



# MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) Nr. 416 April 2021



## **Kampf um die Berliner Mitte**

Geschichtsrevisionismus und  
Verwertungsstrategien  
gegen offene Stadträume



## IMPRESSUM

**Herausgeberin:** Berliner MieterGemeinschaft e.V.

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

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

**Grafik:** nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** nmp (Bilder: Conbrio (li.), Dmicha (mi.), Marcus Pink (re.)/Wikipedia)

**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin

**Redaktionsschluss:** 30.03.2021

© 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 \_\_\_\_\_

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

**Friedrichshain** Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 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 Allee 🚶 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 🚶 X54, 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](http://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 Mit Kreuz und Kapital gegen die soziale Moderne**  
Die Zukunft von Berlins Mitte steht auf der Kippe  
Simone Hain
- 8 Kampf um den Freiraum am Fernsehturm**  
Widerstand gegen die Bebauung des Areals  
Matthias Grünzig
- 10 Volkspalast ohne Geschäftsgrundlage**  
Chronologie eines ideologischen Durchmarsches  
Rainer Balcerowiak
- 12 „Nationalsymbol unter nationaler Kontrolle“**  
Humboldt Forum als Ort der Geschichtsklitterung  
Interview mit Philipp Oswalt
- 14 Die „Wiederkehr des Alten Wahren“**  
Schönheit in der Stadtplanung ist nicht unpolitisch  
Tom Kaden
- 16 Mit Kreuz und Reichsapfel**  
Schlossattrappe als Schaufenster kolonialer Raubkunst  
Dirk Teschner

### BERLIN

- 18 Mietendeckel scharf stellen**  
Bezirke setzen das Gesetz nicht konsequent um  
Philipp Möller
- 20 Grundstücksnutzung als Leihkapital**  
Das Land Berlin setzt verstärkt auf Erbbauvergabe  
Karl-Heinz Schubert
- 22 Gewinner und Verlierer der Corona-Pandemie**  
Immobilienbranche jubelt über blendende Geschäfte  
Andrej Holm

### MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**  
Mängelbeseitigung und Mietminderung  
Hans-Christoph Friedmann
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

## Liebe Leserinnen und Leser,

Signa plant Großes. Karstadt am Hermannplatz spielt zukünftig vielleicht nur noch eine Nebenrolle in den Konzernplänen. Nachdem der russische Monarch-Konzern Ende 2019 am Alexanderplatz mit dem Bau des 150 m hohen Alexanderturns für 380 Luxuseigentumswohnungen begonnen hatte und der französische Immobilienkonzern Covivio einen Turm von 130 m Höhe mit 200 ebenfalls zur Luxusklasse gehörenden Eigentumswohnungen sowie zahlreichen Büroräumen plant, zieht es auch Signa in die immer wertvoller werdende Mitte. Bereits im Sommer dieses Jahres will das Unternehmen mit dem Bau eines Hochhauses von 134 m Höhe und eines Sockelbaus unmittelbar am bestehenden Galeria-Warenhaus beginnen. Wohnungen sind nicht vorgesehen, dafür im Erdgeschoss kleinteiliger Einzelhandel, im sechsten Obergeschoss ein „Food Culture Market“ und neben wenigen mietpreisreduzierten Flächen für gemeinwohlorientierte Nutzungen massenhaft Büroräume. Fertig soll das Ganze bereits 2025 sein. Signa hat gute Chancen, als Erster die bezugsfertigen Büroräume anbieten zu können, denn der Verzicht auf die Schließung von drei Galeria Karstadt-Kaufhäusern brachte der Firma einen vorteilhaften Deal mit dem Senat. Für die Planungen der Signa, zu denen auch ein Turm am Ku’damm gehört, wurden alle erdenklichen Unterstützungen versprochen. Theo Herzberg, der Chef der Signa Real Estate Germany, zeigt sich erfreut. Der aktuelle Planungsstand am Alex sei Ausdruck einer konstruktiven und partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Signa und dem Land Berlin und für die Projekte am Kurfürstendamm und am Hermannplatz würden ebenso positive Signale des Senats erwartet, meinte er. Weitere Hochhäuser am Alex sind in der Planung oder zumindest im Gespräch, alles läuft auf ein Klein-Manhattan hinaus. Das in unmittelbarer Reichweite dieses Hochhauskonglomerats gelegene Rathausforum, der zur Stadtkrone des sozialistischen Berlins gehörende Freiraum, wird plötzlich zu einer Immobilie von enormem Wert. Jeder Quadratmeter zählt, denn hier lässt sich der große Bedarf an Townhouses für die besserbezahlten Angestellten aus den hochwertigen Bürotürmen befriedigen. Benedikt Goebel, als Gründer und Sprecher der Planungsgruppe Stadtkern stets vielfältig und immer einflussreich in Sachen Stadtplanung unterwegs, äußerte sich bereits 2014 in einem Interview mit dem RBB über die Zukunft des Rathausforums: „Unsere Vorstellung ist, dass hier die Vorkriegssparzellen wieder bebaut werden, von einzelnen Bauherren mit Wohn- und Geschäftshäusern.“ Dadurch, plädiert er, würde städtisches Leben hergestellt, und zwar zusammen mit Galerien und Restaurants, „in die man gerne geht“. Der umtriebige Münsteraner Stadtplaner Goebel, Freund von Restaurants gehobener Preisklasse, verheiratet mit einer Architektin und Mitglied der SPD, erhält Unterstützung von etablierten Stadtplanern wie Harald Bodenschatz und anderen. Und er weiß genau, dass es sich bei dem Projekt „Rathausforum“ um Deals mit einem Volumen von über 5 Milliarden Euro handelt. Dass sich aber seine stadtplanerischen Visionen ausschließlich darum drehen, würde er sicher nicht so gerne bestätigen.

IHR MIETERECHO

# Mit Kreuz und Kapital gegen die soziale Moderne

Noch ist der Kampf um die Zukunft von Berlins Mitte nicht entschieden

Von Simone Hain

**Der Diskurs über die „Offene Mitte“ von Berlin hat eine komplexe Entwicklungsgeschichte und mehr als einen rein bodenwirtschaftlichen Hintergrund. Einerseits reagiert er gezwungenermaßen auf einen diametralen Richtungswechsel der Stadtentwicklungspolitik. Wie überall in der kapitalistischen Welt finden auf ehemals sozialisiertem Raum mit der Postmoderne Kräfte ihren Entfaltungsraum, die unter dem Leitbild der „Rückkehr der Stadt“ oder der „Renaissance des Städtischen“ mit dem 20. Jahrhundert abrechnen. Das 20. Jahrhundert hatte – mit den Worten von Bruno Taut gesprochen – den „sozialen Gedanken“ als zentralen Glaubensinhalt gesetzt, indem es das Gemeinwohl klar über den Eigennutz der Immobilienwirtschaft erhob.**

Sozialismus war weit mehr als nur eine Utopie, sondern mit dem Bewusstsein um Mittel und Wege jederzeit Plan für eine bessere Welt. Wo einst der Palast der Republik als gläsernes Volkshaus und der große Garten zu Füßen des Fernsehturmes stand, hat der Geist der Abrechnung eine unübersehbare Bresche geschlagen.

Noch aber kann die Planfigur der Emanzipation, die einen Freiraum zum Mittelpunkt des Gemeinwesens hat, jeglichen Versuchen der Enteignung trotzen. Tauts Vision einer die Kathedralen und Schlösser der Vergangenheit ersetzenden sozialen Stadtkrone war als Monument einer vom Besitz befreiten Menschheit gedacht, für die die Erde eine gute Wohnung ist. Alle Siedlungen waren autonom und weitgehend

autark, aber eine überwölbende bauliche Form sollte den Zusammenhang verkörpern. Diese Idee hat Berlins Mitte in eigentümlicher Weise geprägt. Auch wenn der sinngebende Glaspalast abgebrochen worden ist, bleibt rund um den Fernsehturm ein städtebauliches Ensemble, das sich vielschichtig und kunstreich um eine Riesennadel dreht. Diese Nadel sagt: Hier, genau hier spielt die Musik. Hier passiert im Großen und Ganzen und vor aller Augen, was ihr auch nicht in Euren Kiezen haben wollt. Denn im symbolischen Zentrum der Stadt tobt jene wütende Kraft der Durchkreuzung, die in den Quartieren zur strukturellen Gewalt gerinnt. Die zukünftige Gestaltung der Berliner Stadtkrone, die mit dem laufenden Ideenwettbewerb aktuell aufgerufen ist, wird richtungsentcheidend sein. Schach matt dem schwarzen König!

## Abrechnung mit der Moderne

Unter der expliziten Absage an die angeblich so aggressive, Stadtbild und Eigentumsschema verändernde, licht-, luft- und gründurchwirkte Moderne wird seit geraumer Zeit mit preisbezogenen Aufwertungsabsichten eine baupolitische und ästhetische Rückkehr zum vorgeblich besseren Städtebau des bürgerlichen Zeitalters betrieben. Die Restitution fokussiert auf das eigentumsrechtliche Prinzip der Parzelle, die ordnungspolitische Wirksamkeit des Fluchtlinienplanes, den als heilig erklärten Stadtgrundriss und die traditionelle Häuslichkeit simulierende, steinerne Lochfassade. „*You couldn't do it better*“ ist eine Losung, mit der ursprünglich Prince Charles Taskforce für „*New Urbanism*“ den postmodernen Traditionalismus einer marktorientierten Architektenschaft angeblasen hat. In Berlin hatte sich mit ihrem „Planwerk Innenstadt“ ausgerechnet die Sozialdemokratie die postmoderne Revision der sozialen Bestände zu eigen gemacht. Schon die gesamte Architekturentwicklung des 20. Jahrhunderts, so die Behauptung, sei eine Fehlentwicklung gewesen, aber die DDR-Gestaltung der Innenstadt habe dem „Mord am Bürgertum“ noch die Krone aufgesetzt. Die öffentliche Herabwürdigung der gebauten Umwelt dieser Epoche, auch wenn sie leiser und vorsichtiger geworden ist, bedeutet eine krasse Verkehrung jener kulturellen Werte, die den Spekulationsstädtebau einem Bruno Taut einst als „gebaute Gemeinheiten“ erscheinen ließen. Die antisoziale Ästhetisierung von Parzelle, Bauflucht und steinerne Lochfassade dagegen ist ein programmatisch ausgerichteter Gegenschlag, der einst in Harvard als Polemik gegen den „unamerikanischen“ Sozialismus der deutschen Architektur-Immigranten vom Bauhaus begann.

Als die maßgebliche, umweltgestalterische Option des Neoliberalismus hat sie sich seit den 80er Jahren weltweit durchgesetzt. Jetzt kehrt die Front der globalen Auseinandersetzung



Foto: Sissy Furgler

**Prof. Dr. Simone Hain** ist Architekturstadthistorikerin, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und war zuletzt Leiterin des Instituts für Stadt- und Baugeschichte an der Technischen Universität Graz. Ihre Schwerpunkte sind Stadtforschung und Geschichte des modernen Planens und Bauens.





Dem Fernsehturm als Symbol der sozialistischen Hauptstadt der DDR wird jetzt die Attrappe des Hohenzollernschlosses als Symbol der Restauration gegenübergestellt. Foto: Matthias Coers

gewissermaßen an den Berliner Ursprung zurück. Genau dahin, wo der siegreiche Lauf der Sozialisierung mit der Architektur des Arbeitsrates für Kunst und den Architekten der Novembergruppe einst begann, dem die DDR im Wiederaufbau ein einst gefeiertes eigenes Kapitel hinzufügte. Weil die neoliberale Umweltgestaltung grundsätzlich auf Reprivatisierung öffentlich gewidmeter Freiräume und dem Rückbau sozialistischer moderner Bauensembles beruht, ist der Charakter dieser Politik längst entlarvt. Alain Touraine hat die „Renaissance der Stadt“ einen „Adelsnamen für eine Politik der Ausgrenzung“ genannt. Denn hinter dem Angriff auf Häuser und Freiräume verbirgt sich leicht erkennbar der Angriff auf Menschen, die künftig keinen Platz in den von Konsum und Mietspekulation gezeichneten städtischen Zentren mehr finden werden. So wie der französische Soziologe haben es auch namhafte amerikanische Stadtforscher klar benannt: Neil Smith sprach von „revanchistischem Städtebau“ und Christine Boyer von einem total geführten Angriff auf sämtliche Errungenschaften einer mehr als hundert Jahre lang paradigmatisch marxistisch geprägten Politik der Integration arbeitnehmerlich lohnabhängiger Mieter, Nicht-Eigentümer von Grund und Boden. Zur Erinnerung: Privater Grundbesitz und demokratische Teilhabe, namentlich passives Wahlrecht, waren historisch so eng verbunden, dass nach dem Fall des Sozialistengesetzes die Arbeiterpartei für ihre Führer Häuser kaufen musste, damit sich diese auch tatsächlich zur Wahl stellen konnten. Hier haben wir also ein Bürgerlichkeitsideal aus der Bismarckzeit, in der der Zugang zum politischen Raum unmittelbar mit einem Grundbucheintrag verbunden war. Reprivatisierung und politische Entmündigung der Mieter, gewissermaßen Freiheitsberaubung, sind zwei Seiten einer Medaille. So weit, so grenzenlos schlecht. In Deutschland allerdings, zumal in seiner systemisch lange

geteilten Hauptstadt, jenem architektonisch reif ausformulierten Epizentrum des Kalten Krieges, wird der Gegenangriff der Konterrevolution noch einige Stockwerke tiefer geführt. Hier geht es nicht allein um Aufwertungskonzepte und triumphale Siegeszeichen durch „wertige Architektur“, sondern um Einbruch in das kollektive Unterbewusstsein. Revanchistisch ist in Berlin nicht allein die Stadtentwicklung, sondern auch die mentale Verarbeitung der „Wende“ gewesen. Als grundsätzlicher, endgültiger Abschied von den Utopien wie von den konkreten Tatsachen einer energisch sozialisierten Welt.

### Brainwashing für neues Selbstbild

Während wir uns wahrscheinlich leicht darüber einig sind, dass auf das seit 1918 baulich zunehmend kommunalsozialistisch, genossenschaftlich und staatssozialistisch geprägte Berlin im Jahr 1990 der rauschhaft entfesselte Neoliberalismus hereinbrach und sich bis heute austobt, ist eine andere Entwicklung nicht recht fassbar im Dunkeln geblieben. Irgendwie unterirdisch, aber zu jedem Zeitpunkt der vergangenen drei Jahrzehnte erkennbar, ging es auch darum, nicht nur die Stadtgestalt an sich, sondern auch das Selbstbild der Berliner umzudrehen. Wenn alle widerstandslos mitmachen, wenn die Musik spielt. Das kollektive Brainwashing wurde beharrlich als Bilderstreit ausgetragen und die soziale Realität der wiederaufgebauten Stadt als hässlich, architektonisch arm und vor allem viel zu landschaftlich, ja unerträglich grün in Frage gestellt. Das, was Berlin ausmacht, der sozial-räumliche Bestand einer transformierten wie revolutionierten Gesellschaft galt als Unwert. Als solle sie auch architektonisch alle Irrläufe und Verwerfungen der Geschichte hinter sich lassen, nahm die ohnehin laufende neoliberale Immobilisierung der Werte in Berlin zugleich noch die Form eines kulturellen Wertewandels an. Es ging um

das Bewusstsein von einem „normalen“ Lauf der Geschichte als Zielpunkt der Revision. Bei dieser gedanklichen Operation spielte der im berühmten „Historikerstreit“ der 80iger Jahre namhaft gemachte deutsche Sonderweg eine maßgebliche Rolle. Dabei handelt es sich kurz gesagt um eine vom Westen deutlich abweichende, sehr eigentümlich deutsche Variante der Despotie. Als könne man den Prozess der Zivilisation damit auflösen, wird anstelle des ewigen Kämpfens bis an die Grenze des Bürgerkrieges, anstelle der prekären demokratischen Mehrheiten und systemischen Schwächen des Kapitalismus eine deutsche Apartheid behauptet.

Die mentale Operation ist so spekulativ wie ansteckend gewesen: Alle Stämme, Klassen, Stände, Länder und Kommunen seien unter dem Dach Preußens in einer machtvollen identitären Umklammerung in Bann geschlagen gewesen, vorbildlich zur Raison gebracht. Allein durch Paternalismus, Strenge und Kunst hätte sich jene autoritäre Ordnungsmacht legitimiert, die Deutschland lange Zeit dominierte. In jenem idealisierten Preußen als normativem staatlichen Ideal, so die an Volltrunkenheit erinnernde Verblendung, habe jene „machtgeschützte Innerlichkeit“ (Thomas Mann) blühen können, durch die sich die Deutschen als Kulturnation auszeichneten. Innerlichkeit soll den seit Luthers reformatorischem Staatschristentum grassierenden Mangel an Öffentlichkeit aufwiegen. Der kritische Citoyen wird durch den Bildungsbürger ersetzt, universelle Werte durch bürgerliche Befindlichkeiten und Narzissmus. Wie verführerisch das spekulative Wesens-Palaver ist, zeigt sich darin, dass ein Thomas Mann diese Überlegungen im Widerstreit mit seinem Bruder in denkbar ausführlichster Weise ausgebreitet hat. Genau die hier gegebene Form des politisch unverantwortlichen Redens über alles auf einmal entspricht dem Wertekanon der neokonservativen Bewegung perfekt. Sein Gegenbild ist der klar strukturierte analytische kritische Diskurs. Eine geniale Konstruktion im Grunde genommen, mit der die faktische Weltverlorenheit und Entfremdung in eine Tugend verwandelt werden kann. So unglaublich es klingt: Die Verwandlung des politischen Raumes zu einer substantialistischen Nabelschau ist lange vor Corona die eigentliche gesellschaftliche Pandemie gewesen. Weit bedrohlicher als ein Virus hat sich das reaktionäre Muster festgesetzt, nach dem die universellen Werte von Christentum, Sozialismus wie Liberalismus und revolutionäre egalitäre Forderungen eine Bedrohung sind. Wer nun glaubt, das alles hat mit der Mitte Berlins und insbesondere mit der Gemeinschaft aller Berliner Mieter/innen überhaupt nichts zu tun, dem möchte ich folgende Gedanken antragen.

### Der Aufstand der Dinge

Ernst Bloch hatte die traumhafte Idee, die Dinge würden, wenn wir nicht hinsehen, wie Schiffe nachts auf dem Wannensee von selber auf Kollisionskurs gehen. Wir brauchen, zumal mit unseren unter der Zangengeburt schmerzenden Köpfen, eigentlich gar nichts tun: Unsere Baulichkeiten, die Häuser, die Spreebrücken und auch die Denkmäler trügen die Spannungen und Konflikte irgendwie ganz von alleine aus. Und es *crasht* auch gewaltig in Berlin. Einfach weil hier weiter ein Gespenst umgeht. Im letzten Jahr ist nicht allein der Flughafen fertig geworden, sondern ein weiteres, ebenso unzeitgemäßes wie heillos unnützes Großprojekt, das jetzt sinnlos daliegt und auf tolle Abenteuer aus ist. Das sogenannte Schloss ist fertig geworden, und niemand weiß, was man damit künftig überhaupt anfangen soll. Man kann ja noch nicht einmal hinsehen, so weh tut

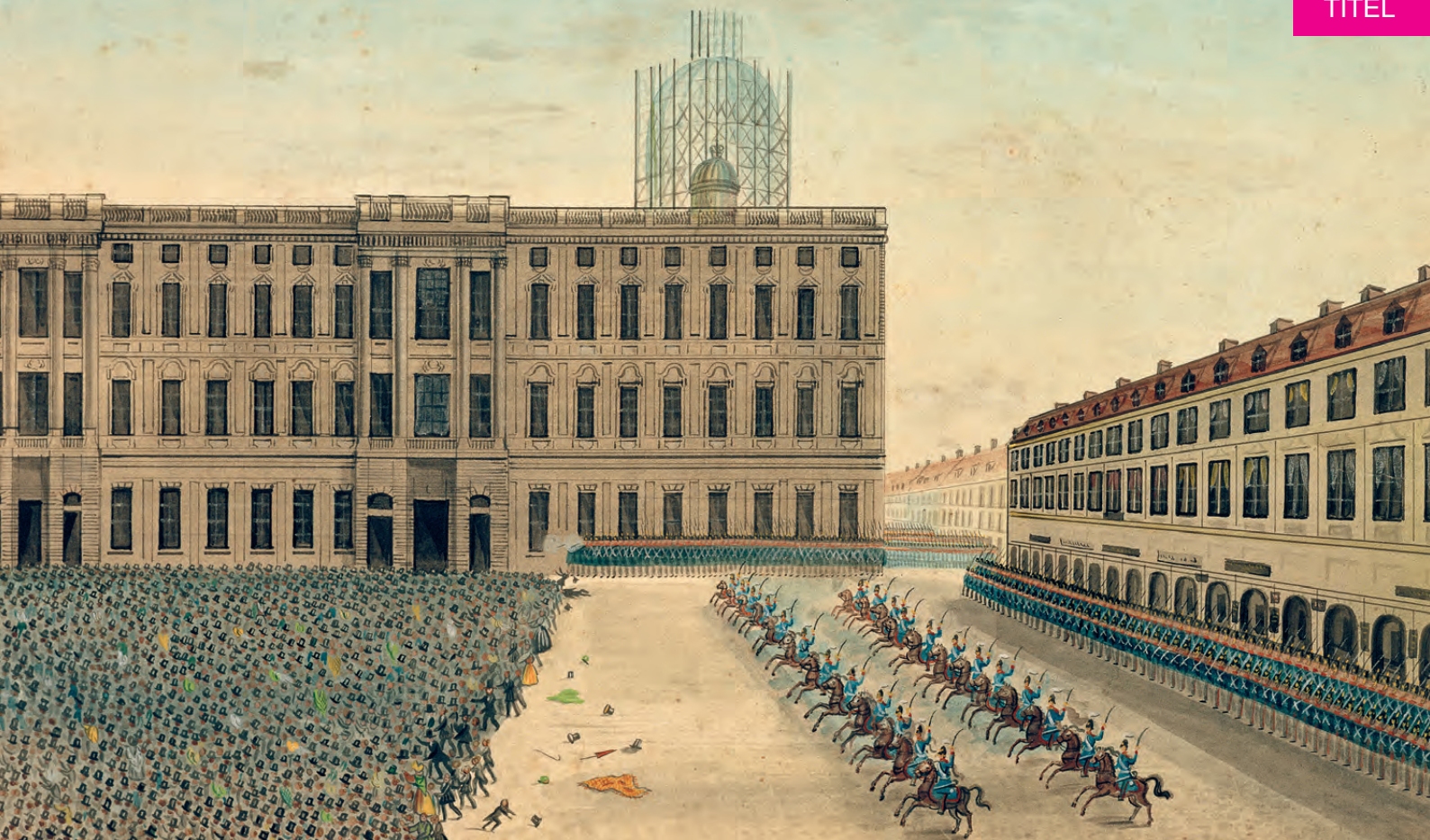
das steinerne Versatzstück am sensibelsten Ort der Stadt. Was also wird es bei so viel Überdruß wohl demnächst anstiften? Zank mit dem Fernsehturm, Auslaufen ins benachbarte räumliche Vakuum? Wird es sich seinen Neptunbrunnen rauben oder am Ende einfach zu wenig auf dem Sprung gewesen sein, den Kampf um die Berliner Liebe zu bestehen?

Wenn zu seiner Entzauberung noch irgend etwas gefehlt haben sollte, damit seine Zwanghaftigkeit offenbar wird, so hat es die Kuppel mit dem umlaufenden Spruchband an den Tag gebracht. Der Spruch hat die ganze Gegenutopie dreist in die Stadt gespuckt. Das Schloss steht und fällt mit seiner einzig gegebenen Funktion, zur Idee der sozialen Stadtkrone in Widerspruch zu gehen. Er wirft ein Preußentum mit Darth Vader-Fassade in die Waagschale, auf deren anderer Seite der Fernsehturm und seine wunderbare psychedelische Kugelhaut herausfordernd gegenübersteht. Da steht eine Monsterarchitektur von Schloss und will für Abkehr von 1. Sozialismus (Ausradierung eines Volkspalastes), 2. Demokratie (schwarz-weiß-roter Sonderweg) und 3. Kommune (Der Urkonflikt: Schon die Hohenzollernburg wurde zwangsweise auf städtischem Grund errichtet und ist immer bekämpft worden) werben, und beachtet doch nicht, dass die sachliche Gegnerschaft so unendlich reicher, verheißungsvoller vorgetragen ist. Welche Seite der Berliner Stadtkrone wird wohl siegen? Das völlig nutzlose „Schloss“ oder die schlanke Stecknadel, die sagt: Hier ist Berlin, hier beweise Deine Kunst als Tänzer! Mache die Welt schön, lade zum Gastmal. In einem offenen Raum, der Himmel, Erde, Spree und Kunst, Marx und Engels, Zuckererbsen, Engel, Spatzen, Stadthasen und Regentropfen lustvoll vereint.

Mitten in Berlin, im Herzen, wie man so schön sagt, stehen sich damit auf kürzester Distanz zwei Welten gegenüber. Das Angebot der Revanchisten läuft auf völlige Unterwerfung durch Kniefall und mit den Wölfen heulen hinaus. Die pflegliche Weiterentwicklung der „Offenen Mitte“ dagegen bedeutet ein anderes Berlin. Die Dinge haben sich aber nicht einfach nur von selber zur letzten Entscheidung aufgestellt. Sie sind Ergebnis einer ausführlichen, vom Historikerstreit abzweigenden Diskursschiene gewesen, in der zwar viel von Heilung die Rede war, während aber tatsächlich immer mehr Menschen an der Reaktion verzweifeln und erkranken. Möglicherweise haben sie in den Kiezen, den Mietergemeinschaften und Häusersyndikaten noch mal neu das Kämpfen gelernt, um jetzt, wo es Zeit wird, auch für das Ganze einer Richtungsentscheidung bereit zu sein. Denn die Stadtkrone betrifft alle Berliner, so autonom sie auch leben mögen. Sie gibt den „Spirit“ vor.

Dabei ist wichtig, auch die weniger sichtbaren Fallstricke und unterirdisch verbundenen Gänge im Blick zu behalten. Ausgehend vom Feuilleton und den Geschichtsdokumentationen der Fernsehsender ist ein Geschichtsbild aufgebaut, mit dem das Spiel um Blut und Boden unmerklich wieder gesellschaftsfähig geworden ist. Und Eigentum verpflichtet zu rein gar nichts mehr. Im grassierenden Lob des Bürgertums und des preußischen Idealismus festgezurr, werden aalglatt und geschwind die Geschäfte der Immobilienwirtschaft optimiert. Damit es nicht so brutal und raffgierig wirkt, wie es ist, wird Preußisch Blau drüber gepinselt. Denn sie gehören zusammen gedacht und auch in Werkgemeinschaft begriffen: Jene Think Tanks bei *FAZ* und *Die Welt*, denen die Ressorts Zeitgeschichte und Immobilien gleichermaßen redaktionelle Heimat war. Wer Land erobern will, muss das intellektuell vorbereiten. Das ist in immer größer werdenden Kreisen geschehen, die ihren Ausgang bei Joachim Fest oder Rainer Zitelmann, um Arnulf Baring





Das Niederkartätschen der Märzrevolution von 1848 diente als Vorlage für den Schriftzug an der seinerzeit gerade im Bau befindlichen Schlosskuppel. Damals wie heute wird vom Volk gefordert, sich bedingungslos der staatlichen und göttlichen Gewalt zu unterwerfen. Foto: akg-images

oder Alexander Gauland, um Karl Schlögel und dem Erz-Terminator des DDR-Sozialismus, Bernd Faulenbach, nahmen. Das „Schloss“, die geraubten Benin-Bronzen inklusive, ist nicht einfach unterlaufen. Sondern es gab den übergeordneten Plan, die kulturelle Hegemonie der Linken und den Geist von 1968 zu brechen. Es hat einen Erdrutsch gegeben als der reale Sozialismus zusammenbrach und die westdeutsche Linke mitriss. An Raubzug und Kolonialisierung beteiligt, hat sie sich weitgehend kompromittiert. Deutschland hat am „Ende der Utopien“ nach einer starken Gegenerzählung gesucht und sie unter Aufgabe der „Kritischen Theorie“ auch ausgeliefert. Das Herbeischreiben einer ständestaatlichen alternativen Ordnungsidee – für die der Schlossneubau steht – ist nicht im publizistischen Nirwana geschehen. Ein Aufbaukommando hat zielstrebig auf die Schlussfolgerung hingearbeitet, die uns noch immer bass erstaunt. Und schließlich in der Behauptung gipfelt, dass Naziherrschaft und Kommunistische Republik nur ein „Fliegenschiss“ oder bestenfalls eine Fußnote der großen Geschichte der Deutschen seien. Genau hier nämlich gründet diskursanalytisch betrachtet der Spruch: „Hol Dir Dein Land zurück!“ Doch hübsch der Reihe nach.

### Der Kniefall als Symbol

Der Zusammenstoß zwischen der steinernen Masse des sogenannten Schlosses mit dem luftig-landschaftlichen Park unter dem Fernsehturm ergibt eine stadtbildliche Konfrontation, die zum Himmel schreit. Dem freien, offenen Raum im Osten steht am anderen Ufer – im Westen – nun jener gebaute Kniefall gegenüber, wie ihn die Kuppel in goldenen Lettern manifestiert. Sie wurde in den Märzkämpfen 1848 errichtet und ist, wie jede Kuppel, ein Symbol der Totalität und im politischen Kontext imperial. Mit dem Spruch wird dem ganzen lebenden Erdkreis,

und besonders den vor den Toren des Schlosses kämpfenden Demokraten die totale Unterwerfung befohlen. Der geforderte Kniefall ist ein ikonografischer Topos der sich mit der Idee des Rittertums, genau genommen des in den Stand erhebenden Ritterschlages, der Akkolade, verbinden lässt. Rückt anstelle der ursprünglich adelnden „Frau Welt“ wie am Berliner Schloss hingegen Jesus als Weltenherrscher ins Bild, so wird mit dem Kniefall neben der Reichsidee die tausend Jahre alte Gotteskriegerschaft adressiert. Es geht dabei nicht allein um die Milizen des Herrn, sondern historiographisch konkret um Heroisierung der gentilen Landnahme, um Reconquista als Rückeroberung, oder um die Kolonisierung der Welt im Namen des Christentums. Das durchsetzungsstark vorangebrachte Schlossprojekt bedeutet also weit mehr als fleißige Heimatkunde und folgt nur an der Oberfläche betrachtet einem restaurativen Impuls. Im Grunde genommen sollen wir alle durch Faktizität dazu verführt werden, uns einer vorgetäuschten elitären Wirklichkeit zu fügen. Den konservativen Wertewandel durch Zustimmung affirmieren. Wir sollen alle mitspielen, uns gewöhnen, protofaschistisch immer mehr aufladen lassen, völlig wehrlos werden. Wer in den Anfängen der „Schlossdebatte“ aufmerksam die forcierenden Schriften von Joachim Fest, Wolf Jobst Siedler oder Arnulf Baring gelesen hat, konnte das Ziel bereits sehen, noch ehe das Denken in die Verwirklichungsphase überging. Es ging, und das ist die besondere Crux im Falle der deutschen Antimoderne, das im Vergleich einmalig Hinterhältige, schon ganz früh um eine verführerische Gegenutopie. Die stolze Idee der Plebejer von einem jenseits der eigenen existenziellen Interessen liegendem emanzipatorischen Ziel war Herausforderung genug, jene projektive Idee der besseren Welt, des Heimkehrens im Sinne von Bloch. Noch aber ist sie in Berlin als Städtebau der Freizügigkeit konkret zu erleben. ●





# Kampf um den Freiraum am Fernsehturm

Die Initiative Offene Mitte Berlin stemmt sich gegen die Privatisierung und Bebauung des Areals

Von Matthias Grünzig

**Im Zentrum Berlins, rings um den Fernsehturm, besteht eine paradoxe Situation: Auf der einen Seite befindet sich hier ein Ensemble, das mit genau jenen sozialen und ökologischen Qualitäten aufwarten kann, die heute aktueller denn je sind. Hier befinden sich über 2000 Wohnungen in bester Innenstadtlage, die sich allesamt im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Mitte befinden und auch für Normalverdiener bezahlbar sind. Hier gibt es einen großen öffentlichen Freiraum, in dem sich jeder aufhalten kann und der von einer vielfältigen Nutzerschaft bevölkert wird. Hier existieren große Grünflächen mit zahlreichen Bäumen, die das Stadtklima positiv beeinflussen. Und hier stehen natürlich wichtige Architekturikonen, wie der Fernsehturm, die zu den Attraktionen Berlins gehören.**

Doch gleichzeitig ist dieses Ensemble seit Jahren massiven Angriffen ausgesetzt. Immer wieder melden sich gut organisierte Interessengruppen zu Wort, die eine Privatisierung und Bebauung des Freiraumes propagieren. Vor allem die Planungsgruppe Stadtkern im Bürgerforum Berlin betreibt eine systematische Kampagne für eine Bebauung dieses Raums. Diese Konflikte bilden den Hintergrund für das Engagement

der Initiative Offene Mitte Berlin (IOM), die sich seit über fünf Jahren für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Freiraumes einsetzt.

Bereits im Herbst 2013 beschloss das Abgeordnetenhaus ein ergebnisoffenes Bürgerbeteiligungsverfahren mit dem Titel „Alte Mitte – neue Liebe“, in dem über die Zukunft dieses



Foto: Privat

**Matthias Grünzig** arbeitet als freier Journalist und Bauhistoriker und engagiert sich in der Initiative Offene Mitte Berlin.



Gebietes entschieden werden sollte. Auf der Auftaktveranstaltung am 18. April 2015 unterschrieben die baupolitischen Sprecher/innen aller Fraktionen des Abgeordnetenhauses ein „Dialogversprechen“ und versicherten, dass sie die Ergebnisse des Partizipationsverfahrens akzeptieren würden. Es folgte eine Vielzahl an Veranstaltungen, wie Fachcolloquien, Bürgerwerkstätten, Foren, Online-Dialoge, „Partizipatives Theater“ und eine Jugendbeteiligung. Insgesamt beteiligten sich rund 100.000 Bürger/innen an dem Verfahren.

Eine wichtige Zwischenetappe bildete das Halbzeitforum am 5. September 2015, auf dem die Bürger per TED-Abstimmung über verschiedene Thesen zur Zukunft des Gebietes befinden konnten. Zur Auswahl standen sowohl die Erhaltung des Freiraums als öffentlicher Grünraum, als auch die Privatisierung und Bebauung des Gebietes. Eine klare Mehrheit votierte für die Weiterentwicklung des Freiraums als öffentlicher, nicht kommerzieller Raum und eine grüne Oase. Außerdem wurden eine Verkehrsberuhigung und eine bessere Gestaltung des Spreeufers gefordert.

### Starke Privatisierungslobby

Dieses Bürgerbeteiligungsverfahren bildete auch die Keimzelle der IOM. Denn in den Veranstaltungen trafen sich Bürger/innen, die sich für diesen öffentlichen Freiraum begeisterten. Sie alle standen vor einem gemeinsamen Problem: Damals gab es zwar starke Interessengruppen, die für eine Privatisierung und Bebauung eintraten. Es existierte aber keine Initiative, die sich explizit für den Erhalt des öffentlichen Freiraumes engagierte. Gleichzeitig war allen bewusst, dass der Raum auch unter Defiziten litt und deshalb weiterentwickelt werden musste. Ein Problem waren die Autoschneisen der Spandauer Straße und der Karl-Liebknecht-Straße, die den Raum zerschnitten. Ein weiteres Defizit war die wenig einladende Gestaltung des Spreeufers. Problematisch war zudem die Nutzung der angrenzenden Gebäude. Dort gab es neben den Wohnungen auch attraktive Gewerbegeschosse, die allerdings wenig einfallsreich genutzt wurden. Filialisten und andere kommerzielle Angebote sorgten für Eintönigkeit. Unser Ziel war eine vielfältige Nutzungsmischung mit kulturellen und zivilgesellschaftlichen Akteuren.

Die Konflikte ließen nicht lange auf sich warten. Denn nach den Ergebnissen des Halbzeitforums bestand die Gefahr, dass das Dialogverfahren abgebrochen würde. Die Planungsgruppe Stadtkern bezeichnete das Verfahren als „verschwendetes Geld“ und forderte seinen Abbruch. Das Hauptanliegen der IOM bestand deshalb zunächst darin, das Verfahren überhaupt zu Ergebnissen zu führen. Dieses Ziel wurde mit der Erarbeitung von zehn sogenannten „Bürgerleitlinien“ erreicht. Darin wurden wichtige Eckpunkte wie die Erhaltung des Freiraumes als öffentlicher, nicht kommerzieller Raum und seine Entwicklung zu einer grünen Oase festgeschrieben. Weitere Punkte waren eine vielfältigere Nutzung der angrenzenden Gebäude und die Reduzierung des Autoverkehrs.

Der nächste Streit ging um die Frage, ob die Bürgerleitlinien durch das Abgeordnetenhaus beschlossen werden sollten. Die Planungsgruppe Stadtkern fuhr starke Geschütze auf, um den gesamten Beteiligungsprozess zu diskreditieren. In dem Verfahren wären „fachlich nicht ausgebildete Personen nach ihren Vorstellungen und Vorlieben“ befragt worden, und die Ergebnisse seien deshalb irrelevant. Doch auch diese Intervention blieb erfolglos. Am 9. Juni 2016 beschloss das Abgeordnetenhaus mit den Stimmen aller Fraktionen die Bürgerleitli-

nien für die Berliner Mitte. Anschließend ging es darum, die Bürgerleitlinien mit Leben zu füllen. Ein erster Erfolg war die Eröffnung der Stadtwerkstatt in der Karl-Liebknecht-Straße im Sommer 2018. Dort entstand ein vielseitig nutzbarer Veranstaltungs- und Ausstellungsraum. In der Stadtwerkstatt finden Beteiligungsveranstaltungen zu Projekten der Senatsverwaltungen statt, daneben können aber auch Initiativen eigene Projekte vorstellen. Auch die IOM nutzte die Stadtwerkstatt für eigene Veranstaltungen.

### Wettbewerb mit Bürgerbeteiligung

Ein zweiter Schwerpunkt war eine attraktivere Gestaltung der Grünflächen und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Am 14. Januar 2021 wurde ein diesbezüglicher Wettbewerb ausgeschrieben, dem ein umfangreicher Bürgerbeteiligungsprozess vorausging. Zwischen Ende 2018 und der coronabedingten Schließung im März 2020 fanden zahlreiche Partizipationsveranstaltungen statt, auf denen die Bürger/innen ihre Vorstellungen einbringen und auf Augenhöhe mit Mitarbeiter/innen der Verwaltung und Wissenschaftler/innen Zukunftsthemen der Stadt erörtern konnten. Fragen des Regenwassermanagements und der Biodiversität spielten ebenso eine Rolle, wie die Verkehrswende und die Anpassung an den Klimawandel.

Im Rahmen dieser Debatte kristallisierten sich auch neue Fragen heraus. So zeigten viele Bürger/innen großes Interesse an der Geschichte des Ensembles. Die IOM reagierte darauf mit einem umfangreichen Ausstellungs- und Veranstaltungsprogramm. Im Februar und März 2019 fand in der Stadtwerkstatt die Ausstellung „Der Komplex Karl-Liebknecht-Straße – zwischen Utopie und Realität“ statt. Im Oktober 2019 folgte die Ausstellung „50 Jahre Berliner Fernsehturm – zwischen Alltagsleben und Weltpolitik“, die bis zum Januar 2020 auf dem Freiraum am Fernsehturm gezeigt wurde. Parallel dazu gab es Vortragsreihen, bei der renommierte Expert/innen und Zeitzeug/innen zur Architektur, zur Landschaftsarchitektur und zur Kunst am Bau referierten.

Ein weiterer Schwerpunkt war der Verkehr. Laut den Bürgerleitlinien sollten die Spandauer Straße und die Karl-Liebknecht-Straße, die den Freiraum zerschneiden, eine Verkehrsberuhigung erfahren. Doch die zuständige Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz unternahm wenig Aktivitäten, um diesen Beschluss des Abgeordnetenhauses umzusetzen.

Daher entwickelten wir im Frühjahr 2019 ein Konzept für eine Verkehrsberuhigung. Unserer Forderung verliehen wir durch ein „autofreies Protestpicknick“ am 31. August 2019 öffentlichkeitswirksamen Nachdruck. Gemeinsam mit anderen Klimaschutz- und Verkehrsinitiativen haben wir die Spandauer Straße temporär gesperrt.

Das Ergebnis all dieser Aktivitäten ist ein Auslobungstext zum Wettbewerb Rathausforum/Marx-Engels-Forum, der auch viele unserer Vorstellungen beinhaltet. Nach den jetzigen Planungen soll der Wettbewerb im August 2021 abgeschlossen werden. Doch auch nach dem Wettbewerb wird noch viel zu tun bleiben. Eine Herausforderung bleibt der Verkehr. Wir wollen den Bereich um den Fernsehturm zu einem Modellgebiet für die Verkehrswende machen, mit einer autofreien Flaniermeile vom Alexanderplatz bis zum Brandenburger Tor. Und als Fernziel streben wir eine Kommunalisierung der Fernsehturm-Umbauung an, damit auch hier attraktive Nutzungen entstehen können. Der Initiative Offene Mitte Berlin werden jedenfalls auch künftig nicht die Themen ausgehen. ●



# Volkspalast ohne Geschäftsgrundlage

18 Jahre vergingen zwischen der Schließung des Palastes der Republik und der Vollendung des Abrisses – Chronologie eines ideologischen Durchmarsches

Von Rainer Balcerowiak

**Manchmal sind es kleine bürokratische Akte, die in der Folge enorme politische Dimensionen entwickeln. Am 19. September 1990 verfügte die Bezirkshygieneinspektion Berlin, den Palast der Republik „mit sofortiger Wirkung aus Gründen der Gesundheitsgefährdung durch Asbest für die gesamte öffentliche Nutzung zu sperren“. Noch am selben Tag bestätigte der Ministerrat der DDR diese Verfügung durch einen entsprechenden Erlass. Knapp 14½ Jahre nach seiner feierlichen Eröffnung wurde damit das endgültige Ende dieses politischen, kulturellen und architektonischen Leuchtturms der DDR-Hauptstadt eingeläutet.**

Allen Beteiligten war bereits damals klar, dass eine einfache Wiederöffnung nach erfolgter Asbestsanierung keine realistische Option sein konnte. Denn der Palast mit seiner Doppelfunktion als politisches Zentrum und Volkshaus der sozialistischen Gesellschaft hatte mit der Überführung der DDR in die kapitalistische Bundesrepublik seine Geschäftsgrundlage verloren. Von nun an ging es um die künftige Gestaltung und Verwertung des Areals im Herzen der vereinten Hauptstadt. Lange Jahre ging es dabei vor allem darum, ob der Palast komplett abgerissen wird, oder nach Sanierung teilweise in ein neues Gebäudeensemble integriert werden sollte. Eine Auseinandersetzung, die weniger städtebaulich als ideologisch geführt wurde. Denn große Teile der herrschenden deutschen Eliten begriffen den Palast als verhasstes Symbol einer verhassten

Gesellschaftsordnung, das verschwinden muss – um somit zu einem Symbol des Sieges im Kampf der Systeme zu werden. Bald tauchte auch die Idee des Aufbaus einer Replik des alten Hohenzollernschlosses auf, das sich auf dem Areal einst befand und dessen im Krieg weitgehend zerstörte Ruine 1950 gesprengt worden war.

## Nutzlose Wettbewerbe und Gremien

Doch zunächst passierte wenig Konkretes. Im März 1993 beschlossen der Bund und das Land Berlin die Auslobung eines internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der insgesamt 1100 Teilnehmer fand. Den ersten Preis errang 1994 der Architekt Bernd Niebuhr mit seiner Vorstellung eines modernen Baukörpers in den Dimensionen des Schlosses, wobei er sich dezidiert gegen eine Schloss-Attrappe positionierte. Deren Befürworter, allem voran der von dem Landmaschinenunternehmer Wilhelm von Boddien 1992 gegründete Förderverein für den Wiederaufbau des Berliner Schlosses, rührten derweil kräftig die Trommel und durften sich 1993 mit einer auf einem Gerüst vor dem gesperrten Palast platzierten Schlossfassade präsentieren.

Im Mai 1996 beschloss der gemeinsame Ausschuss von Bund und Land schließlich ein Konzept, das ein Konferenzzentrum mit Hotel, eine große Bibliothek, eine Ausstellungsfläche, sowie Läden und Geschäfte vorsah. Ein Jahr später begann ein entsprechendes Interessenbekundungsverfahren, 1998 wurden 14 Arbeiten ausgewählt. Das Verfahren wurde allerdings ohne Zuschlag beendet, da laut dem Ausschuss kein Vorschlag eine



überzeugende Lösung bot. Im Oktober 1997, sieben Jahre nach der Schließung, begann schließlich die Asbestsanierung des allmählich verfallenden Gebäudes, wobei bereits einige Gebäudeteile abgerissen wurden. Im November entrollten Gregor Gysi und der Berliner PDS-Abgeordnete Freke Over vom Dach des Palastes ein Transparent mit der Aufschrift „Stoppt den Palast-Abriss“ – und trafen damit auch die Stimmung in der Stadt, deren Bewohner/innen sich laut Erhebungen mehrheitlich gegen einen Abriss aussprachen.

Der Bund-Länder-Ausschuss beschloss schließlich die Einrichtung einer Expertenkommission, die im Januar 2001 ihre Arbeit aufnahm. Ende Dezember 2001 entschied sich die Kommission mit einer Stimme Mehrheit für den Abriss des Palastes und einen Nachbau des Stadtschlusses mit seinen barocken Fassaden. In dem Schlossbau sollte das „Humboldt-Forum“, eine Kombination aus Museum, Bibliothek und Veranstaltungsbereich entstehen. Im Juli entschied der Deutsche Bundestag auf dieser Grundlage, dass auf dem Areal ein Gebäude in der Kubatur des Stadtschlusses errichtet werden soll. Ein erneuter Beschluss zum Abriss des Palastes folgte rund ein Jahr später.

### Skurrile Siegesfeier in Ruine

Damit waren die Würfel eigentlich gefallen. Da sich die Asbestsanierung als schwierig erwies und entsprechend lange hinzog, vor einem Abriss komplizierte geologische Untersuchungen des sumpfigen Areals und seines Umfeldes notwendig waren und das Planungs- und Vergabeverfahren sich ebenfalls sehr zeitaufwendig gestaltete, war an einen schnellen Baubeginn nicht zu denken. Es folgte die Phase der Zwischennutzungen mit Ausstellungen, Performances, Konzerten, Workshops, Sportwettkämpfen und politischen und anderen Veranstaltungen. Skurrilstes Event war sicherlich die Großveranstaltung des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI) am 15. Juni 2004. Dafür wurde extra neuer Estrich in die skelettierte Ru-

ine gegossen, fast 8.000 Quadratmeter Teppichboden verlegt und neues Licht installiert. Hier wurde vor allem der Sieg über den Sozialismus gefeiert, die 1.200 Gäste ließen sich von Sterneköchen verköstigen und konnten unter anderem Reden von Gerhard Schröder, Angela Merkel, Guido Westerwelle und dem polnischen Staatspräsidenten Aleksander Kwasniewski lauschen.

Diese Phase gab den Befürwortern einer irgendwie gearteten Bewahrung des Palastes oder wenigstens seiner Funktion als offener Kultur- und Begegnungsstätte kurzzeitig Aufwind. Auch viele bekannte Künstler und Intellektuelle wie Günter Grass, Dario Fo, Christoph Schlingensiefel und Daniel Brühl setzten sich für ein Moratorium ein. Doch Versuche der Linken und Grünen im Bundestag, den Abriss zu stoppen und neue Konzeptverfahren zu starten, wurden im Januar 2006 mit der Mehrheit der anderen Parteien abgeschmettert. Der CDU-Abgeordnete Wolfgang Börnßen machte in der Debatte deutlich, worum es geht: Die DDR habe mit der Sprengung des Schlosses ein „geschlossenes Ensemble“ zerstört, um im Zentrum der Republik ein Symbol für sich zu sichern. Dafür könne es keinen Bestandsschutz geben. Wenige Wochen später begann der Abriss, am 1. Dezember 2008 vollendete ein Bagger das Zerstörungswerk.

Da auch die künftige bauliche Gestaltung und Nutzung der Schlossattrappe bereits weitgehend geregelt war, ging es anschließend vor allem um die Finanzierung des Vorhabens, dessen Gesamtkosten seinerzeit auf 480 Millionen Euro taxiert wurden. Der Bund bestand auf einer Kostenbeteiligung des Landes Berlin als Bedingung für die Nutzung von großen Teilen des Gebäudes durch das „Humboldt-Forum“, was in der damals regierenden „rot-roten“ Koalition kurzzeitig für Krach sorgte. Am 12. April 2007 erklärte Berlins Kulturstaatssekretär André Schmitz (SPD) im *Tagesspiegel*: „Die Gespräche mit dem Bund sind auf gutem Weg. Berlin wird zu seiner politischen und finanziellen Verantwortung stehen“. Berlins heutiger Kultursenator Klaus Lederer (Linke), damals Landesvorsitzender der PDS, hielt dagegen: „Wir bringen die landeseigenen Grundstücke mit ein. Eine weitere Finanzierung lehnen wir ab“, sagte Lederer, auch unter Verweis auf den geltenden Koalitionsvertrag.

Knapp zwei Wochen später gab es Entwarnung, die PDS knickte ein. Berlins Regierender Bürgermeister Klaus Wowereit und Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee (beide SPD) ließen es sich nicht nehmen, das Ergebnis der Verhandlungen zwischen Bund und Land im Skelett des ehemaligen Volkskammersaals im Palast der Republik bekannt zu geben.

Die Tageszeitung *junge Welt* kommentierte Lederers Rolle rückwärts damals mit bissigen Worten: „Wenn eine Allianz aus DDR-Hassern, preußentümelnden Dumpfbacken, obskuren Geschäftemachern und stadtplanerischen Geisterfahrern einen der zentralen Plätze der Hauptstadt mit einer Stadtschloß-Attrappe verunstalten will, darf die Hauptstadt-Linkspartei.PDS natürlich nicht abseits stehen. Und nachdem Kulturstaatsminister Bernd Neumann (CDU) vor einigen Tagen einen finanziellen Beitrag Berlins eingefordert hatte, drängelte sich PDS-Landeschef Klaus Lederer (...) pflichtschuldigst in die erste Reihe der Schloßfinanzierer.“ Anscheinend habe Lederer – wie viele seiner Parteifreunde – „noch eine große historische und persönliche Schuld abzutragen. Wer, wie Lederer, 1987 in der *jungen Welt* als Jung-FDJler in der Rubrik ‚Ich bin vierzehn‘ verkündet hat: ‚Wenn ich groß bin, werde ich ein Kommunist‘, hat einiges gutzumachen“.



Ein Graffiti auf dem Fundament des 2008 abgerissenen Palastes der Republik beschreibt präzise eines der ideologischen Motive dieses kulturhistorischen Kahlschlag. Foto: Schreibkraft/Wikipedia



# „Nationalsymbol unter nationaler Kontrolle“

Interview mit Philipp Oswalt

**Am 17. Dezember 2020 eröffnete das Humboldt Forum in den wiederaufgebauten Fassaden des Berliner Schlosses. Kritiker sehen im Humboldt Forum ein Projekt zur nationalen Identitätsstiftung und den Versuch, die deutsche Geschichte ab 1919 zu verdecken.**

**MieterEcho: Wie fühlen Sie sich angesichts der Eröffnung des Humboldt Forums?**

**Philipp Oswalt:** Ich fand es bemerkenswert, wie kritisch die öffentliche Rezeption war. Das haben sich die Protagonisten sicher anders vorgestellt. Seit dem Start der Debatte gab es eine breite öffentliche Kritik an den Aufbauplänen und Umfragen, in denen sich die Mehrheit der Bevölkerung gegen den Schlossaufbau aussprach. Diese Kritik der Öffentlichkeit ist offenbar bestehen geblieben. Man muss aber auch sehen, dass die Befürworter den Schlossaufbau nicht als den Schlusspunkt einer Entwicklung, sondern als Startpunkt eines Kulturkampfes sehen, um von dort ausgehend weitere Rekonstruktionen einzufordern.

**Welche Alternativen hätte es zum Wiederaufbau des Schlosses gegeben?**

Als Alternative empfahl die Expertenkommission bei einer Neubebauung zu prüfen, inwieweit man Teile des Palastes in den Neubau integrieren kann. Dazu gab es Entwürfe. Das wäre adäquat gewesen, um die Geschichtlichkeit des Ortes zu be-

wahren. Wir sollten aber nicht nur über Fassaden reden, sondern auch über die Frage der Art der Öffentlichkeit, die entsteht. Wir haben es in dem Bereich der Stadt mit einer stark von Repräsentationsbedürfnissen geprägten Stadtgestaltung zu tun. Es gibt Botschaften, Ministerien, Autohäuser und so weiter. Das Herz der Stadt Berlin bräuchte aber eine andere Art von städtischer, ziviler Öffentlichkeit, so wie wir es bei temporären Nutzungen des Volkspalastes in begrenztem Maße



Foto: Nicolas Wefers

**Philipp Oswalt**, Architekt und Publizist, unterrichtet seit 2006 an der Universität Kassel Architekturtheorie und Entwerfen. Von 2009 bis 2014 war er Direktor der Stiftung Bauhaus Dessau.



hingekriegt haben. Es gab mal den Vorschlag, dort die Berliner Stadtbibliothek zu errichten. Das wäre eine Art der Öffentlichkeit gewesen, die diesem Ort gutgetan hätte, statt ihn gemeinsam mit der Museumsinsel dem touristischen Geschäft zuzuschlagen. Neben der Frage der Fassade wurde die Frage der Programmierung falsch entschieden.

**Sie sagten, der Schlossaufbau sei kein Schlusspunkt, sondern eher ein Anfang gewesen. Was kommt als Nächstes?**

Es steht nicht nur der Nachbau der Schinkelschen Bauakademie bevor. Ich war beim Richtfest zum Zwischenstand des Bauprozesses und vor Ort waren Stände, etwa von der Gesellschaft Historisches Berlin und anderen Vereinigungen, die die Verlegung des Neptunbrunnens, die Überbauung des Marx-Engels Forums als neue Altstadt ebenso wie die Nachbildung historischer Innenräume im Schloss forderten. Ob das gesellschaftlich durchsetzbar ist, wird sich zeigen. Aber das ist die Auseinandersetzung, die zu führen ist.

**Sie haben in einem Aufsatz über die Rekonstruktion des Stadtschlusses mal geschrieben: „Dieser Bau ist zuerst ein gesellschaftliches Symbol, seine Gebrauchsfunktion ist sekundär.“ Was genau meinen Sie damit?**

Die Politik hat sich in den 90er Jahren zunächst für den Fassadenaufbau entschieden und erst danach eine Nutzung gesucht, mit der man das legitimieren kann. Im Sinne einer Political Correctness wurde die Idee des Humboldt Forums geboren, das eine preußische Selbstbestimmung des heutigen Deutschlands mit einer vermeintlichen Interkulturalität ausbalancieren sollte. Genau genommen ist das eine ziemlich perverse Form der Neokolonialisierung, weil es die anderen Kulturen nicht nur in Haftung nimmt, sondern instrumentalisiert, um diese Formen deutscher Identitätsgebung zu legitimieren. Schließlich ist das Ganze zu einem Rohkrepiere geworden, weil die koloniale Vorgeschichte der Sammlungen inzwischen den Diskurs sehr stark prägt. Der Fassadenaufbau ist ein Versuch einer nationalen Setzung ohne Autorenschaft. Aufgrund der eigenen Geschichte traut sich Deutschland momentan keine nationale Setzung zu machen, sondern vollzieht sie durch den Wiederaufbau eines historischen Baus. Hier kann man sich in einer vermeintlichen Form von Sachlichkeit und Objektivität verstecken. Man sagt Schlüter sei der Autor. Aber natürlich ist die Entscheidung dieses preußische Herrscherschloss wieder aufzurichten, ein Versuch der Bundesrepublik nach 1990 eine Geschichte zu geben, die sich auf die Zeit vor 1919 bezieht. Ich habe die westdeutsche Perspektive immer so verstanden, als dass die Bundesrepublik ein neues Staatswesen sei, das eine Vorgeschichte hat und versucht, eine neue Verfasstheit der Gesellschaft auf den Weg zu bringen. Nun haben wir an vielen Stellen dieses Drängen danach, das gesellschaftliche Selbstverständnis weit tiefer in die Geschichte, in vordemokratische Zeiten zurück zu verwurzeln. Das ist meines Erachtens die wesentliche Botschaft, die dieser Bau aussendet. Er wird als Nationalsymbol benutzt und steht unter nationaler Kontrolle. Das Schloss ist kein kulturelles, sondern ein politisches Projekt der Identitätsstiftung.

**Sehen Sie im Bereich des Städtebaudiskurses eine Veränderung durch die rot-rot-grüne Regierung in Berlin?**

Ich sehe keinen Paradigmenwechsel, sondern eine Verschiebung von Themen, was den Anforderungen der Zeit geschuldet ist. Die Problematik der Immobilien- und Bodenpreise sowie

des Mangels an Wohnraum hat ein sehr großes Gewicht im öffentlichen Diskurs angenommen. Es gibt Diskurse um die Verkehrswende und Mobilität. Insofern sind die Identitätsfragen der 90er Jahre in den Hintergrund geraten und wir haben heute funktionalere Anforderungen als in den 90er Jahren. Gleichzeitig gibt es keinen wirklichen Bruch mit diesen Städtebaudiskursen, wie derzeit am Molkenmarkt zu beobachten ist. Das Problem sind natürlich auch die sehr langen Planungs- und Entscheidungsprozesse bei städtebaulichen Maßnahmen.

**Wie müsste ein Paradigmenwechsel aussehen?**

Die Fragen von Geschichts- und Symbolpolitik und Identität sind sicherlich nur eine Facette des Städtebaus und der Stadtentwicklung, insofern war ihre Überbetonung problematisch. In einer Hauptstadt mit einer sehr problematischen Geschichte hat sie jedoch eine gewisse Relevanz. Es ist wichtig, dass der Diskurs um das Bodeneigentum und den Bodenmarkt eine Priorisierung erfahren hat. Was die Fragen der Geschichtspolitik und der Stadtentwicklung angeht, würde es für mich darum gehen, die Stadt, wie sie besteht zu akzeptieren und weiterzuschreiben, statt revisionistisch unterwegs zu sein. Die Stadt sollte stärker aus dem Gebrauch ihrer Bürger heraus und nicht nach ästhetischen Fragen gedacht werden. Es geht um Fragen von Raum- und Aufenthaltsqualitäten. Dann stellt sich natürlich die Frage: Was ist mit dem öffentlichen Raum?

**Nochmal zurück zum Schloss. In der jüngeren Vergangenheit gab es viele Diskussionen über das vergoldete Kreuz auf der Kuppel. Sie selbst haben das Kreuz einmal eine radikale Orthodoxie genannt. Was meinen Sie damit?**

Die Rekonstruktionsprozesse seit den 80er Jahren sind eine neue Form, nämlich eine Rekonstruktion aus der Fotografie. Es geht darum, verloren gegangene Bauten fotorealistisch zu reproduzieren. Eine solche Rekonstruktion gab es bis dahin nicht. Rekonstruktion war bis dato immer eine kulturelle Aneignung eines historischen Erbes durch die Gegenwart und eine Interpretation. Das war so gewollt und es war auch gar nicht anders möglich, weil die Überlieferungen gar nicht so genau waren.

Von den heutigen Rekonstruktionsbefürwortern ist das nicht gewollt. Statt einer kulturellen Aneignung soll es eine technisch-wissenschaftliche Rekonstruktion des Vorgängerbaus sein. Man konstruiert eine Art Sachzwang, demnach eine Rekonstruktion nur echt ist, wenn sie fotoidentisch ist. Durch die Frage der Aneignung kommen Sie aber zu der Frage der Bewertung. Wie positionieren Sie sich selber zu dem historischen Sachverhalt? Unter dem vermeintlichen Siegel der Objektivität verweigert man es, diesen Wertediskurs zu führen. Stattdessen tut man so, als ginge es darum, verloren gegangene Bauten zu reproduzieren, und um Schönheit. Unter dem Signum der historischen korrekten Rekonstruktion verbergen sich aber de facto Wertediskurse, Identitätsdiskurse und politische Diskurse über das Gesellschaftsverständnis. Das ist beim Kreuz natürlich ganz extrem, weil die Kuppel und das Kreuz sowohl Ausdruck eines reaktionären Gesellschaftsverständnisses und sehr problematischen Religionsverständnisses aus dieser postrevolutionären, restaurativen preußischen Zeit nach 1848 sind, als auch Ausdruck von Herrschaft und von Unterwerfung.

**Vielen Dank für das Gespräch.**

*Das Interview führte Philipp Möller.*



Investoren wie die Frankonia haben es längst verstanden: „Hier, wo der kulturelle und politische Aufstieg Preußens auf dem Weg nach Europa begann, entsteht in prominentester Lage Berlins am Schinkelplatz eine einzigartige Stadtresidenz für eine exklusive Klientel“. Foto: Matthias Coers

# Die „Wiederkehr des Alten Wahren“

Schönheit in der Stadtplanung ist nicht unpolitisch

Von Tom Kaden

**Der Kunsthistoriker Georg Dehio schrieb 1901: „Der Venus von Milo ihre Arme wiederzugeben oder Leonardos Abendmahl mit einer frischen Farbdecke zu überziehen, gilt für eine heute unmöglich gewordene Barbarei. Nur gewisse Architekten glauben dergleichen noch täglich verüben zu dürfen. Was berechtigt uns denn, so viel Zeit, Arbeit und Geld dem Schaffen der Gegenwart zu entziehen, um sie den Werken der Vergangenheit zuzuwenden? Doch hoffentlich nicht das Verlangen, sie einem bequemeren Genuss mündgerechter zu machen? Nein, das Recht dazu gibt uns allein die Ehrfurcht vor der Vergangenheit. Zu solcher Ehrfurcht gehört auch, dass wir uns in unsere Verluste schicken. Den Raub der Zeit durch Trugbilder zu ersetzen, ist das Gegenteil von historischer Pietät.“**

„Noch im Oktober des deutschen Wiedervereinigungsjahres 1990 fand das internationale Symposium Zentrum Berlin – Szenarien der Entwicklung in Berlin und Dessau statt. Dabei wurde die Bevölkerung im Ostteil Berlins (...) als der zentrale Part einer deutsch-deutschen Erbgemeinschaft hervorgehoben. ›Man stimmte darin überein, dass jede Vision für die Stadt vom

friedlichen Aufstand der Bürger der DDR ausgehen müsse‹ (...). Als geradezu prophetisch erwies sich der englische Architekt Richard Rogers, der hinsichtlich der Westberliner Innenstadtplanung und der einsetzenden Privatisierung für ›eine Institution, die den öffentlichen Raum verteidigt‹ plädierte. Es entstanden aber auch umgehend Gegenpositionen: Sehr schnell suchte in den frühen neunziger Jahren die alte, westdeutsche und neue, ostdeutsche Stadtbürgerschaft der jungen Berliner Republik den nostalgischen Augentrost: sich bürgerlich gebende Einzelpersonen, Interessensvertreter und Initiativen entwickelten vielerorts strukturell populistisch agierend eine Vielzahl an Rekonstruktionsprojekten, wie zum Beispiel die Gruppe 9. Dezember, die mit der Charta für die Mitte von Berlin erstmals die gründerzeitlichen Fluchtlinien, Höhenlimits und Parzellierungen Berlins“ auswies. (vgl. Michael Falser, Stadtbau Berlin, Arch+ 241/2020)

Vermeintlich ging es um Stadtplanung und Architektur im Sinne des Allgemeinwohls. Die 1990 erlassenen Politischen Empfehlungen zur Stadtentwicklungspolitik des Landes Berlin 1990 – 1995 sprachen noch von „heterogenen Akteuren“ und „zwei verschiedenen deutschen Gesellschaftsstrukturen“, die lernen mussten, „in direkter Nachbarschaft miteinander zu leben“.



## Restauration und private Aneignung

Bei Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD) klingt das 1998 schon anders: „Der Stadtbürger will auch materiell an seiner Stadt beteiligt sein“. Handelte es sich hier nicht schon direkt um die Praxis der spezifischen Aneignung des öffentlichen Raumes in den Städten? Erneut angeführt von den Vertretern der politischen, mithin der wirtschaftlichen und geistigen Eliten? Diese Aggressoren gegen jedwede gesellschaftliche Utopie wollten viel mehr als nur die Schleifung von Ulrich Müthers Gast- und Kulturzentrum Ahornblatt, des DDR-Außenministeriums, des Stadions der Weltjugend und vor allem des Palastes der Republik. Nüchtern betrachtet ging und geht es in Wirklichkeit um den Versuch einer Wiederbelebung von Symbolen nationalpolitischer und nationalkultureller Relevanz, um die Wiedergewinnung einer ganz bestimmten architektonischen Identität als Ausdruck der „Wiederkehr des Alten Wahren“, mithin um das Ende des „Schuldkultes“, wie in der rechtsextremen österreichischen Publikation *Neue Ordnung* gefordert wird.

„In jedem Gesellschaftssystem ist Architektur ein Machtfaktor, der die Nutzung des öffentlichen Raumes vorgibt. Städtebauliche Auseinandersetzungen sind deshalb auch ein Seismograf von gesellschaftlichen Strukturveränderungen und sozialen Kräfteverhältnissen. Besonders deutlich wird dieser Zusammenhang am Wechselspiel von geschichtspolitischen Interessen und der privatwirtschaftlichen Aneignung des öffentlichen Raumes“, so der Dresdner Soziologieprofessor Felix Schilk. Also her mit den Attrappen auf historischem Stadtgrundriss und endgültig weg mit den letzten Wunden der nationalen Katastrophe. Und wer bewohnt, benutzt, bewirtschaftet, profitiert also letztendlich von diesen Nachbildungen historischer Ansichten, irreführend auch „Stadtreparaturen“ oder „kritische Rekonstruktion“ genannt? Der „selbstregulierende Markt“ – und dieses scheue Reh möchte doch bitte eine exklusive Bewohnerschaft, frei von irgendwelchen wirtschaftlich fragwürdigen Randexistenzen. Denn das Recht auf Stadt hat im Sinne dieser Protagonisten nur der, der es sich leisten kann. Und in diesem Zusammenhang können wir auch noch die architektonischen Irrungen und Wirrungen der 20er, 60er, 70er und 80er Jahre des letzten Jahrhunderts glattziehen: Dieses „einzigartige Konglomerat aus Vor- und Nachkriegsmoderne, aber auch Ost- und Westberliner Architekturmoderne wurde dabei als ›Anomalie der leeren Mitte‹ bezeichnet“, so Falser.



Foto: Privat

**Tom Kaden** ist Diplom-Designer. Seit 2017 bekleidet er eine Professur für Architektur und Holzbau an der TU Graz.

Und all das geschieht gerade jetzt, wo die letzten Zeitzeug/innen des deutschen Nationalsozialismus sterben, wo erstmals eine in Teilen faschistische Partei im deutschen Bundestag sitzt, deren Vertreter die 12 Jahre deutschen Faschismus als „Fliegenschiss“ bezeichnen. Gerade jetzt, wo der aktuelle Chef des Hauses Hohenzollern beträchtliche mobile und immobile Werte von der Bundesrepublik in aller Öffentlichkeit zurückfordert und Journalist/innen und Historiker/innen, die belegen wollen, dass Wilhelm Prinz von Preußen (1882 bis 1951) als testamentarisch eingesetzter Besitzer des Vermögens ein engagierter Gehilfe des Naziregimes war und mithin laut Gesetz nicht entschädigt werden darf, mit einer Klageflut überzieht.

Gern möchte diese Mischung aus bürgerlicher Mitte und deutschem Adel vergessen machen, weshalb viele deutsche Städte in den Jahren 1943 bis 1945 solche traumatischen Verwüstungen der über Jahrhunderte gewachsenen Baukultur zu beklagen hatten. Genau diese „privaten und juristischen Personen, die einen Mehrwert abschöpfen wollten“ waren verantwortlich für die „Krisen, die ihr Wirtschaftssystem heraufbeschworen“ um „abzulenken von Kriegen und (...) (dem) Erbeuten von Rohstoffen, welche schwächeren und schlechter bewaffneten Gruppen gehören“, so Arnold Zweig im März 1949. Es waren die Repräsentanten der Firmen Krupp, BASF, Bayer, Agfa, Opel, IG Farben, Siemens, Allianz und Telefunken, die sich am 20. Februar 1933 auf Einladung von Göring mit Hitler trafen, um über die Unterstützung der nationalsozialistischen Politik zu beraten. (vgl. Éric Vuillard: *Die Tagesordnung*).

## Preußens Gloria als Stadtplanung

Verantwortlich waren also Teile des deutschen Volkes unter Führung der ökonomischen und standesdünkelhaften Eliten, die mehr Raum im Osten und größere Absatzmärkte in ganz Europa benötigten. Diese historische Determinante hat den bedeutenden deutschen Städten im Wesentlichen ihre Zentren geraubt und am Ende auch die deutsche Teilung ab 1949 vorbereitet. Man kann es nicht oft genug wiederholen: Für dieses europäische Drama ist weder die Ost- noch die Westmoderne zur Rechenschaft zu ziehen.

Und nun steht das Berliner Humboldt-Forum als bildhafter Abschluss der Planungsagenda des Stadtplaners Hans Stimmann („diszipliniert, preußisch, zurückhaltend in der Farbigkeit, steinern, eher gerade als geschwungen“) im Herzen der Hauptstadt. Als „kritische“ Rekonstruktion der Residenz der Hohenzollern und des letzten deutschen Kaisers Wilhelm II., der 1918 ins Exil nach Holland flüchtete. Was werden wir in diesem Stein, besser Stahlbeton hinter Attrappen-Fassaden gewordenem Euphemismus der „Stadtreparatur“ an Ausstellungsinhalten sehen? Preußens Geschichte als Hort der Aufklärung und Deutschlands historische Selbstverklärungen als „Nation ohne Schatten“? Oder doch eher die kritische Geschichtsreflexion einer Gesellschaft des Kolonialismus, Nationalismus und Militarismus?

Wenn der aktuelle gesellschaftliche Zustand eines vom Staat alimentierten Finanzkapitalismus anhält, werden die Fragen des Gemeinwohls, des zukunftsorientierten Bauens, der verdichteten Unterschiedlichkeit nicht mehr gestellt werden, da diese im Sinne der neoliberalen Hegemonie abschließend beantwortet scheinen. „Die Stadt als Arena polit-ökonomischer Verhältnisse zu verstehen, (...) verknüpft Perspektiven der Veränderung notwendigerweise mit Fragen der Macht, des Eigentums und der Verwertung“ heißt es dazu in einem von den Soziologen Andrej Holm und Dirk Gebhardt 2011 veröffentlichten Sammelband. ●





# Mit Kreuz und Reichsapfel

Wo der Palast der Republik stand, entsteht jetzt ein Schaufenster für koloniale Raubkunst

Von Dirk Teschner

**Zerstörung und Abriss des Palastes der Republik hinterlassen in Berlins Mitte eine bleibende Wunde. Trotz großen Protesten und unzähligen wunderbaren Ausstellungen im vom Asbest befreiten Gebäude schaffte es die rückwärts gewandte Koalition der Schlossbefürworter, Hohenzollern- und Schinkelfans, in- und außerhalb des Bundestages eine Lobby für den Schloss-Wiederaufbau zu schaffen.**

Dazu gesellten sich die Freunde und Verwalter der kolonialen Raubkunst. In das alte Berliner Schloss, das den Namen Humboldt Forum bekam, ziehen die Sammlungen der Stiftung Preußischer Kulturbesitz (SPK) ein – mitsamt einer Vielzahl während der deutschen Kolonialzeit (1884-1919) geraubter Objekte. Eine Rückgabe der geraubten Gegenstände wird nach wie vor abgelehnt. Während die Gesamtkosten für den Nachbau des Berliner Schlosses und die Einrichtung des Humboldt Forums sich momentan auf 660 Millionen Euro belaufen, wurden dem Staat Namibia erbärmliche 10 Millionen Euro als Wiedergutmachung für den deutschen Genozid an den Herero und Nama angeboten.

Nigeria fordert von der Stiftung Preußischer Kulturbesitz seit vielen Jahren die Rückgabe der Benin-Bronzen, unterstützt

vom internationalen Museumsrat. Genützt hat es wenig. Diese Raubkunst aus der Kolonialzeit soll ab Herbst 2021 im Humboldt Forum präsentiert werden. Es besteht nicht der Wille, sich mit dem Thema Raubgüter umfassend zu beschäftigen. Die Provenienzforschung wird vernachlässigt, es gibt keine Rückgabe der Gebeine aus Ruanda, die im Zuge der rassistischen Forschung nach Berlin kamen und noch immer in den Depots der Stiftung lagern.

Während andernorts in der Welt Kolonialdenkmäler gestürzt wurden, wurde das wieder aufgebaute Berliner Schloss Ende Mai 2020 mit einem goldenen Kreuz samt Reichsapfel „gekrönt“. Die Errichtung dieser Symbole imperialistischen Ehrgeizes und christlicher Dominanz verstärkte die Kritik über den heillosen Weg des Humboldt Forums.

Der Marburger Historiker Eckart Conze warnt vor einem neuen schwarz-weiß-roten Nationalismus. Er kritisiert die symbolische und geschichtspolitische Botschaft, die vom Schloss ausgeht, in dem die zu Kolonialzeiten geraubten Kulturgüter zu sehen sein sollen. Darin sieht er eine „selektive Aneignung von Architektur und Architekturgeschichte in der Berliner Republik“. Die Forschung über Raubgüter betreiben Basisgruppen wie „Each One Teach One“, „Berlin Postkolonial“ und die „Initiative Schwarze Menschen in Deutschland (ISD)“, die, unterstützt vom Stadtmuseum Berlin, vor einem halben Jahr ein Projektbü-



## EIN SCHLOSS FÜR BERLIN

Eure Bäume haben wir gefällt.  
Eure Häuser haben wir niedergebrannt.  
Eure Vorfahren haben wir getötet.  
Eure Paläste haben wir ausgeraubt.

Den Palast der Republik  
haben wir zerstört  
und das Stadtschloss des Kaisers  
wieder aufgebaut.

Kaiser Wilhelm, in dessen Namen wir  
Eure Bäume fällten,  
Eure Häuser niederbrannten,  
Eure Vorfahren töteten,  
und das was wir aus Euren Palästen raubten,  
wollen wir nun in unserem Schloss  
der Welt präsentieren.

Dieter Lesage / Ina Wudtke



ro in der Wilhelmstraße 92 eröffneten. Dort wo die Reichskanzlei stand, dort wo von Bismarck eingeladen die Afrikakonferenz stattfand, entsteht mit „Dekoloniale – Erinnerungskultur in der Stadt“ ein Projekt für Kolonial- und Widerstandsgeschichte. Aus den Reihen der Berliner Kunstszene gibt es seit Jahren Aktivitäten gegen das Humboldt Forum. Diese werden in diesem Jahr verstärkt weitergeführt. Mehrere Gruppen aus dem künstlerischen Kontext versuchen mit ihren jeweiligen Aktionen den Rückbau des Schlosses voranzutreiben. Dazu gehört die Coalition of Cultural Workers against the Humboldt Forum (CCWAH), ein im Sommer 2020 gegründetes offenes und stetig wachsendes Bündnis von Kulturschaffenden.



Foto: Samantha Font-Sala

**Dirk Teschner** ist Kurator, Galerist und Publizist. Er ist Mitbetreiber der Galerie HAMMERSCHMIDT + GLADIGAU in Erfurt und des Kunstraumes KORN in Berlin.

### Widerstand gegen Humboldt Forum

Im Dezember 2020 startete die CCWAH ihre Plakatkampagne „Ich mache nicht mit, weil...“ als Sprachrohr für die vielen Gründe, warum es eine schlechte Idee ist, für das Humboldt Forum oder mit ihm zusammen zu arbeiten. Gleichzeitig initiierte die Koalition ihre Kampagne „Defund the Humboldt Forum“. Sie schlägt vor, die Ressourcen der Mega-Institution in eine nachhaltige und sinnvolle Dekolonisierung der Berliner Kulturinstitutionen, Sammlungen und Programme umzuleiten. Eine andere Initiative mit Namen „Owned by Others“ mietete im Nikolaiviertel, schräg gegenüber vom Schloss, einen kleinen Laden an, das „Museum Tropicana“. Dorthin lud sie im letzten Jahr Künstler/innen, ein um aktuelle Arbeiten zum Thema Schloss und Kolonialismus zu zeigen.

Weitere Initiativen sind das „Rosa Kollektiv“ mit wöchentlichen Onlineauftritten aus der Volksbühne am Rosa-Luxemburg-Platz, das Projekt „Schlossrückbau 21“ von Marion Pfau, die Gruppen „No Humboldt 21“, „Decolonize Berlin Alliance“, „AfricAvenir“, „Afrotak TV cyberNomads“, „Barazani“, „Kunst gegen Rechts“ und andere. Die momentanen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie machen Kundgebungen, Demonstrationen und Ausstellungen schwer möglich. So bleiben nur Onlineauftritte, Plakataktionen und das Publizieren in Zeitschriften.

CCWAHs Slogan „Tear it down and turn it upside down“ (Reißt es ab und stellt es auf den Kopf) fordert den Rückbau der kreuztragenden Kuppel mitsamt der dazugehörigen Inschrift, die verlangt, dass „die Lebenden und die Toten bedingungslos vor Jesus knien“. Der Slogan von CCWAH legt nahe, die Logik der neokolonialen Ansprüche des Forums umzukehren und die verschütteten, streitigen Fragen seines Fundaments ans Licht zu bringen. ●





Foto: Matthias Coers

# Mietendeckel scharf stellen

Der Mietendeckel kann nur erfolgreich sein, wenn die Bezirksämter ihre gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpfen – doch daran hapert es

Von Philipp Möller

**Der Mietendeckel feierte am 22. Februar seinen ersten Geburtstag. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zog auf ihrer Jahrespressekonferenz eine positive Bilanz für das erste Jahr seit Inkrafttreten des Gesetzes. „Erfreulicherweise verhalten sich die meisten Vermieter/innen gesetzeskonform. So wurden bei den Bezirken bislang 2785 und bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 1545 Verstöße registriert“, sagte Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Linke). Der Senator wies gleichzeitig auf die zahlreichen Umgehungsversuche hin, bei denen Vermieter/innen die Unsicherheit der Mieter/innen ausnutzten. „Vor illegalen Umgehungsversuchen möchte ich aber ausdrücklich warnen. Der Mietendeckel ist ein Verbotsgesetz. Verstöße werden von Amts wegen verfolgt und geahndet. Das Bußgeld kann bis zu 500.000 Euro betragen“, betonte Scheel.**

Die Realität sieht indes ganz anders aus. Auch ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes sind die neu geschaffenen Personalstellen in einigen Bezirken noch immer vakant, wie Recherchen des *Mieter-Echos* zeigen. So wurden in Pankow bislang nur zwei der vorgesehenen 5,5 Vollzeitstellen besetzt. Desaströs ist die Lage in Spandau, wo es bislang überhaupt kein Personal gibt, das für die Umsetzung und Kontrolle des Mietendeckels zuständig ist. Auf diesen Missstand hatte bereits die Spandauer Linksfraktion in einer Pressemitteilung Anfang Februar hingewiesen. Laut der Antwort des Bezirksamtes auf eine Anfrage Ende Januar bearbeitete der Bezirk aufgrund des Personalmanagements bislang noch keine Anzeigen von Mieter/innen, die gesetzeswidrige Mieterhöhungen monierten. „Damit wird der Mietendeckel in Spandau effektiv ausgebremst“, heißt es in der Pressemitteilung der Linken. In anderen Bezirken, wie etwa Neukölln, Reinickendorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf oder Charlottenburg-Wilmersdorf,

sind dagegen alle Planstellen besetzt. Die Probleme bei der Personalfindung sind hausgemacht. Die Entlohnung der Sachbearbeiter/innen im Bereich Mietendeckel ist mit der Entgeltgruppe 9 des Tarifvertrags im öffentlichen Dienst der Länder vergleichsweise gering angesetzt, sodass geeignete Bewerber/innen nur schwer zu finden sind. In Spandau sprangen die in zwei Bewerbungsverfahren ausgewählten Bewerber/innen kurz vor Vertragsunterzeichnung ab, da sie andere, wahrscheinlich besser dotierte Arbeitsangebote angenommen hatten. Aus einem anderen Bezirk berichtet ein Insider, dass die Befristung und Koppelung der Gruppenleiter-Stelle an die Laufzeit des Mietendeckels weitere Probleme bei der Personalbesetzung verursacht.

## Gegenstrategien der Vermieter

Doch es ist nicht allein das fehlende Personal, das die Wirksamkeit des Mietendeckels mindert. Mittlerweile hat die Vermieterseite einen bunten Blumenstrauß an Strategien entwickelt, mit denen ver-



sucht wird, die gesetzlichen Vorgaben zu umgehen und vermeintliche Gesetzeslücken zu nutzen. Besonders virulent sind die sogenannten Schattenmieten, also vermeintliche Marktmieten, die Vermieter parallel zu den nach Mietendeckel gültigen Mieten ausweisen. Viele Vermieter/innen sind bei Vertragsabschluss dazu übergegangen, solche Schattenmieten zu vereinbaren, diese aber für die Laufzeit des Gesetzes nicht entgegen zu nehmen. Daneben verlangen einige Vermieter/innen auch die Zustimmung zu Schattenmieterhöhungen in bestehenden Verträgen, auf deren Einzug sie aber bis zum Auslaufen des Mietendeckels verzichten. Beide Praktiken sind rechtlich höchst umstritten und schüren viel Unsicherheit. Gerade bei Neuvermietungen mindern die Schattenmieten die gewünschte Wirkung des Mietendeckels, dessen Ziel es ist, angemessenen Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit niedrigen und mittleren Einkommen zugänglich zu machen. Betroffene Mieter/innen sollten in solchen Fällen dringend eine mietrechtliche Beratung aufsuchen.

Unklar ist, ob Schattenmieten gegen die gesetzlichen Vorschriften des Mietendeckels verstoßen. Die bisherigen Urteile lassen dabei viel Spielraum für Interpretationen. Viele Vermieter/innen beziehen sich bei der Vereinbarung von Schattenmietklauseln auf einen Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10. März 2020. Zwar ging es in dem Beschluss gar nicht um Schattenmieten, sondern um die Ablehnung eines Eilantrags gegen die Bußgeldbewährung des Mietendeckels. Aus einer Passage des Beschlusstextes leitet die Vermieterseite jedoch ab, dass

die Vereinbarung einer höheren Miete für den Fall der späteren Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes grundsätzlich zulässig sei. Kritiker/innen bezweifeln jedoch, dass sich daraus eine Rechtfertigung für Schattenmieten ableiten lässt. Die Entscheidungen von Berliner Gerichten zu Schattenmieten sind sehr unterschiedlich.

### Nur Pankow handelt konsequent

Bislang geht einzig der Bezirk Pankow auf Basis des Mietendeckels gegen Schattenmieten vor. „Entsprechende Anzeige vorausgesetzt untersagt das BA Pankow sowohl Schattenmieten im laufenden Mietverhältnis als auch Schattenmieten in Neuverträgen, soweit es sich dabei um vorbehaltlose Preisabreden handelt“, heißt es auf *MieterEcho*-Anfrage. Im Bezirk wurden nach der Androhung von Zwangsgeldern mehrere Schattenmieterhöhungen zurückgenommen, wie das *Neue Deutschland* bereits im September 2020 berichtete. Dabei bezieht sich das Amt auf den Mietenstopp und die Festsetzung der Stichtagsmiete im MietenWoG. Im Februar dieses Jahres berichtete das *Neue Deutschland* zudem über die Untersagung von Schattenmietklauseln in neuen Mietverträgen beim schwedischen Wohnungskonzern Akelius. Dabei beruft sich das Amt auf die Mietobergrenzen, die der Mietendeckel bei Neuvermietungen vorschreibt. Gegenüber *MieterEcho* betont der Bezirk den Verbotscharakter des Gesetzes. Durch das Vorgehen sei „nicht gesagt, Mietvertragsparteien könnten keinerlei Regelung zur Überbrückung aktuell bestehender Ungewissheit über das Ergebnis verfassungsgerichtlicher Über-

prüfung des Gesetzes treffen. Eine solche Regelung hätte jedoch in jedem Fall die Anerkennung des MietenWoG zur Voraussetzung. Um nicht gegen das Verbot zu verstoßen, wäre die Preisvereinbarung selbst unter Vorbehalt ihres etwaigen späteren Wirksamwerdens zu stellen.“ In den bis dato zur Anzeige gebrachten und untersagten Fällen fehle es jedoch am entsprechenden Vorbehalt. „Dort wird vielmehr vorbehaltlose Zustimmung zu einer verbotenen Miete (Miethöhe) verlangt“, heißt es aus dem Amt.

Andere Bezirksämter äußern sich auf *MieterEcho*-Anfrage zum Vorgehen gegen Schattenmieten deutlich zurückhaltender. Dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegen laut eigenen Angaben bisher keine Fälle von Schattenmieten vor. Jedoch sei wie in Pankow „in jedem Einzelfall genau zu prüfen, ob die jeweilige rechtliche Ausgestaltung einen Verstoß gegen das MietenWoG oder eine zulässige Absicherung für den Fall der (teilweisen) Verfassungswidrigkeit des Gesetzes darstellt.“ Aus Neukölln heißt es dagegen: „Das Bezirksamt Neukölln sieht derzeit leider kaum Handlungsspielraum, wenn solche Mieten zwar vereinbart, aber nicht entgegengenommen werden.“

Dennoch prüfe das Amt das Pankower Vorgehen. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf erteilt der Pankower Praxis dagegen eine generelle Absage. Demnach sei „nicht möglich mit Bußgeldern gegen die Schattenmiete vorzugehen, da die Miete ja nicht konkret gefordert wird.“ Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg verweist auf die aktuell stattfindende Überarbeitung der Ausführungsvorschriften für den Mietendeckel durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Abstimmung mit den Bezirksämtern. Dabei sei es „beabsichtigt, eine mit dem MietenWoG in Einklang zu bringende Regelung zur Unterbindung von sogenannten „Schattenmieten“ zu finden.“ Ob sich diese Hoffnungen tatsächlich erfüllen, bleibt fraglich. Eine endgültige Klärung über den Umgang mit Schattenmieten ist ohnehin erst nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über den Mietendeckel zu erwarten, die für das zweite Quartal dieses Jahres vorgesehen ist. Das entschiedene und dadurch erfolgreiche Vorgehen des Bezirksamts Pankow verweist indes auf den notwendigen politischen Willen, die herrschenden Gesetze auch tatsächlich anzuwenden. Daran scheint es in vielen Bezirken jedoch zu mangeln. ●



Akelius gehört zu jenen Immobilienkonzernen, die systematisch versuchen, den Mietendeckel teilweise auszuhebeln. Foto: Peter Homann





Auch dieses Lückengrundstück in Kreuzberg will die BIM über Erbbaurecht an „nichtgewinnorientierte“ Bauherren vergeben. Foto: Matthias Coers

# Grundstücksnutzung als Leihkapital

Notizen zur Renaissance des Erbbaurechts in der Bundesrepublik

Von Karl-Heinz Schubert

**Sollte sich der Berliner Senat einigen und das Bodensicherungsgesetz wirksam werden, dann werden künftig landeseigene Grundstücke, die vom Senat in einem Bodenfonds zusammengefasst werden, nur noch im Wege des Erbbaurechts an private Investoren vergeben. Dass Rot-Rot-Grün das Erbbaurecht als wichtigen Hebel zur Beseitigung der Wohnungsnot ansieht, ist kein Zufall.**

Als es in Deutschland im 19. Jahrhundert durch die sich entfaltende kapitalistische Produktionsweise zur kontinuierlichen Verwertung von Grund und Boden als Ware kam, hatte dies eine frappierende Wohnungsnot in den Großstädten und industriellen Ballungsräumen zur Folge. Doch das davon massiv betroffene Proletariat war politisch unterdrückt und von daher nicht in der Lage, sich zu wehren und wohnungspolitische Konzepte mit antikapitalistischer Ausrichtung zu entwickeln. So entstanden zunächst in sozial-

reformerischen Kreisen des Bürgertums Pläne, den sozialen Sprengstoff Wohnungsnot kapitalkonform zu entschärfen: Aus „besitzlosen Arbeitern“ sollten nun „arbeitende Eigentümer“ werden. Dem Massenmietshaus als Domäne der Bodenspekulation wurde die aufgelockerte Vorstadt- und Gartensiedlung als Wohnmodell für „kleine Leute“ entgegengestellt. Das Genossenschaftsmodell entwickelte sich dabei zu einem beliebten Reformkonzept, das auch in der Sozialdemokratie Anklang fand, weil es sich



auf den Mehrfamilienhausbau anwenden ließ. Im Schatten dieser Entwicklung entwickelte sich das Erbbaurecht, das auf der rechtlichen Trennung von Grundstück und Immobilie basiert. Diese Form des Hausbaus sollte vor allem dem Kleinbürgertum eine finanzielle Möglichkeit eröffnen, in „eigenen vier Wänden“ zu wohnen. Um Grund und Boden erbbaurechtlich in Zins abwerfendes Leihkapital verwandeln zu können, mussten vom Staat erst die passenden zivil-, bau- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. 1900 wurde das Erbbaurecht schließlich ins Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen. Im Zuge der Novemberrevolution wurde es dort gestrichen und 1919 als „Verordnung über das Erbbaurecht“ inhaltsgleich weitergeführt. Diese wurde 1957 in „Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)“ umbenannt und gilt – nur geringfügig geändert – noch heute.

### Ein komplexes Rechtsinstitut

Auf den ersten Blick erscheint das Erbbaurecht als einfaches Instrument, um aus einem real existierenden Grundstück rechtlich ein zweites – mit dem ersten „grundstücksgleiches“ – zu generieren. Zustande gekommen durch einen Erbbaurechtsvertrag, ausgestattet mit einem eigenen Grundbucheintrag, kann darauf eine Immobilie, belastet mit Grundsteuer, für einen vertraglich festgelegten Zeitraum (oft bis zu 90 Jahren) errichtet werden. Für diese leihweise Überlassung erhält der das Grundstück verleihende Erbbaurechtsgeber einen Erbbauzins vom Erbbaurechtsnehmer für die gesamte Vertragslaufzeit. Dieser wird an eine Wert sicherungsklausel gebunden, wonach der Geber in festen Abständen den Erbzins nach vertraglich vereinbarten Kriterien (z.B. Preisindex, Mieteinnahmen, Bodenwert) erhöhen kann. Ebenfalls müssen sich die Vertragsparteien einigen, dass die vom Nehmer errichtete Immobilie und die dazugehörigen Einrichtungen nach Ablauf der Leihzeit nicht entschädigungslos in das Eigentum des Gebers übergehen, sondern in welcher Höhe Entschädigung gezahlt wird. Rechtlichen Gestaltungsbedarf gibt es vor allem für Bauwerk und Nutzung auf dem Erbbaugrundstück, des Weiteren beim Handel mit der Liegenschaft. So kann der Geber sein Grundstück verkaufen oder die Erbbauzinsen verbrieften und damit spekulieren. Auf der anderen Seite kann der Nehmer sein fiktives Grundstück ebenfalls weiterverkaufen oder auch in fiktive Teilgrundstücke zerlegen, um darauf Eigentumsimmobi-

lien zu errichten. Da solche und weitere ökonomische Interessen der Vertragspartner oft sehr widersprüchlich sind, hat sich das Erbbaurecht mittlerweile zu einem komplexen Rechtsinstitut entwickelt.

Heute sind in der Bundesrepublik 5% aller Wohnflächen auf Erbbaugrundstücken errichtet. Die meisten davon auf Kirchengütern. Diese Rechtsform zum Bau von Eigenheimen ist besonders für Kirchen profitabel, verfügen sie von alters her über riesigen Grundbesitz. Gesamtwirtschaftlich wenig bedeutsam ist das Erbbaurecht bisher für Gewerbestandteile und Mehrfamilienhäuser, sowie zur Verbriefung des Erbbauzinses für Fonds.

Durch die sukzessive Demontage des fordistischen Sozialstaats zeigte sich im vergangenen Jahrzehnt immer mehr, dass geeignete Instrumente zur Regulierung von Krisen im Reproduktionsbereich und zur Milderung sozialer Verwerfungen fehlen. Besonders signifikant trat dieser Mangel im Bereich des urbanen Wohnens zu Tage. Bedeutete Gentrifizierung anfänglich für die Betroffenen lediglich Umzug, so kann heute die Verdrängung aus der Wohnung direkt in die Obdachlosigkeit führen. Angesichts dessen entdeckten die Kirchen und mit ihnen kooperierenden Parteien und Verbände im Erbbaurecht einen Hebel, der Wohnungsnot mit „bezahlbarem“ Wohnraum begegnen zu können, ohne in Widerspruch zu den Praktiken der „unternehmerischen Stadt“ zu geraten, wo Daseinsvorsorge, Förderung und sozialer Schutz nach kapitalistischen Kosten/Nutzen-Kriterien angeboten werden. Dazu organisierte das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) 2018 und 2019 einen sogenannten Fachdialog „Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau?“ – allerdings mit zwiespältigen Ergebnissen. Bezeichnenderweise findet das Erbbaurecht in der im Januar 2020 vom BMI veröffentlichten 20-seitigen Checkliste „Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ keine Erwähnung.

### Bislang bescheidene Nachfrage

Mag das Verleihen von nicht mehr benötigtem bäuerlichem Boden für den Bau eines Einfamilienhauses noch als einfaches Vertragsgeschäft ablaufen – die Anwendung des Erbbaurechts auf städtischen Grund und Boden zur Errichtung von Mietshäusern mit „bezahlbarem“ Mieten gleicht derzeit eher einer Black Box. Brauchbare Vertragsvorlagen gibt es mangels Erfahrungen für solche Erb-

baurechtsimmobilien bundesweit bis heute nicht. Entsprechende Erfahrungen aus anderen Ländern können nur bedingt herangezogen werden, da ihnen wie z.B. in Großbritannien ein völlig anderes Erbbaurecht zu Grunde liegt. Und wenn der Erbbauzins deutlich über dem seit einem Jahrzehnt fallenden Kapitalzins liegt, gerät das Erbbaurecht in Verruf, zu teuer zu sein. So sinkt seitdem z.B. in den Niederlanden die Nachfrage nach Erbbaurechtsgrundstücken rapide. Rotterdam und Utrecht haben gegengesteuert und ihre Erbbaurechtsgrundstücke in preiswertes Eigentum für die Erbbaurechtsnehmer umgewandelt.

In Berlin hat sich – obgleich ökonomisch mit ca. 30 Erbbauprojekten bedeutungslos – die TRIAS-Stiftung, die mit der Maryon-Stiftung und der GLS-Bank eng verbunden ist, als Erbbaurecht-Influencer etablieren können. Diese Firma, geprägt von der Ideenwelt Rudolf Steiners, ist Gründungsmitglied des 2012 von ihr mit ins Leben gerufenen „Runden Tisches Liegenschaftspolitik“, der die Berliner Landesregierung seitdem mit stadt- und bodenpolitischen Ideen versorgt. 2016 hat Rot-Rot-Grün, den Vorschlägen dieses Spektrums folgend, die Nutzung des Erbbaurechts für die Vermarktung landeseigener Grundstücke in ihren Koalitionsvertrag aufgenommen und die Aufgabe der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) übertragen. Laut *Tagespiegel* vom 2. Mai 2018 hatte die BIM innerhalb von sechs Monaten gerade einmal vier Erbbaurechtsverträge abschließen können. Größere Vollzugsmeldungen blieben in der Folgezeit aus. Der ausbleibende Vollzug ist angeblich eine Folge der zu hohen Erbbauzinsen, wurde im November 2020 verlautbart. Und durch die Halbierung der Erbbauzinsen für 20 Jahre könnten angeblich mehr Erbbaugrundstücke abgesetzt werden. Wer sich die vier derzeit in der EU-weiten Ausschreibung befindlichen Erbbaurechtsprojekte (insgesamt ca. 10.000 qm) auf der BIM-Internetseite ansieht, kann unschwer errahnen, dass der Zinsfuß nicht allein das Hemmnis ist, private Investoren als Vertragspartner zu finden. Auf drei Grundstücken soll ein „nichtgewinnorientiertes, selbstverwaltetes und / oder selbstgenutztes Wohnangebot“ errichtet werden. Das vierte soll für ein „nichtgewinnorientiertes Angebot für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen“ verwendet werden. Diese Ziele und ihre Erbbaurechtsbedingungen sind nicht verhandelbar. ●

# Gewinner und Verlierer der Corona-Pandemie

Während Wohnungs- und Gewerbemieter/innen zunehmend unter Druck geraten, freuen sich Immobilienunternehmen über blendende Geschäfte

Von Andrej Holm

**Die ersten wohnungspolitischen Diskussionen in der Geschichte waren eng mit hygienischen Argumenten verbunden. Die Angst vor der Ausbreitung von Seuchen und Revolten brachte selbst bürgerliche Kreise zu der Überlegung, die Gewinnaussichten der Vermietung zu reduzieren. Gustav Schmoller rief in seinem Mahnruf zur Wohnungsfrage (1892) dazu auf, für die Bewältigung der Wohnungskrise auf Gewinne zu verzichten: „Die besitzenden Klassen müssen (...) endlich einsehen, daß selbst wenn sie große Opfer bringen, dies nur (...) eine mäßige, bescheidene Versicherungssumme ist, mit der sie sich schützen gegen die Epidemien und gegen die socialen Revolutionen“.**

Die Geschichte der Wohnungspolitik hat seither sehr deutlich gemacht, dass es mit der Einsicht der Besitzenden nicht weit her ist und weder kleine noch große Verzicht freiwillig erfolgen. In der aktuellen Praxis wird auch die Corona-Pandemie als eine Gefahr für die jeweils anderen angesehen, zu deren Eindämmung die Immobilienwirtschaft keinen Beitrag zu leisten bereit ist.

Der Lockdown definiert das Zuhause als den sichersten Ort in Zeiten der Pandemie. Mit Home-Office und Home-Schooling haben neue Begriffe ihren Weg in den Wortschatz der Alltagssprache gefunden und zeigen, dass Wohnungen mit neuen Anforderungen verbunden sind. Viele Familien bemerkten in der Corona-Krise, dass ihre Wohnungen für die nun geforderten Funktionen zu klein oder ungeeignet waren. Die bis dahin eher zaghaft genutzte Wohnungstauschbörse der landeseigenen Wohnungsunternehmen erlebt seit April letzten Jahres einen regel-

rechten Boom der Anfragen. Fast alle Tauschgesuche zielten auf einen Umzug in eine größere Wohnung. Wenn alle dasselbe suchen, bietet die Tauschidee keine Lösung. Besonders Haushalte mit geringen Einkommen, die in zu kleinen Wohnungen leben, haben derzeit keine Chance, diese Situation zu ändern.

## Wohnungslose besonders betroffen

Gerade dort, wo viele Menschen auf engem Raum zusammenleben, bietet die Wohnung auch nur geringen Schutz vor einer Infektion. Die Corona-Hotspots des letzten Jahres zeigen, dass sich die Ansteckung unter den Bedingungen der Überbelegung schneller verbreitet, wie statistische Daten belegen. Familien in zu kleinen Wohnungen sind nicht nur einer höheren Ansteckungsgefahr ausgesetzt, sondern leiden auch stärker unter den Schutzmaßnahmen. Ohne eigene Zimmer für die Kinder und eigenen Garten lassen sich die Einschränkungen des Lockdowns kaum kompensieren und die Überschneidung von sozialer Isolation und Überbelegung kann sich schnell zu einer gefährlichen Mischung der Überlastung verdichten.

Hinzu kommt die Existenzangst durch die Einkommensverluste im Zuge der Corona-Krise. Beschäftigte in Kurzarbeit, Soloselbstständige und kleine Unternehmen haben deutliche Einschnitte, die durch Kurzarbeitergeld und Corona-Hilfen – wenn überhaupt – nur anteilig ausgeglichen werden. Da Mieten für Geschäftsräume und die Wohnungen zu den fixen Ausgabeposten zählen, steigt die prozentuale Mietbelastung nochmals an. Schon vor der Pandemie zahlten in Berlin über 640.000 Haushalte mehr als 30% ihres Einkommens für die Miete (Wohnungsbedarfsbericht 2018). Konkrete Zahlen für die aktuelle Situation liegen

noch nicht vor, aber es braucht wenig Fantasie, sich vorzustellen, dass sich die Lage nicht verbessert haben kann.

Besonders dramatisch ist die Situation von Wohnungslosen. Wenn alle zu Hause bleiben sollen, weil wir dort am besten geschützt sind, ist es skandalös, wenn Wohnungslose auf der Straße oder in überfüllten Unterkünften und Notstellen übernachten müssen. Kurzfristig wäre hier eine Belegung von ungenutzten Hotels und langfristig die Vergabe von Wohnungen die Lösung.

Ein Jahr Corona zeigt jedenfalls deutlich, dass die Lasten sehr ungleich verteilt sind. Für den Wohnbereich lassen sich Verlierer und Gewinner relativ eindeutig zuordnen. Die Immobilienbranche ist – auch nach eigenen Aussagen – bisher gut durch die Krise gekommen und kann sogar steigende Gewinne vermelden.

Obwohl es massive Einkommenseinbußen, steigende Zahlen von Menschen gibt, die auf Transferleistungen angewiesen sind und auch viele kleine Geschäfte auf ihre Einnahmen verzichten müssen, gibt es nur wenige Beispiele für einen Verzicht oder wenigstens eine Reduzierung von Mietforderungen. Selbst der von der Bundesregierung beschlossene Kündigungsschutz in den ersten Monaten der Pandemie musste durch eine zusätzliche Verzinsung bei der Rückzahlung der Mietrückstände versüßt werden, um den Segen der Immobilien-Lobby zu erhalten. Im Gewerbemietrecht berufen sich die Vermietenden auf die juristische Floskel des „Verwendungsrisikos“ seitens der Gewerbetreibenden. Wenn es keine Einnahmen gibt, sei das ja nicht die Schuld der Vermietenden und deshalb gebe es auch keinen Grund für einen Mietverzicht. Wer nicht zahlen kann, weil der Laden dicht machen musste, hat Pech gehabt. Wenn kleine Gewerbetreibende Rücklagen und





„Shut down Mietenwahnsinn“-Demo am 20. Juni 2020 am besetzten und akut von der Räumung bedrohten Jugendzentrum Potse. Die einst städtische Immobilie in Top-Lage gehört mittlerweile privaten Investoren. Foto: Matthias Coers

Altersversorgung zur Deckung der laufenden Kosten aufbringen müssen, fließt ein großer Teil davon auf die Konten der Immobilienbesitzer.

Während andere Branchen rote Zahlen schreiben, Insolvenzen anmelden und auch die vielen auf Kurzarbeit Gesetzten und Soloselbstständigen sich um ihre Existenz sorgen müssen, verkündet die Immobilienbranche beruhigende Nachrichten: „Gewerbemieten trotz der Corona-Krise“, „Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen“ und „Höhere Immobilienrenditen im Umland“ lauten die Schlagzeilen des wirtschaftsnahen Instituts der Deutschen Wirtschaft in Köln in den letzten Monaten. Insbesondere der „Wohnimmobilienmarkt erweist sich in der Corona-Krise als erstaunlich robust, weder die Kaufpreise noch die Mieten haben nachgegeben – im Gegenteil, es gab sogar teilweise weitere Preissteigerungen“ schreibt Michael Voigtländer im IW-Kurzbericht zum Jahresende 2020.

#### Verwertungschancen dank Corona

Auch das Herbstgutachten der Immobilienwirtschaft kommt zu der Einschätzung, dass „bei vermieteten Wohnungen (...) bislang keine besonderen Verwerfungen

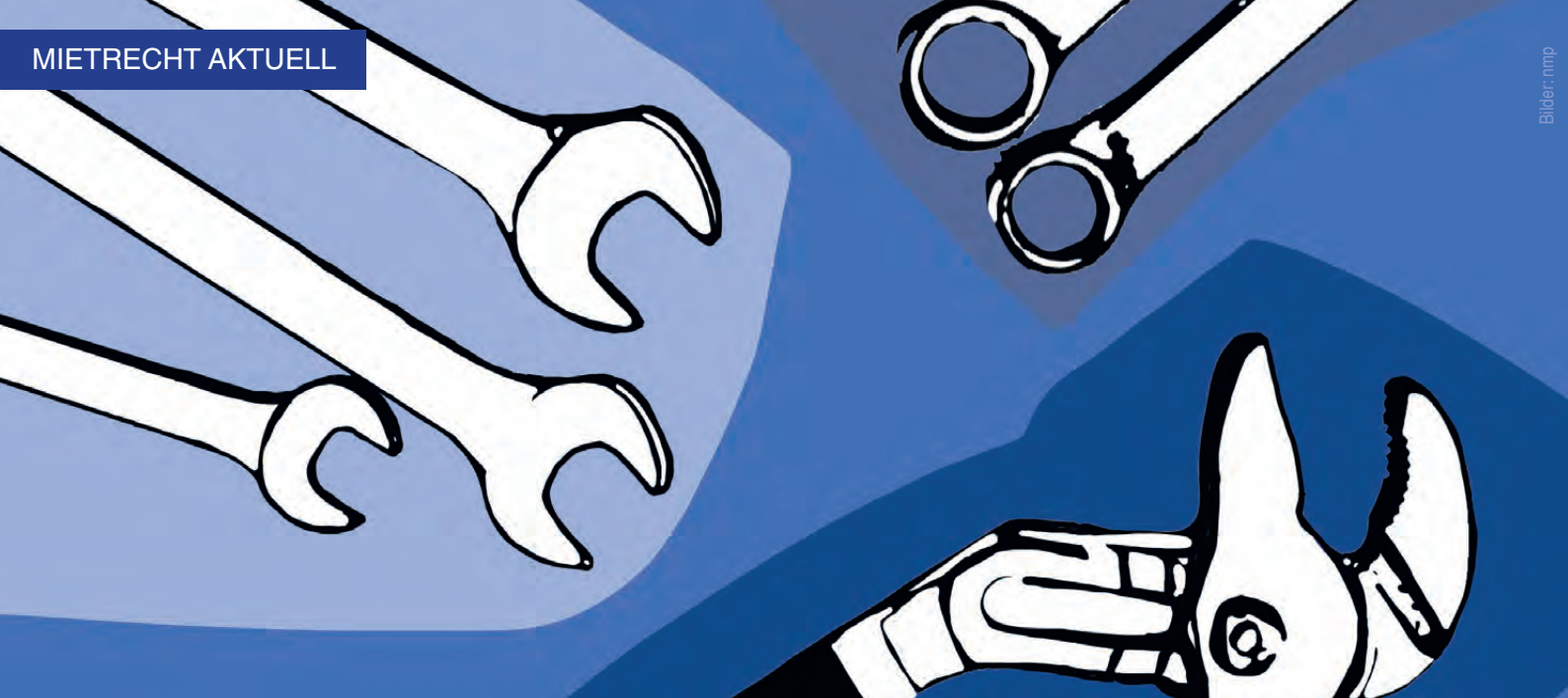
durch Corona entstanden“ seien. Nur bei 0,6% der Mietverhältnisse seien demnach Mietrückstände zu verzeichnen. Neben den Maßnahmen der Bundesregierung führt das Herbstgutachten auch die zynische Erklärung an, dass durch die Schutzmaßnahmen gegen die Pandemie „die Konsumausgaben der Haushalte gesunken“ seien, so dass sich trotz sinkender Einkommen „die Mietzahlungsfähigkeit nicht verschlechtert“ habe. Wie zutreffend diese Einschätzungen waren, zeigen aktuelle Geschäftszahlen. Vonovia – mit über 400.000 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland – verkündete für das Jahr 2020 einen Jahresgewinn von 1,3 Milliarden Euro (*Handelsblatt* 4.März 2021).

Dass Vorteile nicht nur trotz, sondern wegen Corona möglich sind, zeigen neue Verwertungsstrategien in Berlin. Presseberichten zufolge kontaktierte der Immobilienhändler Einar Skjerven in den letzten Monaten über 100 inhabergeführte Hotels, um mögliche Verkaufsabsichten zu erfragen. Ziel sei es, die durch die ausbleibenden Gäste in Schwierigkeiten geratenen Hotels in Berlin in exklusive Wohnapartments umzuwandeln und für „gewerbliches Wohnen“ zu nutzen (Neu-

es Deutschland, 3.März 2021). Das lohnt sich auch, weil die Erstvermietung nach einer solchen Umwandlung nicht unter die Regeln des Mietendeckels fällt.

Von der geforderten Solidarität der Besitzenden mit der Allgemeinheit scheinen wir heute genauso weit entfernt wie zu Gustav Schmollers Zeiten. Dass es in einer auf Markt und Leistung getrimmten Gesellschaft keinen freiwilligen Verzicht auf mögliche Erträge und Gewinne gibt, sollte nicht verwundern. Eine angemessene Beteiligung der Immobilienwirtschaft an den Kosten der Krise kann nur über staatliche Interventionen erfolgen. Der inzwischen auch bundesweit geforderte Mietenstopp weist da in eine richtige Richtung. Kurzfristig sollten die Schutzmechanismen für Kündigungen ausgeweitet und um die Aufhebung des zurzeit bestehenden Rückzahlungsgebots von Mietrückständen ergänzt werden. Langfristig – wie bei so vielen Wohnungsfragen – wird nur die Ausweitung von öffentlichen und nicht profitorientierten Wohnungsbeständen helfen. Die Pandemie hat hier keine neuen Probleme offengelegt, aber die Dringlichkeit für eine Neuausrichtung des Wohnungswesens jenseits der Marktlogik verstärkt. ●





# Mieter/innen fragen – wir antworten

## Mängelbeseitigung und Mietminderung

Von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**Seit Anfang Januar lassen sich zwei Fenster in meiner Altbauwohnung nicht mehr richtig öffnen und schließen. Außerdem ist bei allen Fenstern die Lackierung schadhaft, da das Holz zum Teil schon morsch ist. Ich habe nach der Mieterberatung meinen Vermieter schriftlich aufgefordert, diese Mängel bis 31. Januar 2021 zu beseitigen. Er teilte mir daraufhin mit, dass er zunächst mit einem Handwerker die Mängel besichtigen wolle, nannte mir dafür drei Termine und forderte mich auf, einen der Termine zu bestätigen. Da mein Verhältnis zu meinem sehr unfreundlichen Vermieter seit langer Zeit angespannt ist, möchte ich ihn nicht in meine Wohnung lassen. Dies teilte ich ihm mit und nannte einen der drei angebotenen Termine zur Besichtigung durch seinen Handwerker. Nun drohte er mir mit gerichtlichen Schritten, wenn ich ihn nicht in die Wohnung lasse. Wie soll ich mich verhalten?**

Es trifft zu, dass die Rechtsprechung in jüngerer Zeit die Hürden für Vermieter, die eine vermietete Wohnung besichtigen wollen, sehr hoch gesetzt hat. So müssen „turnusmäßige“ Besichtigungen (zum Beispiel alle ein oder zwei Jahre) ohne

entsprechenden Anlass nicht mehr geduldet werden. Einen solchen zu bejahenden Anlass hat Ihr Vermieter hier allerdings. Sie selbst haben ihm Mängel in der Wohnung mitgeteilt und ihn zur Mängelbeseitigung aufgefordert. In dem Fall müssen Sie ihm die Möglichkeit geben, die von Ihnen mitgeteilten Mängel selbst zu besichtigen. Dabei ist es durchaus sinnvoll, dass der Vermieter persönlich zusammen mit einer fachkundigen Person in Ihre Wohnung kommt, um mit dieser gemeinsam zu entscheiden, welchen Umfang der von ihm zu erteilende Auftrag haben sollte. Sie sollten ihm daher den Zugang gewähren. Wenn Sie sich aufgrund des schlechten Verhältnisses zu Ihrem Vermieter Sorgen wegen des Verlaufs der Besichtigung machen, empfiehlt es sich, einen Zeugen zu dem Termin hinzuzuziehen.

**Die Warmwasserversorgung in meiner Wohnung erfolgt über einen schon sehr alten Durchlauferhitzer. Seit drei Wochen wird das Wasser nur noch lauwarm. Die Hausverwaltung schickte nach meiner telefonischen Meldung einen Handwerker, der den Mangel jedoch nicht beheben konnte und mündlich äußerte, dass der Durchlauferhitzer ersetzt werden müsse. Seither passierte nichts mehr. Auf meine telefonischen Nachfragen wurde ich jeweils vertrös-**

**tet. Kann ich den Durchlauferhitzer nun selbst auf Kosten meiner Vermieterin ersetzen lassen?**

Nein. Voraussetzung für eine solche „Ersatzvornahme“ wäre, dass Sie Ihre Vermieterin in Verzug gesetzt, das heißt, ihr erfolglos eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt haben. Sie sollten sie also umgehend schriftlich dazu auffordern, innerhalb einer angemessenen Frist diesen Mangel „... bis zum ... 2021“ (konkretes Datum, 2-3 Wochen später) zu beseitigen. Gleichzeitig sollten Sie erklären, dass alle Ihre Mietzahlungen bis zur Beseitigung des Mangels „unter dem Vorbehalt der Rückforderung“ erfolgen. Sollte diese Frist verstreichen, ohne dass der



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann



Mangel beseitigt oder Ihnen verbindlich die Beauftragung einer Firma mitgeteilt wurde, könnten Sie die Ersatzvornahme in Auftrag geben. Dazu würde ich Ihnen in diesem Fall aber nicht raten, da mit erheblichen Kosten zu rechnen ist, welche in jedem Fall erst einmal Sie an die von Ihnen beauftragte Firma zahlen müssen. Außerdem müssen Sie damit rechnen, dass Sie die Kosten nicht vollständig erstattet bekommen, wenn die Vermieterin einwendet, dass der alte Durchlauferhitzer billiger zu ersetzen oder sogar zu reparieren gewesen wäre. Ich würde stattdessen nach Fristablauf Klage auf Instandsetzung und Feststellung einer Minderung einreichen lassen. Eine Ersatzvornahme würde ich nur bei geringfügigen Mängeln, welche mit geringem Kostenaufwand zu beseitigen sind, empfehlen.

**Vor einigen Wochen stellten wir fest, dass sich an der Wand hinter unserem Bett, das sich an einer Außenwand befindet, Schimmel gebildet hat. Die Hausverwaltung antwortete auf unsere Mängelanzeige per E-Mail nicht, es meldete sich aber nach einigen Tagen ein Handwerker in deren Auftrag und besichtigte die betroffene Wand. Er teilte uns mit, dass die Schimmelbildung unsere Schuld sei, da wir falsch lüften und heizen würden, „Kipplüftung sei kontraproduktiv“. Seither passierte nichts mehr. Tatsächlich lüften wir im Winter nie über gekippte Fenster, sondern immer über Stoß- und Querlüftung, seit Corona noch häufiger als bisher. Auch heizen wir stets ausreichend, da man sich zurzeit ja ohnehin viel mehr zu Hause aufhalten muss. Was sollen wir tun?**

Leider behaupten beim Auftreten von Schimmel nicht nur Vermieter, sondern auch die von diesen beauftragten Handwerker häufig, die Ursache sei das falsche Nutzungsverhalten der Mieter/innen. Tatsächlich kann Schimmel auch durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten verursacht werden. Davon gehe ich bei Ihnen aufgrund Ihrer Schilderung allerdings nicht aus. Im Übrigen muss der Vermieter dies beweisen. Sie sollten zunächst mit einem weiteren Schreiben eine Frist zur Mängelbeseitigung setzen und erklären, dass Sie ab sofort bis zur vollständigen Beseitigung des Mangels die Miete nur noch unter Vorbehalt der Rückforderung zahlen. Das Schreiben sollten Sie per Fax oder Einschreiben versenden, am besten wäre es (wenn Ihr Vermieter/Ihre Hausverwaltung gut zu erreichen ist) das Schreiben dort abzugeben und sich den Empfang auf

einer Kopie bestätigen zu lassen. Nach Fristablauf empfehle ich, Klage einreichen zu lassen, denn Schimmel führt häufig auch zu einer Gesundheitsgefährdung. Liegen die Voraussetzungen der Kostenübernahme durch die über Ihre Mitgliedschaft bestehende Prozesskostenrechtsschutzversicherung vor, müssen Sie auch kein Kostenrisiko fürchten. Sollte der Vermieter im Prozess weiterhin behaupten, dass der Schimmel nicht auf baulichen Mängeln, sondern auf Ihrem falschen Verhalten beruht, ist dieser Schutz in solchen Fällen besonders wichtig. Das Gericht beauftragt in der Regel einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens, was erhebliche Prozesskosten verursacht.

**Ich wohne im vierten Stock eines Altbaus. Nach starken Regenfällen drang vor zwei Jahren durch die darüberliegende Dachterrasse Wasser durch meine Wohnzimmerdecke. Auf Veranlassung des Vermieters wurde daraufhin zwar die Dachterrasse abgedichtet, so dass seither kein Wasser mehr in meine Wohnung eintrat. Den seitdem an meiner Wohnzimmerdecke befindlichen ca. 2 qm großen Wasserfleck ließ der Vermieter jedoch trotz mehrmaliger Bitte bis heute nicht entfernen. Seit Sommer 2019 mindere ich die Miete um 10%, um den Vermieter dazu zu bewegen, diesen hässlichen Fleck zu beseitigen. Nun behauptet er, dies seien Mietrückstände und droht mir mit Kündigung. Hat er Recht?**



Mieter/innen sollten Vermietern im Zuge einer Mängelanzeige eine Frist zur Behebung von Mängeln stellen.

Sicherlich empfinden Sie das Verhalten ihres Vermieters zu Recht als unverschämte. Dennoch halte ich ihr bisheriges Vorgehen für nicht empfehlenswert. Zum einen zeigt Ihnen Ihre eigene Erfahrung, dass die von Ihnen durchgeführte Mietkürzung kein geeignetes Druckmittel ist, um die Beseitigung des Mangels zu erreichen. Zum anderen riskieren Sie tatsächlich, dass das zuständige Amtsgericht im Streitfall die einbehaltenen Beträge als Mietrückstand beurteilt. Ich halte dies zwar bei dem von Ihnen beschriebenen Ausmaß für falsch, es gibt aber Richterinnen und Richter, die bei solchen lediglich optischen Beeinträchtigungen eine erhebliche Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit und damit eine Minderung verneinen. Das Risiko, dass dies letztlich im Rahmen eines Räumungsprozesses geklärt wird, müssen und sollten Sie nicht eingehen. Stattdessen sollten Sie Klage auf Beseitigung des Mangels einreichen lassen, denn ein Anspruch auf Mängelbeseitigung ist nach der Rechtsprechung auch in solchen Fällen unstreitig gegeben. Gleichzeitig kann man dann auch gerichtlich klären lassen, ob und in welcher Höhe Ihnen wegen des Wasserflecks ein Minderungsanspruch zusteht. Die bereits einbehaltenen Beträge sollten Sie vorsorglich unverzüglich „unter dem Vorbehalt der Rückforderung“ an den Vermieter zahlen und gleichzeitig schriftlich erklären, dass auch die weiteren Mietzahlungen bis zur Beseitigung des Mangels unter diesem Vorbehalt erfolgen.

**Ich wohne seit 1981 in einer Wohnung in Kreuzberg. In den letzten Jahren sind dort einige Mängel aufgetreten. Unter anderem müssten die alten Holzdoppelfenster von einem Schreiner überarbeitet werden, da bei Regen durch die geschlossenen Fenster Wasser eindringt. Außerdem waren das Waschbecken und die Toilettenschüssel schon bei meinem Einzug vor 40 Jahren sehr alt und weisen entsprechend hässliche Gebrauchsspuren auf. Kürzlich war meine Vermieterin zur Besichtigung der Mängel zu Besuch. Auch sie ist grundsätzlich der Meinung, dass es an der Zeit wäre, das Waschbecken und die Toilettenschüssel auszutauschen und die Fenster einer grundlegenden Sanierung zu unterziehen. Sie meinte aber, dass sie das nur tun werde, wenn ich endlich der Umstellung meiner vertraglich vereinbarten Bruttokaltmiete auf eine Nettokaltmiete zuzüglich jährlich abzurechnender Betriebskostenvorschüsse zustimme. Kann sie das von mir verlangen?**

Nein, einen Anspruch auf die gewünschte Vertragsänderung hat Ihre Vermieterin nicht. Ich empfehle Ihnen, dieser auch nicht zuzustimmen. In § 535 Abs. 1 BGB ist geregelt, dass „Vermieter verpflichtet sind, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten“. Dieser gesetzlichen Instandhaltungspflicht hat Ihre Vermieterin nachzukommen. Es handelt sich insoweit um die „Hauptleistungspflicht“ Ihrer Vermieterin aus dem Mietvertrag, deren Erfüllung sie nicht von Bedingungen abhängig machen kann. Sie sollten ihr daher eine letzte Frist zur Mängelbeseitigung setzen und ihr mitteilen, dass Sie mit der Vertragsänderung nicht einverstanden sind. Sollte Sie dann weiter untätig bleiben, können Sie Ihre Forderung gerichtlich geltend machen.

**Ich habe vor drei Monaten eine Wohnung mit Küche und Bad in einem Altbau angemietet. In der Küche befand sich bei Anmietung ein Herd und eine Spüle. Der Verwalter teilte mir bei der Besichtigung mit, dass beides vom Vermieter stamme und nicht mitvermietet werde. In § 1 des Mietvertrages heißt es bei der Beschreibung der Wohnung unter anderem: „2 Zimmer, Flur, Küche und Bad“. Im Übergabeprotokoll wurde unter „Küche“ vermerkt, dass Herd und Spüle nicht mitvermietet sind. Mir war das egal, da beides ja vorhanden war. Kurz nach Einzug musste ich jedoch feststellen, dass der Backofen des Herdes nicht funktioniert. Nun gab es bereits einen längeren Schriftverkehr mit dem Vermieter, der sich weigert, den Backofen reparieren zu lassen. Muss eine Wohnung mit Küche nicht immer mindestens mit einem Herd und einer Spüle ausgestattet sein?**

Nein, eine gesetzliche Regelung zur Ausstattung mit einem Herd und einer Spüle gibt es nicht, auch wenn es in Berlin weitgehend üblich ist, dass Vermieter Küchen mit dieser Mindestausstattung vermieten. Nach dem Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz müssen Mietwohnungen in Berlin lediglich mit einer Kochgelegenheit (einfache Kochplatte genügt der Anforderung) und einem Abfluss ausgestattet sein. Sie haben Herd und Spüle vom Vermieter übernommen, diese gehören demnach nicht zur Wohnungsausstattung. Instandsetzungskosten oder Kosten für den Ersatz dieser Gegenstände gehen daher leider zu Ihren Lasten. Auf lange Sicht könnte dies für Sie allerdings sogar günstiger sein. Bei

künftigen Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel wird Ihre Küche vermutlich als negativ einzuordnen sein, da danach sowohl das Fehlen einer Spüle als auch das Fehlen eines Herdes jeweils als negative Merkmale gelten, die zu einem Abschlag vom Mittelwert des Mietspiegels führen.

**Ich wohne in einer Dachgeschosswohnung. Vor einiger Zeit haben sich nach Regenfällen Wasserflecken an den Decken von Schlafzimmer und Küche gezeigt. Die dunkelbraun verfärbten Flecken an den Decken vergrößern sich langsam, auch habe ich festgestellt, dass die Decken sich nach solchen Regenereignissen nass anfühlen. Mich stören diese Flecken nicht wirklich, da bis jetzt kein Wasser herunter getropft ist. Sollte ich trotzdem die Verwaltung informieren und zur Mängelbeseitigung auffordern?**

Sie müssen Ihre Verwaltung umgehend mitteilen, dass Sie Wasserflecken an den Decken festgestellt haben. Unabhängig davon, ob Sie diese Flecken stören oder Sie Interesse an der Mängelbeseitigung haben, sind Sie gesetzlich zu einer solchen Meldung verpflichtet, das ist in § 536c BGB geregelt. Wenn Sie Ihrer Pflicht zur unverzüglichen Mängelanzeige nicht nachkommen, können Sie sich schadensersatzpflichtig machen. Sollte sich näm-



Es gibt keine gesetzliche Regelung zur Ausstattung einer Küche mit einem Herd und einer Spüle. Nach dem Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz müssen Mietwohnungen in Berlin lediglich mit einer Kochgelegenheit – eine einfache Kochplatte genügt – und einem Abfluss ausgestattet sein.

lich später herausstellen, dass durch fortwährendes Eindringen von Wasser größerer Schaden an der Bausubstanz entstanden ist, der vermieden worden wäre, wenn Sie Ihre Pflicht zur Mängelanzeige erfüllt hätten, müssten Sie Ihrem Vermieter diesen Schaden ersetzen.

**Ich habe im letzten September eine neue Wohnung bezogen. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass ich die Kündigung erstmals zum 31. Dezember 2022 erfolgen kann. Mit Beginn der Heizperiode merkte ich, dass die Wohnung nicht ausreichend warm wird. Auch wenn ich alle Heizkörper voll aufdrehe, erreiche ich bei Außentemperaturen ab 0°C in einem Zimmer 18°C, in den anderen zwei Zimmern maximal 16°C. Meine Freundin kann das bezeugen. Sie hat die Messungen mit mir durchgeführt und protokolliert. Außerdem verursacht die Heizung zur Nachtzeit und in den frühen Morgenstunden in zwei Zimmern deutlich wahrnehmbare Klopfgeräusche. Der vom Vermieter mit der Mängelbesichtigung beauftragte Heizungstechniker teilte mir mit, dass diese Probleme in der Wohnung schon immer bestehen, die Heizkörper seien für die Raumgrößen unterdimensioniert und die alte Zentralheizung „macht eben Geräusche“. Auf meine unter Fristsetzung geforderte Mängelbeseitigung teilte man mir lapidar mit, dass eine Sanierung der Heizungsanlage „derzeit nicht geplant“ sei. Einen weiteren Winter mit ständigem Frieren und gestörter Nachtruhe finde ich unzumutbar. Ich könnte eine andere Wohnung mieten. Der Vermieter besteht aber auf Einhaltung der vereinbarten Mietzeit. Was kann ich tun?**

Darauf ob die Befristung des Mietverhältnisses überhaupt wirksam ist, kommt es hier nicht an, darauf gehe ich daher nicht ein. Nach Ihrer Schilderung weist die Wohnung gravierende, nicht hinzunehmende Mängel auf. Da der Vermieter die Mängelbeseitigung nach wiederholter Aufforderung abgelehnt hat, können Sie gemäß § 543 Abs. 2 BGB das Mietverhältnis außerordentlich (fristlos) kündigen. Sie müssen aber beachten, dass Ihre fristlose Kündigung die Wirkung hat, dass Sie die Wohnung tatsächlich an den Vermieter herausgeben müssen. Kündigen sollten Sie also erst und nur dann, wenn Sie die andere Wohnung bereits haben und ausziehen können. Ich empfehle Ihnen daher dringend, sich wegen des Zeitpunkts und des Inhalts der Kündigung noch mal mietrechtlich beraten zu lassen.



LG Berlin  
Beschluss vom 5. Januar 2021  
AZ: 67 S 313/20

## Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019/ MietenWoG Bln und Erhöhungszeitpunkt

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

**Auch bei Wohnungen ohne Bad, aber mit WC ist die Merkmalgruppe 1 („Bad/WC“) negativ zu bewerten, wenn in Bezug auf das WC die negativen Merkmale dieser Merkmalgruppe überwiegen. Zehn sogenannte „Kreuzberger Fahrradbügel“ begründen für ein Haus mit 28 Mietparteien kein positives Merkmal.**

Die Vorschrift in Art. 1 § 3 MietenWoG Bln wäre bereits im Erhöhungsprozess um Zustimmung zur Mieterhöhung anzuwenden, wenn der Vermieter Zustimmung zu einer Erhöhung für die Zeit nach dem 18.06.2019 geltend macht. Das MietenWoG Bln ist allerdings nicht verfassungsgemäß, was Voraussetzung seiner Anwendung wäre.

Die Vermieterin einer Wohnung ohne Bad und Sammelheizung verlangte von Ihrem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 1. November 2019, welche sie mit dem Berliner Mietspiegel 2019 begründete. Der Mieter verweigerte die Zustimmung. Er machte unter anderem geltend, dass neben dem Abzug von 2,20 Euro pro Quadratmeter wegen der fehlenden Ausstattung mit einer Sammelheizung und einem Bad zusätzlich auch die Merkmalgruppe 1 (Bad/WC) der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019 negativ zu berücksichtigen sei, da das vorhandene WC nicht beheizbar ist. Die Vermieterin vertrat dagegen die Auffassung, dass eine solche negative Bewertung des WCs nicht neben dem ohnehin vorzunehmenden Abzug von 2,20 Euro wegen des fehlenden Bades und der fehlenden Sammelheizung vorgenommen werden könne. Dem widersprach das Landgericht. Die Orientierungshilfe gelte nicht nur für Wohnungen mit Bad, sondern auch für Wohnungen, welche lediglich über ein WC verfügen, was bereits aus der Überschrift „Bad/WC“ ersichtlich sei. „Daraus ergibt sich, dass in Wohnungen, in denen kein Bad vorhanden ist, die Merkmale hinsichtlich des vorhandenen WCs zu prüfen sind. Das stellt keine doppelte Berücksichtigung des negativen Merkmals dar. Denn eine Wohnung ohne Bad, aber mit beheizbarem WC hat mehr Wohnwert als eine Wohnung ohne Bad mit WC ohne Heizung“.

Außerdem vertrat das Landgericht (in Übereinstimmung mit dem in erster Instanz zuständigen Amtsgericht Mitte) die Auffassung, dass 10 „Kreuzberger Fahrradbügel“ für ein Haus mit 28 Mietparteien nicht ausreichend und daher nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen seien. In ihrem Beschluss bekräftigte die 67. Kammer des Landgerichts nochmals, dass nach ihrer Überzeugung das MietenWoG Bln (der Mietendeckel) – wäre er verfassungsgemäß – nicht erst die Forderung und Entgegennahme der Mieterhöhungsbeträge hindern würde, sondern bereits das Verlangen einer Zustimmung zur Mieterhöhung verboten wäre. Gleichzeitig hält sie allerdings an ihrer Auffassung fest, dass der Mietendeckel verfassungswidrig ist, und wendet ihn daher nicht an.

LG Berlin  
Hinweisbeschluss vom  
20. November 2020  
AZ: 66 S 256/20

## MietenWoG Bln und Zustimmungsverlangen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt  
Hans-Christoph Friedmann

**Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene gesetzliche Verbot (Art. 1 § 3 MietenWoG Bln) hindert bereits das Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung für die Zeit ab dem 01.03.2020, sofern die begehrte Miete die am 18.06.2019 vereinbarte Miete überschreitet. Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes bestehen nicht.**

Auch die 66. Kammer des Landgerichts stellte nochmals (unter Hinweis auf ihr Urteil vom 31. Juli 2020, AZ: 66 S 95/20, wir berichteten) klar, dass es an seiner Auffassung festhält, dass der Mietendeckel nicht nur die Forderung und Entgegennahme von Erhöhungsbeträgen, soweit die am Stichtag 18. Juni 2019 vereinbarte Miete überschritten wird, hindert, sondern bereits die Zustimmung zu einer solchen Erhöhung für die Zeiträume ab 1. März 2020 nicht mehr verlangt werden kann. Sie gesteht Vermietern einen Anspruch auf Zustimmung zu einer solchen Erhöhung nur begrenzt für die Zeit bis 29. Februar 2020 zu. Sie grenzte sich insoweit nochmals deutlich von der Auffassung der für Urteile der Amtsgerichte Neukölln und Pankow/Weißensee zuständigen 65. Kammer des Landgerichts ab. Diese vertritt die Auffassung, dass der Mietendeckel „verfassungskonform“ dahingehend „ausgelegt“ werden müsse, dass zwar höhere Mieten als die am 18. Juni 2019 vereinbarten derzeit nicht gefordert oder entge-



Noch gibt es für Mieter/innen keine Sicherheit darüber, ob der Berliner Mietendeckel für verfassungsgemäß erklärt wird. Die Entscheidung des Verfassungsgerichts hierzu wird Mitte dieses Jahres erwartet. Foto: Matthias Coers

genommen werden dürften, dies aber gleichzeitig nicht die vertragliche Vereinbarung höherer Mieten ausschließe, also auch nicht den Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Die 66. Kammer hält dies für grundsätzlich falsch, da der Wille des Berliner Gesetzgebers eindeutig sei und insofern bereits die Voraussetzung für eine solche „Auslegung“ fehle. Da die Kammer selbst – anders als die 67. Kammer – keine Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels hegt, hält sie an ihrer Auffassung fest, dass Klagen von Vermietern auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab einem Zeitpunkt nach dem 18. Juni 2019 abzuweisen sind, soweit Zustimmung auch für Zeiträume nach dem 29. Februar 2020 begehrt wird.

*Anmerkung: Die 66. und die 67. Kammer des Landgerichts raten derzeit Mieter/innen und Vermietern zum Abschluss gerichtlicher Vergleiche, welche beide möglichen Ergebnisse der beim Bundesverfassungsgericht und beim Verfassungsgerichtshof Berlin längst anhängigen Verfahren zur Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels berücksichtigen.*

BGH  
Urteil vom 11. November 2020  
AZ: VIII ZR 369/18

## Mietpreisbremse und „umfassende“ Modernisierung

1. Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend im Sinne des § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt. Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht. Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht.  
2. Ein im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bau-

aufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreicht.

a) In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs 1 BGB zählen hierzu nicht.

b) Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (sog. modernisierende Instandsetzung (...)).

3. Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.

Die Vermieterin einer rund 85 qm großen Wohnung in Berlin ließ nach dem Auszug eines Mieters in der Wohnung umfangreiche Arbeiten durchführen. Die Elektrik der Wohnung wurde erneuert, die zuvor über Putz verlaufenden Heizungsrohre wurden in den Fußboden verlegt, in Küche und Bad wurden Fußbodenfliesen, in den übrigen Räumen Parkett verlegt. Außerdem wurden die sanitären Anlagen im Bad erneuert und erstmals eine Küche eingebaut. Nach Abschluss der Arbeiten vermietete sie im Jahr 2016 die Wohnung erneut und verlangte nun eine Nettokaltmiete von 13,99 Euro pro Quadratmeter, zuvor hatte die Miete nur ca. 5,70 Euro pro Quadratmeter betragen. Die Mieter rügten am 26. Mai 2016 einen Verstoß gegen die „Mietpreisbremse“, da sie die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung anhand des Berliner Mietspiegels mit 8,74 Euro pro Quadratmeter ermittelt hatten und diese nur um 10% überschritten werden dürfe. Die Klage der Mieter hatte vor dem Amtsgericht Schöneberg keinen Erfolg, das Landgericht Berlin wies ihre Berufung zurück. Die Vermieterin hatte sich nämlich auf die Ausnahmeregelung in § 556f BGB

berufen, wonach die Beschränkungen der Miethöhe bei Neuvermietung nach der Mietpreisbremse keine Anwendung finden, wenn es sich um die erste Vermietung nach „umfassender Modernisierung“ handelt. Die Vermieterin hatte dargelegt, dass sie insgesamt für die Bauarbeiten in der Wohnung 682,59 Euro pro Quadratmeter aufgewandt habe. Sowohl das Amtsgericht, als auch das Landgericht gingen daher davon aus, dass selbst bei durchschnittlichen Neubaukosten von 2000 Euro pro Quadratmeter ein Drittel der Neubaukosten erreicht sei, was für die Annahme einer „umfassenden Modernisierung“ ausreiche.

Auf die Revision der Mieter hat der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Das Landgericht habe den Ausnahmecharakter der Vorschrift des § 556f Abs. 2 BGB verkannt und insbesondere zu Unrecht angenommen, dass auch der finanzielle Aufwand für Instandsetzung oder Instandhaltung zu den berücksichtigungsfähigen „Modernisierungskosten“ zähle. „Umfassend“ im Sinne der Vorschrift sei eine Modernisierung nur dann, wenn ihr Umfang eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lasse. Hinsichtlich des finanziellen Aufwands sei der Bauaufwand nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands (ohne Grundstücksanteil) erreiche. Hierbei sei aber, anders als das Landgericht angenommen habe, nur der Anteil der Kosten zu berücksichtigen, die auf Modernisierungsmaßnahmen beruhen. Kosten dagegen, die ausschließlich der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen geschuldet seien, könnten von vornherein nicht in den Kostenvergleich aufgenommen werden. Entsprechendes gelte, wenn ältere Bauteile und Einrichtungen modernisiert würden „und zwar sowohl dann, wenn diese schon mangelhaft sind, als auch dann, wenn sie – ohne dass ein Austausch schon unmittelbar erforderlich wäre – bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer abgenutzt worden sind“. Auch dann sei ein Teil der Kosten nicht der Modernisierung, sondern der bloßen Instandhaltung zuzuordnen und deshalb bei dem im Rahmen der Ausnahmeregelung des § 556f BGB vorzunehmenden Kostenvergleich nicht zu berücksichtigen. Auch hinsichtlich der Frage, ob die qualitativen Auswirkungen der Baumaßnahme zu einer Gleichstellung mit einem Neubau führen, hielt der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts für falsch. Insoweit sei nämlich zu prüfen, ob die Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahmen in mehreren – nicht notwendig allen – wesentlichen Be-



Welche qualitativen Auswirkungen Modernisierungsmaßnahmen haben, hängt davon ab, ob die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen – vor allem Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften – so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist, einzig ein Balkonanbau reicht dafür nicht aus. Bild: Matthias Coers



reichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) qualitativ so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.“ Zu Unrecht habe das Landgericht dabei die bereits schon vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses vorgenommene Heizungserneuerung einbezogen. Außerdem habe es zu Unrecht den energetischen Zustand der Wohnung bei der Beurteilung der qualitativen Auswirkungen der Baumaßnahmen nicht berücksichtigt. Da keinerlei energetische Baumaßnahmen stattgefunden hätten, käme die Annahme, es sei dennoch ein neubaugleicher Zustand geschaffen worden, allenfalls in Betracht, wenn in mehreren anderen Bereichen besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden wären. Entsprechende Feststellungen habe das Landgericht jedoch bisher ebenso wenig getroffen wie Feststellungen zum Anteil der angefallenen bzw. ersparten Instandsetzungskosten.

*Anmerkung: Der Bundesgerichtshof wies darauf hin, dass – sofern die Voraussetzungen des § 556f BGB hier am Ende nicht vorliegen sollten und folglich die Regelungen der Mietpreisbremse Anwendung finden – der Vermieterin gemäß § 556e Abs. 2 BGB immer noch die Möglichkeit bliebe, die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete wegen der in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen um die nach § 559 ff BGB zulässige Umlage zu erhöhen.*

BGH

Urteil vom 18. November 2020  
AZ: VIII ZR 123/20

## Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

BGB § 558c; ZPO § 287 Abs. 2

a) Bringt eine Partei gegen einen Mietspiegel (hier: Berliner Mietspiegel 2017) lediglich Einwendungen vor, die dessen Qualifizierung nach § 558d BGB infrage stellen können, kann er als einfacher Mietspiegel (§ 558d BGB) herangezogen werden. (...)

b) Die dem Berliner Mietspiegel 2017 zumindest zukommende Indizwirkung als einfacher Mietspiegel erstreckt sich aufgrund seiner besonderen Gestaltung als Tabellenspiegel mit einer – auf eine bloße Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO ausgerichteten – Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung nur auf die Daten, die in die Erstellung der Mietspiegelfelder eingeflossen sind.

c) Die Orientierungshilfe für die Span-

neneinordnung bildet jedoch bei Heranziehung des Mietspiegels eine geeignete Schätzungsgrundlage im Sinne des § 287 Abs. 2 ZPO zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete (...).

GG Art. 2 Abs. 1 iVm Art. 20 Abs. 3; ZPO §§ 286 B, 287 Abs. 2

a) Das Gericht ist zwar berechtigt, zur Vermeidung des damit verbundenen Kosten- und Zeitaufwands dann von der Einholung eines von der beweibelasteten Partei beantragten Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abzu-  
sehen, wenn sich die verlangte Miete innerhalb einer unstreitigen oder in dem einschlägigen Mietspiegelfeld eines (einfachen) Mietspiegels ausgewiesenen Spanne bewegt und für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete im Wege der Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO eine geeignete Schätzungsgrundlage vorhanden ist.

b) Es ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Insbesondere verstößt es nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens (Art. 2 Abs. 1 GG iVm dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG), wenn das Gericht zum Zweck einer am Beweismaß des § 286 ZPO ausgerichteten Überzeugungsbildung ein (kostenpflichtiges) Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einholt und damit den Mieter dem Risiko aussetzt, im Falle eines Prozessverlusts diese Kosten tragen zu müssen.

ZPO § 529 Abs. 1 Nr. 1 (...)

Die Vermieterin einer Dreizimmerwohnung in Spandau forderte ihre Mieterin mit Schreiben vom 20. Juli 2017 unter Hinweis auf den Berliner Mietspiegel 2017 auf, einer Erhöhung ihrer Nettokaltmiete ab dem 1. Oktober 2017 zuzustimmen. Die verlangte Miete lag innerhalb der Mietspiegelspanne des von der Vermieterin angegebenen Feldes G2. Das Amtsgericht Spandau wies die Klage der Vermieterin auf Zustimmung zu der Mieterhöhung ab, da unter Berücksichtigung der vorhandenen Merkmale anhand der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2017 kein Spielraum für eine Mieterhöhung bestand. Auf die Berufung der Vermieterin holte die zuständige Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin ein Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung der Mieterin ein und verurteilte die Mieterin auf Grundlage des Ergebnisses dieses Gutachtens zur Zustimmung zu der Mieterhöhung. Der Bundesgerichtshof hielt dies für zulässig und wies die Revision der Mieterin gegen das Urteil des Landgerichts zurück. Da auch das Amtsgericht die ortsübliche Vergleichs-



Mieter/innenunfreundliche Praxis: Die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin holt bei Mieterhöhungsprozessen mitunter Sachverständigengutachten ein, selbst wenn der Mietspiegel für die betreffende Wohnung ausreichende Angaben enthält. Gutachtenkosten sind im Vergleich zur strittigen Mieterhöhung unverhältnismäßig hoch und müssen vom Prozess-Verlierer getragen werden. Das macht es für Mieter/innen aus Schöneberg und Wedding ohne Prozessrechtsschutz riskant, sich gegen Mieterhöhungen zu wehren. Bild: nmp

miete im Wege der Schätzung (anhand der nicht zum qualifizierten Mietspiegel gehörenden Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung) ermittelt habe, habe eine Bindung des Berufungsgerichts an die getroffenen Feststellungen des Amtsgerichts nicht bestanden. Selbst bei verfahrensfehlerfrei von der Vorinstanz getroffenen Feststellungen könne sich die Möglichkeit unterschiedlicher Wertungen ergeben. „Wenn das Berufungsgericht also eine Schätzung der Vorinstanz – und sei es auch nur im Ergebnis – aus seiner Sicht nicht für überzeugend hält, ist es nicht gehindert, sondern gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO sogar verpflichtet, neue Feststellungen – gegebenenfalls durch Einholung eines Sachverständigengutachtens – zu treffen.“

Das Landgericht sei jedenfalls nicht verpflichtet gewesen, seine Überzeugungsbildung auf die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zu stützen und von der Erhebung des von der Vermieterin angebotenen Beweismittels (Sachverständigengutachten) abzusehen. Die von der Vermieterin verlangte Miete habe sich innerhalb der Spanne des zutreffend angegebenen Mietspiegelfeldes bewegt. Anders als die Mietspiegelfelder mit den angegebenen Spannen solle die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2017 jedoch nur als

Schätzgrundlage dienen. Dies hindere die Gerichte zwar nicht daran, die ortsübliche Miete für die konkrete Wohnung innerhalb der Spanne anhand der Orientierungshilfe des Mietspiegels vorzunehmen, so wie es das Amtsgericht Spandau getan hat. Es stehe jedoch im „Ermessen des Gerichts, ob es die beantragte Beweisaufnahme (hier Einholung eines Sachverständigengutachtens) durchführt oder sich (...) mit einer Schätzung begnügt“.

Auch die Tatsache, dass die Vermieterin ihr Mieterhöhungsverlangen gerade nicht mit einem Sachverständigengutachten, sondern mit dem Berliner Mietspiegel begründet hatte, hinderte das Landgericht nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht, ein Sachverständigengutachten einzuholen. Die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens diene nämlich nicht dazu, „bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen“. Auch führe allein die „größere Breite“ der Datengrundlage des Mietspiegels im Vergleich zu den einem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Mietdaten nicht dazu, dass ein Mietspiegel einem Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete überlegen sei. Auch ein Sachverständigengutachten, das sich auf eine weniger breite Datenbasis stützt, könne bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Zudem beziehe sich auch die breite Datengrundlage beim Berliner Mietspiegel nur auf die in Tabellenform ausgewiesenen Mietspiegelfelder. Die anzuwendende Mietspiegelspanne war hier zwischen Vermieterin und Mieterin nicht umstritten. Das Sachverständigengutachten sei allein zur Frage der Einordnung der Wohnung der Mieterin innerhalb dieser Spanne eingeholt worden, wofür der Berliner Mietspiegel selbst mit seiner „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“ nur eine Schätzgrundlage zur Verfügung stelle. Schließlich habe das Landgericht mit der Einholung des Sachverständigengutachtens (und den damit verbundenen erheblichen Kosten) auch nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens verstoßen.

*Anmerkung: Die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin ist aktuell für Berufungen gegen Urteile des Amtsgerichts Schöneberg und des Amtsgerichts Wedding zuständig. Derzeit holt allein diese Berufungskammer bei Mieterhöhungsprozessen gelegentlich Sachverständigengutachten auch dann ein, wenn der Berliner Mietspiegel für die entsprechende Wohnung ausreichende Angaben enthält. Diese Praxis dürfte die Kammer nach diesem unerfreulichen Urteil des Bundesgerichtshofs aufrechterhalten. Für Mieter aus Schöneberg und Wedding heißt das, dass es ökonomisch kaum noch zu rechtferti-*

*gen ist, sich gegen Mieterhöhungen zu wehren, sofern kein Prozessrechtsschutz (zum Beispiel über die Mitgliedschaft in der Berliner MieterGemeinschaft) besteht. Die Sachverständigenkosten, die der Unterlegene im Prozess tragen muss, sind regelmäßig im Vergleich zu der umstrittenen Mieterhöhung unverhältnismäßig hoch. Die anderen vier Mietberufungskammern beim Landgericht Berlin wenden dagegen bisher glücklicherweise stets den Berliner Mietspiegel zur Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete an.*

BGH  
Urteil vom 16. Dezember 2020  
AZ: VIII ZR 70/19

### Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

**a) Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (...).**

**b) Zu den Anforderungen an eine zu dem vorgenannten Zweck ausgesprochene Kündigung eines Wohnraummietvertrag nach Maßgabe des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.**

Die Mieter eines ehemaligen Landarbeiterhauses in Braunschweig erhielten im Jahr 2017 vom Erben des ursprünglichen Vermieters eine ordentliche Kündigung. Der ansonsten ungenutzte Seitenflügel, in welchem sich nur das Badezimmer der Mieter befindet, müsse aus „wirtschaftlichen und statischen Gründen“ abgerissen werden. Der Anbau eines neuen Badezimmers würde 26.000 Euro kosten, dies sei angesichts der niedrigen Miete von 60 Euro pro Monat unwirtschaftlich.

Die Räumungsklage des Vermieters hatte in zweiter Instanz vor dem Landgericht Braunschweig keinen Erfolg. Der BGH hat auch die Revision des Vermieters zurückgewiesen.

Bereits die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB lägen nicht vor. Durch den ersatzlosen Abriss eines Gebäudes oder Gebäudeteils könnten zwar Kosten vermieden werden, dies stelle jedoch „keine Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Werts und damit keine wirtschaftliche Verwertung“ im Sinne dieser Vorschrift dar. Somit sei die Kündigung des Vermieters am Maßstab der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zu messen, „wonach der Vermieter das Mietverhältnis kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an dessen



Nicht jeder einem Vermieter aus dem Fortbestand eines Mietverhältnisses erwachsende wirtschaftliche Nachteil begründet sofort einen Anspruch auf Räumung der Mietwohnung. Bild: nmp

Beendigung hat“. Ob ein solches „berechtigtes Interesse“ vorliegt, müsse im Einzelfall ermittelt werden. Dabei dürften die dem Vermieter entstehenden Nachteile „keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlusts der Wohnung erwachsen“. Sei das vom Vermieter angeführte Interesse – wie hier – „mit der von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfassten wirtschaftlichen Verwertung vergleichbar, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einem Gewicht darstellen, der die von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorausgesetzte Intensität erreicht“. Nicht bereits jeder dem Vermieter aus dem Fortbestand des Mietverhältnisses erwachsende wirtschaftliche Nachteil begründe bereits einen Anspruch auf Räumung der Mietwohnung. Zwar würden sich hier die vom Vermieter angegebene Kosten der Neuerrichtung des Bades nicht über die Miete amortisieren. Der Vermieter müsse jedoch „insoweit lediglich einen Betrag in überschaubarer Höhe und auch diesen nur einmalig“ aufbringen, wenn er im Interesse des Fortbestandes des Mietverhältnisses ein neues Bad anbauen lasse. Außerdem sei zu berücksichtigen, „dass sich durch den Anbau eines Bades nach erfolgtem Abriss des baufälligen Anbaus jedenfalls der Wert des Grundstücks erhöht“, so dass der vom Vermieter geltend gemachte Aufwand für die Neuerrichtung eines Bades „in gewissem Umfang kompensiert“ würde.



## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de) finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

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

**Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## SOZIALBERATUNG

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

**Montag 13 bis 16 Uhr\*, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft  
tercüman bulunmaktadır

**Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg**

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

**Freitag 15 bis 17 Uhr\*, Neukölln**

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Auch die Durchführung von Hausversammlungen unterliegt den strengen Einschränkungen der Eindämmungsverordnung. Wir bitten um Verständnis, dass wir diese derzeit nicht anbieten können.

Aber auch in dieser besonderen Situation sind wir bemüht, Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte zu unterstützen.

Rufen Sie uns in unaufschiebbaren Fällen an, um Wege und Möglichkeiten der Unterstützung mit uns abzustimmen.

## CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,

in Umsetzung des § 32 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes und den darauf basierenden Verordnungen des Senats über erforderliche Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Coronavirus hat auch die Berliner MieterGemeinschaft Einschränkungen im Beratungs- und Service-Angebot veranlasst.

Wir sehen uns nach wie vor in der Verantwortung daran mitzuwirken, dass die Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus weiter eingedämmt wird.

Zwangsläufig ergeben sich daraus auch für die nächste Zeit vorübergehende Einschränkungen in unserem Serviceangebot.

**Deshalb finden in unseren Beratungsstellen derzeit noch keine regulären Beratungen statt.**

Um Ihnen dennoch bei mietrechtlichen Problemen notwendigen Rechtsrat erteilen zu können, bieten wir u. a. erweiterte Telefonberatung, bei dringendem Bedarf auch eine persönliche Beratung mit Terminvereinbarung an.

### Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

Freitags von 13 bis 16 Uhr

### unter den Telefonnummern:

030 / 21 00 25 70

030 / 21 00 25 71

030 / 21 00 25 72

Telefonische **Sozialberatung** (kein Mietrecht) bieten wir dienstags von 10 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer 030/21 00 25 71 an.

Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu Ihren wesentlichen Fragen machen.

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

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der gebotenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Die Berater/innen werden Ihnen in der Telefonberatung in derartigen Fällen eine Empfehlung zur Verfahrensweise geben.

Wir sind sicher, dass wir auch weiterhin auf Ihr Verständnis, Ihre Umsicht und Rücksichtnahme sowie Toleranz und Solidarität bauen können.

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

# Unsere Beratungsstellen

## BITTE BEACHTEN SIE ZUR CORONA-PRÄVENTION:

In unseren Beratungsstellen findet wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zurzeit keine reguläre Beratung statt. Bitte beachten Sie die Hinweise zur Beratung auf der vorherigen Seite oder informieren Sie sich im Internet unter [www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen) über unser derzeitiges Beratungsangebot.

## Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr  
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/  
Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301  
☎ Westend ☎ 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße  
Haus am Mierendorffplatz, ☎  
☎ Mierendorffplatz  
☎ und ☎ Jungfernheide ☎ M27, X9

## Friedrichshain

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

## Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr  
**jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**  
Albert-Kuntz-Straße 42  
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,  
Mittendrin leben e.V., ☎  
☎ Louis-Lewin-Straße ☎ 195

## Hohenschönhausen

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

## Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr  
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO  
☎ 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** 18 bis 19 Uhr  
Bergmannstraße 14  
Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.  
☎ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr  
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎  
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,  
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19  
**tercüman bulunmaktadı**
- **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
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr  
Einbecker Straße 85, 4. OG  
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☎  
☎ 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  
☎ X54, 154, 192, 195

## Mitte

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

## Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr  
Sonnenallee 101  
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167  
**saat 16 dan 18'e kadar**  
**tercüman bulunmaktadı**
- **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  
Klingeltabelleau 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  
Klingeltabelleau 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  
Turmstraße 71  
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ☎  
☎ Turmstraße ☎ Beusselstraße  
☎ TXL, 101, 106, M27

## Treptow

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr  
Karl-Kunger-Straße 55  
Laden von „Loesje“  
☎ Treptower Park ☎ 194, 171

## Wedding

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

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr  
Bibelstraße 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](http://www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html)). Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.