



MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 420 September 2021



**5 Jahre
Rot-Rot-Grün
Keine Lösungen
für die
Wohnungskrise**

IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion MieterEcho: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion),
Andreas Hüttner, 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 / Fotos: M. Coers, nmp

Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin

Redaktionsschluss: 31.08.2021

© 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

Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe 3. und 4. Umschlagseite).

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, in virtueller Form als

Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an

prenzlauerberg@bmgev.de

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr

Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30

🚶 und 🚶 Wedding 🚶 Nauener Platz 🚶 Humboldthain

E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Schöneberg, Spandau, Tempelhof

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

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

INHALT

TITEL

- 4 Wahlprogramme in der Krise**
Die Berliner Parteien bieten kaum überzeugende Konzepte
Hermann Werle
- 6 Kaufrausch statt Bauboom**
Der Neubau bleibt die Achillesferse der Wohnungspolitik
Andrej Holm
- 8 Vorstoß für bundesweiten Mietendeckel**
Linksfraktion präsentiert neue Studie zur Machbarkeit
Rainer Balcerowiak
- 10 Chance verpasst**
Das Zweckentfremdungsverbot wurde nicht konsequent umgesetzt
Philipp Möller
- 13 Holpriger Weg zur „Fahrradstadt Berlin“**
Von ambitionierten Plänen des Senats ist wenig übrig geblieben
Rainer Balcerowiak
- 14 Bauen und Privatisieren**
CDU und FDP setzen auf neoliberale Konzepte
Benedict Ugarte Chacón
- 16 Zwischen Housing First und Zwangsräumungen**
Kaum Fortschritte bei der Bekämpfung der Wohnungslosigkeit
Autor/innen der Berliner Obdachlosenhilfe e.V.
- 18 Volksentscheid als Appell an die Politik**
„Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ hat Etappenziel erreicht
Rainer Balcerowiak

BERLIN

- 20 Für Transparenz und Rekommunalisierung**
Das Wasser-Volksbegehren von 2011 als Lehrstück
Carl Waßmuth
- 21 Gamechanger mit Einschränkungen**
Neue Umwandlungsverordnung mit vielen Schlupflöchern
Philipp Möller
- 22 Rettung in letzter Sekunde**
Der Kreuzberger Buchladen Kisch & Co. hat ein neues Domizil
Peter Nowak
- 23 Zukunft der „Rigaer94“ weiter ungewiss**
Juristisches Tauziehen um Vollmacht des Eigentümers
Sandra Schönlebe

MIETRECHT AKTUELL

- 24 Mieter/innen fragen – wir antworten**
Möglichkeiten, die Miete herabzusetzen
Daniela Rohrlack
- 27 RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 SERVICE**
- 32 RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

das von der SPD aufgebotene politische Spitzenpersonal der letzten 25 Jahre sucht seinesgleichen. 1996 vertrauten die Sozialdemokraten der Unternehmensberaterin Dr. Fugmann-Heesing das Finanzressort an. Kaum im Amt, setzte sie den Verkauf der Bewag (Strom), der Gasag (Gas), der Wohnungsbaugesellschaft Gehag und die Teilprivatisierung der Berliner Wasserbetriebe durch. Ein besonderer Coup gelang ihr mit den In-sich-Verkäufen der Wohnungsbaugesellschaften. Eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft kaufte die andere. Der Erlös musste an den Senat abgeführt werden. Die dadurch in finanzielle Schwierigkeiten gebrachten Gesellschaften waren anschließend reif für die Privatisierung.

Ihr Parteigenosse Peter Strieder war von 1996 bis 2001 Senator für Stadtentwicklung. Als Freund der Eigentumsförderung und der Mittelschichten gelang ihm die Popularisierung des Begriffs der „Urbaniten“. Es wird noch heute vermutet, dass ihn eine Art politischer Todessehnsucht zu dem Engagement für das Tempodrom trieb, das unaufhörlich zu fördern er nicht lassen konnte, bis ihn die Partei und die Staatsanwaltschaft von dieser Obsession sowie von Senatorenamt und Parteiwürden befreiten.

Sein Protegé Klaus Wowereit, Bürgermeister von 2001 bis 2014, glänzte durch seine flapsigen Sprüche und seine unbändige Leidenschaft für den Verkauf öffentlicher Güter. Als Vorsitzender des Aufsichtsrats der BER-Flughafengesellschaft hatte er – so der Abschlussbericht des BER-Untersuchungsausschusses – 2012 den Grundstein für das Baustellenchaos gelegt. Im gleichen Jahr wählte ihn das Stadtmagazin *tip* zum peinlichsten Berliner, 2013 erreichte er auf der Popularitätsskala von +1 bis -1 den Wert von -0,4, nur noch unterboten von zwei unbekannten Abgeordneten der Piratenpartei. 2014 verschwand er aus der politischen Szene der Stadt.

Eine der politischen Leistungen Wowereits war die Berufung von Thilo Sarrazin zum Finanzsenator. Der bekleidete das Amt von 2002 bis 2009, sorgte dafür, dass die von Fugmann-Heesing übriggelassenen Wohnungsbaugesellschaften marktförmig ausgerichtet und weitgehend der politischen Kontrolle entzogen wurden. 2020 wurde er aus der SPD ausgeschlossen. Das war mindestens 18 Jahre zu spät.

Seine Kollegin Ingeborg Junge-Reyer, Stadtentwicklungssenatorin von 2004 bis 2011, ist noch vielen Berliner/innen durch ihre Weigerung in Erinnerung, die Wohnungsknappheit in der Stadt wahrzunehmen. Dem Wohnungsproblem begegnete sie stets mit dem Hinweis auf München und die dortigen Mieten. Das Magazin *tip* hatte sie bereits 2008 zur peinlichsten Berlinerin gekürt.

Franziska Giffey scheint jetzt bemüht, die sozialdemokratische Tradition wiederzubeleben. Mit ihrer aberkannten Doktor- und der problematisierten Magisterarbeit ist sie bereits erfolgreich in Vorleistung gegangen. Daneben outet sie sich als entschlossene Freundin der Wohnungskonzerne, gedenkt demokratische Volksentscheide nicht anzuerkennen und erwartet gleiches von möglichen Koalitionspartnern. Die Jugendverbände der Linken und von Bündnis 90/Die Grünen haben reagiert und fordern prophylaktisch in einer gemeinsamen Erklärung: „Franziska Giffey: Abdanken!“

IHR MIETERECHO



Egal, wie die Wahlen ausgehen: Auch danach müssen Gewerkschaften, Mietergruppen und soziale Bewegungen ihre Kämpfe gegen Lohn- und Sozialkürzungen, Verdrängung und Ausgrenzung fortsetzen. Foto: Matthias Coers

Wahlprogramme in der Krise

Adäquate und nachhaltige Reaktionen auf soziale und ökologische Krisen sind selten, die Berliner Parteien versprechen sie nicht einmal

Von Hermann Werle

Eineinhalb Jahre der Pandemie haben vielfältige Krisenerscheinungen verstärkt, hervorgebracht und augenfällig werden lassen. Dienstleistungen und Infrastrukturen standen auf dem Prüfstand und offenbarten auf für viele Menschen sehr schmerzliche Weise, wie verwundbar die globalen Gesellschaften und auch eine vergleichsweise reiche Stadt wie Berlin ist. Es folgen einige Versatzstücke aus den Wahlprogrammen der im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien, die illustrieren, ob und in welcher Weise sich die multiplen Krisen darin widerspiegeln.

Dass Wahlversprechen in Vergessenheit geraten oder ihrer

Umsetzung harren, belegen die in dieser Ausgabe dargelegten Bilanzen der Mieten- und Wohnungspolitik. An dieser Stelle soll es darum nicht gehen, sondern um die Frage, ob die Parteien die offenkundigen Missstände unter anderem in den Verwaltungen und im Gesundheits-, Bildungs- oder Wohnungswesen ernsthaft zur Kenntnis nehmen und so etwas wie Handlungsdruck verspüren, um für künftige Krisen oder auch nur den Normalbetrieb gewappnet zu sein.

Opposition setzt auf Wohneigentum

Wenig überraschend präsentiert sich die AfD als Partei der wirtschaftlichen Freiheit und des Wettbewerbs „ohne unnötige staatliche Hindernisse und Bürokratie.“ Die aktuellen Krisen spielen in dem Wahlprogramm nur insofern eine Rolle, als dass

die Rechtsaußen-Partei ein „gesellschaftliches Klima“ anprangert, welches unter anderem beim Umwelt- und Klimaschutz „dogmatische Sichtweisen leider gerade auch im Politikunterricht an Berliner Schulen“ verfestigen würde.

Bei der Wohnraumversorgung setzt die AfD auf ihre rechtsliberal-völkischen Positionen, die die Beendigung der unterstellten „Bevorzugung von Asylbewerbern durch öffentliche Wohnungsbaugesellschaften“ postulieren, sowie auf die Stärkung der Subjektförderung an Stelle einer Objektförderung im sozialen Wohnungsbau. Darüber hinaus setzt sich die AfD für die Stärkung des selbstgenutzten Wohneigentums ein, womit sie nicht allein steht.

Auch FDP und CDU möchten die Wohneigentumsquote erhöhen und entsprechende Förderinstrumente stärken. Wenn es nach der FDP ginge, sollten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften „ein Konzept zur Mieterprivatisierung in ihrem Bestand vorlegen, sodass möglichst viele Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung erwerben können.“ Dass aus dem Traum der Eigentumswohnung in Krisenzeiten sehr schnell der Albtraum von Verschuldung und Zwangsverkäufen wird, ist den Wirtschaftsliberalen entgangen, bzw. lässt sie das kalt. Auch sonst sieht die FDP die aktuellen Problemlagen aus rein haushälterisch-marktradikaler Perspektive. So heißt es in ihrem Wahlprogramm, dass es wegen der Mehrausgaben und Mindereinnahmen aufgrund der Pandemie notwendig sei, „so schnell wie möglich wieder zu einem Haushalt ohne Neuverschuldung zurückzukehren, um künftige Generationen nicht noch stärker zu belasten.“ Vorgeschlagen wird zudem, auf den Pfad der Privatisierungen zurückzukehren. So sollen landeseigene Grundstücke „zügig an private Akteurinnen und Akteure übertragen“ werden und unter dem Primat „Privat vor Staat“ diverse andere Bereiche der privatkapitalistischen Verwertung überlassen werden, womit sich das FDP-Programm endgültig als Griff in die neoliberale Mottenkiste entpuppt.

Im Einklang mit AfD und FDP setzt auch die CDU auf die Subjektförderung in der Wohnungs- und Mietenpolitik und möchte mit einem „neuen Berliner Mietergeld“ „gezielt Mieterinnen und Mieter unterstützen, die sich trotz mittlerer Einkommen die Miete nicht mehr leisten können.“ Die Begriffe Krise und Corona tauchen in erster Linie im Rahmen der wirtschaftspolitischen Vorstellungen der CDU auf. Unter dem Titel „Neustart nach der Krise“ möchten die Christdemokraten prüfen, „den Gewerbesteuersatz vorübergehend abzusenken.“ Für Steuererleichterungen für die Hotellerie und Gastronomie in Form eines reduzierten Umsatzsteuersatzes möchte sich die Berliner CDU auf Bundesebene einsetzen. Nach entsprechenden Erleichterungen für Menschen mit geringen Einkünften kann man in dem Programm lange suchen, stößt dabei aber z.B. auf ein „Versorgungswerk für Steuerberater“, welches das Land Berlin einrichten soll.

Summa summarum lasten die Oppositionsparteien die negativen Folgen der Pandemie dem amtierenden Senat an, um Stimmgewinn für einen wirtschaftsliberalen Neustart zu machen.

Realitätsverweigerung bei der SPD

Weit entfernt von einer kritischen Betrachtung des Regierungshandelns befindet sich das SPD-Programm. Hier reicht der Blick in die Präambel. Verfasst von den Vorsitzenden Raed Saleh und Franziska Giffey gleichen die Ausführungen einer kompletten Realitätsverweigerung. Kein Wort zum Personal-mangel in Gesundheitsämtern, Krankenhäusern oder Schulen und auch nicht zu den am stärksten von der Krise betroffenen

Menschen. An Stelle dessen, Vorgaukeln einer heilen Welt, die nur etwas Verbesserung bedürfe. So gehöre Berlin „zu den attraktivsten Städten Europas und der Welt“ und an diesem Erfolg solle angeknüpft werden: „Für eine Stadt, in der alle mobil sind, und zwar so, wie sie es wollen und brauchen. Wir arbeiten für eine Stadt der Gesundheit und der guten Jobs, die für alle bezahlbar bleibt. Eine Stadt, in der sich die Menschen einen Guten Tag wünschen, zusammen feiern, sich begegnen und ihren Müll dahin tun, wo er hingehört. Wir arbeiten für eine Stadt mit noch besseren Schulen, noch mehr Bildung und noch mehr Kultur.“

Den Realitäten näher kommt das Programm der Grünen. Deren Spitzenkandidatin Bettina Jarasch stellt im Vorwort fest, dass uns die Pandemie noch länger begleiten wird, „wirtschaftlich und sozial, aber auch jede und jeden von uns ganz persönlich.“ Wie bei der Spitzenkandidatin auf Bundesebene folgt der Appell an ein „Wir“, welches losgelöst aller gesellschaftlichen Widersprüche „Berlin zu einer lebenswerten, grünen Stadt“ machen soll. „Wir ringen miteinander um die besten Lösungen und setzen sie dann zusammen um“, so Jarasch. Dabei zähle zuerst, „wohin wir zusammen wollen. Wir brauchen einen Mentalitätswandel.“ Wie sich dieser Mentalitätswandel z.B. in den Geschäftsführungen und Vorständen der Wohnungswirtschaft vollziehen soll, bleibt das Geheimnis der Grünen. Angestrebt wird ein „Wohnungsmarkt nach Wiener Vorbild“, wofür ein „breites Bündnis“ geschlossen werden soll – „von den landeseigenen Wohnungsunternehmen über gemeinwohlorientierte Genossenschaften (...) bis zu Privatvermietenden, die sich wie die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften auf das Gemeinwohl und somit dauerhaft auf leistbare Mieten für alle Schichten verpflichten.“ Dass sich die Wurzeln des Vorbilds im „Roten Wien“ finden und dieses gegen massive Widerstände der besitzenden Klasse durchgesetzt werden musste, schert die Grünen wenig. Eine positive historische Bezugnahme auf die austromarxistische Ära könnte Koalitionsmöglichkeiten einschränken.

Wie bei den Grünen finden die Krisenerscheinungen sehr deutlichen Niederschlag in der Programmatik der Linken. So wird in der Präambel ganz richtig festgestellt, „dass nicht vorrangig Banken systemrelevant sind, sondern vor allem Menschen in Krankenhäusern, Verwaltungen, Supermärkten, bei der BSR, der BVG oder in Arztpraxen.“ Und auch die Zielstellung klingt ambitioniert: „Wir wollen das Prinzip der Krisenfestigkeit, der Resilienz in die Politik für unsere Stadt einflechten. Ob es eine erneute Pandemie, der Klimawandel, ökonomische Krisen oder globale Fluchtbewegungen sind: Unser Gemeinwesen, die öffentliche Infrastruktur braucht Puffer, statt sie auf Kante zu nähern.“ Die Priorität solle auf starken öffentlichen Leistungen liegen, „die allen zugutekommen und dafür sorgen, dass niemand zurückgelassen wird.“ Dabei stehe fest, so das Wahlprogramm: „Auf DIE LINKE ist auch in dieser Krisensituation Verlass.“ Das Programm der Linken enthält die weitgehendsten sozialen Komponenten, die Regierungsbeteiligungen der Vergangenheit lassen indes an der Verlässlichkeit zweifeln. Angesichts der sozialen und ökologischen Herausforderungen kann Berlin nach den Wahlen auf die Beteiligung der bisherigen Oppositionsparteien getrost verzichten. Ein grundsätzlicher Paradigmenwechsel ist aber auch unter Fortführung der jetzigen Koalition nicht zu erwarten. Arbeitskämpfe, Proteste und Volksbegehren werden auch in den kommenden Jahren die Politik vor sich her treiben müssen, um kleine Fortschritte zu erreichen. ●

Kaufrausch statt Bauboom

Plan und Wirklichkeit der kommunalen Bau- und Ankaufstrategien – eine Bilanz von 5 Jahren „Rot-Rot-Grün“

Von Andrej Holm

In der Koalitionsvereinbarung von Rot-Rot-Grün waren sich die beteiligten Parteien 2016 einig: Das Ziel „bezahlbares Wohnen für alle“ ist vor allem über die Ausweitung der öffentlichen Wohnungsbestände zu erreichen. Bis zum Jahr 2025 soll der Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) auf „mindestens 400.000 Wohnungen“ erhöht werden.

In den fünf Jahren der nun auslaufenden Legislaturperiode wurden „mindestens 55.000 zusätzliche landeseigene Wohnungen angestrebt, davon mindestens 30.000 Neubauwohnungen“. Die Zielzahlen waren also klar formuliert: 30.000 Neubauwohnungen und eine Bestandserweiterung durch Ankauf um 25.000 Wohnungen. Pro Jahr sollten demnach 6.000 Wohnungen neu gebaut und 5.000 Wohnungen durch Ankauf in die öffentlichen Bestände überführt werden.

Das Ziel der Koalitionsvereinbarungen lag damit für den Neubau auf einer Linie mit der bereits im April 2016 wenige Monate vor der Wahl beschlossenen Roadmap „400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“. Demnach sollten bis zum Jahr 2026 über 53.000 Wohnungen neu gebaut werden. Das entsprach einer Jahresquote von etwa 5.300 Neubauten. Die Ankaufziele der Roadmap und der Zielvereinbarungen mit den Wohnungsbaugesellschaften lagen bei 26.000 Wohnungen, die bis zum Jahr 2026 durch Ankauf erworben werden sollten. Auf's Jahr berechnet sollten etwa 2.600 Wohnungen pro Jahr durch Ankauf in die öffentlichen Bestände überführt werden. In der Koalitionsvereinbarung wurde diese Zielzahl kurzerhand verdoppelt.

Doch die Gesamtbilanz der Ausweitung der landeseigenen Wohnungsbestände fällt nach vier von fünf Jahren der Regierungszeit eher ernüchternd aus. Zwar konnte der Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von 296.000 Wohnungen im Jahr 2016 auf 333.000 Wohnungen im Jahr 2020 erhöht werden, doch dieser Zuwachs liegt mit 37.000 zusätzlichen öffentlichen Wohnungen deutlich hinter den Zielzahlen (bis 2021 +55.000 Wohnungen) zurück. Kurz vor dem Ende der Legislaturperiode lag die Zielerfüllung der Bestandserweiterung bei gerade einmal 68%.

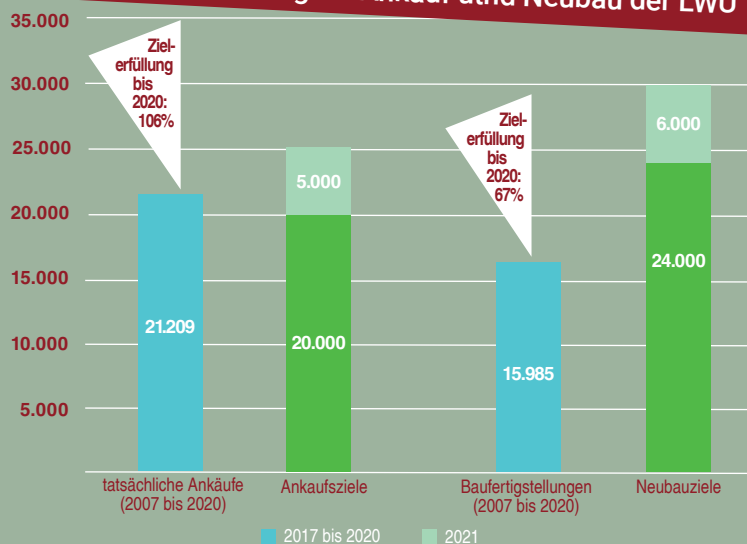
Ankauf zu hohen Preisen

Vergleichsweise erfolgreich war dabei die Ankaufstrategie des Senats: Bis Ende 2020 wurden etwa 21.200 Wohnungen im Zuge von Ankaufsaktivitäten oder ausgeübten Vorkaufsrechten in die Bestände der LWU überführt. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von 5.300 Wohnungen und liegt über dem Zielzahlen der Koalitionsvereinbarung mit 5.000 Wohnungen pro Jahr. Der Plan der Ankäufe wurde also bisher mit 106% übererfüllt. Gemessen an den ursprünglichen Zielen der Roadmap wurde das Ankaufziel sogar um 200% übertroffen. Auch wenn es in der Öffentlichkeit vor allem als Position des Baustadtrats von Friedrichshain-Kreuzberg wahrgenommen wird, der forcierte Kauf von Bestandswohnungen war keine bezirkliche Angelegenheit, sondern ging im Wesentlichen auf die Entscheidungen der zuständigen Senatsverwaltungen und der Wohnungsbaugesellschaften zurück. Mit dem Kauf von größeren Beständen wie in der Karl-Marx-Allee (fast 700 Wohnungen), dem Kosmosviertel (1.800 Wohnungen) oder den Blöcken am Neuen Kreuzberger Zentrum (knapp 300 Wohnungen) sowie der Übernahme von fast 6.000 Wohnungen von ADO Properties in Spandau und Reinickendorf und über 2.000 Wohnungen von der Deutsche Wohnen in Lichtenfelde, Spandau und Schöneberg wurden überwiegend vormals privatisierte Wohnungen zurückgekauft. Ein Großteil der gekauften Bestände sind ehemalige Sozialwohnungen, die von der Struktur und der Bewohnerschaft her sinnvoll von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften verwaltet werden sollten, um eine dauerhafte soziale Bewirtschaftung zu sichern. Schmerzhaft sind jedoch die Kaufpreise der Wohnungen. Die Kaufsummen variierten stark und dürften im Mittel der Ankäufe bei etwa 2.600 Euro/qm gelegen haben. Der finanzielle Gesamtaufwand der Ankäufe von über 21.000 Wohnungen dürfte bei deutlich über 4 Milliarden Euro gelegen haben und wurde im Wesentlichen aus den Überschüssen und zusätzlichen Kreditaufnahmen der LWU bezahlt.

Deutliche Defizite beim Neubau

Das zweite Standbein der Erweiterung der öffentlichen Bestände hingegen kam nur schleppend voran. Ein Vergleich

Ziele und Planerfüllung für Ankauf und Neubau der LWU



Neubaufertigstellung durch LWU



zur Neubauleistung der LWU vor dem Regierungswechsel zur rot-rot-grünen Koalition zeigt zwar einen sehr deutlichen Anstieg der Fertigstellungszahlen. Wurden zwischen 2012 und 2016 unter der SPD-CDU-Regierung insgesamt gerade einmal 2.800 Wohnungen (562 Fertigstellungen p.a.) durch städtischen Wohnungsunternehmen fertiggestellt, stieg diese Zahl in den ersten vier Jahren von Rot-Rot-Grün auf immerhin knapp 16.000 Neubauwohnungen. Das entspricht etwa 4.000 Baufertigstellungen pro Jahr. Zielgröße war eine Jahresleistung von 6.000 Baufertigstellungen. Die Ziele des Koalitionsvertrages wurden damit nur zu knapp 67% erfüllt.

Als Gründe für den schleppenden Start der Neubaumaßnahmen werden von den Wohnungsbaugesellschaften und der Senatsverwaltung zeitliche Verzögerungen bei der Planung und Baudurchführung, fehlende Genehmigungen und immer auch wieder die Proteste von Anwohner/innen gegen Neubauprojekte benannt.

Nach Angaben der LWU lag das Neubauvolumen Ende 2020 bei insgesamt über 63.000 Wohnungen. Dazu zählen außer fertiggestellten Neubauwohnungen auch bereits begonnene Vorhaben, sowie für spätere Jahre geplante Neubauwohnungen. Abzüglich der Fertigstellungen seit 2017 sind also noch etwa 47.000 Neubauwohnungen in der Pipeline der LWU – wann die gebaut und fertiggestellt werden, ist allerdings offen. Beim Bautempo der letzten Jahre würde es weitere 12 Jahre dauern, bis der aktuelle Planungsstand realisiert wird. Wenn alle Projekte bis 2030 realisiert werden sollen, müssten es 4.700 Wohnungen pro Jahr sein, die von den LWU fertiggestellt werden. Doch auch das wäre viel zu wenig, um die sozialen Versorgungsziele zu erreichen.

Die Lücke wird immer größer

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen2030) sieht bis zum Jahr 2030 einen Zuwachs von knapp 200.000 neuen Wohnungen in Berlin vor. Die Hälfte davon soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau erfolgen. Da diese 100.000 gemeinwohlorientierten Wohnungen hauptsächlich von den LWU gebaut werden müssen, da private Investoren wenig Interesse an diesem Segment haben, fehlen noch über

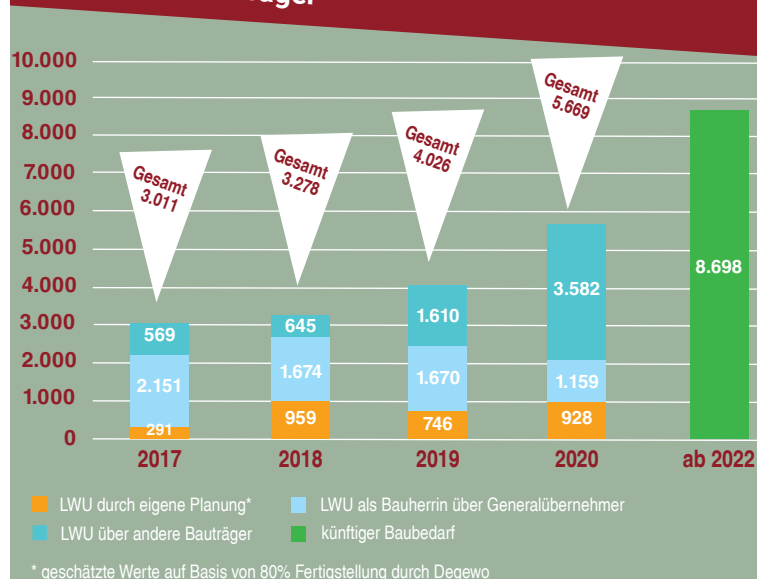
80.000 öffentliche Wohnungen, die bis 2030 gebaut werden müssten. Die bereits geplanten Neubauten der Wohnungsunternehmen (47.000 Wohnungen), die auch Wohnheime und Unterkünfte umfassen, reichen bei weitem nicht aus, um die Gemeinwohlziele im Baubereich zu erfüllen. Notwendig wären durch die Baudefizite der letzten Jahre nun Fertigstellungszahlen von über 8.500 Wohnungen pro Jahr, wenn das Ziel des StEP Wohnen noch erreicht werden soll.

Von der notwendigen Bauleistung sind die Wohnungsunternehmen jedenfalls weit entfernt. Die jährliche Fertigstellungsquote lag in den Jahren der rot-rot-grünen Regierungszeit bei etwa 4.000 Wohnungen und müsste in der kommenden Legislaturperiode mindestens verdoppelt werden, um die gemeinwohlorientierten Neubauziele zu erreichen.

Ein Blick auf die Fertigstellungszahlen der LWU zeigt zudem, dass nur ein kleiner Teil der in den letzten Jahren errichteten Wohnungen von den Unternehmen selbst geplant wurde oder sie dort zumindest die Bauherrenfunktion ausübten. Die steigenden Fertigstellungszahlen gehen im Wesentlichen auf den Ankauf von fertiggestellten Wohnungen anderer Bauträger zurück. In vielen Fällen sind es die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die nach den Vorgaben des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ bei größeren Neubauprojekten von privaten Bauträgern gefordert sind. Das Potenzial der Eigenbauleistung der städtischen Unternehmen hingegen stagniert seit Jahren auf einem Niveau zwischen 2.000 und 2.500 Wohnungen pro Jahr – viel zu wenig, um die ambitionierten Neubauziele umzusetzen.

Nur zwei der sechs städtischen Wohnungsunternehmen haben in den letzten Jahren eigene Planungskapazitäten aufgebaut. Da die LWU nur noch dem Namen nach Wohnungsbaugesellschaften sind, konzentrieren sie ihre Geschäftstätigkeit hauptsächlich auf die Bewirtschaftung und Verwaltung von Bestandswohnungen. In dieser Konstellation ist der Ankauf von Beständen statt einer eigenständigen Entwicklung neuer Bauprojekte eine naheliegende Strategie. Ohne verlässliche Investitionsplanungen über einen längeren Zeitraum und ohne Strukturveränderungen der LWU wird es wohl keinen deutlichen Anstieg der kommunalen Bauzahlen geben.

Kommunaler Wohnungsbau nach Bauherren und Bauträger



Quelle: WVB 2021: Bericht zur Kooperationsvereinbarung / Amt für Statistik 2021: Statistischer Bericht / f II / 2



Foto: Peter Homann

Vorstoß für bundesweiten Mietendeckel

Eine neue Studie der Linksfraktion im Bundestag beleuchtet Chancen und Grenzen umfassender Regulierungen

Von Rainer Balcerowiak

Gibt es nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner Mietendeckel überhaupt noch eine Möglichkeit für eine durchgreifende, umfassende Regulierung der Mieten? Ja, meinen der Stadtsoziologe Andrej Holm und der Mietrechtsfachanwalt Benjamin Raabe, die im Auftrag der Linksfraktion im Bundestag und der Rosa-Luxemburg-Stiftung eine umfangreiche Studie erarbeitet haben, die am 31. August vorgestellt wurde.

Basierend auf der Auswertung aktueller Mietspiegel- und Zensusdaten zeigt die Studie die Notwendigkeit einer solchen umfassenden mietrechtlichen Neuregelung. Demnach sind in den untersuchten 42 Großstädten die Bestandsmieten im Durchschnitt zwischen 2013 und 2018 doppelt so stark angestiegen

wie der allgemeine Preisindex. Bei Neuvermietungen war es sogar das Fünffache. Und der durchschnittliche Anteil der Mietkosten an den Haushaltseinkommen steigt stetig.

Zwar sieht das Bundesrecht einige Instrumente zur Begrenzung des Mietanstiegs vor, doch die sind weitgehend wirkungslos geblieben. Die 2015 beschlossene „Mietpreiskbremse“ sieht zwar vor, dass Mieten bei Neuverträgen maximal 20% über dem jeweiligen Mietspiegelwert liegen dürfen. Doch es gibt zahlreiche Ausnahmen, und generell gilt für bereits überhöhte Mieten Bestandsschutz. Als mietpreistreibend erweisen sich auch die Regeln zur Erstellung von Mietspiegeln, wo zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten eben nicht alle Bestandsmieten herangezogen werden, sondern nur jene, die in den vergangenen sechs Jahren vertraglich vereinbart oder verändert wurden. In der Studie wird vorgeschlagen, das derzeit geltende Vergleichsmietensystem durch die örtlich er-

mittelten „echten Durchschnittsmieten“ in den verschiedenen Baualtersklassen zu ersetzen, eine Berechnungsweise, die in der Bundesrepublik bis 1982 galt. Dadurch würden alle Bestandsmieten in die Ermittlung der Referenzwerte für Mietobergrenzen und Mieterhöhungen einfließen. Notwendig dafür wäre eine Neufassung des § 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

„Wucherparagraph“ bisher wirkungslos

Dieses Referenzmietensystem würde auch als Berechnungsgrundlage für die Anwendung des „Wucherparagraphen“ (§ 5) im Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) herangezogen werden können. Dort gelten „unangemessen hohe Entgelte“ bei Mieten als Ordnungswidrigkeit und bei extremen Überschreitungen der Vergleichsmieten als Straftat. Die Schwellenwerte dafür liegen bei Überhöhungen von 20 bzw. 50%. In der Praxis ist dieser Paragraph derzeit aber kaum anwendbar. Denn laut einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom Januar 2004 muss der betroffene Mieter individuell nachweisen, dass der Vermieter seine Notlage gezielt ausgenutzt hat, da es keine Alternativen bei der Wohnungssuche gab. Ein Nachweis, der in der Praxis kaum gerichtsfest zu erbringen ist.

In der Studie wird vorgeschlagen, den § 5 WiStG durch eine „effektive ordnungsrechtliche Eingriffsnorm zu flankieren“. In dieser wäre das „Vorliegen einer Mangellage“, etwa durch die auf kommunaler Ebene erfolgte Einstufung als „angespannter Wohnungsmarkt“, rechtliche Grundlage für die Feststellung einer verbotenen Mietpreisüberhöhung. Die Umsetzung könnte dann auch unabhängig von individuell zu führenden Prozessen von den örtlichen Wohnungsämtern übernommen werden.

Die in der Studie skizzierten Elemente eines entsprechenden Bundesgesetzes zur Mietenregulierung berücksichtigen auch die unterschiedlichen Lebens- und Einkommensverhältnisse in Deutschland. Unterschieden wird zwischen Ländern bzw. Städten und Gemeinden mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt, mit angespanntem Wohnungsmarkt und Wohnungsnotgebieten. In Gebieten mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt sollen vor allem Mietpreisüberhöhungen auf Basis des reformierten „Wucherparagraphen“ bei einer Kappungsgrenze von 20% unterbunden werden. Reguläre Mieterhöhungen sollen – wie bisher – bei maximal 20% binnen drei Jahren möglich sein, begrenzt durch die Referenzmiete. Für Neuvermietungen ist keine Deckelung vorgesehen, die über den „Wucherparagraphen“ hinausgeht.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten käme die Möglichkeit dazu, Mieterhöhungen bis auf einen Inflationsausgleich generell zu stoppen. Bei Neuvermietungen läge die Kappungsgrenze bei 10% oberhalb der Referenzmiete.

Deutlich härtere Eingriffe sind für Wohnungsnotgebiete vorgesehen. Dort soll es die Möglichkeit geben, die Mieten für einen befristeten Zeitraum komplett einzufrieren. Aufschläge bei Neuvermietungen sind nicht zulässig. Zudem wird den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eine „leistbare Miete“ zu bestimmen, die 30% des monatlichen Nettomedianeinkommens der örtlichen Haushalte nicht übersteigen soll und von der Referenzmiete abweichen, also darunter liegen kann.

Kriterien für die Feststellung einer Wohnungsnotlage sind dabei überdurchschnittliche Mietsteigerungen in den vergangenen fünf Jahren, überdurchschnittliche Diskrepanz zwischen Bestands- und Angebotsmieten und eine Mietkostenbelastung von über 30% des Medianeinkommens für mehr als 50% der

Bevölkerung. Sind zwei dieser drei Kriterien erfüllt, muss laut der Studie eine Wohnungsnotlage festgestellt werden. Betroffen wären davon derzeit unter anderem Berlin, Bielefeld, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Frei finanzierte Neubauten sollen allerdings generell von den Mietenregulierungen ausgenommen werden. Zum einen könnten für dieses Segment in den ersten Jahren nach Erstbezug keine Referenzmieten ermittelt werden. Außerdem wolle man angesichts des dramatischen Wohnungsmangels keine Investitionshemmnisse schaffen, heißt es zur Begründung. Das unterstreicht umso mehr die Notwendigkeit für öffentliche Investitionen in den kommunalen Wohnungsbau zur Schaffung von dauerhaft preisgebundenen Neubauwohnungen. Zur Finanzierung könnten auch die Einsparungen verwendet werden, die durch die Mietenregulierung entstehen, vor allem beim Wohngeld.

Kommunen sollen ausgestalten

Für die Autoren der Studie ist es nicht zuletzt aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zum Berliner Mietendeckel alternativlos, entsprechende Regulierungen bundesrechtlich zu regeln. Eine reine Öffnungs- oder Ermächtigungsklausel wäre verfassungsrechtlich kaum haltbar und würde zudem „erhebliche Risiken“ bergen, weil Länder dann auch im negativen Sinne vom Bundesrecht abweichen könnten. Den Ländern soll aber die Umsetzung eines Mietendeckelgesetzes obliegen, in Form einer Ermächtigung oder gar Verpflichtung zum Erlass entsprechender Verordnungen. Entsprechende Ermächtigungen vom Bund für die Kommunen sind allerdings nicht vorstellbar. Auf Landesebene allerdings schon. Gerade in großen Flächenländern ließe sich „eine ausdifferenzierte Regulierung durch Übertragung der Verordnungsermächtigung auf die Kommunen besser erreichen als über den Landesgesetzgeber“, heißt es dazu in der Studie. Das gelte besonders für die Feststellung von angespannten Wohnungsmärkten und Wohnungsnotlagen.

Doch bevor die Kompetenzfrage zwischen Ländern und Kommunen überhaupt eine Rolle spielt, gilt es erst mal den dicksten Brocken zu bewältigen. Denn für die Umstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf eine „echte Durchschnittsmiete“ als Referenzwert für Mietobergrenzen und die Einführung der „leistbaren Miete“ als Kriterium in Gebieten mit Wohnungsnotlagen bräuchte es entsprechende Änderungen von Bundesgesetzen. Das gilt auch für den „Wucherparagraphen“ im Wirtschaftsstrafgesetz. Auch die Mietpreisbremse müsste auf Bundesebene erneut nachgeschärft werden. Außerdem gilt es, verfassungsrechtliche Klippen beim Bestands- und Eigentumschutz zu umschiffen, da die Immobilienlobby derartige Eingriffe mit Sicherheit nicht kampflos geschehen ließe.

Caren Lay, mietenpolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke im Bundestag, bewertete die Studie bei ihrer Vorstellung als „realpolitischen, differenzierten Vorschlag“, der zudem „verfassungsrechtlich wasserfest“ sei. Es sei nun Aufgabe der neuen Bundesregierung, eine entsprechende grundlegende Reform des Mietrechts auf den Weg zu bringen. Angesichts der realistischerweise zu erwartenden Regierungskoalitionen ist allerdings nicht davon auszugehen, dass das geschehen wird. Umso mehr besteht die Notwendigkeit, dass die Mieterbewegung weiterhin großen politischen und gesellschaftlichen Druck ausübt.



Chance verpasst

Die Zweckentfremdung von Wohnraum hat die rot-rot-grüne Koalition nicht in den Griff bekommen – ein grundsätzlicher Kurswechsel ist nicht in Sicht

Von Philipp Möller

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) feiert in diesem Jahr seinen achten Geburtstag. Im November 2013 beschloss die damalige schwarz-rote Regierung neue gesetzliche Regelungen, um gegen die umgreifende Zweckentfremdung des knapper werdenden Wohnraums vorzugehen.

Seitdem gab es zwei Novellierungen. Eine dritte Novelle wird momentan diskutiert. Zwar ist unklar, ob sie in der laufenden Legislatur noch beschlossen wird. Die bereits bekannten Details lassen jedoch darauf schließen, dass der Senat keine grundlegende Reform plant. Dabei verfehlt das Zweckentfremdungsverbot in vielen Fällen seine Wirkung.

Sinn und Zweck des ZwVbG ist der Wohnraumschutz, der sich grob in vier Bereiche aufteilen lässt: Dazu zählt, die gewerbliche Nutzung von Wohnraum zu untersagen, Leerstände zu be-

seitigen, Abrisse an soziale Kriterien zu binden und die Ferienwohnungsvermietung zu regulieren. Bei Verstößen gegen das Verbotsgesetz drohen Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 Euro. 15.703 Wohnungen wurden laut Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Die Linke) seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots bis zum Juni dieses Jahres wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Zuständig für die Umsetzung des Gesetzes sind die Bezirke, die dafür in ihren Wohnungsämtern eigene Fachabteilungen aufgebaut haben, und die nach Jahren personeller Engpässe mittlerweile in vielen Bezirken personell relativ gut aufgestellt sind. In einigen Bezirken verstärken die ursprünglich für den Mietendeckel eingestellten Mitarbeiter/innen nun die Fachbereiche für Zweckentfremdung.

Leerstände nicht konsequent verfolgt

Im Gegensatz zum momentan diskutierten Entwurf wagte sich der rot-rot-grüne Senat im Mai 2018 an eine umfassende Gesetzesnovelle, inklusive einiger Verschärfungen. Seit-

her dürfen Wohnungen nur noch maximal drei Monate statt wie zuvor sechs Monate leer stehen. Nach diesem Zeitraum brauchen Eigentümer/innen eine Genehmigung durch den Bezirk und müssen den Leerstand begründen, etwa durch anstehende Sanierungsmaßnahmen oder den geplanten Abriss. Kommen sie dieser Vorgabe nicht nach, kann der Bezirk die Wiedervermietung verlangen und bei anhaltender Weigerung Bußgelder verhängen. In der Praxis hat sich diese Regelung nur teilweise bewährt. Vielfach führen Eigentümer/innen die Verwaltung durch immer neue Tricks an der Nase herum und täuschen Sanierungsmaßnahmen vor. Mittlerweile werden Baufortschritte in einigen Bezirken über Auflagen kontrolliert, etwa durch die regelmäßige Vorlage von Dokumenten oder durch Vor-Ort-Begehungen. Trotz dieser Verschärfungen beobachten Mieter/innen in betroffenen Häusern oder Aktivist/innen, die leerstehende Wohnungen beim Bezirk melden, häufig nur wenige Fortschritte. Ohne bauamtlichen Sachverständigen hinzuzuziehen, sind die eingereichten Dokumente oftmals für die Sachbearbeiter/innen in der Zweckentfremdung kaum zu durchdringen. Oftmals endet der Leerstand erst dann, wenn die leeren Wohnungen teuer veräußert wurden. Die Quantität der Leerstände in Relation zur Gesamtsituation auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt ist ohnehin nur gering. Laut dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) liegt er bei 0,7% des Wohnungsbestandes. Doch gerade angesichts der akuten Wohnungsnot ist jeder Leerstand ein Ärgernis, da er dem Wohnungsmarkt den dringend benötigten Wohnraum entzieht.

Eine weitere Verschärfung brachte die Gesetzesnovelle von 2018 in Form der Treuhänderregelung. Sie soll es Bezirken ermöglichen, länger leerstehende und dem Verfall ausgesetzte Häuser vorübergehend zu enteignen. So sollen die Gebäude auf Kosten der Eigentümer/innen instandgesetzt und anschließend wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Als tiefen Eingriff in die Eigentumsfreiheit verkaufte die Koalition die Enteignungsmöglichkeit, als großen Wurf. In der Praxis erwies sich die treuhänderische Verwaltung von Häusern bislang jedoch als zahloser Tiger. Zu kompliziert und zu langwierig sind die Verwaltungsvorgänge. Nicht selten verweilen sie über Jahre hinweg in juristischen Hängepartien und Widerspruchsverfahren. Nur in den seltensten Fällen kommen selbst jahrzehntelang leerstehende Immobilien überhaupt an den Punkt, wo die Bezirke die treuhänderische Verwaltung in Betracht ziehen. Symptomatisch dafür ist der Fall des Hauses Gardeschützenweg 3/Ecke Hindenburgdamm 73 in Steglitz-Zehlendorf. Die Immobilie im Besitz eines pensionierten Radiologen steht seit über 15 Jahren leer und ist derzeit unbewohnbar. Seit dem Frühsommer 2019 versucht Bezirksstadtrat Michael Karnetzki (SPD) die Immobilie unter treuhänderische Verwaltung zu bringen. Dabei scheitert er jedoch bislang an den eingelegten Rechtsmitteln des Eigentümers, den zuvor Zwangsgelder in Höhe von bis zu 20.000 Euro nicht zum Einlenken bewegten. Viele Bezirke scheuen zudem das finanzielle Risiko einer treuhänderischen Verwaltung. Bis zum endgültigen Abschluss des Verfahrens müssen der Bezirk oder die eingesetzte Treuhändergesellschaft für die Instandhaltungskosten in Vorleistung gehen. Im Gegenzug erhalten sie eine finanzielle Zusicherung durch die Senatsverwaltung für die Finanzen. Den einzigen Lichtblick bietet der Bezirk Pankow. Hier gelang es Bezirksstadtrat Vollrad Kuhn (B90/Die Grünen) ein seit den 90er Jahren leerstehendes Gebäude mit 15 Wohnungen im Komponistenviertel in Weißensee zu beschlagnahmen. Dabei spielte dem



Dieses seit 15 Jahren leerstehende Haus am Hindenburgdamm zeigt drastisch die Grenzen der Leerstandsbekämpfung auf.

Bezirk in die Hände, dass es sich bei der Eigentümerin der Immobilie in der Smetanastraße 23/ Ecke Meyerbeerstraße 78 laut *Neues Deutschland* um eine Reichsbürgerin handelte, die sich einer juristischen Auseinandersetzung mit dem Bezirk verweigerte. Die weitgehende Wirkungslosigkeit der Treuhänderregelung hat mittlerweile auch die rot-rot-grüne Koalition erkannt. Gerade die grüne Stadtentwicklungsexpertin Katrin Schmidberger drängt darauf, das Verfahren zu vereinfachen. Im aktuell diskutierten Entwurf für die dritte Gesetzesnovelle finden sich dazu einige Neuformulierungen. Ob die wirklich ausreichen, um das Instrument zu stärken, wird wohl erst die Praxis zeigen.

Wacklige Regelung für Abrisse

Die verschärften Kriterien für die Genehmigung von Abrissen haben sich in der Praxis bewährt und sind dementsprechend scharfen Angriffen ausgesetzt. Mit der Novelle von 2018 führ-



Vermittlungsportale wie Airbnb profitieren von der Liberalisierung des Zweckentfremdungsverbots für temporäre Unterbringungen von Feriengästen.

te die rot-rot-grüne Koalition in den Ausführungsvorschriften zum Gesetz eine Mietobergrenze von 7,92 Euro/qm für Ersatzwohnraum ein. Eigentümer/innen müssen als Ausgleich für einen Abriss von „schützenswerten“ Wohnungen Ersatzbauten schaffen oder eine Ausgleichszahlung an den Bezirk leisten. Diese Vorgabe mindert die Attraktivität von Abrissen als Verwertungsform deutlich, da Neubauten zu diesem Preis kaum gewinnträchtig sind. Manche Eigentümer/innen versuchen durch Gutachten nachzuweisen, dass ihr Wohnraum aufgrund von baulichen Mängeln nicht schützenswert ist, um den Ersatzwohnraum daher von der Mietobergrenze auszunehmen. Ein Beispiel dafür ist das laufende Verfahren um die 106 größtenteils leerstehenden Wohnungen in der Habersaathstraße 40–48 in Berlin-Mitte, bei dem der Eigentümer die Vorgaben für Ersatzbauten nicht akzeptiert. Andere spekulieren darauf, dass die Mietobergrenze vor Gericht fällt. Momentan führt der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf einen Musterprozess zur Mietobergrenze vor dem Obergericht Berlin. In erster Instanz entscheidet die 6. Kammer des Verwaltungsgerichts gegen die konkrete Vorgabe von 7,92 Euro/qm. Trotz der Gefahr einer erneuten Niederlage vor Gericht plant der Senat keine Neufassung der Mietobergrenze, obwohl diese selbst von vielen progressiven Jurist/innen als nicht haltbar eingeschätzt wird. Die größte öffentliche Aufmerksamkeit genießt das Zweckentfremdungsverbot wohl aufgrund seiner regulierenden Funktion bei der Vermietung von Ferienwohnungen. Die ausufernde Zweckentfremdung von Wohnraum für touristische Vermietungen hat in vielen europäischen Metropolen wie Barcelona, Paris oder Amsterdam mit der Etablierung von Plattformen wie Airbnb massiv zugenommen. In vorpandemischen Hochzeiten belief sich die Zahl der über Airbnb und andere Portale inserierten Ferienapartments in Berlin auf mehr als 20.000. Doch statt dieser Praxis durch eine restriktive Gesetzgebung entgegenzuwirken, liberalisierte die rot-rot-grüne Koalition die gesetzlichen Regelungen in der Novelle von 2018. Der Hauptwohnsitz darf seither für bis zu 60 Tage und bei Zweitwohnungen für bis 90 Tage im Jahr an Feriengäste vermietet werden. Dafür bedarf es zwar einer behördlichen Registrierung, bei der die Wohnungen eine Nummer zugewiesen bekommen. Diese kann jedoch nicht verweigert werden. Mit dieser Regelung weichte der Senat das vorher gültige,

grundsätzliche Verbot einer Ferienwohnungsnutzung von Wohnraum auf. Die Koalition begründete die Liberalisierung mit der „Anpassung an die Lebensrealität“ vieler Berliner/innen, die auf die Einnahmen aus der kurzzeitigen Vermietung ihrer Wohnung angewiesen seien. Viel eher lässt sich die Aufweichung jedoch mit der unter der rot-rot-grünen Koalition forcierten Förderung der Tourismusbranche erklären. Längst wird der Markt der Ferienwohnungsvermietung von professionellen Akteuren beherrscht. Laut der Ende 2020 veröffentlichten Studie „Plattform Failures“ wurden in acht untersuchten Vergleichsstädten, darunter Berlin, 72% der Inserate auf Airbnb von professionellen Gastgeber/innen angeboten, die ganze Wohnungen über das gesamte Jahr hinweg vermieten. In der dritten Novelle plant der Senat nun die Registriernummern auch auf gewerbliche Angebote auszuweiten, die bislang von der Registrierpflicht ausgenommen sind. Juristisch ist die Ausweitung höchst umstritten, da das Zweckentfremdungsverbot ausdrücklich dem Wohnraumschutz dient und durch eine Ausweitung auf Gewerbe angreifbar werden könnte. Die Regulierung der Ferienwohnungsvermietung hat sich durch die Registriernummern ohnehin kaum verbessert. Nach dreijähriger Praxis beklagen viele Bezirke eine mangelnde Kontrolle durch das Registriersystem. In der Studie stellen Murray Cox und Kenneth Haar fest, dass 80% der auf Airbnb gelisteten Wohnungen über keine Registriernummer verfügen. Die Behörden können dagegen jedoch kaum vorgehen, da Airbnb die genaue Lage der Wohnungen und Identität der Anbieter/innen verschleiert.

Mühlen der Justiz mahlen langsam

Seit Jahren klagen viele europäische Städte und Kommunen auf die Herausgabe der Daten. Die Plattform entzieht sich dieser Forderung jedoch bislang mit Verweis auf den restriktiven Datenschutz in Irland, wo Airbnb seinen Firmensitz hat. Zuletzt kassierte das Unternehmen jedoch zwei Niederlagen vor Gericht: Zum einen verpflichtete ein irischer Gerichtshof die Plattform letztinstanzlich zur Herausgabe der Vermieterdaten an die Steuerbehörden. Ob diese Daten auch für die Verfolgung von Zweckentfremdung genutzt werden dürfen, wird momentan geprüft. Zum anderen entschied die 6. Kammer des Berliner Verwaltungsgerichts im Juni, dass die Plattform Vermieterdaten bei einem Anfangsverdacht auf Zweckentfremdung an die Behörden übermitteln muss. Damit könnten sich die Vermieter/innen nicht länger den Behörden entziehen. Jedoch dürfte dieser Musterprozess durch alle Instanzen geführt werden, weshalb wohl noch einige Jahre bis zu einem endgültigen Urteil vergehen werden. Airbnb scheint sich seiner Sache jedoch nicht mehr allzu sicher zu sein. Das Unternehmen unterbreitete dem Senat erst kürzlich das Angebot, zukünftig selbständig eine Registrierung seiner Vermieter/innen vorzunehmen und deren Daten anschließend an die Behörden zu übermitteln. Dieser Versuch, eine freiwillige Selbstkontrolle gegenüber einer öffentlichen Regulation der Ferienvermietung ins Spiel zu bringen, stieß jedoch bislang nicht auf offene Ohren beim Senat. Trotz großspuriger Ankündigungen in den Wahlprogrammen von Linken und Grünen verpasste die Koalition jedenfalls die Chance, das Zweckentfremdungsverbotsgesetz in ein schlagkräftiges Instrument in Form eines Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes umzubauen und die Datenlage durch die Erstellung eines Wohnraum- und Mietenkatasters zu verbessern. Das Thema Zweckentfremdung wird die Stadt jedenfalls noch viele Jahre beschäftigen. ●

Holpriger Weg zur „Fahrradstadt Berlin“

Die ursprünglichen Pläne der rot-rot-grünen Koalition für eine Verkehrswende wurden nur in kleinen Teilen realisiert

Von Rainer Balcerowiak

Als SPD, Die Linke und Grüne im November 2016 ihren 183seitigen Koalitionsvertrag für die kommende Legislaturperiode vorstellten, war viel von einem umfassenden Politikwechsel die Rede. Einer der Schwerpunkte war die Verkehrspolitik, die zweifellos eine der großen infrastrukturellen Baustellen der Stadt ist.

Ein längeres Kapitel ist dabei dem Fahrradverkehr gewidmet. Der neue Senat hatte große Pläne. „Die Koalition will in dieser Wahlperiode massiv in den Ausbau der Fahrradinfrastruktur und des -netzes investieren sowie die Planungs- und Umsetzungsprozesse beschleunigen“, hieß es allgemein. Dann war viel von neuen „Bündnissen“ und „Projektsteuerungen“ die Rede, aber auch von konkreten Vorhaben: „Die Koalition verfolgt die Errichtung von im Regelfall mindestens zwei Meter breiten Radstreifen entlang des Hauptstraßennetzes. Die Streifen sollen so breit sein, dass ein sicheres Überholen möglich ist. Aus Gründen der Mobilitätssicherheit soll abschnittsweise eine physische Trennung des Radverkehrs sowohl vom Auto als auch vom Fußverkehr erfolgen. Auf Nebenstraßen will die Koalition ein Netz aus Fahrradstraßen planen und errichten, das mit der restlichen Radverkehrsinfrastruktur verknüpft wird. (...) Die Koalition bringt den Umbau von Kreuzungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit voran; in den nächsten fünf Jahren sollen die laut Unfallkommission ermittelten gefährlichsten Kreuzungen umgebaut werden. (...) Bei den gehwegbegleitenden Radwegen (...) werden Sichthindernisse vor Kreuzungen beseitigt, damit die Radfahrer*innen im Blickfeld der abbiegenden Autofahrer*innen sind. Die Koalition wird den Bau von Radschnellverbindungen vorantreiben, damit Pendler*innen weitgehend kreuzungsfrei – oder an Knotenpunkten bevorrechtigt – auch größere Distanzen überwinden können. Ziel ist eine Gesamtlänge von 100 km.“

Radschnellwege in der Planungsschleife

Das klang ambitioniert, doch die Umsetzung der Pläne ist – wenn überhaupt – nur rudimentär erfolgt. Die Planungen gerieten alsbald ins Stocken. Zwar wurde das angekündigte „Mobilitätsgesetz“, das auch all diese Fragen beinhaltet, 2018 verabschiedet, aber bei der Umsetzung hapert es gewaltig. Im September 2020 wurden gerade mal die ersten drei von insgesamt zehn Machbarkeitsuntersuchungen zu Berlins geplanten Radschnellverbindungen (RSV) abgeschlossen. Und auch bei diesen Projekten liegt die Realisierung noch in weiter Ferne, wobei das berlintypische Kompetenzgerangel zwischen Senat



„Critical Mass“ - Demonstration für ein fahrradfreundliches Berlin am 30. Juli am Ernst-Reuter-Platz. Foto: Matthias Coers

und Bezirken eine wichtige Rolle spielt.

Nach wie vor gibt es zahlreiche Hauptstraßen ohne sichere Fahrradspuren, und nur der Corona-Krise ist es zu verdanken, dass wenigstens an einigen Straßen sogenannte Pop-up-Radwege mit sicherer Abgrenzung zum Autoverkehr eingerichtet wurden, da dies unter Umgehung des üblichen Planungsmarathons möglich war. Noch immer sind besonders an Kreuzungen zahlreiche schwere, manchmal tödliche Unfälle zu verzeichnen, die bei konsequenter Umsetzung der versprochenen Maßnahmen vermeidbar gewesen wären. Und bei den vorhandenen, auf Bürgersteigen verlaufenden Fahrradwegen wird man den Eindruck nicht los, dass deren Instandsetzung in dieser Legislaturperiode weitgehend eingestellt worden ist. Viele Fahrradfahrer/innen sind ernüchtert und frustriert. In einer Reportage des Deutschlandfunks bringt das eine Befragte auf den Punkt: „Am Anfang war wirklich eine richtige Aufbruchstimmung, dass wir dachten, jetzt tut sich endlich was. Das ist jetzt einer Gleichgültigkeit gewichen.“ Es habe sich kaum etwas wirklich grundlegend verbessert: „Ich merke nichts. Ich habe einmal in Moabit einen Fahrradstreifen entdeckt, der tatsächlich von der Autospur getrennt war, aber das ist das Einzige in den letzten drei Jahren.“ So geht es sicherlich vielen, auch wenn es in einigen Stadtteilen tatsächlich merkliche Verbesserungen gegeben hat.

Doch außer Vertröstungen auf eine „leuchtende Fahrrad Zukunft“ hat Verkehrssenatorin Regine Günther wenig anzubieten. Natürlich gibt es auch für die kommende Legislaturperiode wieder ambitionierte Pläne, doch der Glaube an eine konsequente Umsetzung schwindet allmählich. ●



Bauen und Privatisieren

Die angekündigte Wohnungspolitik von CDU und FDP
würde vor allem der Immobilienwirtschaft nutzen

Von Benedict Ugarte Chacón

Besieht man sich die Programme von CDU und FDP für die Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus am 26. September, so fällt auf, dass beide Parteien zwar dem wahlkampfprägenden Thema „Wohnen“ nicht entgehen können, sich ihre programmatischen Vorschläge jedoch zu einem guten Teil an den Interessen der Bau- und Immobilienwirtschaft orientieren. Die Programme sind dabei von der schlichten Marktlogik durchzogen, dass sich mit einer Vergrößerung des Wohnungsangebots die Lage am Wohnungsmarkt entspannen würde und dies letztlich den Mieter/innen zugutekomme. Der Schutz der Mieter/innen spielt deshalb in ihren Wahlprogrammen auch nur eine geringe Rolle.

In der nun endenden Legislaturperiode war die Mietenpolitik beider Parteien weniger durch fachlich ausgereifte Vorschläge geprägt, sondern eher durch ideologisierte Auseinandersetzungen. So ist auch ihre Klage gegen den Mietendeckel zu verstehen. Mit dem Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung wollte die rot-rot-grüne Landesregierung ab Januar 2020 unter anderem einen Mietenstopp sowie die Kappung überhöhter Mieten durchsetzen. Im März dieses Jahres entschied das Bundesverfassungsgericht nach einer Klage von Bundestagsabgeordneten von CDU/CSU und FDP, dass das Gesetz nicht mit dem Grundgesetz in Einklang stehe. Im vergangenen Jahr hatten die Abgeordnetenhaus-Fraktionen von CDU und FDP vor dem Landesverfassungsgericht ebenfalls gegen den Mietendeckel geklagt.

Vordergründig ging es ihnen um die Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes. Zur Begründung der Klage verlaublich der Sprecher für Bauen und Wohnen der CDU-Fraktion, Christian Gräff, dass der Mietendeckel keine Probleme löse, Arbeitsplätze koste und mit ihm auch keine neuen Wohnungen geschaffen würden. Dass eine vor überhöhten Mieten schützende Gesetzgebung nur legitim sei, wenn durch sie neue Wohnungen geschaffen werden, ist eine ideologische Pirouette, mit der Gräff versuchte, das gegen die Interessen von Mieter/innen gerichtete Handeln seiner Fraktion als wohlmeinenden Akt zu verkaufen. Ähnlich argumentiert die FDP Berlin in ihrem Programm zur Abgeordnetenhauswahl 2021: So müsse neben dem Mietendeckel auch die Mietpreisbremse, also die Begrenzung der Miete bei Neuvermietung, abgeschafft werden, weil durch sie keine zusätzlichen Wohnungen gebaut würden.

Verzicht auf politische Steuerung

Die CDU sieht es als ihr „wichtigstes wohnungspolitisches Ziel“, bis zum Jahr 2035 insgesamt 300.000 neue Wohnungen zu errichten. Die FDP möchte bis 2030 immerhin 200.000 Wohnungen schaffen. Zur Umsetzung beitragen soll laut CDU ein neu zu schaffendes „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“. Diesem sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Wohnungsunternehmen angehören. Was solch ein Bündnis konkret veranstalten soll und welchen Anreiz Private haben sollten, ihm beizutreten, geht aus dem CDU-Programm zwar nicht hervor. Aber immerhin klingt es schön, wenn darauf verwiesen wird, dass die Wohnungskrise „nicht gegeneinander, sondern nur miteinander“ bewältigt werden könne. Womöglich handelt es sich um die verklausulierte Absicht, vor allem den Privaten nicht zu sehr politisch auf den Pelz zu rücken. Bei der FDP wird so eine Absicht wenigstens offen formuliert: Sie wendet sich in ihrem Programm gegen „immer schrillere dirigistische Eingriffe in den Wohnungsmarkt“. Solch einen Eingriff vermuten die sogenannten Liberalen offenbar auch beim Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum. Dieses soll nach ihren Vorstellungen ebenso abgeschafft werden wie die Milieuschutzgebiete. Letztere sieht auch die CDU kritisch, will sie aber nicht gleich beseitigen, sondern „die Kriterien zur Festsetzung“ kritisch prüfen. Für die FDP müsse die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen „weiterhin realisierbar sein, um möglichst vielen Menschen eine Eigentumsbildung zu ermöglichen“, wie es in ihrem Wahlprogramm heißt. Die Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte, mit denen nicht nur Häuser vor Spekulanten gerettet, sondern auch Belegungsrechte erwirkt werden konnten, will die Partei ebenfalls beenden. Denn schließlich, man ahnt es, würden dadurch keine neuen Wohnungen gebaut.

Die FDP hat weiterhin vor, landeseigene Grundstücke, die nicht für künftige Aufgaben benötigt werden, zu privatisieren, um damit angeblich Wohnraum zu schaffen. Dies wäre eine deutliche Abkehr von der Politik der jetzigen Landesregierung, solche Grundstücke gerade nicht zu veräußern, sondern zu bevorraten und im Interesse der Allgemeinheit, auch für Wohnungsbau, zu nutzen. Privatisieren möchte die FDP zudem landeseigene Wohnungsbestände, was sie in die Forderung nach einem „Konzept zur Mieterprivatisierung“ kleidet, mit dem „möglichst viele Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung erwerben können“ sollen. Um hohen Mieten zu begegnen, möchte die CDU ein „Berliner Mietergeld“ einführen, welches Mieter/innen mit mittleren Einkommen entlasten und das bei Quadratmetermieten von acht bis 13 Euro gewährt werden soll. Nach

der Vorstellung der Partei könnte damit zugleich der Mietwohnungsbau im mittleren Preissegment angeschoben werden. Auch wenn so ein Zuschuss sicherlich vielen Mieter/innen eine Entlastung bringen mag – in erster Linie geht es der CDU dabei wohl um eine umgeleitete Subvention für Investoren, denen hier ein Anreiz geboten werden soll, nicht nur hochpreisigen Wohnraum zu errichten. Bei der FDP wird eine ähnliche Maßnahme als Erweiterung des Wohngelds bezeichnet. Womöglich nicht im Interesse von Bestandsmieter/innen ist die Absicht der CDU, die Genossenschaftsförderung des Landes künftig „konsequent auf die Unterstützung von Wohnungsneubau durch Genossenschaften“ auszurichten. Dies hieße, dass eine Förderung des Bestandserwerbs durch Genossenschaften entweder erschwert oder verunmöglicht würde. Mieter/innen, die sich in dieser Form zusammenfinden, um ihr Haus vor dem Zugriff von Investoren zu retten, kämen dann wohl nicht mehr in den Genuss einer Förderung.

Lobbyistin im Untersuchungsausschuss

Zumindest die politischen Absichten der CDU scheinen beim Immobilienmilieu gut anzukommen. Sie konnte sich zum Beispiel im Jahr 2020 über Spenden in einer Gesamthöhe von 800.000 Euro des Investors Christoph Gröner bzw. eines mit ihm verbundenen Unternehmens freuen. Und wie verwoben ihre Fraktion mit der Immobilienlobby ist, konnte in den letzten Monaten im Untersuchungsausschuss zur Genossenschaft Diese eG beobachtet werden. Die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg hatten bei sechs Häusern Vorkaufsrechte zugunsten der Diese eG ausgeübt. Die betroffenen Häuser fielen also nicht Investoren in die Hände, sondern wurden von der Genossenschaft angekauft. Der oft überschätzte Landesrechnungshof monierte in seinem Jahresbericht 2020 die Praxis der Bezirke bei der Vorkaufsrechtsausübung. CDU und FDP strickten daraus einen vermeintlichen Skandal, wobei sie vor allem den grünen Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt, und den zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung noch als Staatssekretär wirkenden heutigen Bausenator Sebastian Scheel (Die Linke) ins Visier nahmen. Als Ausschussreferentin stellte die CDU-Fraktion ausgerechnet die Rechtsanwältin Sandra von Münster ein. Diese hatte in der Vergangenheit versucht, rechtliche Auseinandersetzungen mit Schmidt anzuzetteln, da ihr dessen Politik nicht zusagte. Auch die Diese eG geriet dabei ins Schussfeld der selbst ernannten Rechtsstaatsaktivistin. Laut ihrer Kanzlei-Webseite ist sie in den Bereichen Immobilienrecht und Wohnungseigentumsrecht tätig und habe, so ein Medienbericht, die Haltung vertreten, dass der Mieterschutz Formen angenommen habe, die einer Enteignung gleichkämen. Auf der Website des Lobby-Vereins „Neue Wege für Berlin“ wird sie als stellvertretende Vorsitzende geführt. Der Verein hatte 2020 eine Volksinitiative gestartet und damit die Beratung des Abgeordnetenhauses zu seinem Anliegen, das sich u. a. gegen „Enteignungen“ von Wohnungen richtete, erwirkt. Von Münster trat als Vertrauensperson der Volksinitiative vor dem Stadtentwicklungsausschuss des Parlaments auf und kritisierte die Wohnungsbaupolitik des Senats sowie den Mietendeckel. Die CDU-Fraktion holte also eine Lobbyistin in den Untersuchungsausschuss, die dadurch Zugang auch zu vertraulichen Unterlagen zu den Personen bekommen sollte, die sie in rechtliche Auseinandersetzungen verwickeln wollte. Angeblich unterhielt von Münster kein unmittelbares Mandantenverhältnis im Zusammenhang mit den Häuserankäufen durch die Diese eG. ●



Mit festen Orten und Terminen für die Essensausgabe leistet die Berliner Obdachlosenhilfe unmittelbare Hilfe für viele Betroffene. Doch das ist nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Foto: Matthias Coers

Zwischen Housing First und Zwangsräumungen

Die Berliner Obdachlosenhilfe e.V. zieht eine gemischte Bilanz der rot-rot-grünen Wohnungslosenpolitik

Von Autor/innen der Berliner Obdachlosenhilfe e.V.

Der rot-rot-grüne Senat hat das Thema Wohnungslosigkeit deutlich stärker in den Fokus genommen als seine Vorgänger. Ursachenbekämpfung und nachhaltige Lösungen sind die richtigen Ansätze. Was die Umsetzung angeht, gibt es deutlichen Verbesserungsbedarf. Der Berliner Wohnungsmangel als Grundproblem wurde nicht konsequent genug angegangen.

Vieles stand auf der Agenda, als Rot-Rot-Grün 2016 für eine „neue Politik“ antrat. Sozialsenatorin Elke Breitenbach (Die Linke) hat immer wieder betont, Wohnungs- und Obdachlosigkeit bekämpfen und nicht nur verwalten zu wollen. Seit 2016 findet

jährlich die „Strategiekonferenz zur Wohnungslosenhilfe“ mit Akteur/innen aus verschiedenen Bereichen der Wohnungslosenhilfe statt und 2019 wurden nach 20 Jahren Vorlauf neue „Leitlinien der Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungslosenpolitik“ verabschiedet. Doch was ist letztendlich dabei herausgekommen? Mittlerweile ist weitgehend unbestritten, dass *Housing First* eines der effektivsten Mittel zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit ist. Das Prinzip ist denkbar einfach: Zuerst braucht es eine Wohnung, und auf dieser Grundlage werden dann wei-

Die **Berliner Obdachlosenhilfe e.V.** ist ein auf vorrangig ehrenamtlicher Arbeit basierender Verein, der niedrigschwellige Hilfsangebote in Form von Sozialberatung und Grundversorgung direkt auf der Straße bereitstellt.

tere, passgenaue Hilfsangebote entwickelt. In vielen Ländern hat sich dieses Konzept bewährt. So konnte beispielsweise in Finnland auf der Grundlage von *Housing First* die Obdachlosigkeit nahezu vollständig überwunden werden.

Housing First kaum umgesetzt

Auch der Berliner Senat setzt auf dieses Konzept, die Umsetzung läuft allerdings äußerst schleppend. Bislang gibt es erst Pilotprojekte für etwa 70 Personen. Für eine flächendeckende Durchführung bräuchte es viel mehr Wohnungen. Mittels Kooperationsvereinbarungen verpflichten sich die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften mittlerweile, besonderen Bedarfsgruppen, zu denen auch wohnungslose Menschen zählen, Vorrang zu geben. Das Versprechen im Koalitionsvertrag, das geschützte Marktsegment auszubauen, wurde aber nicht eingehalten. Seit 2001 bewegen sich die Zahlen zwischen 1350 und 1.377 Wohnungen.

Angesichts eines Rückgangs des Sozialwohnungsbestands seit 2010 um 57.151 Wohnungen (IBB Wohnungsmarktbericht 2020) bräuchte es ein klares Zeichen gegen eine profitorientierte Verwertung von Wohnraum. Dass die Kampagne „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ vor diesem Hintergrund nur von der Linkspartei unterstützt wird, ist aus unserer Sicht enttäuschend. Zudem muss *Housing First* entbürokratisiert und unabhängig vom Sozialleistungsanspruch zugänglich gemacht werden. Auch die im Koalitionsvertrag versprochene Erarbeitung einer Wohnungslosenstatistik war ein Schritt in die richtige Richtung. Sie wurde von der Sozialverwaltung in Zusammenarbeit mit der Alice-Salomon-Hochschule nach Pariser Vorbild konzipiert. Doch die Zählung der „sichtbar auf der Straße lebenden Menschen“, die unter dem Namen „Nacht der Solidarität“ lief, bekam nicht nur viel Aufmerksamkeit, sondern auch Gegenwind. Ablauf und Vorgehensweise der Zählung wurden gerade von obdachlosen Menschen stark kritisiert: Sie sahen Stigmatisierung statt Solidarität. Außerdem erschütterte ein Polizeieinsatz, der zur Zeit der Zählung stattfand, das Vertrauen enorm. Im Vorfeld war zugesichert worden, dass keine Polizei anwesend sein würde. Dazu kommt, dass bei geschätzt 6.000–10.000 obdachlosen Menschen das Ergebnis der Zählung, 1.976 Personen, nicht als repräsentativ gelten kann. Die nächste Zählung soll 2022 stattfinden. Um mehr Ressourcen für die Beteiligung obdachloser Menschen im Vorfeld zu garantieren, hat die Senatsverwaltung dafür nun den Verband für sozial-kulturelle Arbeit e.V. (VskA) beauftragt. Auch wenn wir die Erfassung obdach- und wohnungsloser Menschen für grundsätzlich sinnvoll halten, stellt sich die Frage nach dem Rückhalt bei den Betroffenen. Es ist zu befürchten, dass eine noch geringere Zahl zustande kommt, weil die Menschen die Zählung boykottieren.

Die Unterbringung auf Grundlage des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) soll bald zentral durch den Senat gesteuert werden. Über eine Software, ähnlich einer Plattform für Hotelbuchungen, sollen bedarfsgerechte Unterkünfte ermittelt werden. Neben dem Ausbau von Beratungsstellen sollen Vermieter/innen vertraglich zur Einhaltung von Qualitätsstandards verpflichtet werden. Das war bei ASOG-Einrichtungen bisher nicht gegeben. Entsprechend menschenunwürdig sind aktuell die Zustände in vielen Unterkünften. Wir befürworten die geplanten Verbesserungen bei der ASOG-Unterbringung, langfristig sollte dieses Modell aber abgeschafft werden. Mit Tagessätzen von bis zu 70 Euro kostet diese Art der Unterbringung den Staat viel mehr Geld als die Monatsmiete einer Wohnung, wovon vor allem die Betreiber profitieren. Das

Problem mit den ASOG-Unterkünften ist schon lange bekannt. Auch wenn es jetzt Ankündigungen zur Verbesserung gibt, konkret passiert ist bislang noch nichts.

Neben der Wohnungslosenstatistik hätte es laut Koalitionsvertrag auch eine Räumungsstatistik geben sollen. Diese kam nicht zustande. Eine durch die Landesarmutskonferenz Berlin (LAK Berlin) durchgeführte Befragung der Berliner Sozialämter ergab: 2019 sind die Räumungen im Vergleich zu 2014 um fast die Hälfte zurückgegangen und eine sukzessive Verbesserung in den Präventionsmaßnahmen ist zu verzeichnen. Auch wenn wir den positiven Trend gutheißen, sind knapp 5.000 Räumungen pro Jahr nach wie vor nicht akzeptabel. Zwangsräumungen sind oft der direkte Weg in die Wohnungslosigkeit und müssen daher mit allen Mitteln verhindert werden.

Räumungen informeller Lager wurden auch unter Rot-Rot-Grün betrieben und das nicht zu knapp. Zwar sollte der Eindruck entstehen, zum Wohle der Camp-Bewohner/innen zu handeln. Wäre das der Fall gewesen, wäre die Räumung des Camps an der Rummelsburger Bucht anders verlaufen: Die etwa 100 Bewohner/innen mussten um 3 Uhr nachts mit Polizeieinsatz ihr Camp verlassen, ob sie wollten oder nicht. Die weiterführende, langfristige Unterbringung in Wohnungen muss in solchen Fällen gewährleistet werden.

Neue Konzepte der *Common/Safe Places* sollen unter Regie von sozialen Trägern und Bezirken quasi Ordnung in die informellen Camps bringen. Ein Pilotprojekt wird derzeit in Lichtenberg mit acht (!) Personen geplant. Auch für Friedrichshain-Kreuzberg war das angedacht, aber im Szene-Bezirk fehlt bislang die nötige Freifläche dafür. Für uns sind das nur kostspielige Prestigeprojekte, die keine flächendeckenden Lösungen bieten.

Betroffene müssen beteiligt werden

Mit Beginn der Corona-Pandemie brachen große Teile der Hilfesysteme weg, was eine immense Herausforderung für die darauf angewiesenen Menschen bedeutete. Die Politik reagierte anfangs gar nicht und dann nur zögerlich. Die Hilfsorganisationen mussten eigenständig Hygienekonzepte entwickeln und standen dabei oft vor unüberwindbaren räumlichen Problemen. Immerhin: Die Ausstattung der Einrichtungen mit Tests sowie niedrigschwellige Impfangbote waren hilfreiche Maßnahmen. Aber effektiven Schutz bietet letztendlich nur eine eigene Wohnung. Dass im Winter 2020/21 neben den Notübernachtungen der Kältehilfe auch rund um die Uhr geöffnete Einrichtungen geschaffen wurden, war daher dringend notwendig. Die durchweg positive Rückmeldung der Bewohner/innen zeigt wieder, dass Wohnraum die Grundvoraussetzung für eine Besserung der Lebenssituation ist. Leider wurden auch diese Einrichtungen mit dem Ende der Kältehilfe größtenteils aufgelöst. Die Schließung der Unterkünfte am Boxhagener Platz mit Polizeieinsatz lief unter katastrophalen Umständen ab, und es wurde sich nicht um Alternativen für die 500 Menschen gekümmert. Uns ist bewusst, dass ein jahrelang gewachsenes und kaum beachtetes Problem nicht von heute auf morgen gelöst werden kann. Sollte es wieder zu einer rot-rot-grünen Regierung kommen, braucht es mehr Beteiligung von Betroffenen. Die Beschaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie Wohnungserhalt als Prävention gegen Obdachlosigkeit müssen deutlich konsequenter angegangen werden. Dafür ist der politische Wille notwendig, die Wohnungsversorgung nicht dem Markt zu überlassen. Natürlich begrüßen wir die Ankündigung der Sozialsenatorin, Obdachlosigkeit bis 2030 abschaffen zu wollen. Wir sind gespannt, was davon nach dem Wahlkampf übrigbleibt. ●

Volksentscheid als Appell an die Politik

Das Volksbegehren „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ hat die Eigentumsverhältnisse auf dem Immobilienmarkt auf die politische Agenda gesetzt

Von Rainer Balcerowiak

Wenn die Berliner/innen am 26. September zur Wahl gehen, dann können sie nicht nur 5 Kreuze für Erst- und Zweitstimmen für den Bundestag und das Abgeordnetenhaus sowie eine Liste für die jeweilige Bezirksverordnetenversammlung machen, sondern ein 6. Kreuz für oder gegen ein Volksbegehren zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Immobilienkonzerne.

Der Legende nach entstand die Idee zu diesem Volksbegehren irgendwann im Winter 2017/18 an einem Kreuzberger Kneipentisch, als sich zwei altgediente Kämpen der linken Berliner Szene beim Bier überlegten, was für ein großes Ding man gegen Wohnungsnot und Mietwucher machen könnte. Es folgten unzählige Treffen in kleinen und stetig größer werdenden Gruppen und bald stieg auch die „Interventionistische Linke“ (IL), die bereits Erfahrungen bei der Vernetzung von Deutsche Wohnen-Mietern gesammelt hatte, in die geplante Kampagne ein. Nach einigen Verzögerungen startete schließlich im April 2019 die 1. Stufe des Volksbegehrens. Die für einen Erfolg notwendigen 20.000 gültigen Unterschriften wurden bereits nach wenigen Wochen weit übertroffen. Allmählich begann auch die offizielle Politik, die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ ernst zu nehmen. Bald bildeten sich eindeutige Lager in der Stadt. Die Linke unterstützte die Initiative, die Grünen mochten eine Enteignung als „letztes Mittel“ nicht ausschließen, die SPD, deren Landeschef und Regierender Bürgermeister Michael Müller zunächst eine ähnliche Haltung angenommen hatte, legte sich schließlich auf Ablehnung fest und CDU und FDP waren sowieso dagegen.

Senat wollte Kampagne aussitzen

Nach der erfolgreichen 1. Stufe lag das Volksbegehren für lange Zeit auf Eis. Denn die von Andreas Geisel (SPD) geführte Senatsinnenverwaltung ließ sich bei der Prüfung des Anliegens der Initiative sehr viel Zeit, eine gesetzliche Frist für die Zulassung zur 2. Stufe, nach deren erfolgreicher Bewältigung ein Volksentscheid durchgeführt werden muss, gibt es nicht. Zudem wurde die mieten- und wohnungspolitische Auseinandersetzung in der Stadt mittlerweile von einem anderen Thema geprägt. Die SPD „entdeckte“ einen längeren Aufsatz des auf Mietrecht spezialisierten Anwalts Peter Weber, der im November 2018 in einer juristischen Fachzeitschrift erschienen war. Unter dem Titel „Mittel und Wege landeseigenen Mietpreissrechts in angespannten Wohnungsmärkten“, skizzierte Weber, der seinerzeit in der auch für Zweckentfremdung von Wohn-

raum zuständigen Abteilung des Bezirksamts Pankow tätig war, die Möglichkeiten eines durchgreifenden Mietendeckels auf Landesebene, mit strikten Mietobergrenzen nicht nur für Neuvermietungen, sondern auch für Bestandsverträge. Weber bezog sich dabei auf die Föderalismusreform von 2006, die den Ländern trotz des bundeseinheitlichen, im BGB geregelten Mietpreissrechts eigene Regelungskompetenzen für das Wohnungswesen einräumte.

Weber nahm Kontakt mit Vertreter/innen der rot-rot-grünen Koalition auf, stieß bei Linken und Grünen aber auf wenig Interesse. So blieb es der Juristin und SPD-Bundesabgeordneten Eva Högl vorbehalten, diese Idee mit einem Gastartikel im Berliner *Tagesspiegel* zu forcieren. Nach langem Gezerre innerhalb der Koalition wurde der Mietendeckel schließlich im Januar 2020 verabschiedet.

Das Enteignungsvolksbegehren drohte derweil trotz energischer Proteste der Initiatoren und ihrer Unterstützer/innen in den Mühlen der Bürokratie zu versanden – die SPD wollte das Thema offensichtlich aussitzen. Als dann auch Klagen gegen diese Verschleppung im Raum standen, gab Geisel im September 2020 schließlich grünes Licht für die 2. Stufe. Die Initiative begann mit den konkreten Vorbereitungen und entschied sich schließlich für ein sogenanntes Beschlussvolksbegehren. Dieses hat kein konkretes Gesetz zum Inhalt, was nach erfolgreichem Volksentscheid für die Landesregierung bindend wäre, sondern lediglich eine Aufforderung an den Senat, ein entsprechendes Gesetz zur Überführung der Bestände großer privater Wohnungsunternehmen zu erarbeiten und zu verabschieden.

Die Unterschriftensammlung für die 2. Stufe begann am 26. Februar. Nunmehr galt es, binnen 4 Monaten, also bis zum 25. Juni, 177.000 gültige Unterschriften zu sammeln, um einen Volksentscheid parallel zur Wahl des Abgeordnetenhauses am 26. September zu erzwingen.

Nach einem furiosen Start verlief die Sammlung zunächst eher schleppend. Es mehrten sich Befürchtungen, dass das gesteckte Ziel möglicherweise nicht erreicht werden würde. Doch am 16. April sorgte das Bundesverfassungsgericht für einen gewaltigen neuen Schub, denn der Berliner Mietendeckel wurde von den Karlsruher Richter/innen komplett für null und nichtig erklärt. Die Kampagne wuchs auf über 1.000 aktive Unterstützer/innen in den Kiezteams, neben der Linkspartei unterstützten auch Mieterinitiativen, Verbände und Gewerkschaften die Sammlung – die nach dem Kippen des Mietendeckels auch auf viel mehr Resonanz in der Bevölkerung stieß. Ende Mai war bereits absehbar, dass die 177.000 Unterschriften erreicht werden, am Ende waren es über 300.000. Dem Volksentscheid steht nichts mehr im Weg. Politisch betrachtet ist das zweifel-



los ein bemerkenswerter Vorgang. Denn ausgerechnet in der langen Zeit von tumbem Antikommunismus geprägten Stadt Berlin gab es nunmehr massenhafte Unterstützung für „sozialistisches Teufelszeug“ wie Enteignungen und Vergesellschaftungen. Bestehende Eigentumsverhältnisse werden von großen Teilen der Bevölkerung nicht mehr als unveränderlich oder gar „gerecht“ empfunden. Und das weit in die Klientele von SPD, CDU und auch der AfD hinein. Es ist zweifellos ein Verdienst dieser Initiative, eine im besten Sinne „linkspopulistische“, antikapitalistische Kampagne erfolgreich initiiert und verbreitert zu haben.

Volksbegehren ist eher ein Appell

Materiell ist von dem Volksentscheid, falls er denn erfolgreich sein sollte, allerdings kaum etwas zu erwarten. Zum einen soll es sich nicht um eine „Enteignung“ im klassischen Sinne handeln. Vielmehr geht es um eine Art gesetzlich angeordneten Zwangsverkauf an kommunale Träger. Wobei der zu entrichtende Preis voraussichtlich erst durch langwierige Gerichtsverfahren ermittelt werden würde. Und zum anderen hat der Volksentscheid kein entsprechendes Gesetz zum Inhalt, sondern nur die Aufforderung an den kommenden Senat, ein solches zu erlassen. Was dieser wohl – egal wie die Wahl nun ausgeht – kaum tun wird, da außer den Linken keine Partei die Enteignungsforderung unterstützt. CDU, FDP und SPD sind strikt dagegen, die SPD-Spitzenkandidatin Franziska Giffey hat auch unmissverständlich klargemacht, dass es mit ihr in einer Regierung ein solches Gesetz nicht geben werde. Auch die Grünen wollen das allenfalls als „letztes Mittel“ in Erwägung ziehen und präferieren verbindliche Vereinbarungen mit

den Großvermietern über die Begrenzung von Mieterhöhungen. Außerdem ignoriert das Volksbegehren geflissentlich das Hauptproblem des Berliner Wohnungsmarktes: Den Mangel an dauerhaft bezahlbaren Wohnungen und den Mangel an Wohnungen überhaupt. Und dieses Defizit ist in erster Linie nur durch den massiven Neubau kommunaler Wohnungen zu überwinden. Den politischen Verdienst der Initiative, das Thema Enteignung in den Fokus der stadtpolitischen Auseinandersetzung gerückt zu haben, schmälert das aber nicht.

Wie der Volksentscheid am 26. September ausgehen wird, ist offen. Zumal die Initiative derzeit von einer internen Affäre durchgeschüttelt wird, deren Bedeutung weit über die aktuelle Kampagne hinausgeht. Gegen den Kampagnensprecher Michael P. wurde Ende Juni von einer Aktivistin der Vorwurf einer sexuellen Belästigung erhoben. Obwohl P. den Vorwurf vehement bestreitet und als „frei erfunden“ bezeichnet, wurde der Vorwurf seitens des Leitungsgremiums der Kampagne als wahr und unhinterfragbar eingestuft. P. wurde ohne Anhörung aus der Kampagne ausgeschlossen. Kritiker/innen dieses Vorgehens wurden als „Täterschützer*innen“ diffamiert, das Büroteam Hals über Kopf aufgelöst. Hintergrund ist das besonders von der IL vertretene Konzept der „Definitions-macht“ der Beschuldigten in Fällen sexueller Übergriffe. Nach einigen Presseveröffentlichungen und Erklärungen des Beschuldigten, der sich inzwischen anwaltlich vertreten lässt und Gegenklage wegen Falschanzeige und Verleumdung eingereicht hat, tobt die Auseinandersetzung über dieses Vorgehen in der Initiative. Keine guten Voraussetzungen also für einen kraftvollen Wahlkampf für das Volksbegehren. ●

Für Transparenz und Rekommunalisierung

Der Berliner Wassertisch initiierte 2007 eines der wenigen letztendlich erfolgreichen Volksbegehren

Von Carl Waßmuth

Im September wird in Berlin wieder ein Volksentscheid durchgeführt: „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ tritt in die Fußstapfen des erfolgreichen Volksentscheids zum Berliner Wasser vor zehn Jahren. Was können Bürgerinitiativen mit direkter Demokratie erreichen?

Der 1999 besiegelte Teilverkauf der Berliner Wasserbetriebe war die zum damaligen Zeitpunkt größte Privatisierung in Europa. Dennoch wurde sie von der rot-schwarzen Koalition durchgepeitscht, nur zwei Abgeordnete der Regierungsfractionen stimmten bei der Grundsatzentscheidung dagegen. Auflagen des Landesverfassungsgerichts wurden von der rot-roten Folgeregierung in einer geheimen Änderungsvereinbarung umgesetzt, Wirtschaftsminister Harald Wolf von den Linken „heilte“ so eine für ungültig erklärte Renditeregelung. Die Wasserpreise stiegen damit ab 2004 enorm. Daraufhin gründete sich der Berliner Wassertisch und startete im Juni 2007 ein Volksbegehren zur Offenlegung der skandalösen Verträge mit dem Titel „Wir Berliner wollen unser Wasser zurück“. Der rot-rote Senat wehrte sich heftig. Zunächst wurde das Begehren für unzulässig erklärt, der Wassertisch musste vor dem Landesverfassungsgericht erstreiten, weiter Unterschriften sammeln zu dürfen. Dann legte der Senat die Abstimmung abseits eines Wahltermins auf einen Sonntag im Februar – bei dem strengen Quorum von 25% eine hohe Hürde, bei Minusgraden und Glätte könnten viele zu Hause blei-



Wassertisch bei einer Aktion von Gemeingut in BürgerInnenhand zum Tag der Daseinsvorsorge
Foto: Heike Stiehler

ben. Zusätzlich warben SPD und Linke in einem Schreiben an alle Haushalte, dagegen zu stimmen, dass die Verträge offengelegt werden. Es fruchtete alles nichts: Das Quorum wurde erreicht, und mit 98,2% war die Mehrheit am 13. Februar 2011 überwältigend.

Ein wesentlicher Schlüssel zum Erfolg war die Fokussierung auf Transparenz: Geheimhaltung macht misstrauisch. Folgerichtig benannte die frisch gegründete Initiative Gemeingut in BürgerInnenhand ihre Begleitkampagne „Wollt ihr wissen“. Es stimmten 666.235 Menschen für die Offenlegung, das waren mehr Stimmen, als die Parteien der Regierungskoalition bei der vorigen Wahl bekommen hatten. Dieser Impuls war so stark, dass auf einmal die Rekommunalisierung diskutiert wurde.

Druck nach dem Volksentscheid

Dazu musste der Druck auch nach dem gewonnenen Volksentscheid aufrechterhalten werden: So verliehen Wasser-

tisch-Aktive der treibenden Kraft am Teilverkauf der Berliner Wasserbetriebe, Annette Fugmann-Heesing (SPD), den Titel „MissWirtschaft“, zogen mit einem selbstgemalten Porträt der ehemaligen Finanzsenatorin durch deren Wahlkreis und klärten über Fugmann-Heesings Rolle bei der Wasserprivatisierung auf. Mit Erfolg: Fugmann-Heesing verfehlte die Wiederwahl. Und auch Die Linke verlor bei der nächsten Wahl ihre Regierungs- beteiligung.

Der Wassertisch gründete weitere Gremien wie das Klärwerk und den Wasserrat, verabschiedete eine Wassercharta und startete die Kampagne „Veolia Adieu“. Vor allem aber forderten die Aktiven zu prüfen, ob der Wasser-Privatisierungsvertrag der Verfassung genügt.

Diese Prüfung wollte Rot-Rot vermeiden. Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) kaufte lieber für 1,2 Milliarden Euro die privatisierten Anteile zurück. Aber er lastete die Kosten über einen Schattenkredit den Wasserkund/innen auf – ein goldener Handschlag, mit dem RWE und Veolia bis 2030 entgangene Gewinne vergütet wurden. Die Rückzahlung inklusive Zinsen läuft bis 2043 und ist faktisch eine sozial extrem ungerechte Wassersteuer. Der Volksentscheid war ein wichtiger Schritt, aber er reichte nicht aus. Rückkauf, Berlin als *Blue Community* (für stadtweite kostenlosen Trinkwasserbrunnen), eine bessere Investitionspolitik – für all das musste ganz klassisch gekämpft werden, durch Aufklärung, Kundgebungen und Druck vor Wahlen. Und es geht weiter: Ab dem 1. Januar 2022 wollen die Wasserbetriebe Gebühren statt Preise erheben. Daraus folgt ein völlig anderes Kontrollsystem, ob die Höhe der Entgelte angemessen ist. Dazu kommen die Herausforderungen des Klimawandels mit den Themen Regenwasser zum Straßenbaum und Schwammstadt Berlin. Um all dem zu begegnen, braucht es echte und dauerhafte Bürgerbeteiligung. ●

Carl Waßmuth ist Bauingenieur und Vorstandsmitglied des Vereins Gemeingut in BürgerInnenhand (GiB). Der Verein tritt für die Bewahrung und umfassende Demokratisierung aller öffentlichen Institutionen ein, insbesondere der Daseinsvorsorge.

Gamechanger mit Einschränkungen

Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen durch neue Verordnung nur noch in Ausnahmefällen möglich

Von Philipp Möller

Anfang August beschloss der Berliner Senat eine Verordnung, die Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel (Die Linke) als wohnungspolitischen „Gamechanger“ bezeichnete, der dem Umwandlungsgeschehen einen Riegel vorschieben könnte. Die Verordnung stellt Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen generell unter einen Genehmigungsvorbehalt und regelt, wann diese zukünftig von den Bezirken genehmigt werden müssen.

Demnach dürfen Eigentümer/innen Mietwohnungen in Häusern mit fünf und mehr Wohnungen nur noch dann umwandeln, wenn sie zwei Drittel der Wohneinheiten ihren Mieter/innen zum Kauf anbieten. Scheel kündigte auf einer Pressekonferenz Mitte Juli an, dass die Mieter/innen dafür ihr Kaufinteresse notariell beglaubigen lassen müssten. Eine entsprechende Vorgabe soll in den Ausführungsvorschriften zum Gesetz festgehalten werden. Angesichts der hohen Kaufpreise für Eigentumswohnungen, die sich laut IBB Wohnungsmarktbericht 2020 auf 5.083 Euro/qm belaufen, dürften jedoch nur in Einzelfällen genug kaufinteressierte Mieter/innen in einem Haus zusammenkommen, um die neue Vorgabe zu erfüllen. Sollten die Bezirke eine notariell beglaubigte Willensbekundung einfordern, käme die Regelung einem Umwandlungsverbot für die fünfjährige Laufzeit des Gesetzes nahe.

Hintergrund der Verordnung ist das im Juni von der Bundesregierung beschlossene „Baulandmobilisierungsgesetz“. Dieses sieht im § 250 Baugesetzbuch (BauGB) weitgehende Einschränkungen der Möglichkeiten zur Umwandlung in angespannten Wohnungsmärkten vor. Die nun beschlossene Verordnung stuft den gesamten Berliner Wohnungsmarkt als angespannt ein. Neben der Zwei-



Auch die neue Umwandlungsverordnung des Senats bietet findigen Anwälten etliche Schlupflöcher für Eigenbedarfskündigungen. Foto: Matthias Coers

Drittel-Regelung und Ausnahmen für Erben und Familienangehörige schreibt die neue Bundesgesetzgebung eine Genehmigungspflicht vor, wenn „unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum (...) nicht zumutbar ist“. Welche Einfallstore diese vage Formulierung bietet, lässt sich momentan noch nicht absehen. Die in der Vergangenheit vielfach bewiesene Kreativität von Eigentümer-Anwält/innen lässt jedoch nichts Gutes erwarten. Unverständlich ist, warum der Berliner Senat die Grenze erst bei Gebäuden mit 5 Wohnungen setzt und nicht alle Mietshäuser miteinbezieht.

Umwandlung 2020 auf Höchststand

Bislang wurden Umwandlungen lediglich in Milieuschutzgebieten erschwert. Jedoch enthält die Umwandlungsverordnung im Milieuschutz ein großes Schlupfloch. Die Bezirke mussten Umwandlungen genehmigen, wenn die Eigentümer/innen in den ersten 7 Jahren nach der Teilungserklärung die umgewandelte Wohnung nur ihren Mieter/innen anbieten. Jedoch besteht dazu keine Pflicht, weshalb die Frist oftmals ohne Angebot abgewartet wurde. Lediglich in 0,3% der Fälle kam es tatsächlich zum Verkauf an die Mieter/innen.

Seit 1991 wurden in Berlin etwa 290.000

Mietwohnungen umgewandelt. Die kontinuierlich hohe Zahl von Umwandlungen erreichte im vergangenen Jahr mit rund 18.800 einen Höchstwert. Ein Grund dafür war die Einführung des Mietendeckels, dem einige Eigentümer/innen durch die Umwandlung ihrer Wohnungen entgehen wollten. In der Vergangenheit hatte der Senat durch Bundesratsinitiativen erfolglos versucht, die Schlupflöcher in der Umwandlungsverordnung zu schließen. Für viele Mieter/innen bedeutet die Umwandlung ihrer Wohnung den Beginn von jahrelanger Unsicherheit. Nach Auslauf des zehnjährigen Kündigungsschutzes drohen Wohnungsverluste wegen Eigenbedarf. Vermieter/innen versuchen oftmals, Mieter/innen zu vergraulen, um die leerstehenden Wohnungen anschließend teuer zu verkaufen. In den vergangenen Jahren kam es verstärkt zu Protesten gegen Umwandlungen, wie etwa durch das Bündnis „200 Häuser“ und die Arbeitsgruppe „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“. Die neue Verordnung ist eine der wichtigsten Verbesserungen für Mieter/innen, die die rot-rot-grüne Koalition kurz vor Ende der Legislatur auf den Weg gebracht hat. Bereits jetzt sind juristische Angriffe gegen die neue Verordnung durch die Eigentümerlobby absehbar. Für Mieter/innen in bereits umgewandelten Häusern kommt die Regelung ohnehin zu spät. ●

Rettung in letzter Sekunde

Der Kreuzberger Buchladen Kisch & Co. wird nicht geräumt und hat ein neues Domizil in der Oranienstraße

Von Peter Nowak

Kurz vor dem Räumungstermin kam für den Buchhändler Thorsten Willenbrock die erlösende Nachricht. Zwar musste er seinen Laden „Kisch & Co.“ in der Oranienstraße 25 Ende August verlassen. Doch ab 1. September konnte der Verkauf in neuen Räumen in der Oranienstraße 32 weitergehen.

Vermieter ist dort mit der GSW eine Tochterfirma des Immobilienkonzerns Deutsche Wohnen. Nicht nur Willenbrock vermutet, dass der Konzern wenige Wochen vor der Abstimmung über das

Volksbegehren „DW & Co. enteignen“ auf Imagepflege bedacht ist. Schließlich sorgte die Kündigung von Kisch & Co. über Monate für große Aufmerksamkeit. Denn Willenbrock und sein Team haben sich seit mehreren Jahren gegen ihre Verdrängung gewehrt und wurden damit zu einem Symbol für den Widerstand von Gewerbetreibenden in Kreuzberg.

Im März 2017 einigte sich Willenbrock mit der Nicolas Berggruen Holdings GmbH, der damaligen Hauseigentümerin der Oranienstraße 25, auf einen Mietvertrag, der dem Buchladen ein Bleiben ermöglichte. Zuvor war das niederländische Brillenlabel Ace & Tate, das die Räume für eine wesentlich höhere Miete übernehmen sollte, aus Imagegründen abgesprungen. Es war klar, dass es in der Kreuzberger Nachbarschaft nicht besonders freundlich begrüßt worden wäre. Die Kampagne „Kisch & Co. bleibt“ war schon vor 4 Jahren auch über Berlin hinaus wahrgenommen worden. „Ein weiterer Erfolg für die Berliner Kiezinitiativen“ kommentierte taz-Redakteur Fabian Franke damals. Doch die Erleichterung war kurz. Berggruen verkaufte das Gebäude an ein Geflecht von Briefkastenfirmen mit Sitz in Luxemburg, die sich „Investmentfonds Victoria Immo Properties“ nennen. Der kündigte dem Buchladen und bekam im April 2021 vor dem Berliner Verwaltungsgericht Recht. Zuvor hatten die beiden Anwälte des Fonds eine vom Gericht vorgeschlagene gütliche Einigung mit dem Hinweis abgelehnt, dass sie dazu kein Mandat hätten.

Getarnte Eigentümer

Bis heute gibt es nur Indizien über die Eigentümer des Fonds. „Folgt man der offiziellen Eigentümerkette in den luxemburgischen Registern, landet man bei drei Anwälten, die das Immobilienvermögen treuhänderisch verwalten. Sie arbeiten für eine Schweizer Anwaltskanzlei, die vor allem für sehr vermögende Familien tätig ist“, erklärt Christoph Trautvetter gegen-

über *MieterEcho*. In dieser Konstellation sind sie auch in mehreren Funktionen für die schwedische Millionärsfamilie Rausing tätig, deren Vermögen aus der Erbschaft und dem Verkauf von Anteilen des Verpackungsunternehmens Tetra Pak stammt. Trautvetter recherchiert für das von der Rosa-Luxemburg-Stiftung finanzierte Projekt „Wem gehört die Stadt?“ Eigentumsverhältnisse auf dem Berliner Immobilienmarkt. Doch diese Ermittlungen scheitern häufig daran, dass der Zugang zum Grundbuch unnötig erschwert wird und es nicht nur in den Schattenfinanzplätzen, sondern auch in Deutschland Eigentümer/innen gesetzlich leicht gemacht wird, ihre Identität zu verbergen. „Wenn Manager/innen und Anwälte/innen in ihrem Namen räumen, machen sie es den Eigentümer/innen leicht, sich ihrer Verantwortung zu entziehen“, kritisiert Trautvetter.

Das hat auch Folgen für die Protestbewegung, wie sich bei Kisch & Co. zeigte. Die Nicolas Berggruen Holdings GmbH war noch „druckempfindlich“. Einen Fonds mit einem anonymen Firmengeflecht hingegen interessieren Proteste nicht. Daher unterstützen viele Stadtteilinitiativen die Forderung von Trautvetter, dass Mieter/innen Auskunft über die Eigentumsverhältnisse ihrer Häuser bekommen müssen.

Die Widerständigkeit des Kisch & Co.-Teams hat immerhin dafür gesorgt, dass der Buchladen, wenn auch auf verkleinerter Fläche, für die nächsten 10 Jahre in Kreuzberg bleiben kann. Für die anderen Mieter/innen der Oranienstraße 25 ist die Perspektive hingegen völlig ungewiss. Dazu gehört „Die Neue Gesellschaft für bildende Kunst“ mit ihren Ausstellungsräumen und der Geschäftsstelle, das „Museum der Dinge“, ein Yogastudio und ein Architekturbüro. Letzteres hat von den Eigentümern ein neues Mietangebot bekommen, das für sie nicht infrage kommt. Der Quadratmeterpreis soll von 13 Euro auf 38 Euro steigen. ●



Protestaktion vor Kisch & Co. am Tag der geplanten Räumung am 24. August. Der Buchladen kann im Kiez bleiben, für etliche andere Gewerbemietler ist keine Lösung in Sicht. Foto: Matthias Coers

Zukunft der „Rigaer 94“ weiter ungewiss

Juristisches Tauziehen um Vollmacht des vermeintlichen Eigentümers

Von Sandra Schönlebe

Das seit 1990 existierende linksalternative Hausprojekt „Rigaer 94“ in Berlin-Friedrichshain beschäftigt seit Jahren nicht nur die Landespolitik, sondern auch die Berliner Gerichte. Nach einigem Hin und Her erfolgte Mitte Juni nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts eine Brandschutzbegehung durch einen vereidigten Gutachter. Der Weg dahin verdeutlicht, wie kompliziert die Situation um das Objekt in juristischer und politischer Hinsicht ist.

Im Dezember 2020 hatte der zuständige Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt (Bündnis 90/Die Grünen), angeordnet, dass der Eigentümer eine Brandschutzbegehung durchführen und Mängel beheben soll. Das Kammergericht erließ eine einstweilige Verfügung, die der britischen Briefkastenfirma, der das Haus gehört, den Zutritt zum Haus erlaubt. Diese sollte am 11. März 2021 stattfinden. Hierfür hatte die Polizei bereits Kräfte aus dem Bundesgebiet angefordert und deren Unterbringung geplant. Das Berliner Verwaltungsgericht entschied jedoch zwei Tage vorher, dass die Bewohner/innen erst behördlich zu einer Duldung der Begehung zu verpflichten sind. Diese lag nicht vor, also wurde das Unterfangen verschoben.

Auch der Berliner Senat beschloss zeitgleich, dass eine Anordnung des Bauamtes zur Duldung einer Begutachtung an die Bewohner/innen zu erlassen ist, und drohte, sonst selbst mit einer sogenannten Ersatzvornahme Tatsachen zu schaffen. Innensenator Andreas Geisel (SPD), der die Vorlage einbrachte, hielt laut einer Pressemitteilung des Senats die bereits durchgeführte Besichtigung „für widersprüchlich und unzureichend“ und stellte sich somit offen gegen Schmidt. Der wollte einen großen Polizeieinsatz verhindern und schickte ebenfalls am 9. März eine Mitarbeiterin der Bauauf-

sicht zum Objekt. Der Eigentümer hatte gegen eine solche Begehung durch den Bezirk geklagt. Die Bewohner/innen kooperierten und ließen eine vollständige Augenscheinnahme ihres Hauses zu, ein Mängelprotokoll wurde erstellt, eine Nutzungsuntersagung jedoch nicht ausgesprochen. Dies geschieht bei eklatanten Mängeln, die eine Gefahr für Leib und Leben darstellen.

Keine gravierenden Mängel

Doch das alles reichte nicht und am 17. Juni erfolgte mit großem Polizeiaufgebot und gegen den Widerstand der Bewohner/innen des teilbesetzten Hauses die Begutachtung. Ihr Anwalt Lukas Theune gegenüber *MieterEcho*: „Gravierende Mängel hat auch dieser Gutachter nicht festgestellt.“ Ein zugemauerter Durchgang in den Garten, der noch zu Ostzeiten verschlossen worden war, sei beispielsweise bemängelt worden. Laut Theune wurden diese jedoch bereits weitestgehend behoben. Er ergänzte, dass die Bewohner/innen weiter mit dem Bezirksamt in Kontakt stünden. „Ihnen selbst ist sehr daran gelegen, bei einem Brand, wer auch immer den legen würde, sicher zu sein.“

Die Begehung stellt jedoch nur eine Etappe in dem Konflikt dar. Aktuell sind noch eine Klage gegen die im Haus befindliche Kneipe „Kadterschmiede“ sowie zwei Klagen bezüglich Wohnungen im Vorderhaus des Objektes anhängig. Termine für die mündliche Verhandlung gibt es noch keine.

Doch auch hier droht eine Verschlechterung für das Projekt. Das Landgericht war in der Vergangenheit der Auffassung von dessen Anwälten Lukas Theune und Benjamin Hersch gefolgt und hatte die Bevollmächtigung des Eigentümeranwalts Markus Bernau angezweifelt.

Diese ist von Mark Robert Burton unterzeichnet. Burton gibt an, Geschäftsführer der Eigentümerfirma „Lafone Investments Limited“ zu sein, die das Gebäu-



Das Haus in der Rigaer Straße 94 ist seit Jahren ein symbolkräftiges Projekt der linksautonomen Szene.

Foto: Matthias Coers

de 2015 für 1,2 Millionen Euro erwarb. Argumentiert wurde, dass dem zugrunde liegenden englischen Handelsregister nicht die gleiche Zuverlässigkeit zukäme wie dem deutschen. Dadurch kassierte der Eigentümer, der durch die Verschleierung seiner Identität enorme Steuersparnisse verzeichnen dürfte, mehrere abweisende Urteile. Das Kammergericht hat nun ausdrücklich nur für den einstweiligen Rechtsschutz entschieden, die Vollmacht zu akzeptieren, weil diese Verfahren schnell gehen müssten. „Es sieht aber zurzeit so aus, als ob andere Gerichte das ignorieren und den Beschluss auf das Hauptsacheverfahren übertragen. Dagegen kämpfen wir an“, so Theune. ●

DIE MIETE SENKEN



Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zu Möglichkeiten, die Miete herabzusetzen

Von Rechtsanwältin Daniela Rohrlack

Ich habe von meinen Nachbar/innen gehört, dass man trotz des Wegfalls des Mietendeckels die Miete absenken kann. Stimmt das?

Ja, das ist möglich. Der sogenannte Mietendeckel, also das MietenWoG Bln, regelte als reines Landesgesetz u. a. die Absenkung der Miete. Das Gesetz war aber nicht das einzige, welches die Miethöhe reguliert. Auch die sogenannte Mietpreisbremse, eine Regelung aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 556d ff.), sieht eine Mietbegrenzung bei Neuvermietung vor.

Gibt es denn einen Unterschied zwischen Mietendeckel und Mietpreisbremse?

Ja. Das Land Berlin hat den Mietendeckel 2020 als Ländergesetz erlassen, so dass es überhaupt nur in Berlin Anwendung finden konnte. Gescheitert ist das Gesetz sodann am Bundesverfassungsgericht, nach des-

sen Auffassung das Land Berlin zum Erlass des Gesetzes nicht befugt gewesen sei.

Die Mietpreisbremse existiert demgegenüber schon seit 2015 und ist bundesgesetzlich geregelt. Sie gilt daher in ganz Deutschland gleichermaßen.

Das Bundesverfassungsgericht hat sich auch bereits mehrfach mit den Mietpreisbremsenregelungen auseinandergesetzt und diese bislang als verfassungsgemäß bestätigt. Sie hat diese ersten „Stresstests“ im Gegensatz zum Mietendeckel bereits erfolgreich hinter sich.

Kann ich dann nicht einfach die Absenkung, die mein Vermieter schon wegen des Mietendeckels vorgenommen hatte, einfach als Mietpreisbremse geltend machen?

Nein, leider geht das nicht so einfach. Die Absenkung über den Mietendeckel wurde anhand einer gesetzlich festgelegten Mientabelle errechnet, die nur wenige Merkmale der Wohnung berücksichtigte. So war

es sowohl für Mieter/innen als auch Vermieter leicht, die Höhe der zulässigen Miete zu ermitteln.

Eine solche gesetzlich festgelegte Tabelle gibt es im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht. Die Mietpreisbremse knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete an, die wesentlich komplizierter zu ermitteln ist. In der Regel



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwältin Daniela Rohrlack

kommt hierbei der jeweilige Mietspiegel zum Einsatz, der die Ausstattung der Wohnung, des Gebäudes, die Wohnlage und das Wohnumfeld berücksichtigt.

Von daher unterscheiden sich die Berechnungen der beiden Gesetze, da sie an unterschiedlichen Punkten ansetzen. Mieter/innen können daher die Werte nicht einfach übernehmen. Lassen Sie sich beraten.

Und kann dann nicht jede/r einfach die Mietpreisbremse geltend machen?

Das ist nicht möglich. Die Mietpreisbremse enthält etliche Ausnahmen, so dass sie nur gilt, wenn keine dieser Ausnahmen vorliegt.

Zum einen darf der Mietvertrag nicht zu alt sein. Nur Mietverträge, die geschlossen wurden, als das Gesetz schon existierte, fallen auch darunter. Konkret können also nur die Mieter/innen die Mietpreisbremse geltend machen, die ihren Mietvertrag ab dem 01. Juni 2015 geschlossen haben. Maßgeblich hierbei ist der Vertragsschluss und nicht, wann die Wohnung bezogen wurde. Zum anderen ist die Mietpreisbremse aber auch bei nach dem 01. Juni 2015 geschlossenen Mietverträgen nicht anwendbar, wenn die Wohnung in einem Neubau liegt. Wird die Wohnung nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet, ist sie von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen.

Ausgenommen sind daneben auch Mietverhältnisse über Wohnungen, die umfangreich modernisiert und danach neuvermietet wurden. Der Gesetzgeber wollte solche Wohnungen, die durch die Modernisierung einem Neubau entsprechen, auch den Neubauten gleichstellen.

Was kann ich mir denn unter „umfangreich modernisiert“ vorstellen?

Diese Frage wurde von der Rechtsprechung lange Zeit unterschiedlich beantwortet, da der Begriff „umfangreich“ leider äußerst schwammig ist.

Der Bundesgerichtshof hat jedoch in seinem Urteil vom 11. November 2020 (VIII ZR 369/18) klargestellt, was er darunter versteht: Eine Modernisierung soll dann umfassend sein, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. Dabei ist eine Modernisierung mit einem Neubau immer dann gleichzusetzen, wenn diese im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht. Diese beiden Kriterien müssen gleichzeitig



Instandsetzungskosten z. B. für das bloße Erneuern von Fenstern ohne Wertverbesserung zählen nicht zur Modernisierung.

erfüllt sein, damit eine Modernisierung als „umfangreich“ bezeichnet werden kann.

Als „wesentlicher Bauaufwand“ (erstes Kriterium) hat der Bundesgerichtshof Kosten in Höhe von 1/3 der Neubaukosten angesehen, die für die Wohnung aufgewendet wurden. Natürlich ist es nahezu unmöglich, diese Kosten konkret zu beziffern. Den Angaben des Statistischen Bundesamts entsprechend kostet der Neubau von Mietwohnungen in Berlin zurzeit etwa 2.000 Euro/qm. Das bedeutet, dass die neu vermietete Wohnung für etwa 600 Euro/qm und mehr modernisiert worden sein muss, um dieses Kriterium zu erfüllen. Instandsetzungskosten wie z. B. das Malern oder das bloße Erneuern von Fenstern zählen hierbei nicht mit. Nur, was auch wirklich unter „Modernisierung“ fällt, fließt in die Berechnung ein.

Neben dem finanziellen Aspekt muss allerdings auch eine wesentliche qualitative Verbesserung der Wohnung (zweites Kriterium) durch die Modernisierung erreicht worden sein. Hierzu gehören insbesondere die Verbesserung der Heizung, der Sanitäranlagen, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen oder sonstige energetische Eigenschaften auf einen Stand, der mit einem Neubau vergleichbar ist. Es reicht also nicht aus, nur eine teure Modernisierungsmaßnahme durchzuführen – die Verbesserung insgesamt muss hier in den Blick genommen werden.

Wie mache ich das konkret mit der Absenkung? Muss ich dafür selbst aktiv werden?

Jein. Grundsätzlich ist nur die Miete vereinbart, die zulässig ist. Das bedeutet, dass sie per Gesetz automatisch nur in der Höhe vereinbart ist, die auch den gesetzlichen Regelungen entspricht. Sie könnten also einfach nur die Miete zahlen, die zulässig ist und müssten nichts weiter veranlassen.

Ein solches Vorgehen ist aber äußerst risikobehaftet und keinesfalls ratsam, da es eine Wohnungskündigung nach sich ziehen kann. Denn die meisten Vermieter reagieren ungehalten, wenn Mieter/innen die Mietpreisbremse geltend machen. Hier ist also mit einigem Widerstand zu rechnen.

Von daher sollten Sie die Mietpreisbremse unbedingt auf sichere Art und Weise geltend machen – über eine Rüge. Eine solche hat den Vorteil, dass der Vermieter zum einen weiß, was genau Sie geltend machen. Zudem können Sie zu viel gezahlte Miete nur zurückverlangen, wenn Sie diese gerügt haben.

Um keine Kündigung Ihres Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückständen zu riskieren, sollten Sie also nicht einfach selbst die Miete absenken, sondern die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete bei Vertragsschluss über die Angaben im Mietvertrag und unter Zuhilfenahme des jeweiligen Mietspiegels ermitteln und dem Vermieter schriftlich mitteilen, dass Sie die Mithöhe rügen. Auf der Webseite der BMG finden sich hierzu Musterschreiben. Auch wenn es für Mietverhältnisse ab dem 01. Januar 2019 nicht mehr notwendig ist, sollten Sie die Rüge begründen. Hier reicht es aus, wenn dem Vermieter die eigene Berechnung erläutert wird.

Ich weiß nicht, ob modernisiert wurde oder wann genau das Haus, in dem ich wohne, gebaut wurde. Und jetzt?

In diesem Fall sollten Sie sich an den Vermieter wenden. Sie haben einen Anspruch darauf, über die wesentlichen Tatsachen, die für den Mietpreis entscheidend sind, informiert zu werden. Sie können daher Auskunft darüber verlangen, ob das Gebäude ein Neubau ist und ob umfangreiche Modernisierungen stattgefunden haben. Weiterhin muss der Vermieter auch Auskunft darüber geben, wie hoch die Kosten

für die Modernisierung der Wohnung waren, damit die entsprechenden Ausnahmeregelungen überprüft werden können.

Antwortet der Vermieter nicht oder macht falsche Angaben, geht dies zu seinen Lasten. Vor der Verschärfung der Mietpreisbremse Anfang 2019 hatte der Vermieter hier lediglich zu befürchten, dass er auf den Prozesskosten sitzen bleiben konnte, weil er Anlass zur Klage gegeben hatte. Seither aber gilt: Für Mietverträge, die ab dem 01. Januar 2019 abgeschlossen wurden, wird der Vermieter sanktioniert, wenn er Mieter/innen vor Vertragsschluss keine Auskunft in Textform darüber erteilt hat, dass das Haus erstmals ab 01. Oktober 2014 bezugsfertig geworden oder dass es vor der Wiedervermietung umfangreich modernisiert worden ist. Der Vermieter darf sich dann so lange nicht auf eine Ausnahme berufen, bis er die Auskunft in Textform nachgeholt hat. Hat er die Auskunft formgemäß nachgeholt, darf er sich erst zwei Jahre nach der Auskunftserteilung auf die Ausnahmetatbestände berufen. Hat der Vermieter die Auskunft zwar erteilt, aber nicht in der vorgeschriebenen Form (z. B. nur mündlich), kann er sich erst auf die Ausnahmetatbestände berufen, wenn er die Auskunft formgemäß nachgeholt hat. Das bedeutet, dass Sie sich auf die Mietpreisbremse berufen dürfen, auch wenn eigentlich eine Ausnahme vorliegt. Entscheidend ist dann, ob der Vermieter das Vorliegen der Ausnahme vor Vertragsschluss in Textform mitgeteilt hat. Achtung: Es reicht aus, wenn die Angaben im Mietvertrag selbst enthalten sind.

Woher weiß ich denn, welche Miete zulässig ist?

Grundsätzlich ist nur eine Miethöhe bei Mietbeginn zulässig, die die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% übersteigt. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist, lässt sich über den jeweiligen Mietspiegel ermittelt. Die meisten Mietspiegel sind im Internet noch abrufbar, so dass auch die Prüfung eines Vertrages, der im Jahr 2015 geschlossen worden ist, möglich ist. Allerdings gibt es auch hierbei Ausnahmen: Der Vermieter darf auch dann eine höhere Miete vereinbaren, wenn diese der Vormiete entspricht und die Vormiete in zulässiger Höhe vereinbart war. Allerdings muss die Vormiete ebenfalls schon zulässig gewesen sein. Verstößt auch die Vormiete gegen die Mietpreisbremse, kann sich der Vermieter nur in der Höhe darauf berufen, die zulässig ist. Auch, wenn in den letzten drei Jahren vor Vertragsschluss modernisiert worden ist, darf die Miete bei



Der Mietspiegel legt die ortsübliche Vergleichsmiete fest. Bei Mietbeginn ist – mit wenigen Ausnahmen – nur eine Miethöhe erlaubt, die die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10% übersteigt.

Mietbeginn höher sein. Die Regelungen der Mietpreisbremse erlauben dem Vermieter, die ortsübliche Vergleichsmiete für die neuvermietete Wohnung um den Modernisierungszuschlag zu erhöhen.

Für beide Ausnahmen gelten ebenfalls die neuen Regelungen zu den Auskunftspflichten. Für Mietverhältnisse ab dem 01. Januar 2019 ist die Vormiete bzw. dass in den letzten drei Jahren modernisiert worden ist, vor Vertragsschluss in Textform mitzuteilen. Der Vermieter kann sich also nicht auf eine Ausnahme berufen, wenn er den Mieter/innen diese nicht formgemäß mitgeteilt hat. Holt er dies nach, kann er sich erst zwei Jahre später darauf berufen. Hat der Vermieter die Auskunft in der falschen Form erteilt (z.B. mündlich), gilt sie erst, wenn er die Auskunft formgemäß nachgeholt hat.

Was mache ich, wenn mein Vermieter meine Rüge ablehnt oder gar nicht reagiert?

Leider kommt es in der Praxis häufig vor, dass Vermieter einfach nicht reagieren oder anderer Meinung sind. Da es zu risikoreich ist, einfach selbst die Miete zu kürzen, bleibt den Mieter/innen nur der Gang zum Gericht. Das Gericht ermittelt dann die zulässige Miete bei Mietbeginn und urteilt diese konkret aus. Sowohl der Vermieter als auch die klagenden Mieter/innen sind dann hieran gebunden.

Ich habe nun meine Miete gerügt – bekomme ich rückwirkend die zu viel gezahlte Miete zurück?

Das kommt darauf an, wann der Mietvertrag geschlossen wurde. Mietverhältnisse, die bis zum 01. April 2020 geschlossen worden sind, unterliegen noch den bis dahin geltenden Regelungen. Nach diesen können Mieter/innen eine überzahlte Miete nur ab dem Zeitpunkt der Rüge zurückverlangen. Der Vermieter muss die Mieten, die vor der Rüge überzahlt worden sind, nicht zurückzahlen.

Mit Wirkung ab dem 01. April 2020 ist die Mietspreisbremse jedoch noch einmal verschärft und daher mieter/innenfreundlicher gestaltet worden. Mietverträge, die ab dem 01. April 2020 geschlossen worden sind, unterliegen daher den neuen Regelungen. Danach können Mieter/innen die gesamte überzahlte Miete seit Vertragsschluss zurückverlangen, wenn die Rüge innerhalb von 30 Monaten erhoben wird. Die neue Regelung lässt also zu, dass die überzahlte Miete vom Vermieter rückwirkend zurückgezahlt werden muss. Verpassen Mieter/innen diese Frist (von immerhin 2,5 Jahren), gilt nach wie vor: erst die Rüge, dann gibt es Geld zurück.

Ich habe einen Staffelmietvertrag/Indexmietvertrag, gilt die Mietpreisbremse dann auch?

Ja, die Mietpreisbremse gilt auch für Staffelmiet- und Indexmietverträge. Bei den Indexmietverträgen gibt es keine Besonderheiten, da wie sonst auch die zulässige Miethöhe bei Vertragsbeginn ausschlaggebend ist. Für Staffelmietverträge gibt es eine kleine Besonderheit: Nicht nur die Anfangsmiete unterliegt der Mietpreisbremse, sondern auch alle weiteren vereinbarten Staffeln. Jede einzelne Staffel kann daher mit der Mietpreisbremse angegriffen werden, sofern die Mietpreisbremse auf den Mietvertrag anwendbar ist.

Gilt die Mietpreisbremse auch bei Bruttokalt- bzw. Bruttowarmmieten?

Ja. Die Mietpreisbremse setzt zwar bei der Nettokaltmiete an – allerdings schließt das nicht deren Anwendung bei Bruttomietverträgen aus. Hier ist es lediglich etwas schwieriger, die zulässige Miete bei Mietbeginn zu ermitteln, da die Mietspiegel lediglich Nettokaltmieten abbilden. Da es jedoch möglich ist, den Nettokaltmietenanteil aus der Bruttomiete herauszurechnen, kann wie bei Nettokaltmietverträgen auch in diesen Fällen die zulässige Miete berechnet werden.

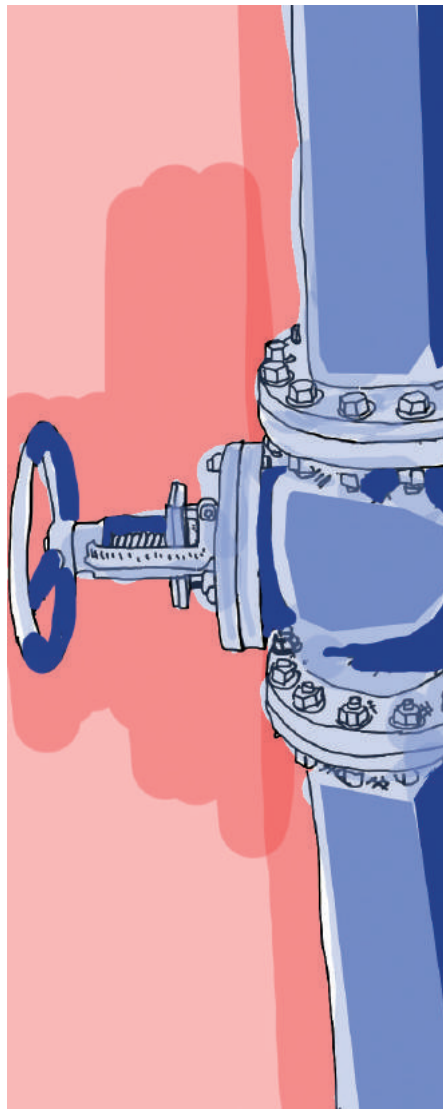
LG Berlin
Beschluss vom 1. Dezember 2020
AZ: 67 S 305/20

Wiederherstellung der Gasversorgung für eine mieter-eigene Gasetagenheizung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Unterbricht eine Vermieterin die Gasversorgung für die – mit ihrem Einverständnis im Wege einer Mietermodernisierung eingebaute – Gasetagenheizung ihrer Mieterin, kann diese die Wiederherstellung der Gasversorgung im Wege einer einstweiligen Verfügung verlangen, wenn sie wegen fehlender wirksamer Modernisierungsankündigung nicht zur Duldung eines Anschlusses ihrer Wohnung an die zentrale Heizungsanlage verpflichtet ist.

Auf Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung vom August 2000 baute eine Mieterin in ihre Mietwohnung eine Gasetagenheizung ein, über welche die Beheizung und die Versorgung der Wohnung mit Warmwasser erfolgten. Im Rahmen der Vereinbarung verzichtete die Vermieterin für die Dauer von mindestens zehn Jahren darauf, die Heizung durch eine eigene Heizung zu ersetzen. Im Juni 2019 kündigte die Vermieterin gegenüber den Mieter/innen des Hauses den Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung bei gleichzeitiger Stilllegung der Gasleitungen im August 2019 an. Mit Schreiben vom 25. Oktober kündigte sie der Mieterin an, dass ihre Wohnung im Jahr 2020 an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werde. Am 18. Mai 2020 wurden entsprechende Arbeiten in der Wohnung für den 29. Juni 2020 angekündigt, die Mieterin sagte diesen Termin jedoch ab und gewährte am 29. Juni 2020 keinen Zutritt zu ihrer Wohnung. Anfang Juli 2020 wurde die Gasversorgung für ihre Wohnung unterbrochen, die Gastherme war daher nicht mehr nutzbar. Mit Schreiben vom 9. Juli 2020 forderte sie die Vermieterin auf, die Gasversorgung unverzüglich wieder herzustellen. Die Vermieterin meinte jedoch, die Mieterin sei verpflichtet, den Anschluss ihrer Wohnung an die zentrale Heizungsanlage zu dulden, da die in der Modernisierungsvereinbarung genannte Zehnjahresfrist abgelaufen sei. Das Amtsgericht Mitte verurteilte auf Antrag der Mieterin die Vermieterin am 16. September 2020, die Gasversorgung in der Wohnung derart wiederherzustellen, dass die Gasetagenheizung der Mieterin wieder betrieben werden kann. Die Berufung der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin stellte in seinem Beschluss



Wenn Mieter/innen wegen fehlender wirksamer Modernisierungsankündigung nicht zur Duldung eines Anschlusses ihrer Wohnung an eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet sind, können sie die Wiederherstellung der im Zuge der Modernisierung unterbrochenen Gasversorgung verlangen.

Illustrationen: nmp

vom 1. Dezember 2020 klar, dass die Versorgung der Wohnung mit der Gasetagenheizung aufgrund des im Einverständnis mit der Vermieterin erfolgten Einbaus den „vertragsmäßigen, hinsichtlich der Gasversorgung (von der Vermieterin) zu erhaltenden Zustand“ darstelle. Die Vermieterin schulde daher nicht nur – wie sie meinte – den Anschluss der Wohnung an die zentrale Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung, „sondern die davon wesentlich abweichende Wiederherstellung des vertraglich geschuldeten Gasanschlusses zum Betrieb der Gasetagenheizung“. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die Mieterin den von der Vermieterin geplanten Anschluss ihrer Wohnung an die zentrale Heizungsanlage (zum Beispiel als energetische Modernisierung) dulden müsste. Dafür fehlte es jedoch an einer wirksamen Modernisierungsankündigung, welche neben Art und

voraussichtlichem Umfang der Modernisierungsmaßnahme den voraussichtlichen Beginn, die voraussichtliche Dauer der Bauarbeiten, die voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten sowie hinreichende Angaben der zu erwartenden Energieersparnis hätte enthalten müssen. Auch habe die Vermieterin nicht dargelegt, dass es ihr nachträglich unmöglich geworden wäre, die von ihr beseitigte Gasversorgung wiederherzustellen, oder dass eine solche Wiederherstellung nur mit wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwendungen möglich wäre. Die Vermieterin hat auf diesen Hinweisbeschluss des Landgerichts ihre Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Mitte zurückgenommen.

AG Tempelhof-Kreuzberg
Urteil vom 29. Juni 2021
AZ: 4 C 130/19

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

- 1. Grenzt eine auf Füßen stehende, unverblendete Badewanne an zwei Seiten unmittelbar an die Zimmerwand an und ist mit dieser durch eine Silikonfuge verbunden, so liegt das wohnwertmindernde Merkmal einer „freistehenden Wanne“ nicht vor.**
- 2. Für die Annahme des negativen Merkmals einer unzureichenden Verfließung im Bad reicht es aus, dass das Waschbecken nicht über einen gefliesten Spritzschutzbereich an der Wand verfügt.**
- 3. Eine Geschirrspülmaschine ist in der Küche schon dann „nicht anschließbar“, wenn es an einem vermietetseitig vorzuhaltenden Anschluss für das Frisch- und Abwasser der Maschine nebst Anschlusskupplung fehlt.**

Die Mieterin einer Wohnung in Friedrichshain und ihre Vermieterin stritten um die Berechtigung einer Mieterhöhung zum 1. September 2019. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat das Bad und die Küche der Wohnung nach einem Ortstermin negativ bewertet. Zwar folgte das Amtsgericht nicht der Auffassung der Mieterin, dass das unmodernisierte Bad mit einer freistehenden Wanne ausgestattet sei, obwohl diese nicht vollständig eingefliest ist und über keine Verblendung verfügt. Nach Auffassung des Amtsgerichts reicht es jedoch aus, dass die Badewanne an zwei Seiten mit der angrenzenden Wand durch eine Silikonfuge verbunden ist. Die „Funktionalität einer Wanne, in der das

Duschen im Stehen möglich ist, ohne den gesamten Boden zu wässern“, sei somit „dem Grunde nach vorhanden“. Dass die Badewanne nicht verblendet sei, erfülle nicht das im Mietspiegel vorgesehene wohnwertmindernde Merkmal des „Freistehens“.

Dagegen bejahte das Amtsgericht das negative Merkmal der unzureichenden Verfliesung des Bades im Spritzwasserbereich, da Wandfliesen lediglich im Bereich der Badewanne, nicht jedoch im Bereich des Waschbeckens vorhanden sind.

Auch bezüglich der Küche folgte das Amtsgericht der Auffassung der Mieterin, dass dort im Sinne der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel keine Geschirrspülmaschine anschließbar ist. Zwar betreibt die Mieterin dort eine Waschmaschine, die sie für den Wasserzulauf an einen Wasserhahn angeschlossen hat und deren Abwasserführung mittels eines am Ende offenen Schlauches erfolgt, welcher in ein handelsübliches Kellerwaschbecken entwässert. Eine ordnungsgemäße Anschließbarkeit setze jedoch Anschlüsse voraus, an die der Mieter die Schläuche seiner Maschinen passfertig anschließen kann. Weder sei insofern handwerkliches Geschick vom Mieter zu erwarten, noch das eigenständige Besorgen geeigneter Anschlussstücke im Baumarkt.

LG Berlin

Hinweisbeschluss vom 21. Juni 2021
AZ: 64 S 219/20, BeckRS 2021, 17502

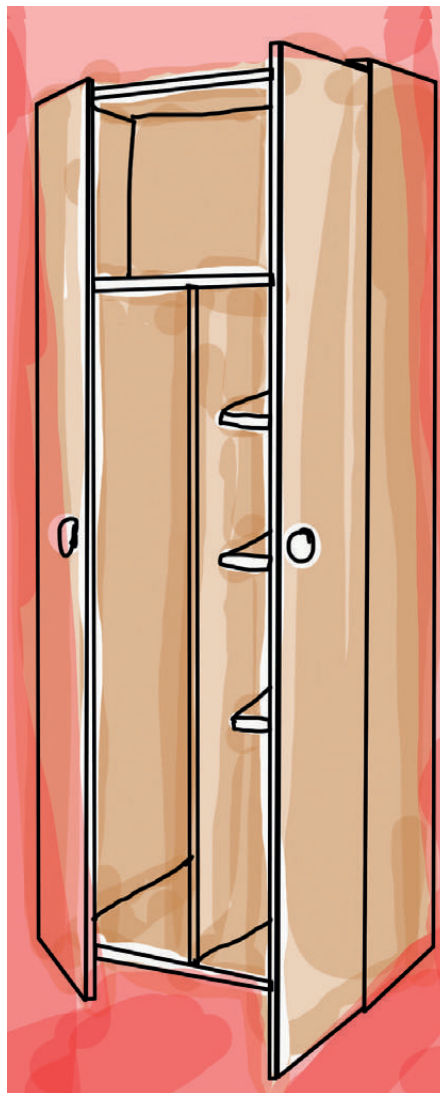
Einbauten des Mieters nach Mietende

beck-online.beck.de

Sieht der Vermieter davon ab, gegen seinen Willen zurückgelassene Einbauten des scheidenden Wohnungsmieters (hier u. a. Badewannenglasaufsatz, Einbauschrank, Laminatboden) auszubauen und vermietet die Wohnung mit samt der Einbauten an einen Nachmieter, so steht ihm nach §§ 280, 249 BGB gegen den scheidenden Wohnungsmieter nicht ohne weiteres Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der fiktiven Rückbaukosten zu. Ein Interesse des Vermieters, die Einbauten bis zum Ablauf ihrer Lebensdauer zu nutzen, gegenüber dem scheidenden Mieter aber die Kosten ihrer erst dann beabsichtigten Entfernung als Schaden zu liquidieren, wäre nicht schützenswert.

Die Mieter einer Berliner Wohnung übernahmen bei Anmietung die Verpflichtung, übernommene Einbauten ihres Vormieters – unter anderem einen Badewannenglasaufsatz, einen Einbauschrank und

vorhandenen Laminatboden – bei Auszug zurückzubauen. Nachdem sie 2019 das Mietverhältnis dann selbst gekündigt hatten, fanden die Verhandlungen zum Auszug im Wesentlichen mit dem Sohn des Vermieters statt. Dieser teilte ihnen mit, dass die nachfolgenden Mieter die Einbauten wiederum übernehmen würden, und dass sie die Einbauten daher nicht entfernen müssten, sofern sie die Wohnung komplett streichen würden. Dies taten die Mieter. Bei der Übergabe der Wohnung wurden vom Vermieter lediglich einige Verschmutzungen moniert, nicht dagegen der unterbliebene Rückbau der Einbauten und die von den Mietern durchgeführten Renovierungsmaßnahmen. Später überlegte es sich der Vermieter anders und verlangte von den Mietern die Erstattung der erforderlichen Kosten für die Beseitigung der Einbauten. Das Landgericht Berlin wies in seinem Hinweisbeschluss vom 21. Juni 2021 dieses Ansinnen des Vermieters zurück. Auch



Belässt ein Vermieter Einbauten von scheidenden Mieter/innen in einer Wohnung und vermietet diese weiter, hat der Vermieter keinen Anspruch auf Schadenersatz in Höhe fiktiver Rückbaukosten gegenüber den scheidenden Mieter/innen.

wenn ein Anspruch auf Rückbau der Einbauten ursprünglich bestanden habe, dürfte ein Schaden des Vermieters nach Auffassung des Landgerichts bereits deshalb nicht vorliegen, weil die Einbauten auf Wunsch der Nachmieter in der Wohnung verblieben waren und von diesen als wohnwerterhöhend genutzt wurden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs komme aber „die Liquidation eines bloß fiktiven Schadens“ dann nicht in Betracht, wenn ein dem Mieter vorwerfbares Fehlverhalten die Sachsubstanz der Mietsache gar nicht nachteilig verändert hat, sondern lediglich Anlass zu Reparaturmaßnahmen geben kann, die der Vermieter jedoch tatsächlich gar nicht für erforderlich hält und deswegen unterlässt. Da die Einbauten auf Wunsch der Nachmieter in der Wohnung verblieben waren, sei entgegen der Auffassung des Vermieters nicht davon auszugehen, dass ihr Verbleib eine Minderung des Wohnwerts der Wohnung bedingt habe, der auf Grundlage fiktiver Rückbaukosten ausgeglichen werden müsste. Ein Interesse des Vermieters, die Einbauten bis zum Ablauf ihrer Lebensdauer zu nutzen, gegenüber den Klägern aber die Kosten ihrer erst dann beabsichtigten Entfernung als Schadensersatz geltend zu machen, wäre außerdem nicht schützenswert.

AG Neukölln

Beschluss vom 1. Juni 2021
AZ: 9 C 434/20

Untermieterlaubnis bei vorübergehender Abwesenheit

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Möchte ein Mieter zum Zwecke der Arbeitssuche für einige Monate nach Süddeutschland ziehen, begründet dies einen Anspruch auf Untervermietung eines Teils seiner Wohnung für den Zeitraum seiner Abwesenheit.

Der Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung in Neukölln, welche er zusammen mit einem Freund bewohnte, war arbeitslos geworden. Er begab sich daher nach Süddeutschland, um dort eine geeignete Arbeitsstelle zu finden. Seinen Vermieter bat er um Erlaubnis zur Untervermietung von zwei Zimmern für die Zeit vom 1. September 2020 bis 31. März 2021, um die Kosten der notwendigen doppelten Haushaltsführung zu reduzieren. Kündigen wollte er die Wohnung nicht, solange nicht klar war, ob sich sein Plan, in Süddeutschland eine Arbeit zu finden, realisieren lassen würde. Da der Vermieter die Untermieterlaubnis verweigerte, beauftragte er sei-



Mieter/innen, die für einige Monate zum Zweck der Arbeitssuche in ein anderes Bundesland oder Land ziehen, haben Anspruch auf Untervermietung eines Teils ihrer Wohnung.

ne Anwältin, eine entsprechende Klage beim Amtsgericht Neukölln einzureichen. Nachdem der Vermieter festgestellt hatte, dass auf den Klingelschildern bereits die Namen der vom Mieter angegebenen Untermieter standen und diese dort bereits eingezogen waren, kündigte er das Mietverhältnis wegen unerlaubter Untervermietung. Der Mieter teilte daraufhin mit, dass er die Wohnung zum 30. April 2021 räumen werde. Da sich der Streit um die ursprünglich begehrte Untermieterlaubnis damit erledigt hatte, hatte das Amtsgericht Neukölln insoweit nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden und erlegte diese dem Vermieter auf: Ohne die Erledigung der Hauptsache hätte die Klage des Mieters nach Auffassung des Amtsgerichts Erfolg gehabt, da der Mieter seine wirtschaftlichen und persönlichen Gründe „hinreichend dargetan“ habe. Die Tatsache, dass er sich, insbesondere aus beruflichen Gründen, selbst in der Zeit der Untervermietung überwiegend nicht in der Wohnung aufgehalten habe, stünde dem nicht entgegen. Auch die unerlaubte Untervermietung, welche zu der Kündigung geführt hatte, ändere nichts daran, dass dem Mieter der Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung zugestanden habe.

Anmerkung: Auch wenn die Sache in diesem Fall „gut ausgegangen“ ist, weil der Mieter ohnehin das Mietverhältnis zum 30. April 2021 beenden wollte, raten wir von einer Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters dringend ab, da diese den Vermieter (nach erfolgloser Abmahnung) zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen kann. Die Untervermietung kann bei Verweigerung der Untermieterlaubnis erst dann „gefahrlos“ begonnen werden, wenn ein rechtskräftiges Urteil zugunsten des Mieters erwirkt worden ist.

BGH
Urteil vom 28. April 2021
AZ: VIII ZR 22/20

Mieterhöhung und Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete

a) Die Gerichte sind grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält. Das gilt bei solchen Mietspiegeln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen bzw. die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf (...). b) Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der – hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte – Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück (...). (Leitsatz von der Redaktion MieterEcho gekürzt.)

Die Mieter einer 80,85 qm großen Wohnung in Schöneberg erhielten mit Schreiben ihrer Vermieterin vom 20. Juli 2017 die Aufforderung, einer Mieterhöhung um 66,86 Euro ab dem 1. Oktober 2017 zu-

zustimmen. Zur Begründung berief sich die Vermieterin auf den damals geltenden Berliner Mietspiegel 2017. Dieser wies im zutreffenden Feld eine Spanne von 5,52 Euro/qm bis 9,20 Euro/qm aus, die Vermieterin begehrte mit ihrem Mieterhöhungsverlangen eine neue Miete von 8,10 Euro/qm. Das Amtsgericht Schöneberg wies die Klage der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab, nachdem es anhand der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2017 eine ortsübliche Miete noch unterhalb der Ausgangsmiete von 7,27 Euro/qm ermittelt hatte. Auf die Berufung der Vermieterin holte die u. a. für Urteile des Amtsgerichts Schöneberg zuständige Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin ein Sachverständigengutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung ein und verurteilte die Mieter zur Zustimmung, nachdem der Sachverständige eine ortsübliche Miete von 8,28 Euro/qm ermittelt hatte. Hiergegen richtete sich die Revision der Mieter. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurück. Allerdings teilte er nicht die Auffassung der Mieter, dass die Bestimmung der ortsüblichen Miete durch das Gericht anhand der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels 2017 hätte erfolgen müssen, da der Mietspiegel aufgrund seiner umfangreicheren Datengrundlage einem Sachverständigengutachten überlegen wäre. Dies gelte insbesondere dann nicht, „wenn sich die breite Datengrundlage des Mietspiegels – wie hier – ausschließlich auf die in Tabellenform ausgewiesenen Mietspiegelfelder bezieht und im Streitfall nur die konkrete Einordnung in die Mietspiegelspanne, derentwegen der Mietspiegel lediglich eine Schätzung (...) ermöglicht, einer Beweiserhebung bedarf“. Die (auch nach Auffassung des Bundesgerichtshofs) dem Berliner Mietspiegel 2017 zukommende Indizwirkung erstrecke sich nur auf die Daten, die in die Erstellung der Mietspiegelfelder eingeflossen sind. Insoweit bestehe aber zwischen den Parteien hier kein Streit, da die von der Vermieterin begehrte Miete innerhalb der ausgewiesenen Spanne von 5,52 Euro/qm 9,20 Euro/qm liegt. Das Berufungsgericht sei zwar berechtigt, aber nicht verpflichtet gewesen, die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zum Berliner Mietspiegel 2017 als Schätzungsgrundlage zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen. Denn es stehe „im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts, ob es die beantragte Beweisaufnahme (hier Einholung eines Sachverständigengutachtens) durchführt oder sich (...) mit einer Schätzung begnügt“. Zur Aufhebung des Urteils führte jedoch, dass das Landgericht den für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete maß-

geblichen Stichtag falsch bestimmt hatte, indem es auf den Zeitpunkt abgestellt hatte, ab dem die Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldeten (1. Oktober 2017), anstatt auf den Zeitpunkt, an dem den Mietern das Mieterhöhungsverlangen vom 20. Juli 2017 zugegangen war. Letzterer Zeitpunkt sei maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckte sich demnach vom Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens an (im Juli 2017) vier Jahre zurück. Der Sachverständige im Berufungsverfahren hatte jedoch seiner Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete – entsprechend der Vorgabe des Landgerichts Berlin – Mieten für vergleichbaren Wohnraum zugrunde gelegt, die im Zeitraum vom 1. Oktober 2013 bis 1. Oktober 2017 vereinbart oder geändert worden waren. So wurden in dem Gutachten auch zwei Wohnungen aufgeführt, für welche im Jahr 2017 (überdurchschnittlich hohe) Mieten neu vereinbart wurden, ohne dass das Gutachten erkennen ließ, ob diese Vereinbarungen im maßgeblichen Zeitraum bis Juli 2017 oder danach getroffen wurden. Der Bundesgerichtshof könne daher nach den bisher vom Landgericht getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilen, ob die von der Vermieterin verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht doch übersteigt.

BGH
Urteil vom 28. April 2021
AZ: VIII ZR 6/19

Eigenbedarf und Härtegründe

a) Auch wenn ein Mieter seine Behauptung, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden Erkrankung nicht zuzumuten, unter Vorlage bestätigender ärztlicher Atteste geltend macht, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (...).
b) An der für die Anschlussrevision erforderlichen Beschwer des Anschlussrevisionsklägers fehlt es, wenn das Berufungsgericht von der Wirksamkeit einer diesem gegenüber ausgesprochenen Kündigung (hier: wegen Eigenbedarfs) ausgegangen ist und dessen Klageabweisungsbegehren allein deshalb entsprochen hat, weil es eine

Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu den bisherigen Vertragsbedingungen nach §§ 574, 574a BGB bestimmt hat. (Leitsatz von der Redaktion MieterEcho gekürzt.)

Nach einem Eigentümerwechsel erhielt der Mieter von seinem neuen Vermieter am 29. September 2016 eine Eigenbedarfskündigung für seine im Jahr 1986 angemietete Wohnung in Berlin zum 30. Juni 2017. Der Vermieter gab an, dass in die Wohnung seine Tochter einziehen solle, welche dort nach dem Abitur einen eigenen Hausstand begründen wolle. Der im Jahr 1949 geborene Mieter widersprach der Kündigung, berief sich auf das Vorliegen von Härtegründen. Das Amtsgericht Charlottenburg wies die Räumungsklage des Vermieters ab, da es die Eigenbedarfskündigung für unwirksam hielt. Das Landgericht Berlin teilte diese Auffassung zwar nicht, es wies die Berufung des Vermieters aber dennoch zurück und ordnete auf den Härteeinwand des Mieters an, dass das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werde. Dabei stützte es sich auf mehrere vom Mieter vorgelegte Atteste, unter anderem eines Facharztes für Nervenheilkunde, welche ihm „Räumungsunfähigkeit“ bescheinigten, da er aus medizinisch-orthopädischer Sicht außerstande sei, schwere Gegenstände zu heben, und weil zum anderen das gewohnte soziale Umfeld wichtig sei, um einer Verschlechterung seiner bestehenden Depression entgegenzuwirken. Der Vermieter legte gegen das Urteil des Landgerichts Revision ein und begehrte weiterhin die Räumung der Wohnung; der Mieter legte daraufhin Anschlussrevision ein und begehrte die uneingeschränkte Abweisung der Klage wegen formeller und materieller Unwirksamkeit der Kündigung. Der Bundesgerichtshof hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies auch diese Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Berlin zurück. Die Anschlussrevision des Mieters wurde als unzulässig verworfen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs hätte das Landgericht seine Bewertung, der Mieter könne aufgrund seines Alters und seiner gesundheitlichen Verfassung eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, nicht allein auf Grundlage der von diesem vorgelegten ärztlichen Atteste vornehmen dürfen. Es sei zwar nicht zu beanstanden, dass das Landgericht „auch das Alter des Beklagten und dessen auf mehr als dreißigjähriger Mietdauer beruhende Verwurzelung in der Wohnungsumgebung in seine Beurteilung, ob ein Härtegrund vorliegt, miteinbezogen hat“. Es habe hinreichend berücksichtigt, dass sich diese Faktoren je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich



Macht der Mieter bei einer Eigenbedarfskündigung mittels Vorlage ärztlicher Atteste Härtegründe wie eine bestehende Erkrankung geltend und werden diese Gründe durch den Vermieter bestritten, muss zur Beurteilung der tatsächlich vorliegenden Beeinträchtigungen des Mieters ein gerichtliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.

auswirken können. Zu Unrecht sei das Berufungsgericht jedoch allein aufgrund der vom Mieter vorgelegten Atteste zu der Überzeugung gelangt, dieser leide unter den von ihm behaupteten Erkrankungen und sei aufgrund dessen „räumungsunfähig“. Da der Vermieter die mit den vorgelegten Attesten unterlegten Behauptungen des Mieters bestritten und mehrfach die Einholung eines entsprechenden gerichtlichen Sachverständigengutachtens beantragt hatte (ebenso wie der Mieter selbst), hätte das Landgericht mangels eigener Sachkunde nicht allein aufgrund der vom Mieter vorgelegten Atteste vom Bestehen der behaupteten Erkrankungen ausgehen dürfen, sondern hätte vielmehr ein entsprechendes gerichtliches Sachverständigengutachten einholen müssen. Die Sache sei daher nicht zur Endentscheidung reif, und demzufolge zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die Anschlussrevision des Mieters wies der Bundesgerichtshof als unzulässig zurück, da der Mieter durch das Urteil des Berufungsgerichts nicht „beschwert“ sei. Denn das Berufungsgericht habe – zwar mit anderen Gründen, aber im Ergebnis ebenso wie das Amtsgericht – das Mietverhältnis als fortbestehend angesehen und die Berufung des Vermieters zurückgewiesen.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

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

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

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

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 unter anderem 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 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
Wilhelminenstraße 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.
☎ Gneisenauststraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
tercüman bulunmaktadır
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße, ☎
☎ Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorkstraße ☎ Yorkstraße ☎ M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☎
☎ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
☎ Kottbusser Tor ☎ M29,140

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☎
☎ und ☎ Frankfurter Allee
- **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 bulunmaktadır**
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Fritz-Reuter-Allee 50
Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
☎ Blaschkoallee, Parchimer Allee
☎ M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem
Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“
☎ Hermannplatz
☎ M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
Sonnenallee 101
☎ Rathaus Neukölln ☎ M41, 104, 167

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
2. OG, 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, Kirchengemeinde 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

Wedding

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

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten.

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.