimmen mit ihren Geschäftspraktiken die Schlagzeilen. Zu Recht werden diese regelmäßig unter die Lupe genommen und scharf kritisiert. Jenseits des Rampenlichts agieren kleinere Wohnungsvermieter häufig unter dem Radar der öffentlichen Aufmerksamkeit, wobei deren Tun ebenso existenzielle Sorgen bereiten kann.

Zu den kleineren Vermietern gehören der Rechtsanwalt und CDU-Politiker Ernst Brenning, seine Frau Marion und deren Kinder. In die Schlagzeilen schafften es die Brennings unter anderem durch einen Neubau in der Kollwitzstraße 42. Der war 2009 zwar zunächst genehmigt worden, sollte nach jahrelangem Rechtsstreit und einem Urteil des Verwaltungsgerichts von 2016 aber wieder abgerissen werden. Im Frühjahr 2014 sorgte der Name Brenning durch die von massivem Gegenprotest begleitete Zwangsräumung einer fünfköpfigen Familie in der Reichenberger Straße 73 in Kreuzberg für Empörung. Schon 2010 waren in dem Haus mehrere Wohnungen mit der Begründung des Eigenbedarfs gekündigt worden und die Zwangsräumung stellte den vorläufigen Höhepunkt der Auseinandersetzungen mit dem

Vermieter dar. Im Juli 2018 erhielt nun eine weitere Mietpartei eine Eigenbedarfskündigung und anschließende Räumungsklage, die Ende Oktober vor dem Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg verhandelt wird. Fragwürdig erscheint der Eigenbedarf der Familie Brenning angesichts der Erfahrungen der vergangenen Jahre. Nach Auskunft der Nachbarschaft haben in den bislang freigewordenen Wohnungen keine Familienangehörigen der Brennings dauerhaft gewohnt, wo es doch Möglichkeiten zur Genüge gegeben hätte. Überzeugend erscheint der Eigenbedarf auch nicht vor dem Hintergrund, dass der Familie Brenning laut Recherchen von Mieter/innen beim Grundbuchamt rund 30 Immobilien und Baugrundstücke allein in Berlin gehören. Es wäre doch sehr verwunderlich, wenn sich da nicht ab und an eine angemessene leerstehende Wohnung finden ließe. Und auch die vielfältigen geschäftlichen Tätigkeiten der Familienmitglieder deuten darauf hin, dass eher ein Mangel an Büro- als an Wohnfläche bestehen könnte. In der Hünefeldzeile 2 in Steglitz, wo sich der Sitz der Kanzlei von Ernst Brenning befindet, hatten und haben in den letzten Jahren eine Vielzahl von Unternehmen ihren Sitz, viele davon mit unmittelbarer Nähe zur Immobilienwirtschaft. So findet sich dort die Hausverwaltung Marion Brenning, die Blütenhof GmbH der Tochter, die CSE Distribution GmbH sowie die CSE Sales AG der Söhne Brennings Carl-Philipp und Johann-Christian. Letztere leiten zudem die ebenfalls zum Baugewerbe gehörende CSE Construction GmbH. Ginge es also um den Eigenbedarf an Büroflächen, wären etwaige Kündigungen zumindest nachvollziehbar, wenn auch rechtlich nicht haltbar.

Marktanreize

Eigenbedarfskündigungen haben sich zu einem der Hauptvehikel der Verdrängung entwickelt, nicht zuletzt durch die eigentümerfreundliche Rechtsprechung des



Blockade einer Zwangsräumung in einem Haus des Eigentümers Brenning in der Reichenberger Straße. Foto: Matthias Coers

Bundesgerichtshofs und die steigende Anzahl vorgetauschter Eigenbedarfskündigungen (MieterEcho Nr. 401/April 2019 und Nr. 404/August 2019). Den Hintergrund bilden die Marktanreize, die sich aus den enormen Preissteigerungen bei Erst- und Wiederverkäufen umgewandelter Wohnungen ergeben. Die Preisentwicklung lag in den letzten Jahren deutlich über der Entwicklung der Angebotsmieten, wodurch „über den Verkauf von Wohnungen höhere Renditen zu erzielen sind als mit dem Halten und der Vermietung der Wohnungen,“ stellt der letzte Monitoring-Bericht zur Umwandlungsverordnung treffend fest. Das an die Öffentlichkeit gelangte erste Arbeitspapier zum Mieten-deckel, welches einen bezirklichen Vorbehalt bei Eigenbedarfskündigungen vorsah, konnte entsprechend optimistisch stimmen. In dem vorliegenden Gesetzesentwurf findet sich dazu kein Wort mehr (vgl. S.4).

Betroffene organisieren sich

Die Termine der Arbeitsgruppe „Eigenbedarf kennt keine Kündigung!“ werden angekündigt auf der Internetseite: <http://www.wem-gehoert-kreuzberg.de/index.php/bleibe-n>
Kontakt: e3k@riseup.net
Gerichtstermin für den im Text erwähnten Räumungsprozess: Mittwoch 30.10. um 10 Uhr im Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Möckernstr.130, A 262, 2.Etage

Einsicht beim Grundbuchamt

Eine wegen Eigenbedarf gekündigte Mietpartei hat das Recht auf Einsicht in das Zentralregister des Grundbuchamts. Dies wurde im Urteil des Landgerichts Mannheim vom 22.01.1992, AZ 6 T 26/91, festgelegt. Wenn Sie nachschauen wollen, ob die Eigentümer noch mehr Wohnungen und Häuser besitzen, können Sie Einsicht verlangen oder unabhängig von Ihrer Meldeadresse die anderen Grundbuchämter in der Stadt aufsuchen, da Sie wegen einer Eigenbedarfskündigung ein berechtigtes Interesse haben.

Alle sollen mitreden

Zentrale Anlaufstelle und Vorhabenliste für die Bürgerbeteiligung geplant

Von Jutta Blume

Bei Projekten der räumlichen Stadtentwicklung soll es künftig mehr Transparenz und frühzeitige Beteiligungsmöglichkeiten geben. In einem zwei Jahre andauernden Verfahren hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit Bürger/innen, Vertreter/innen zivilgesellschaftlicher Organisationen sowie Verwaltung und Politik die „Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung“ erarbeitet. Im nächsten Schritt sollen sie in die Praxis umgesetzt werden.

Im Koalitionsvertrag hatte Rot-Rot-Grün 2016 festgeschrieben, die Bürgerbeteiligung in der Stadt stärken zu wollen. „Wir haben den Anfang gemacht für Projekte der räumlichen Stadtentwicklung“, so Senatorin Katrin Lompscher. Das vorerst nützlichste Ergebnis ist vielleicht eine Liste und Karte aller Vorhaben der räumlichen Planung, die schon jetzt in Ansätzen unter mein.berlin.de einsehbar ist. Dort werden etwa neue Bebauungspläne, Verkehrsprojekte oder die Umgestaltung öffentlicher Plätze angezeigt, und auch, ob

dafür bislang eine Beteiligung vorgesehen ist, bzw. in welchem Stadium sich diese gerade befindet.

Neu aufgebaut werden soll auch eine zentrale Anlaufstelle für Fragen der Bürgerbeteiligung. Diese soll jeweils zur Hälfte durch Mitarbeiter/innen der Verwaltung sowie durch einen freien Träger besetzt werden. Auch die Bezirke sollen angehalten werden, entsprechende Anlaufstellen einzurichten und dafür finanzielle Mittel erhalten. Aufgabe der Anlaufstellen wird nicht nur sein, über geplante und laufende Beteiligungsverfahren zu informieren, sondern auch Menschen zu unterstützen, die selbst ein solches anregen wollen, wenn dies gesetzlich nicht vorgesehen ist. Zudem soll, um verschiedene Bevölkerungsgruppen einzubinden, verstärkt auch eine „aufsuchende Beteiligung“ stattfinden. Bei der Erarbeitung der Leitlinien waren besonders häufig Barrierefreiheit, Beteiligung von Kindern und Jugendlichen und interkulturelle Kommunikation gewünscht worden, erklärte die mit der Begleitung des Prozesses betraute Birgit Böhm vom nexus-Institut bei der öffentlichen Vorstellung der Leitlinien Ende August.

All diese Instrumente mögen zu mehr Transparenz führen, aber könnte es nicht dadurch zu immer größeren Verzögerun-

gen bei der Planung kommen? Susanna Kahlefeld, Sprecherin für Partizipation und Beteiligung von Bündnis 90/Grüne meint: „Wir engagieren uns in Berlin sowieso immer, wenn uns etwas nicht passt. Das wird sich auch durch die Leitlinien nicht ändern.“ Allerdings hofft sie, dass der Prozess dadurch rationaler abläuft. Ähnlich äußert sich Böhm: „Die Möglichkeit sich frühzeitig zu beteiligen, kann auch dazu dienen, Prozesse zu beschleunigen.“ Wie berichtet (MieterEcho Nr. 404/August 2019) ist allerdings von einer Beschleunigung durch umfassende Beteiligung bei einigen der geplanten Stadtentwicklungsgebiete wenig zu spüren.

Beteiligung ohne Folgen

Für die Stadtöffentlichkeit bedeutet Beteiligung aber nicht unbedingt, die eigenen Anliegen durchsetzen zu können. Das mag manchmal gut sein, wenn zum Beispiel rassistische Ressentiments geschürt werden, um Unterkünfte für Geflüchtete zu verhindern. Wird jedoch eine investorenfreundliche Planung entgegen der Beteiligung durchgezogen, stößt das negativer auf.

So wurden die Spreeufer trotz des erfolgreichen Bürgerentscheids „Spreeufer für alle“ im Jahr 2008 bis auf weniger als 50 Meter bebaut. Der Bürgerentscheid war nicht bindend. An der Rummelsburger Bucht kam es unlängst zu Protesten gegen den Bebauungsplan Ostkreuz (MieterEcho Nr. 403/Juli 2019), obwohl es für diesen ja eine Bürgerbeteiligung gegeben hat. In beiden Fällen waren Grundstücke bereits an Investoren verkauft, im Fall des Spreeufers bestand sogar zum Teil schon Baurecht. Sollten Stadt und Bezirken Grundstücksgeschäfte also besser untersagt werden, wenn nicht die Planung inklusive Beteiligung vorher abgeschlossen ist? Einfluss darauf, wem der städtische Grund und Boden gehören darf, wird wohl auch über das neue Modell der Partizipation nicht möglich sein. ●



Das Spreeufer wurde trotz eines erfolgreichen, allerdings nicht bindenden Bürgerentscheids in 2008 inzwischen bis auf weniger als 50 Meter bebaut. Foto: Matthias Coers

Weitere Informationen:
mein.berlin.de
leitlinien-beteiligung.berlin.de



Neoliberale Stadtentwicklung und Widerstand in Mailand

Das Autonome Komitee der Bewohner/innen Baronas organisiert sich seit 2014 auf Stadtteilebene

Von Mathias Sander

Das norditalienische Mailand ist mit 1,36 Millionen Einwohner/innen die zweitgrößte Stadt des Landes. Sie ist die Hauptstadt der Region Lombardie und Zentrum einer wirtschaftsstarken Metropolregion mit 7,4 Millionen Bewohner/innen. Mailand ist die Stadt mit den teuersten Mieten Italiens und beispielhaft für die neoliberale Stadtentwicklung, aber auch für gegenseitige Hilfe und Selbstorganisation von Mieter/innen.

Mailand war eines der Zentren der Industrialisierung Italiens. Wie in anderen westeuropäischen Ländern gab es nach dem 2. Weltkrieg in Italien einen Wirtschaftsboom, in dessen Folge Mailands Bevölkerung auf über 1,7 Millionen anwuchs. Aufgrund der hohen Immobilienpreise verlor die Stadt seit den 70er Jahren fast 500.000 Einwohner/innen. Seit 2000 wächst sie langsam wieder. Rund die Hälfte der 200 größten Unternehmen Italiens und die Börse haben ihren Sitz in Mailand.

Die Stadtentwicklung verlief ähnlich wie in Berlin. Während der Industrialisierung bildete sich um die Innenstadt ein Ring aus Arbeitervierteln – heute begehrte Wohnlagen, aus denen die einstigen Arbeitermilieus verdrängt wurden. An deren Rändern entstanden mehr und mehr vernachlässigte Sozialwohnungen mit schlechter Anbin-

dung ans Zentrum. 38.000 Sozialwohnungen verwaltet der öffentliche Wohnungsträger ALER (Azienda Lombarda Edilizia Residenziale – Lombardische Wohnungsbau-gesellschaft). Seit den 80er Jahren hat die ALER öffentliche Gelder verspekuliert und Schulden von 57 Millionen Euro angehäuft. Diese sollen durch Privatisierungen beglichen werden. Einem Leerstand von 10.000 Wohnungen stehen 12.000 Menschen auf der Warteliste für eine Wohnung gegenüber. Die Vergabe wird immer restriktiver gehandhabt, und Menschen ohne legalen Aufenthaltsstatus oder ohne Einkommen werden mittlerweile ganz ausgeschlossen. Dabei braucht es Sozialwohnungen für diese Gruppen am dringendsten. Aus Protest gegen diese Unternehmenspolitik besetzte das Autonome Komitee der Bewohner/innen Baronas (Comitato Autonomo Abitanti Barona - CAAB) zusammen mit anderen stadtpolitischen Gruppen die Zentrale der ALER. Durch die Expo 2015 kam es zu einer umfangreichen Stadtumstrukturierung, begleitet von Korruptionsskandalen, in die Manager/innen, Politiker/innen und Verwaltungsbeamte verstrickt waren. Für den Bau einer neuen U-Bahn-Linie, die bis heute nicht in Betrieb ist, wurden mehrere Häuser abgerissen und 200 Zwangsräumungen veranlasst. Im Zuge dessen kam es zur Bildung neuer stadtteilpolitischer Gruppen – so auch des CAAB im Mailänder Außenbezirk Barona.

Das CAAB ist mit selbstorganisierten Gruppen anderer Viertel, die ebenfalls für

das Recht auf Wohnen kämpfen, vernetzt. Gemeinsam unterstützen sie auch Streiks oder Proteste gegen den Abbau der öffentlichen Gesundheitsversorgung.

Widerstand im Stadtteil

Der Hauptfokus des CAAB liegt aber auf der Verhinderung von Zwangsräumungen und dem Besetzen von Wohnungen. Räumungen von Mieter/innen mit Mietvertrag werden offiziell angekündigt und können deshalb durch Blockaden verhindert werden. Wird doch geräumt, wird sofort neuer Wohnraum mit den betroffenen Familien besetzt – allein in Mailand gibt es 3.500 besetzte Wohnungen. Da deren Räumung nicht angekündigt wird, gibt es regelmäßige Anti-Räumungs-Frühstücke im öffentlichen Raum. So erfahren die Aktivist/innen von anstehenden Räumungen und können gleichzeitig über ihre weitere Arbeit wie politische Versammlungen, Essen gegen Spende, solidarische Gerichtsbegleitungen und Italienisch-Kurse für Migrant/innen informieren.

In den letzten Monaten kam es zu verstärkter staatlicher Repression. Von politisch Aktiven besetzte Wohnungen wurden gezielt geräumt und mehrere Aktivist/innen inhaftiert. Zudem wurde ein neues „Sicherheitsgesetz“ auf den Weg gebracht. Ob diese reaktionäre Entwicklung auch ohne den Innenminister Salvini der rechtsradikalen Partei LEGA weitergeht, wird die Zukunft zeigen. Der Kampf für das Recht auf Wohnen wird in jedem Fall fortgeführt. ●

Mieter/innen fragen – wir antworten

Hauptmieterwechsel und Untervermietung

Von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

Unsere Mitbewohnerin ist ausgezogen. Wir stehen zu dritt im Vertrag und sie möchte gerne aus dem Vertrag entlassen werden. Können wir sie gegen eine andere Person auswechseln?

Parteien im Mietvertrag können nicht einfach ausgetauscht werden, wenn ein Wechselrecht nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart ist. Ein Mieterwechsel oder die Entlassung einer Person aus dem Mietvertrag ist grundsätzlich nur möglich, wenn alle Vertragsparteien damit einverstanden sind. Eine Ausnahme wird von vielen Gerichten aber dann angenommen, wenn bei Vertragsschluss bekannt war, dass es sich um eine Wohngemeinschaft (WG) handelt. Die Gerichte unterstellen richtigerweise, dass eine WG typischerweise nicht auf Dauer angelegt ist. Mietet eine WG, ist daher von vornherein mit einem Wechsel der Mieter/innen zu rechnen. Möchten Vermieter/innen das nicht, müssen sie eine entsprechende Klausel in den Vertrag aufnehmen oder Einzelmietverträge mit den jeweiligen Personen abschließen.

Aber Vorsicht: Die Rechtsprechung hierzu ist sogar innerhalb Berlins uneinheitlich. Die meisten Kammern des Landgerichts Berlin erkennen zwar ein Wechselrecht bei Wohngemeinschaften grundsätzlich an. Die 63. Kammer, die u. a. für Wedding zuständig ist, lehnt ein Wechselrecht hingegen regelmäßig ab. Lassen Sie sich daher in unseren Beratungsstellen vorab beraten.



Foto: Privat

Rechtsanwältin Ronska Verena Grimm berät in der Beratungsstelle Neukölln, Sonnenallee 101

Meine Vermieter/innen haben schon mehrfach gewechselt. Wie kann ich nachweisen, dass die ursprüngliche Vermieterin wusste, dass wir eine WG sind?

Die WG-Eigenschaft muss sich aus den Umständen des Vertragsschlusses ergeben haben. Eindeutig ist es, wenn im Vertrag steht, dass die Wohnung „als Wohngemeinschaft“ angemietet wird. Das kommt allerdings nicht so häufig vor. Stehen von Beginn an mindestens drei Mieter/innen im Vertrag, die nicht miteinander verwandt sind, dürfte es sich regelmäßig um eine WG handeln. Auch bei Vermietung an zwei Hauptmieter/innen mit sofortiger Erlaubnis zur Aufnahme weiterer Personen ist für die Vermieter/innen ersichtlich, dass eine WG mietet. Haben in der Vergangenheit bereits schon Mieterwechsel stattgefunden, spricht auch dies für das Vorliegen eines Wechselrechtes.

Heißt das, Zweier-WGs haben gar keine Chance?

Stehen nur zwei Personen im Mietvertrag, muss dem/der Vermieter/in bewusst gewesen sein, dass es sich nicht um eine Partnerschaft gehandelt hat. Hier hilft oft der

Schriftverkehr/E-Mailverlauf vor Vertragsschluss. Wurde dort oder an anderer Stelle das Wort „Wohngemeinschaft“ verwendet? Vielleicht waren auch Zeug/innen beim Vertragsschluss dabei und können bestätigen, dass die Nutzung der Wohnung als WG ausdrücklich besprochen worden ist. Stand im Exposé der Wohnung, dass die Wohnung WG-tauglich ist? Selbst wenn die Beweislage schwierig ist, lohnt es sich oft, einen Wechsel zu beantragen. Wenn der Wechsel von dem/der Vermieter/in abgelehnt wird, bleibt der Status quo erhalten. Eine Verschlechterung tritt nicht ein.

Wie funktioniert ein Wechsel genau?

Sie sollten dem/der Vermieter/in schriftlich mitteilen, wer aus dem Vertrag entlassen und welche Person ab wann in den Vertrag aufgenommen werden soll. Um Nachfragen zu vermeiden, sollten Sie außerdem direkt eine Personalausweiskopie beifügen und mitteilen, wie viel Einkommen die neue Person hat, beziehungsweise darüber informieren, dass Bürgschaften vorliegen. Vermieter/innen haben das Recht, neue Mieter/innen aufgrund mangelnder Bonität abzulehnen. Hat die neue Person allerdings ebenso viel Einkommen wie die ausscheidende, dürfen sich Vermieter/innen auf diesen Ablehnungsgrund nicht berufen. Schließlich teilen Sie in diesem Brief mit, dass ein Wechselrecht besteht, da die Wohnung als WG angemietet worden ist und bitten um Übersendung eines Nachtrages zum Mietvertrag innerhalb von 14 Tagen. Der Brief muss von allen Hauptmieter/innen unterschrieben sein und sollte so versendet werden, dass Sie den Zugang nachweisen können. Am besten eine persönliche Übergabe. Reagiert der/die Vermieter/in nicht oder verweigert den Wechsel, kann dieser eingeklagt werden.

Die Vermieterin hat uns keinen Nachtrag geschickt, sondern stattdessen einen neuen Vertrag angeboten. Ist das genauso gut?

Mit einem neuen Vertrag wird die Miete in der Regel teurer, die Kündigungsfristen, die an die Dauer des Mietverhältnisses gekoppelt sind, verschlechtern sich und unwirksame Schönheitsreparaturklauseln werden zumeist durch wirksame ersetzt. Ein neuer Vertrag hat viele Nachteile, daher sollten Sie auf einen Nachtrag bestehen. Der Nachtrag ergänzt den bestehenden Vertrag. Er muss die geänderten Parteien enthalten. Oft regelt er auch klarstellend, dass die Kaution WG-intern verrechnet wird.

Weitere Klauseln sollten Sie, bevor Sie unterschreiben, in jedem Fall von uns prüfen lassen.

Ein neuer Vertrag kann aber dann sinnvoll sein, wenn die Beweislage für die WG schlecht ist, sodass eine Klage vor Gericht voraussichtlich erfolglos sein wird.

Können Vermieter/innen kündigen, wenn sie erfahren, dass ein/e Mieter/in ausgezogen ist?

Nein. Wichtig ist nur, dass mindestens eine/r der Mieter/innen die Wohnung noch bewohnt. Der Auszug weiterer Hauptmieter/innen ändert am Vertrag nichts und begründet auch kein Kündigungsrecht für Vermieter/innen. Anders ist es jedoch, wenn neue Personen einziehen, ohne dass Sie vorher die Erlaubnis eingeholt haben. Dann kann der/die Vermieter/in wegen unerlaubter Untervermietung kündigen.

Meine Mitbewohnerin hat unserer Vermieterin eine Kündigung geschickt, nachdem sie ausgezogen ist, weil sie nicht mehr im Vertrag stehen möchte. Geht das?

Diese Kündigung ist unwirksam. Das Mietverhältnis kann nur von allen Mieter/innen gemeinsam gekündigt werden. Sie bleibt also solange im Vertrag, bis sie durch einen Nachtrag entlassen oder der Vertrag insgesamt gekündigt wird. Sie haftet daher auch für alle Schäden und Mietschulden, die durch die WG verursacht werden, weiterhin als sogenannte Gesamtschuldnerin. Damit ihr Risiko möglichst gering ist, empfiehlt es sich, im Innenverhältnis zu regeln, dass ihr alle Kosten von den verbliebenen Mieter/in-

nen erstattet werden. Sie können zur Absicherung Ihrer Forderungen auch eine Sicherheitsleistung mit der ausgezogenen Hauptmieterin vereinbaren.

Unsere neue Mitbewohnerin wurde von unserem Vermieter abgelehnt, weil ihr Einkommen zu gering ist. Könnten wir beantragen, dass sie stattdessen als Untermieterin mit uns wohnen kann?

Ja, denn bei Untervermietung hat die neue Mitbewohnerin keinen direkten Vertrag mit dem Vermieter. Das Einkommen ist daher für ihn nicht relevant. Die Voraussetzungen für eine Untermieterlaubnis müssen jedoch erfüllt sein. Das ist der Fall, wenn ein sogenanntes „berechtigtes Interesse“ an der Untervermietung erst nach Vertragsschluss entstanden ist, kein persönlicher Ablehnungsgrund vorliegt und eine Überbelegung nicht zu befürchten ist. Lassen Sie sich dazu beraten.

Was ist mit „berechtigtem Interesse“ gemeint?

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die berechtigten Interessen weit zu fassen sind, da die Untervermietung die Gestaltung des Privatlebens innerhalb der eigenen vier Wände betrifft. Demnach liegt ein berechtigtes Interesse immer vor, wenn ein „vernünftiger“ Grund, welcher mit der „geltenden Rechts- und Sozialordnung“ in Einklang steht und nicht von völlig untergeordneter Bedeutung ist, vorliegt. Der häufigste Fall ist dabei das berechnete finanzielle Interesse. Hat sich Ihr Einkommen verschlechtert und ist Ihre Wohnung groß genug, dann dürfen Sie eine Person in die Wohnung aufnehmen,



Stehen mehrere Hauptmieter/innen im Vertrag und zieht eine/r aus, können Vermieter/innen den Mietvertrag deswegen nicht kündigen. Foto: nmp



Nehmen Mieter/innen jemanden ohne Erlaubnis in ihre Wohnung auf, besteht die Gefahr, dass der Vermieter wegen unerlaubter Untervermietung kündigt. Vermieter/innen haben das Recht, Einblick ins Melderegister zu nehmen und Briefkästen und Klingelschilder zu kontrollieren. Foto: nmp

um Kosten zu sparen. Ebenso liegt das berechnete finanzielle Interesse vor, wenn die Miete stets von drei Personen getragen wurde und eine Person auszieht, ohne dass sich das Einkommen der verbliebenen Personen erheblich erhöht hat. Ein berechtigtes Interesse kann auch vorliegen, wenn es zu Ihrer persönlichen Lebensgestaltung gehört, Sie aus anderen Gründen nicht allein leben oder als WG mit mehreren Personen zusammenwohnen wollen. Das berechnete Interesse muss man gegenüber den Vermieter/innen darlegen und gegebenenfalls vor Gericht beweisen. Wichtig: Das berechnete Interesse darf erst nach Vertragsabschluss entstanden sein.

Und wie ist es, wenn ich meine Lebensgefährtin in die Wohnung aufnehmen möchte?

Die Aufnahme Ihrer Lebensgefährtin in die Wohnung ist grundsätzlich erlaubt, wenn Sie dies Ihrem Vermieter vorab mitteilen. Ob eine Mitteilung ausreicht oder ob eine Erlaubnis einzuholen ist, ist umstritten. Grundsätzlich können Vermieter/innen die Aufnahme nicht ablehnen, es sei denn, es liegt eine Überbelegung oder ein wichtiger Grund in der Person vor. Die Aufnahme Ihrer Lebensgefährtin stellt auch keine Untervermietung im rechtlichen Sinne dar, da es sich bei ihr nicht um „Dritte“ im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches handelt.

Aber: Ein Anspruch darauf, dass ein/e Lebenspartner/in in den Hauptmietvertrag aufgenommen wird, besteht selbst dann nicht, wenn man miteinander verheiratet ist.

Wann darf die Vermieterin eigentlich einen Untermietzuschlag verlangen?

Im Gesetz steht, dass die Vermieterin nur

dann einen Untermietzuschlag verlangen kann, wenn ihr die Untervermietung anders nicht zumutbar ist. Es gibt einen Beschluss der 18. Kammer des LG Berlin aus dem Jahr 2016, wonach ein Untermietzuschlag in Höhe von 20% des Untermietzinses gerechtfertigt sein soll. Dieser Ansicht haben sich die übrigen Kammern des LG bislang nicht angeschlossen. Je nach Bezirk wird die Frage nach Höhe des Untermietzuschlags daher anders beantwortet. Konsens besteht jedoch darin, dass für die Aufnahme eines/r Lebensgefährten/in kein Untermietzuschlag verlangt werden kann. Die überwiegende Mehrheit der Gerichte geht zudem davon aus, dass ein Zuschlag nicht gerechtfertigt ist, wenn die Zahl der Bewohner/innen gleich bleibt. Bevor ein Untermietzuschlag vorbehaltlos gezahlt wird, sollten Sie sich daher beraten lassen. Gegebenenfalls können Sie einen unter Vorbehalt gezahlten Untermietzuschlag zurückfordern.

Ich bin alleine im Mietvertrag und muss aus beruflichen Gründen für ein Jahr ins Ausland. Darf ich meine Wohnung in der Zwischenzeit untervermieten?

Ja, auch das ist mittlerweile vom Bundesgerichtshof entschieden worden. Ist absehbar, dass Ihr Auslandsaufenthalt zeitlich befristet ist und Sie die Wohnung im Anschluss wieder selbst nutzen werden, dürfen Sie zur Vermeidung doppelter Wohnkosten einen Teil der Wohnung untervermieten. Ihre Vermieterin muss die Untervermietung erlauben, wenn Sie ein Zimmer der Wohnung zur Aufbewahrung der Möbel und zu gelegentlichen Übernachtungen weiterhin selbst nutzen. Bei beabsichtigter Untervermietung einer 1-Zimmerwohnung sollten Sie glaubhaft darlegen, dass die Wohnung zur Aufbe-

wahrung von Möbeln und zu gelegentlichem Übernachten weiterhin – wenn auch in geringem Umfang – von Ihnen genutzt wird.

Und was mache ich, wenn meine Vermieterin die Erlaubnis nicht erteilt, obwohl ich ein berechtigtes Interesse habe?

Sie können die Erlaubnis in einem regulären Klageverfahren einklagen und die entgangene Untermiete für die Zeit der nicht erteilten Untermieterlaubnis als Schadensersatz fordern. Das bedeutet allerdings bei einem Auslandsaufenthalt, dass Sie die Miete zunächst vorstrecken müssen. Ein Klageverfahren dauert je nach Bezirk im Durchschnitt rund ein Jahr. Zudem erhalten Sie keinen Schadensersatz, wenn die Vermieterin zwischenzeitlich insolvent werden sollte.

Können Sie die Miete aus finanziellen Gründen nicht vorstrecken, können Sie versuchen, die Erlaubnis noch vor dem Auslandsaufenthalt im Wege eines Eilverfahrens einzuklagen. Es empfiehlt sich daher, die Genehmigung spätestens drei Monate vor Beginn der Reise einzufordern. Gerichte sind bei Eilverfahren sehr streng, da eine sogenannte Vorwegnahme der Hauptsache durch Schaffung von Fakten im Eilverfahren vermieden werden soll. Würde ein beruflicher Auslandsaufenthalt jedoch an einer versagten Untermieterlaubnis scheitern, kommt ein Eilverfahren durchaus in Betracht. Genauso ist es, wenn sich die Einkommenssituation plötzlich drastisch verschlechtert und Sie die Wohnung ohne Untervermietung nicht mehr halten können.

Und wenn ein/e Untermieter/in einfach einzieht?

Nehmen Sie die Person trotz fehlender Erlaubnis in die Wohnung auf, besteht die Gefahr, dass die Vermieterin wegen unerlaubter Untervermietung kündigt. Da Vermieter/innen Einblick ins Melderegister nehmen und Briefkästen und Klingelschilder kontrollieren können, rate ich von der Aufnahme Dritter ohne Erlaubnis dringend ab. Will Ihr/e Vermieter/in Sie ohnehin loswerden, liefern Sie einen willkommenen Grund zur Kündigung.

Der Ausgang einer Räumungsklage ist mit Risiken und Stress verbunden. Entscheiden Sie sich dennoch dafür, ist es wichtig, dass Sie die Untermieterlaubnis nachweisbar vor Einzug der Person beantragt haben. E-Mails alleine reichen hier in keinem Fall aus, wenn die Vermieterin auf diese nicht reagiert hat. ●

AG Mitte
Urteil vom 05.04.2019
AZ: 12 C 87/18

Humanitäre Beweggründe als berechtigtes Interesse zur Untervermietung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Martin Naumann

Auch das höchstpersönliche Interesse eines Mieters, ein Zimmer seiner Wohnung einem bestimmten Kriegsflüchtling zur Verfügung zu stellen, um diesem zu helfen, kann einen Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis begründen. Dass ein künftiger Untermieter (noch) keinen dauerhaften Aufenthaltstitel erlangt hat, führt nicht dazu, dass die Erteilung einer Untermieterlaubnis für den Vermieter unzumutbar wäre.

Die drei Mieter einer 148 qm großen 4-Zimmer-Wohnung mit einem Durchgangszimmer in Berlin-Mitte verlangten von ihrem Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung eines Zimmers an einen Geflüchteten aus dem Irak. Zwei der drei Mieter wohnen nicht mehr in der Wohnung, der dritte Mieter nutzt gemeinsam mit seinem Lebensgefährten eines der drei gesondert zugänglichen Zimmer. Sie begründeten ihren Wunsch damit, dass der verbliebene Bewohner und sein Lebensgefährte dem ebenfalls homosexuellen Geflüchteten, dem auf Grund der Auflösung seiner bisherigen Wohngemeinschaft die Wohnungslosigkeit drohte, helfen und ein Zuhause geben wollten. Sie sind der Meinung, dass auch ein rein humanitäres Interesse an der Aufnahme eines Geflüchteten aus einem Kriegsgebiet ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung darstellt. Ihr Vermieter verweigerte die Zustimmung, da die Wohnung mit dem Einzug des Untermieters „überbelegt“ wäre und der Geflüchtete nur eine befristete Aufenthaltsgestattung habe. Das Amtsgericht Mitte gab jedoch den Mietern Recht und verurteilte den Vermieter zur Erteilung der beantragten Erlaubnis. Für ein „berechtigtes Interesse“ an der teilweisen Überlassung von Wohnraum reiche es, wenn dem Mieter vernünftige Gründe zur Seite stünden, die seinen Wunsch „nachvollziehbar erscheinen lassen“. Es könne sich insbesondere – neben wirtschaftlichen Interessen, etwa die Verringerung der Wohnkosten – auch um ein rein persönliches Interesse handeln. Da der in der Wohnung verbliebene Mieter und sein Lebensgefährte dargelegt hatten, dass sie die Aufnahme und Fürsorge für den künftigen Untermieter, dessen Leben sie bereits seit einem Jahr begleiteten, „als ein wesentliches Element



Aus Mieterhöhungsverlangen muss ersichtlich sein, dass die Hausverwaltung im Namen und Auftrag des Vermieters handelt. Foto: Matthias Coers

in ihrem Leben empfinden“ und ihm aus Sorge um sein physisches und psychisches Wohl einen sicheren Rückzugsort gewähren wollen, lag nach Ansicht des Gerichts ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung vor. Es stellte gleichzeitig klar, dass der lediglich allgemeine Wunsch, Geflüchteten aus Kriegsgebieten zu helfen, nicht reichen würde. Es müsse vielmehr, wie hier, eine „Konkretisierung auf eine bestimmte Person wegen einer persönlichen Beziehung zu dieser“ hinzukommen. Wesentlich sei nämlich das ganz persönliche Interesse des Mieters, allgemeine Interessen seien dagegen durch die Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB nicht geschützt. Vielmehr solle diese dem Mieter „dessen grundgesetzlich geschützte persönliche Entfaltung innerhalb seiner Wohnung ermöglichen“. Eine Überbelegung der Wohnung könne bei „drei erwachsenen Personen auf vier Zimmer und eine Fläche von 148 qm nicht angenommen werden“. Auch die Tatsache, dass das Asylverfahren des Untermieters noch nicht abgeschlossen sei, führe nicht zur Unzumutbarkeit der Untervermietung für den Vermieter. Voraussetzung für die Unzumutbarkeit wäre, dass der Vermieter durch die Gebrauchsüberlassung „unzumutbar belastet“ würde. Für den Fall, dass der Untermieter „keinen dauerhaften Aufenthaltstitel erlangt und Deutschland verlassen muss, käme es zu keinerlei Schäden oder Nachteilen“ für den Vermieter. „Eine Gebrauchsüberlassung würde dann schlicht entfallen, kann also auch nicht unzumutbar sein“.

AG Wedding
Urteil vom 04.06.2019
AZ: 11 C 309/18

Vertretung des Vermieters bei Abgabe eines Mieterhöhungsverlangens

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Carola Wallner-Unkrig

1. Eine Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung ist unzulässig, wenn nicht die ladungsfähigen Anschriften aller Kläger (Vermieter) angegeben sind.
2. Ein Mieterhöhungsverlangen ist formell unwirksam, wenn sich nicht zumindest aus den Umständen ergibt, dass die Hausverwaltung, welche die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt, hierbei im Namen und Auftrag der Vermieter handelt.

Die Mieter einer Wohnung im Wedding hatten ihren Mietvertrag noch mit dem früheren Eigentümer abgeschlossen. Nach dessen Tod trat eine Erbengemeinschaft in die Vermieterstellung ein, die eine der drei Erben mit der Verwaltung des Wohnhauses beauftragte. Diese verlangte mit Schreiben vom 18.06.2018, als dessen Absender sie – unter der zusätzlichen Bezeichnung „Hausverwaltung“ – genannt war, von den Mietern unter Berufung auf den Berliner Mietspiegel 2017 die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Hinweise darauf, dass sie im Namen der drei Erben handelt und wer diese sind, enthielt das Schreiben nicht. Nach verweigerter Zustimmung der Mieter klagte sie, zunächst ebenfalls nur in eigenem Namen, auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Im Fortgang des Verfahrens fand sodann auf Seite der Kläger ein (zulässiger) Parteiwechsel auf die drei Erben statt. Die ladungsfähige Anschrift der dritten Erbin konnte dem Gericht aber bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht genannt werden. Das Amtsgericht hat die Klage bereits aus diesem Grund als unzulässig abgewiesen. Zur ordnungsgemäßen Klageerhebung gehöre grundsätzlich auch die Angabe der ladungsfähigen Anschriften aller Kläger spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung. Darüber hinaus stellte das Amtsgericht klar, dass das Mieterhöhungsverlangen selbst unwirksam und auch deshalb die Klage unzulässig war. Die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten, etwa eine Hausverwaltung, müsse sich zumindest aus den Umständen ergeben. Die Vermieter konnten nicht darlegen, dass die Mieter überhaupt wussten, wer ihre Vermieter sind und dass die als Hausverwaltung auftretende Erbin zugleich im Namen und Auftrag ihrer Miterben tätig ist.

LG Berlin
Beschluss vom 15.02.2019
AZ: 66 S 168/18

Verfassungsmäßigkeit der Berliner Mietbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse)

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Es bestehen keine Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der Regelungen zur Mietpreisbremse in § 556 d Abs. 1 BGB in Verbindung mit der Berliner Mietbegrenzungsverordnung. Der Berliner Mietspiegel 2017 ist zur Ermittlung der ortsüblichen Miete geeignet und somit auch für die Ermittlung der zulässigen Höchstmietspiegel im Sinne des § 556 d Abs. 1 BGB heranzuziehen.

Die für Berufungen gegen Urteile des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg zuständige 66. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat erneut klargestellt, dass sie sowohl die Regelung zur sogenannten Mietpreisbremse im Bürgerlichen Gesetzbuch, als auch die auf dieser Grundlage ergangene Berliner Mietbegrenzungsverordnung für verfassungsgemäß hält und dementsprechend auch künftig anwendet. Die Kammer stellte klar, dass sie insofern der Auffassung der 65. Zivilkammer folgt und die Bedenken der 67. Zivilkammer nicht teilt. Die Berufung einer Vermieterin gegen ein Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, welches sie auf die Klage der Mieter zur Rückzahlung über-

zahlter Miete verurteilt hatte, hatte daher keinen Erfolg. Gleichzeitig stellte das Landgericht klar, dass der Berliner Mietspiegel 2017 ein taugliches Mittel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sei. Dieser sei also auch heranzuziehen, wenn die Frage einer Mietpreisüberhöhung geklärt werden müsse. Auch den Einwand der Vermieterin, sie habe bei Abschluss des Mietvertrages am 02.12.2016 den Berliner Mietspiegel 2017 noch gar nicht gekannt (dieser erschien erst im Mai 2017), ließ das Landgericht nicht gelten: „Auf ein Kennen oder Kennenmüssen der tatsächlich in zulässiger Weise zu vereinbarenden Miete kommt es (...) nicht an. Die Regelungen der Mietpreisbremse knüpfen insoweit allein an den objektiven Gesetzesverstoß an.“

Anmerkung: Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 18. Juli 2019 (1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18) entschieden, dass die Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin nicht zur Entscheidung angenommen wird, weil diese keine hinreichende Aussicht auf Erfolg habe. Eine Vorlage durch die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin, welche die Mietpreisbremse für verfassungswidrig hält, hat das Bundesverfassungsgericht als unzulässig verworfen. Es hält sowohl die gesetzliche Regelung zur Mietpreisbremse im BGB, als auch die Mietenbegrenzungsverordnung für Berlin für verfassungsgemäß. Es ist daher nunmehr davon auszugehen, dass künftig alle Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin die Mietpreisbremse anwenden werden.

AG Neukölln
Urteil vom 15.05.2019
AZ: 13 C 42/19

Anforderungen an eine Mieterhöhung nach Modernisierung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

Nach Ankündigung und Durchführung einer Fassadendämmung übersandte eine Vermieterin am 18.05.2017 an die Mieter eine Mieterhöhung, mit welcher sie eine monatliche Umlage der Modernisierungskosten in Höhe von 95,45 Euro ab 01.09.2017 verlangte. Die Mieter widersprachen dieser Mieterhöhung mehrfach und wandten unter anderem ein, dass der vorgenommene Abzug für ersparte Instandsetzungskosten nicht nachvollziehbar dargelegt sei. Zudem fehlten jegliche weiteren Angaben zu der von der Vermieterin pauschal behaupteten Energieeinsparung. Die Mieter zahlten daher die geforderten Erhöhungsbeträge nur unter Vorbehalt und klagten schließlich auf Rückzahlung der geleisteten Beträge sowie auf Feststellung, dass die Erhöhung (derzeit) nicht geschuldet sei.

Das Amtsgericht Neukölln gab ihnen Recht. Der Vermieter müsse in einer solchen Erhöhungserklärung darlegen, „inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die (...) eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken“. Zwar sei die Vorlage einer Wärmebedarfsrechnung nicht nötig, erforderlich sei jedoch „eine plausible Darlegung eines Energieeinsparungseffekts der durchgeführten Maßnahme“ bzw. „deren gegenständliche Beschreibung oder die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten“. Darüber hinaus müssten die Kosten für die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen konkret dargestellt werden. In der Mieterhöhungserklärung der Vermieterin fehlten jedoch Angaben, inwieweit die Maßnahmen zu einer nachhaltigen Einsparung von Heizenergie führen sollte. Es steht aber nach Auffassung des Amtsgerichts, anders als die Vermieterin meinte, nicht „auf der Stirne“, dass vom Vermieter beabsichtigte Fassadenarbeiten in jedem Fall zu einer zumal nachhaltigen Energieersparnis führen müssen“. Da hier erheblicher Instandsetzungsbedarf an der gedämmten Brandmauer bestand, hätte zudem aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung hervorgehen müssen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Dazu findet sich in dem Mieterhöhungsschreiben



Das Bundesverfassungsgericht hält die Regelungen zur Mietpreisbremse und die Mietenbegrenzungsverordnung für Berlin für verfassungsgemäß, sodass davon auszugehen ist, dass in Zukunft auch die Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin dementsprechend entscheiden werden. Foto: Matthias Coers

zwar ein so bezeichneter „Vorwegabzug“ für Instandsetzungskosten, Grund und Höhe seien jedoch in keiner Weise erklärt. Derartige klarstellende Angaben seien jedoch keineswegs entbehrlich. Das Gericht verurteilte die Vermieterin daher zur Rückzahlung der bereits geleisteten Erhöhungsbeträge und stellte fest, dass die Mieter derzeit zur Zahlung der geltend gemachten Modernisierungsmieterhöhung nicht verpflichtet sind.

LG Berlin
Urteil vom 10.07.2019
AZ: 66 S 7/19

Nachträgliche Geltendmachung einer Nutzungsentschädigung nach Rückgabe

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Anne Richter

Nimmt ein Vermieter nach Kündigung eines Mietverhältnisses bis zum Ablauf der gerichtlich vereinbarten Räumungsfrist über einen langen Zeitraum ohne Einwand Zahlungen des Mieters in Höhe der bisher geschuldeten Miete entgegen, kann er nicht nachträglich zusätzliche Nutzungsentschädigung in Höhe der doppelten Miete verlangen.

Eine Vermieterin kündigte ihren Mietern im Juli 2014 wegen (von den Mietern bestrittenen) Zahlungsrückständen fristlos. Mit Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 08.12.2015 wurden die Mieter zur Räumung verurteilt, es wurde ihnen eine Räumungsfrist bis zum 30.04.2016 gewährt. Auf die Beschwerde der Vermieterin verkürzte das Gericht die Räumungsfrist bis zum 31.03.2016, eine weitere Verkürzung lehnte es mit der Begründung ab, dass es keine Hinweise gäbe und von der Vermieterin auch nicht geltend gemacht werde, dass die Beklagten „die laufende Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete nicht oder nicht vollständig“ zahlen. Nachdem die Mieter gegen das Urteil Berufung eingelegt hatten, verständigten sich Vermieterin und Mieter in der Berufungsverhandlung am 21.09.2016 auf eine weitere Räumungsfrist bis zum 28.02.2017. Die Vermieterin verzichtete insoweit noch im Verhandlungstermin auf die Einlegung von Rechtsmitteln. Die Mieter räumten und übergaben am 28.02.2017 die Wohnung. Bis dahin hatten sie die vertraglich vereinbarte Miete von monatlich 773,86 Euro an die Vermieterin gezahlt, höhere Zahlungen hatte die Vermieterin bis dahin nicht verlangt. Mit ihrer Klage vom 29.12.2017 machte die Vermieterin Nutzungsentschädigung in Höhe



Bei einer Mieterhöhung nach einer Fassadendämmung muss die dadurch erzielte Energieeinsparung plausibel durch den Vermieter dargelegt und die Kosten für einzelne Modernisierungsmaßnahmen nachvollziehbar angegeben werden. Foto: nmp

von 39.494,11 Euro für den Zeitraum vom 11.07.2014 bis 28.02.2017 geltend. Sie behauptete, die Marktmiete bei Neuvermietung für die Wohnung betrüge 2.021,89 Euro, die Differenz zur gezahlten bisherigen Miete in Höhe von 1.248,03 Euro monatlich müssten die Mieter zusätzlich zur gezahlten Miete entrichten. Das Amtsgericht wies die Klage ab, die Berufung der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin ließ dabei offen, ob der Auffassung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 18.01.2017, AZ: VIII ZR 17/16) zu folgen ist, dass im Falle einer geschuldeten Nutzungsentschädigung nicht die ortsübliche Vergleichsmiete sondern eine „Marktmiete“ (also die bei Neuabschluss eines Mietvertrags ortsübliche Miete) maßgeblich sein soll. Jedenfalls verstoße die nachträgliche Geltendmachung einer höheren als der von den Mietern über Jahre entgegen genommenen Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete gegen das in § 242 BGB verankerte Prinzip von Treu und Glauben. Die Vermieterin habe ihren Zahlungsanspruch, selbst wenn dieser dem Grunde nach bestanden haben sollte, erstmals knapp drei Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht. In dieser Zeit hatten die Vertragsparteien den vorangegangenen Räumungsprozess geführt. Im Rahmen der Streitigkeiten um die Räumungsfrist hatte sich das Landgericht Berlin ausdrücklich auf die regelmäßige Zahlung von „Nutzungsentschädigung

in Höhe der bisherigen Miete“ bezogen, ohne dass die Vermieterin in diesem Zusammenhang oder zu einem anderen Zeitpunkt während des Rechtsstreits angedeutet hätte, dass sie eine höhere Nutzungsentschädigung geltend machen will. Spätestens in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht am 21.09.2016 hat die Vermieterin nach Auffassung des Landgerichts zu Gunsten der Mieter einen „Rechtsschein dahingehend gesetzt, dass in dem zu dieser Zeit schon seit mehr als 3 Jahren praktizierten Streit- bzw. Abwicklungsverhältnis eine gänzlich andere (bedeutend höhere) Nutzungsentschädigung, als sie laufend gezahlt wurde, nicht geltend gemacht werden sollte“. Sie hatte nämlich hinsichtlich der (weiteren) Verlängerung der Räumungsfrist um mehr als fünf Monate auf jegliche rechtliche Überprüfung verbindlich verzichtet. Dass die Mieter, die im maßgeblichen Zeitraum über durchschnittlich weniger als 2.000 Euro im Monat verfügten, an einem weiteren Verbleib in der Wohnung festgehalten hätten, wenn ihnen bewusst gewesen wäre, dass sie dadurch ihre monatlichen Zahlungsverpflichtungen nahezu verdreifachen würden, sei „gänzlich lebensfremd“. Auf den von der Vermieterin gesetzten Rechtsschein, dass sie lediglich die tatsächlich gezahlte Nutzungsentschädigung in Höhe der vorherigen Miete beanspruchen will, durften die Mieter nach Auffassung des Landgerichts auch vertrauen.



Laut Berliner Wohnflächenverordnung sind Balkone zu einem Viertel auf die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche anzurechnen, in der Praxis rechnen aber viele Vermieter oft die Hälfte der Balkonfläche hinzu. Foto: nmp

BGH
Urteil vom 17.04.2019
AZ: VIII ZR 33/18

Mieterhöhung und Minderung wegen abweichender Wohnfläche

a) Im Verfahren der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB) bestimmt sich die der Berechnung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) zu Grunde zu legende Ausgangsmiete auch im Falle einer Mietminderung wegen eines nicht behebbaren Mangels in Form nicht unerheblicher Wohnflächenabweichung (§ 536 Abs. 1 BGB) nach der vertraglich vereinbarten Miete.

b) Der Begriff der „Wohnfläche“ ist im Wohnraummietrecht auch bei freifinanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Bestimmungen auszulegen (...).

c) Eine hiervon abweichende Berechnung erfolgt unter anderem dann, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist. Eine solche maßgebende Verkehrssitte setzt voraus, dass abweichend von den sonst anwendbaren Bestimmungen – vorliegend der Wohnflächenverordnung – ein anderes Regelwerk, mithin die II. Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277 insgesamt angewendet wird (...).

Nachdem seine Vermieterin ihn auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung vom 30.01.2012 verklagt hatte, verlangte der Mieter mit seiner Widerklage die Rückzahlung überzahlter Mieten. Er machte geltend, dass die Wohnung entgegen

der Angabe im Mietvertrag nicht „ca. 94,48 m²“ groß sei, sondern eine um 12,46% geringere Wohnfläche aufweise. Das Amtsgericht holte ein Gutachten zur Wohnfläche ein, der Sachverständige ermittelte eine Fläche von 84,01 qm, wobei er die Fläche des Balkons mit 25% ansetzte. Das Amtsgericht Lichtenberg folgte dem Gutachten bezüglich der Fläche des Balkons nicht, da es nach seiner Auffassung in Berlin eine örtliche Praxis gebe, Balkone entgegen den Vorschriften in der Wohnflächenverordnung zur Hälfte anzurechnen. Danach ergab sich keine Flächenabweichung von mehr als 10%, weshalb das Amtsgericht die Widerklage des Mieters abwies. Auf die Berufung des Mieters holte das Landgericht Berlin ein weiteres Gutachten zu der Frage ein, ob Balkone zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Jahr 2007 üblicherweise zur Hälfte angerechnet wurden. Die von dem Sachverständigen durchgeführte Umfrage ergab insofern kein klares Bild. Die Mehrzahl der Vermieter berief sich auf die Wohnflächenverordnung, rechnete aber gleichwohl die Balkonflächen in der Regel zur Hälfte an. Demgegenüber sieht § 4 der Wohnflächenverordnung vor, dass Balkone regelmäßig nur zu einem Viertel anzurechnen sind. Das Landgericht vertrat die Auffassung, die einer „Vertragsauslegung aus Gründen des Vertrauensschutzes zu Grunde zu legende Verkehrssitte könne nicht darin bestehen, dass einzelne Bestimmungen eines für die Wohnflächenermittlung geeigneten und ganz überwiegend als anwendbar angesehenen Regelwerks in der Praxis häufig übersehen oder fehlerhaft angewendet würden“. Es verurteilte die Vermieterin daher zur Rückzahlung der auf Basis der ermittelten 84,01 qm überzahlten Mieten. Weiter ging das Landgericht davon aus, dass hinsichtlich der von der Vermieterin

begehrten Mieterhöhung als Ausgangsmiete für die Kappungsgrenze die wegen der geringeren Wohnfläche geminderte Miete zugrunde zu legen sei, da es sich bei der geringeren Wohnfläche um einen nicht behebbaren Mangel handelt.

In diesem Punkt folgt der Bundesgerichtshof dem Landgericht nicht und begründet seine Entscheidung wie folgt: „Bei der Berechnung der Kappungsgrenze ist stets die vertraglich vereinbarte und nicht eine wegen erheblicher Wohnflächenabweichung geminderte Miete zugrunde zu legen. Mietminderungen bleiben bei der Berechnung der Kappungsgrenze - unabhängig davon, ob der Mangel behebbare ist oder nicht - unberücksichtigt. Die Wohnflächenabweichung wird bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt. Die Größe der Wohnung (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB) ist nach der tatsächlichen nicht nach der vertraglich vereinbarten Wohnfläche zu berechnen. Somit wird an dieser Stelle den schutzwürdigen Belangen des Mieters hinreichend Rechnung getragen und im Ergebnis vermieden, dass er eine im Verhältnis zur Wohnfläche überhöhte Miete zahlt.“ Unabhängig von der Behebbarkeit eines Mangels wirke sich die Minderung auf den Vertragsinhalt nicht aus. Sie bewirke nur zu Gunsten des Mieters „eine (teilweise) Befreiung von der Entrichtung der (Brutto-)Miete, nicht jedoch eine Vertragsänderung“. Dagegen bestätigte der Bundesgerichtshof die Auffassung des Landgerichts hinsichtlich der Anrechnung der Balkonfläche. Auch bei freifinanziertem Wohnraum sei der Begriff der Wohnfläche im Wohnraummietrecht grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen, hier also aufgrund der im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Etwas anderes gelte nur, wenn die Mietvertragsparteien „dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beimessen oder ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist“. Ein „abweichender örtlich üblicher Berechnungsmodus“ komme dabei nur dann in Betracht, wenn sich eine Verkehrssitte zur Anwendung eines anderen Regelwerks gebildet habe. Dafür reiche es nicht aus, „dass ein erheblicher oder auch überwiegender Teil der Marktteilnehmer ein Regelwerk unzutreffend anwendet oder verschiedene Regelwerke miteinander vermischen“. In solchen Fällen bestehe kein Anlass, von dem Grundsatz abzuweichen, „dass das Regelwerk – insgesamt - für die Berechnung der Wohnfläche maßgeblich ist, das im Zeitpunkt des Vertragsschlusses für den preisgebundenen Wohnraum anzuwenden war, hier mithin die Wohnflächenverordnung“.

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 (keine Beratung am 4.10.2019)

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

Kreuzberg

- Montag** 19 bis 20 Uhr
Bergmannstraße 14
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
🚶 Gneisenaustraße, Mehringdamm
- Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße 🚶 Yorkstraße 🚶 M19
tercuman 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
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
🚶 Oranienburger Straße, Hackescher Markt
🚶 Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
🚶 M1, M6 🚶 240

Neukölln

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- Montag** 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240
- Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
🚶 Eberswalder Straße
🚶 M1, M10, M12 🚶 240
- Dienstag** 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e.V.
🚶 Greifswalder Straße 🚶 M4, M10
- Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
🚶 und 🚶 Schönhauser Allee
🚶 M1, M13, 12, 50
- Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
🚶 M2, M10
- Freitag**
9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ☎ (bitte Türöffner am
Klingeltableau benutzen)
🚶 Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚶 M1, M8, M12 🚶 240

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, BürSte-Haus am
Paechbrunnen, ☎
Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
🚶 Birkenstraße 🚶 Westhafen
🚶 M27, 123

Treptow

- Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe
Treptow-Köln e.V., Alte Schule
🚶 Adlershof 🚶 60, 61
- Freitag** 18 bis 19 Uhr
Karl-Kunger-Straße 55
Laden von „Loesje“
🚶 Treptower Park 🚶 194, 171
Keine Beratung am 4.10.2019

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
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchen-
gebäudes, links vom Kircheneingang, ☎
🚶 Blissestraße 🚶 101, 104, 249

Zehlendorf

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

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

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.