



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 340 MAI 2010

■ Privatisierung

Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften Berlins verkaufen nach wie vor Wohnungen aus ihren Beständen

■ GSW

Die GSW ist für den Börsengang vorbereitet, die Mieter/innen sind verunsichert

■ Rot-Rot

Auch nach Jahren setzt die rot-rote Regierung bei den landeseigenen Unternehmen die intransparente Politik ihrer Vorgänger fort

■ Verdrängung

Ohne staatliche Intervention wird die Berliner Innenstadt auf absehbare Zeit bestimmten Einkommenschichten vorbehalten sein

■ Schöneberg

Durch Abriss und Neubau am Barbarossaplatz werden Mieter/innen vertrieben

■ Istanbul

Kahlschlag in Istanbul: Ganze Stadtteile sollen abgerissen werden

MIETRECHT AKTUELL:

■ Eigenbedarfskündigung

Wenn Mieter/innen vom Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten

Was passiert mit



dem Rest?

**Obwohl der öffentliche
Wohnungsbestand bereits
auf fast die Hälfte reduziert
ist, werden weiterhin
Wohnungen verkauft**

IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Mäckernstraße 92, 10963 Berlin, Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Telefon: 030 – 21 00 25 84, E-Mail: me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: Rainer Sturm/Pixelio (Titel), Ernst Rose/Pixelio (4), GSW (6), ME (7), BirgitH/Pixelio (8), Dieter Schütz/Pixelio (9), Kristin-Charlotte Schmeding/Pixelio (10), KulleKalle/Pixelio (11), Tobias Höpner (12, 16, 17, 29), Pauline/Pixelio (13), Jutta Blume (15), Javier Taboada/Stock.xchng (19), Laura Colini (20, 21), S. Hofschlaeger/Pixelio (23, 24), Tarudeone/Pixelio (26), Birgit Janisch (27)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 07.05.2010

© 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.

Mäckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin

Telefon: 030 – 216 80 01, Telefax: 030 – 216 85 15

www.bmgev.de

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr

Mi 10 – 13 Uhr (ab 16 Uhr stehen die Räume der Kreuzberger

Mittwoch-Beratungsstelle zur Verfügung)

Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:

☐ Mäckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, ☐ Yorckstraße, 🚊 M 19

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe 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 Informationsschriften bestellen:

- Betriebskostenabrechnung
- Heizkostenabrechnung
- Eigentümerwechsel
- Umwandlung und Wohnungsverkauf
- Zutritt und Besichtigung
- Kündigung durch den Vermieter
- Schönheitsreparaturen
- Mängelbeseitigung
- Mieterhöhung
- Mietvertrag
- Modernisierung
- Untermiete
- Wohnfläche
- Mietsicherheit

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Mäckernstraße 92

10963 Berlin

NAME _____

VORNAME _____

STRASSE _____

PLZ _____

ORT _____

BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____

PLZ _____

BERLIN _____

TELEFON _____

GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109 oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 64 €.

Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt.

Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 38 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherungsgeld (SGB XII) beziehe. Den entsprechenden Bescheid habe ich als Einkommensnachweis in Kopie beigelegt.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____

KONTO-NR. _____

BLZ _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____

UNTERSCHRIFT _____

INHALT

TITEL

- 4 **Streng vertraulich**
Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften verkaufen weiter
Christian Linde
- 5 **Ein Kapitel für sich**
Das Abgeordnetenhaus hat dem Börsengang der GSW zugestimmt
Christian Linde
- 6 **Börsengang gescheitert**
Die Zukunft der GSW bleibt ungewiss
Hermann Werle
- 8 **Die städtische Wohnungsbaugesellschaft kapern**
In Freiburg verfolgt eine Initiative eine neue Idee
Christoph Villingner

BERLIN

- 9 **Acht Jahre „Weiter so!“**
Die rot-rote Regierung setzt die Politik ihrer Vorgänger fort
Benedict Ugarte Chacón
- 11 **Hauptstadt der Verdrängung**
Bleibt die Innenstadt bestimmten Einkommenschichten vorbehalten?
Christian Linde
- 12 **Auszug als unvermeidlicher „Ausweg“?**
Das Mietmanagement der Firma Ziegert
Joachim Oellerich
- 14 **Luxuswohnungen in Schöneberg**
Mietervertreibung durch Abriss und Neubau am Barbarossaplatz
Joachim Oellerich
- 15 **Die Zeit spielt für die Mieter/innen**
Eine Friedrichshainer Hausgemeinschaft wehrt sich
Jutta Blume
- 16 **Mit Esslöffeln den Erdbeben aufhalten**
Gnadenfrist für Mieter/innen am Humannplatz
Tobias Höpner
- 18 **Modernisierung als Ordnungswidrigkeit**
Sandra Kaliga für Mieter/innen in der Schieritzstraße
- 18 **Heiße Luft im Berliner Klimaschutz**
Noch keine Einigung beim geplanten Klimaschutzgesetz in Sicht
Jutta Blume

STADT

- 20 **Kahlschlag in der Boomtown**
In Istanbul sollen ganze Stadtteile abgerissen werden
Michael Philips

MIETRECHT AKTUELL

- 22 **Selbstauskunft**
Was der Vermieter alles wissen möchte ...
Ewa Gill
- 23 **Die Tücken des Eigenbedarfs**
Wenn Mieter/innen vom Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten
Christiane Hollander

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 BGH-Urteile aktuell
- 27 Kündigung wegen Eigenbedarfs für Nichten und Neffen
- 28 Unwirksame Schönheitsreparaturklausel bei vorgegebenen Farben
- 28 Unwirksame Schönheitsreparaturklausel bei Verpflichtung des Mieters zum Außenanstrich von Fenstern und Türen sowie Abziehen und Versiegeln des Parketts
- 30 Mietminderung wegen Entfernen des einzigen Ofens
- 30 Verletzung von Persönlichkeitsrechten durch Videokamera
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

es ist geschafft! Die GSW, eine ehemals kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die den Auftrag hatte, als Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Gegengewicht zum Markt zu bilden, ist jetzt ohne ‚Wenn und Aber‘ demselben überliefert worden und stärkt die Kräfte, die ihre Gründung in den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts erforderlich gemacht hatten.

Während sich in den Reihen der Sozialdemokraten Widerstand regte, feierte die Partei Die Linke den Börsengang mit gewohnter Geschlossenheit.

Den Verkauf der GSW im Jahr 2004 durfte der seinerzeitige wohnungspolitische Sprecher der Partei Die Linke und jetzige Baustadtrat von Prenzlauer Berg Dr. Nelken als einen Notlagenverkauf enthusiastisch bejubeln. Die jetzige Transaktion begeisterte den aktuellen wohnungspolitischen Experten dieser Partei, den ungemein anpassungsfähigen Herrn Döring, nicht minder.

Endlich im Schulterschluss mit den Vertretern von Haus und Grund und der FDP marschieren zu dürfen, muss einem exkommunistischen Mietpolitiker wie ein kleines Bundesverdienstkreuz vorkommen.

Tatsächlich ist die „rot-rot“ genannte Koalition erfolgreicher im Privatisieren von öffentlichen Wohnungsbeständen als jeder andere Senat. Der Partei Die Linke ist dabei die wichtige Rolle zugefallen, dämpfend auf eine außerparlamentarische Opposition einzuwirken. Diese Aufgabe hat der AK Metropolenpolitik im Verbund mit der Rosa-Luxemburg-Stiftung sehr erfolgreich wahrgenommen.

30 Millionen Euro seien dem Haushalt zugeflossen, begeistern sich die Herren Nußbaum und Döring, und „cleverer als Goldman Sachs“ höhnt die Financial Times Deutschland.

Hat Berlin wirklich ein solches politisches Führungspersonal verdient?

Immer mehr Berliner/innen nehmen die Dinge in die eigenen Hände. Das ist sehr gut so.

Das MieterEcho berichtet gerne über die Arbeit der sich bildenden Initiativen und die Berliner MieterGemeinschaft ist immer zur Unterstützung bereit.

Wir haben den Eindruck, viele Initiativen und Gruppen akzeptieren zu sehr ein Schattendasein. Dazu besteht kein Grund. Die Politik der letzten Jahre erzwingt die Reaktion von unten und das MieterEcho ist stets ein solidarischer Partner, wenn auch nicht immer frei von Fehlern, wofür wir vorab um Nachsicht bitten.

IHR MIETERECHO

Streng vertraulich

Die Verkäufe aus dem öffentlichen Bestand der Wohnungsbaugesellschaften gehen munter weiter

Christian Linde

In den zurückliegenden 20 Jahren wurde der öffentliche Wohnungsbestand durch den Berliner Senat halbiert. Den größten Anteil der Veräußerungen hat der seit acht Jahren amtierende rot-rote Senat zu verantworten. Trotz anders lautender Bekundungen setzt er die im Koalitionsvertrag von 2006 vereinbarte Wohnungsprivatisierung fort. Zwischen 2006 und 2008 verkauften die städtischen Wohnungsunternehmen erneut Tausende Wohnungen. Die Namen eines Großteils der Erwerber/innen bleiben der Öffentlichkeit vorenthalten. Um das selbst gesteckte Ziel, nämlich einen Anteil öffentlicher Wohnungen von mindestens 15% des Gesamtbestands zu erreichen, müsste der Senat den Ankauf bzw. Bau von rund 30.000 Mietwohnungen in Auftrag geben.

Anders als in Stellungnahmen des Berliner Senats stets behauptet, werden in der Hauptstadt nach wie vor systematisch Wohnungen aus dem öffentlichen Bestand privatisiert. Vor knapp sieben Jahren beschloss der Senat die Veräußerung der Wohnungsbaugesellschaft GSW mit ihren fast 70.000 Wohnungen und damit den größten Komplettverkauf in der Geschichte Berlins. Dies sollte ursprünglich auch das Ende der regelrechten Privatisierungsorgie sein, die von allen Landesregierungen nach 1990 betrieben worden war. Doch bis in die Gegenwart setzen die im Landeseigentum befindlichen Unternehmen den Wohnungsverkauf fort. Das geht aus Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hervor. Demnach wurden im Jahr 2007 4976 und im Jahr 2008 1902 Wohnungen privatisiert – zusammen 6878. Die Anzahl der Verkäufe für 2009 konnte die Verwaltung bisher nicht abschließend ermitteln, aber es steht bereits fest, dass sich auch im vergangenen Jahr der Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften weiter reduziert hat.

Halbierung des Wohnungsbestands

Im Jahr 1990 verfügten die damals noch 20 kommunalen Wohnungsunternehmen über insgesamt 482.000 Wohnungen. Im Westteil waren es 236.000 und im Ostteil 246.000. Vom Mauerfall bis zum Jahr 2005 wurden rund 209.000 Wohneinheiten privatisiert. Mit 57% (120.000 Wohnungen) geht dabei mehr als die Hälfte auf das Konto der rot-roten Regierung.

Zum Vergleich: Ende 2001, kurz bevor die SPD und die Partei Die Linke die Regierung übernahmen, hatte die öffentliche Hand in Berlin noch Zugriff auf 386.000 Wohnungen. Mit der fortgesetzten Veräußerung von Wohnraum aus den landeseigenen Beständen kann die rot-rote Koalition die Versorgung ärmerer Schichten mit Wohnraum immer weniger steuern. Laut Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) ist die Zahl der im Landeseigentum befindlichen Wohnungen mit

259.700 mittlerweile unter die vom Senat selbst ausgegebene Marke von mindestens 15% des gesamten Berliner Wohnungsbestandes gerutscht. Allerdings: Wie viele Wohnungen davon nicht „marktfähig“ sind, also aufgrund baulicher Mängel oder anderer Defizite als nicht vermietbar gelten müssen, geht aus den Zahlen nicht hervor. Zudem sind die verbliebenen Wohnungen auf wenige Gebiete konzentriert. In vielen Stadtteilen verfügt das Land nur noch über sehr wenige oder überhaupt keine Wohnungen mehr. Insbesondere der Verkauf der GSW, die über stadtweit verteilte Bestände verfügte, hat die Möglichkeit einer umfassenden Versorgung zunichte gemacht.

Gewinnorientierte Ausrichtung der Wohnungsbaugesellschaften

Die Option auf weitere Privatisierungen wurde 2006 im Koalitionsvertrag ausdrücklich festgeschrieben. Zwar wurden „Blockverkäufe an große Investmentgesellschaften ausgeschlossen“, jedoch: „Einzelne Wohnungsverkäufe sind unter Maßgaben zu realisieren.“ Demnach sind „Verkäufe von Wohnungen auf das zur Eigensicherung und Bestandsarrondierung zwingend erforderliche Maß zu begrenzen“. An welchen Leitlinien sich der Senat dabei orientiert, daran lässt das Papier keinen Zweifel. So stehen vor allem „wirtschaftliche Ziele im Mittelpunkt der Steuerung der Unternehmen“. Schließlich heißt es im Koali-



Details über die Privatisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden der Öffentlichkeit vorenthalten.

Geheime Verschluss-sache!

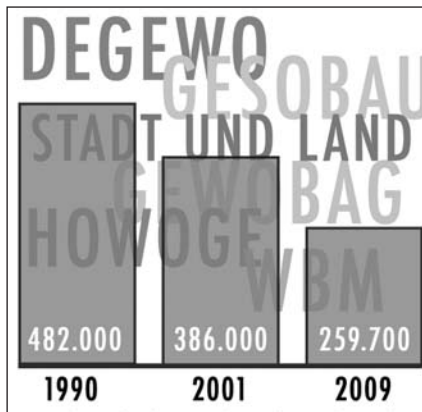
tionsvertrag: „Die Wohnungsbaugesellschaften des Landes befinden sich ungeachtet der Sanierungsfortschritte der letzten Jahre in einer schwierigen Situation. Die wirtschaftliche Konsolidierung der städtischen Wohnungsunternehmen wird konsequent fortgeführt.“ Die forcierte betriebswirtschaftliche und renditeorientierte Ausrichtung der Wohnungsbaugesellschaften spiegelt sich hier ebenso wider wie die in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vollzogene weitere Privatisierung öffentlicher Wohnungen. „Offenbar konnten die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nur auf diesem Wege ein positives Jahresergebnis erreichen“, mutmaßt Andreas Otto, wohnungspolitischer Sprecher der Grünen im Abgeordnetenhaus.

„Vertraulicher Bericht“ nicht für die Öffentlichkeit

Ein Blick auf die statistische Auswertung der Senatsverwaltung zu den Käufer/innen der Objekte verdeutlicht auch, dass ein „vorrangiger Verkauf an Mieter“, wie im Koalitionsvertrag angekündigt, nicht umgesetzt wurde. Im Rahmen des „wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins“ werden die Verkäufe der Wohnungsbaugesellschaften – unterteilt nach den Kriterien Gesamtzahl und Verkäufe an Mieter/innen und sogenannte Mietergenossenschaften – dargestellt. An Mieter/innen und Mietergenossenschaften wurden demnach 2007 insgesamt 825 Wohnungen verkauft. Dies entspricht einem Anteil von 16,6% an den Privatisierungen. Im Jahr darauf waren es 239 Wohnungen bzw. 12,6%. Eine Aufschlüsselung der verkauften Wohnungen nach den Kriterien „Investoren“ und „sonstige“ hat die Senatsverwaltung nicht vorgelegt – jedenfalls nicht der Öffentlichkeit. „Dieser vertrauliche Bericht liegt dem zuständigen Fachausschuss für die Jahre 2007 und 2008 vor. Der Gesamtbericht 2009 wird im Sommer 2010 fertig gestellt“, so Hella Dunger-Löper (SPD), Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Neuorientierung der Wohnungsunternehmen nötig

Zukäufe dagegen, die den Bestand der Wohnungsbaugesellschaften auffüllen sollten, wie von SPD und der Partei Die Linke angekündigt, um eine aktive Wohnungspolitik für sich reklamieren zu können, fanden zwischen Ende



In den letzten zwei Jahrzehnten hat sich der öffentliche Wohnungsbestand Berlins fast halbiert.

2006 und 2008 lediglich in verschwindend geringem Umfang statt. „Wohnungsankäufe von Dritten ohne Ankäufe von anderen städtischen Gesellschaften wurden in diesem Zeitraum von der Gesobau (140 Wohnungen), von der Howoge (399 Wohnungen) und der Degewo (237 Wohnungen) getätigt.“ Weiterhin kaufte die Degewo 1129 Wohnungen von der Wohnungsbaugesellschaft WBM und die Howoge 3127 Wohnungen von der Gesobau, informiert die Senatsverwaltung. Eine aktive Wohnungspolitik sieht anders aus.

„Die Fraktion Die Linke fordert von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, den erforderlichen Wohnraum stadtwweit und zu angemessenen Mietpreisen und Standards anzubieten. Berlin braucht einen Bestand an preiswerten kommunalen Wohnungen von hinreichender Größe und Qualität im Umfang von mindestens 15%, d. h. mindestens 285.000 Wohnungen, verteilt über die gesamte Stadt“, so die Regierungspartei in einem Positionspapier mit dem Titel „Soziale Wohnungspolitik für Berlin“.

Dass der Senat die Wohnungsbaugesellschaften ganz einfach anweisen könnte, scheint den Genossen überhaupt nicht in den Sinn zu kommen. Um die Quote von 15% des Berliner Wohnungsbestands zu erreichen, müssten rund 30.000 Wohnungen angekauft oder neu errichtet werden. Und in dieser Rechnung sind die Wohnungsprivatisierungen der Landesunternehmen in den Jahren 2009 und 2010, für die bisher keine Zahlen vorliegen, noch nicht berücksichtigt. Doch selbst die Umsetzung dieses vergleichsweise bescheidenen Ziels, in dem sich SPD und die Partei Die Linke übrigens weitestgehend einig sind, ist aufgrund der neoliberalen politischen Praxis in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Ein Kapitel für sich

Das Abgeordnetenhaus hat dem Börsengang der GSW zugestimmt

Christian Linde

Die Privatisierungsgeschichte der ehemals größten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GSW hat eine neue Etappe erreicht. Mit der Stimmenmehrheit von SPD, FDP und der Partei Die Linke hat das Berliner Abgeordnetenhaus dem vorzeitigen Börsengang des Unternehmens zugestimmt. Die Mieter/innen des 2004 veräußerten größten städtischen Wohnungsversorgers sehen einer ungewissen Zukunft entgegen.

Die befürchtete Senatskrise ist abgewendet. Mit der Mehrheit von SPD, FDP und der Partei Die Linke hat das Berliner Abgeordnetenhaus am 19. April in einer Sondersitzung den vorzeitigen Börsengang der GSW beschlossen. Mit 88 Ja-Stimmen hat die bereits Ende März vom Senat genehmigte Börsennotierung nun auch den Segen des Parlaments. Die 58 Vertreter von CDU und Grünen stimmten gegen den Senatsantrag. Die Eigentümer haben jetzt freie Bahn, um kurzfristig das ganze Unternehmen an die Börse zu bringen. Zunächst stand die Entscheidung auf der Kippe. 14 sozialdemokratische Abgeordnete, insbesondere aus den Bezirken mit einem hohen Anteil von GSW-Wohnungen, hatten Widerstand signalisiert. Nicht zuletzt die mangelnde

Kurz vor Redaktionsschluss wurde bekannt, dass die GSW den für den 7. Mai geplanten Börsengang überraschend auf Eis gelegt und ohne Angaben über den weiteren Zeitplan verschoben hat. Als Grund für die Zurückhaltung wird die Schuldenkrise in Griechenland und die Furcht vor einer möglichen Ausweitung der Krise in der Eurozone genannt, die für Volatilität an den Aktienmärkten gesorgt habe, berichtete die Immobilien Zeitung.

Unterstützung aus den Reihen der Partei Die Linke führte letztendlich dazu, dass die zunächst abtrünnigen SPD-Parlamentarier von der Fraktionsspitze auf Linie gebracht werden konnten. Zwar hätte die Landesregierung das Votum des Parlaments nicht gebraucht, die rot-rote Koalition hatte für den unpopulären Börsengang jedoch auf einer Abstimmung bestanden. Vor allem aufgrund des bevorstehenden Wahlkampfes, in dessen Verlauf Wohnungs- und Mietpolitik eine zentrale Rolle spielen dürfte, wollten die Akteure, die auch über 2011 hinaus gemeinsam regieren wollen, ein demokratisches Vorgehen demonstrieren.

Zusagen nicht erfüllt

Mit dem Schritt ist nun für die Eigentümer Cerberus und Whitehall (einer Fondsgesellschaft der US-Investmentbank Goldman Sachs) der Weg frei, einen Mehrheitsanteil oder auch das komplette Unternehmen an die



GSW-Wohnungen am Halemweg in Charlottenburg.

Börse zu bringen. Damit ist das vorerst letzte Kapitel in der Privatisierungsgeschichte der ehemals größten städtischen Wohnungsbaugesellschaft Berlins geschrieben. Das Traditionsunternehmen, das 1924 als „Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH“ gegründet und 1937 mit acht städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur „Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft“ zusammengeschlossen wurde, entwickelte sich über die Jahrzehnte mit 75.000 Wohnungen zum größten kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins. Vor knapp fünf

Jahren wurde es vom rot-roten Senat für 404 Millionen Euro zuzüglich der Übernahme von 1,7 Milliarden Euro Schulden an die transnationale Investorengruppe verkauft.

Finanzsenator Ulrich Nußbaum (parteilos) verbuchte nach dem Deal mit den Eignern auf der Habenseite ein Plus. Der Senat habe erreicht, dass das Eigenkapital der GSW um 100 Millionen Euro aus dem Verkaufserlös gestärkt werde. Auch bleibe der Sitz der Gesellschaft in Berlin. Darüber hinaus flössen nochmals 30 Millionen Euro in die Landeskasse. Anders als ursprünglich verabredet, behalte das Land bis 2015 auch einen Sitz im Aufsichtsrat.

Die Bilanz der Privatisierung, die der GSW-Vorstandsvorsitzende Thomas Zinnöcker im Rahmen einer Anhörung vor dem Bauausschuss zuvor gezogen hatte, sah anders aus: 18.000 verkaufte Wohnungen, Mieterhöhungen, Entlassungen und geringe Investitionsleistungen. Im Ergebnis hätten die Eigner im vergangenen Jahr einen Gewinn von 400 Millionen Euro aus dem Unternehmen erhalten. „Kaufen, auspressen, entlassen, Investitionsverpflichtungen vernachlässigen und dann an die Börse, um an weiteres Geld zu kommen“, kommentierte Andreas Otto, wohnungspolitischer Sprecher der Grünen, das rot-rote Privatisierungsprojekt. Aktuell befinden sich im Bestand der GSW noch knapp 50.000 Wohnungen. Darüber hinaus verwaltet die zukünftige Aktiengesellschaft 17.000 weitere Wohnungen in der Hauptstadt.

Risiken für die Mieter/innen

Die Mieter/innen sehen unterdessen einer ungewissen Zukunft entgegen. Dies betrifft nicht nur jene Mieter/innen, die staatliche Transferleistungen beziehen, was auf ca. die Hälfte der rund 130.000 Bewohner/innen von GSW-Wohnungen zutrifft. So hat der rot-rote Senat versäumt, die im Zuge der Privatisierung festgeschriebenen Schutzklauseln, die 2014 auslaufen und ohnehin nur für vor 2004 abgeschlossene Mietverträge Gültigkeit haben, weiter fortzuschreiben. Dazu gehörten etwa der Ausschluss preistreibender Luxus-sanierungen und die Orientierung am Mietpiegel. Bei Neuvermietungen liegt die Miete bereits weit darüber. Nach einem Börsengang dürfte der Verdrängungsdruck angesichts zukünftiger Renditeerwartungen weiter zunehmen.

Börsengang gescheitert

Die Zukunft der GSW bleibt ungewiss

Hermann Werle

Der für Anfang Mai geplante Börsengang der GSW ist mangels Interesse der Anleger geplatzt. Der Einstiegspreis der Aktie von 15 bis 18,50 Euro scheint zu hoch angesetzt worden zu sein, und ein Kursdesaster wie bei der Gagfah, deren Aktienkurs in den letzten Jahren eine rasante Talfahrt hingelegt hatte, war deshalb nicht auszuschließen. Am Geschäftsmodell der GSW wird das nichts ändern und das beruht auf Mietsteigerungen bei den einkommensschwachen Haushalten.

Im Oktober 2006 schien die Welt der Private-Equity-Branche noch in Ordnung zu sein. Wohnungen hatten in Deutschland hunderttausendfach – von rund 870.000 Wohnungen ist die Rede – ihren Eigentümer gewechselt, und Finanzsenatoren wie Thilo Sarrazin (SPD) freuten sich über die, wenn auch lächerlich geringen, Verkaufserlöse. Die Finanzinvestoren rieben sich indessen die Hände und gingen mit Elan ans Geschäft. Was die Gagfah betrifft, die 2004 von dem Finanzinvestor Fortress übernommen worden war, beschreibt Meike Schreiber für die *Financial*

GSW

Die GSW wurde am 1924 als städtische „Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH“ gegründet. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde sie als „Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH“ mit rund 75.000 Wohnungen das größte kommunale Wohnungsunternehmen Berlins.

Am 25. Mai 2004 stimmte der Berliner Senat dem Verkauf der GSW zu. Ein Konsortium mit den Fondsgesellschaften Whitehall (Goldman Sachs) und Cerberus kaufte die GSW für ca. 405 Millionen Euro und eine Schuldenübernahme von 1,7 Milliarden Euro.

Zurzeit firmiert die GSW als „GSW Immobilien AG“.

Times Deutschland (FTD) das Geschehen folgendermaßen: „Schlecht verwaltete Wohnungsbestände erwerben, Verwaltungskosten senken, Mieten erhöhen, Wohnungen an Mieter verkaufen – und schrittweise alles wieder losschlagen.“ Letzteres geschah mit dem Börsengang der Gagfah im Oktober 2006. Doch die Rechnung ging nicht wie geplant auf: Mit dem Ausbruch der Finanzkrise stürzte der Wert der Gagfah-Aktie vom Ausgabepreis von 19 Euro auf gerade noch etwas über 2 Euro. Die Dividenden, die die Aktiengesellschaft seither an die Anteilseigner auszahlt, gehen auf Kosten der Wohnungsbestände, was schlussendlich die Mieter/innen auszubaden haben. Mit einem raffinierten Anreizsystem, mit dem die Sachbearbeiter auf maximalen Umsatz getrimmt werden, sowie mit Einsparungen bei den Instandhaltungs- und Reparaturkosten werden die Dividenden für die Aktionäre aus dem Geschäft mit den Wohnungen herausgepresst. „Ein auf Rendite und Gier getrimmtes System“, so Meike Schreiber in der *FTD*.

„Rendite und Gier“

Sinkende Aktienkurse müssen also nicht zum Problem der Aktienhalter werden. Wer Ende 2008 bei einem Preis von etwas über 2 Euro Gagfah-Aktien kaufte, kann sich über stetige Dividendenzahlungen freuen, wie u. a. im Forum Wallstreet-online frohlockt wird. Da wundert sich ein Anleger über die Diskussion, „ob der Kurs jetzt ein paar Cent höher oder niedriger steht“. „Ich freue mich über regelmäßige Dividenden und der Kurs der Aktie ist für mich erst an dem Tag relevant, an dem ich verkaufe. (...) Das Geschäft der Gagfah ist von dem ganzen Auf und Ab unabhängig – günstiger Wohnraum wird kontinuierlich gefragt bleiben. (...) Und eines ist sicher: Selbst wenn der Euro kollabiert, die Banken zusammenbrechen usw.: Die Wohnungen der Gagfah sind dann immer noch da, die Mieter ebenfalls und irgendeine Währung, in der sie die Miete bezahlen, wird es auch geben.“

Dumme Kommune

Trotz Börsenflop sind auch die Wohnungen der GSW, die Mieter/innen und vor allem die Mieteinkünfte noch da. Zwar soll laut Immobilien Zeitung „nicht einmal ein Viertel des maximalen Emissionsvolumens im Orderbuch gestanden haben“, bevor Goldman Sachs und Cerberus „die Notbremse zogen“, dennoch sei die Börse weiterhin das Ziel. Ob an der Börse oder nicht, am Geschäftsmodell der GSW wird sich nicht viel ändern. Im Prospekt zum GSW-Börsengang ist das Modell erklärt und es findet



Wohnhäuser der Gagfah an der Reichenberger Straße in Kreuzberg .

sich zudem der Hinweis, wer schlussendlich die Zeche zu zahlen hat. „Wir sind der Auffassung, dass der Wohnimmobilienmarkt in Berlin von gewissen demografischen Tendenzen profitiert. (...) Unsere Zielgruppe ist das Bevölkerungssegment mit einem niedrigeren Haushaltseinkommen. Eine wesentliche Anzahl unserer Mieter erhält Sozialleistungen und die Miete wird direkt oder indirekt durch die öffentliche Hand bezahlt.“

Mieten weit über dem Durchschnitt

Diese Kalkulation ist durchaus realistisch: Kleine Wohnungen im niedrigpreisigen Wohnungssegment, also solche, die als angemessen für Arbeitslosengeld-II-Beziehende gelten, erfahren eine zunehmende Nachfrage bei sinkendem Angebot. Eine Betrachtung der Wohnungsangebote der GSW in diesem Segment zeigt, dass diese Wohnungen absolut betrachtet zwar preisgünstig sind, aber der Quadratmeterpreis weit über dem Durchschnitt der Berliner Bestandsmieten liegt. So gibt es bei der GSW „Kuschlig wohnen mit Ofenheizung“ in einer 30 qm großen Woh-

nung für 150 Euro, was stolzen 5 Euro/qm entspricht. Für andere Wohnungen im Erdgeschoss werden auch schon mal 5,95 Euro oder 6,50 Euro Kaltmiete fällig, was bei 41 bzw. 38 qm unter Einbeziehung der Nebenkosten ziemlich genau den Angemessenheitskriterien entspricht.

Berlin zahlt die Zeche

Ein weiterer Forumsteilnehmer bei Wallstreet-online blickt bezüglich der Gagfah und deren Beständen in Berlin zuversichtlich in die Zukunft: „In Berlin und Dresden kriegst du beinahe jede Wohnung vermietet. Da liegt Gagfah also goldrichtig mit dem Löwenanteil. (...) In Berlin ist ein Großteil Altbestand, in Dresden haben Sie von der dummen Kommune relativ günstig gekauft.“ Dumm genug waren auch die politischen Entscheidungsträger in Berlin. Während die Finanzinvestoren ihre Schäfchen trotz des geplatzten Börsengangs schon längst im Trockenen haben, werden das Land Berlin und die Mieter/innen noch lange für den Fehler der Privatisierung aufzukommen haben.

GAGFAH

Die „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ (Gagfah) wurde 1918 gegründet. Im Juli 2004 wurde die Gagfah privatisiert. Die damalige Eigentümerin, die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, verkaufte die Gagfah mit 81.000 Wohnungen (darunter rund 24.000 in Berlin) an den US-amerikanischen Finanzinvestor Fortress für rund 3,5 Milliarden Euro.

Der Börsengang erfolgte im Oktober 2006. Hierfür wurde eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht gegründet. Der Eröffnungskurs der Aktien lag bei 19 Euro und fiel insbesondere infolge der Finanzkrise auf zurzeit ca. 2 Euro.

Die Gagfah ist mit bundesweit rund 165.000 Mietwohnungen und weiteren 20.000 für Dritte verwalteten Wohnungen das größte börsennotierte Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft kapern

In Freiburg will eine Initiative einen Anteil an der städtischen Wohnungsbaugesellschaft erwerben – um jeden Verkauf zu verhindern zu können

Christoph Villinger

„Müssen die Bürger/innen nun alle drei Jahre zum Bürgerentscheid aufgerufen werden?“, fragten sich in Freiburg die Aktivist/innen der Initiative mit dem Namen Aktion Sperrminorität. Denn kaum war die dreijährige Bindungsfrist eines erfolgreichen Bürgervotums abgelaufen, das dem Oberbürgermeister den Verkauf der städtischen Wohnungsgesellschaft verbot, startete dieser den nächsten Versuch. Zwar ging es erst mal nur um 20 der knapp 10.000 städtischen Wohnungen, aber um solche Salamitaktiken zukünftig auszuschließen, verfolgt die Aktion Sperrminorität einen Plan, mit dem künftig jeglicher Verkauf verhindert werden könnte.

„Diesmal wollen wir es andersrum machen und nicht erst reagieren, wenn ein Verkauf praktisch wieder vor der Tür steht“, sagt Helma Haselberger von der Aktion Sperrminorität. Sie hat Erfahrung im Kampf gegen die Versuche der Freiburger Stadtverwaltung und ihres grünen Oberbürgermeisters Dieter Salomon, die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau GmbH zu verkaufen. Gemeinsam mit der Initiative „Wohnen ist Menschenrecht“ verhinderte sie 2006 zuerst durch ein Bürgerbegehren, dann durch einen Bürgerentscheid den geplanten Verkauf aller städtischen Wohnungen an einen Investor. Der einfachen Frage „Sind Sie dafür, dass die Stadt Freiburg Eigentümerin der Freiburger Stadtbau GmbH und der städtischen Wohnungen bleibt?“ stimmten am 12. November 2006 über zwei Drittel der Wähler/innen zu. Doch die Juristen der Stadtverwaltung fanden bald heraus, dass dieses Votum nur eine dreijährige Bindungsfrist hat.

„Die Wurst ist angeschnitten“

Kaum waren diese drei Jahre abgelaufen, beschloss am 1. Dezember 2009 der Gemeinderat den Verkauf von 20 Mietwohnungen. „Die Wurst ist angeschnitten, wie groß werden

die nächsten Salamischeiben sein? 40 oder 100 oder 500 Wohnungen?“, fragte sich darauf nicht nur Helma Haselberger. Um den neuen Versuch der schleichenden Privatisierung von Mietwohnungen zu verhindern, heckten die Aktivist/innen der Aktion Sperr-



Nach Ablauf der 3-Jahres-Frist plant der Freiburger Oberbürgermeister, die Mietwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stück für Stück zu verkaufen. Um dies zu verhindern, will die Initiative einen Geschäftsanteil der Stadtbau GmbH erwerben.

minorität einen neuen Plan aus. Durch ein weiteres Bürgerbegehren und notfalls einen Bürgerentscheid soll in der Satzung der Freiburger Stadtbau GmbH dauerhaft verankert werden, dass der Mietwohnungsbestand erhalten und ausgebaut wird. Damit die städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht weiter von der jeweiligen Kas-

senlage und den politischen Mehrheiten im Gemeinderat abhängig ist, soll eine neu gegründete „Stiftung Unverkäuflich“ einen Geschäftsanteil der Stadtbau GmbH erwerben. Als Mitgesellschafter erhält sie ein Vetorecht gegen Wohnungsverkäufe. Zudem kann die „Stiftung Unverkäuflich“ neben der Stadt Freiburg auf die Einhaltung der Präambel der Stadtbau-Satzung vom März 2009 achten: „Die Gesellschaft der Stadtbau und ihre Organe (...) verfolgen in allen Geschäftsbereichen die Zurverfügungstellung von preiswertem Wohnraum im Stadtgebiet Freiburg sowie die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsteile, alleinerziehender Eltern, Arbeitsloser, Obdachloser und Jugendlicher.“ Um einen Geschäftsanteil zu erwerben, „braucht man nicht viel Geld“, betont Regina Maier von der Aktion Sperrminorität. Für einen Geschäftsanteil reichten 100 Euro, „wir brauchen also eher viele Stimmen“.

Unterschriften werden gesammelt

„Bis zum Jahresende wollen wir 20.000 Unterschriften gesammelt haben“, berichtet Helma Haselberger. „Und dann kann im Frühjahr 2011 zusammen mit der Landtagswahl von Baden-Württemberg der Bürgerentscheid stattfinden“, hofft sie. Noch hält das Rechtsamt der Stadt Freiburg dagegen: „Der Verkauf von Geschäftsanteilen muss europaweit ausgeschrieben werden“, behauptete die Amtsleiterin Bärbel Schäfer in der „Badischen Zeitung“. Doch selbst die SPD-Landtagsabgeordnete Margot Queitsch ist sich sicher, dass dies eine politische Frage sei. Diese Ausschreibungsregeln würden nur für Leistungen, aber nicht für Vermögensanteile gelten. Nun muss der Freiburger Gemeinderat entscheiden, ob das Bürgerbegehren zulässig ist. Sollte er „Nein“ sagen, kündigte die Aktion Sperrminorität schon vorsorglich an: „Diesmal lassen wir es auf einen Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht ankommen.“

Weitere Infos:
www.aktionsperrminoritaet.de

Acht Jahre „Weiter so!“

Bei den landeseigenen Unternehmen setzt die rot-rote Regierung die intransparente Politik ihrer Vorgänger fort

Benedict Ugarte Chacón

Nach dem Bankenskandal sollte alles anders werden: Die rot-rote Koalition versprach, Transparenz und Kontrolle bei den Landesbeteiligungen zu verbessern. Insbesondere der mitregierenden Partei Die Linke liegen Berlins Unternehmen angeblich besonders am Herzen. Nach acht Jahren Regierungszeit kommt sie zu der Erkenntnis, dass es gelte, den öffentlichen Einfluss bei den landeseigenen Unternehmen wieder zu gewinnen und zu erhöhen – so steht es in einem von Wirtschaftsminister Harald Wolf mitverfassten Positionspapier.

Im Koalitionsvertrag von 2006 ist das vorgegebene Ziel festgehalten. Man wolle „Transparenz erhöhen, Kontrolle verbessern“. Dies gelte für Unternehmen des öffentlichen Personennahverkehrs, die Wasserver- und -entsorgung, die Abfallwirtschaft, die Wohnungsunternehmen und das Gesundheitswesen. Hier müsse die „parlamentarische Kontrolle (...) weiter qualifiziert und vertieft“ werden. Dieser Zielsetzung stehen allerdings zunächst die „natürlichen“ Grenzen von Transparenz und Kontrolle entgegen, die in der privatrechtlichen Struktur der landeseigenen Unternehmen angelegt sind. So wurden zum Beispiel die großen Unternehmen BVG, BSR, Beha und Berliner Wasserbetriebe, 1994 von mehr oder weniger parlamentarisch kontrollierten Eigenbetrieben zu Anstalten öffentlichen Rechts umgewandelt, die sich von ihrem Aufbau her an normalen Aktiengesellschaften orientieren. Dies geschah einerseits, um das politische „Hineinregieren“ in die Unternehmen zu unterbinden. Andererseits war diese Umwandlung auch der damaligen Privatisierungsideologie geschuldet, nach der die „modernisierungsbedürftigen“ Eigenbetriebe zu effizienten Unternehmen umgebaut werden sollten, um damit eine Privatisierungsoption zu schaffen. Die landeseigenen Aktiengesellschaften Bewag und Gasag wurden schließlich vollständig privatisiert, die Teilprivatisierung der Wasserbetriebe nach dem Modell der ebenfalls 1994 gegründeten Bankgesellschaft erfolgte 1999. An den Strukturen der vollständig im Landesbesitz verbliebenen Unternehmen hat auch Rot-Rot nichts verändert. Die „weiter qualifizierte“ parlamentarische Kontrolle besteht lediglich in einem neu installierten Unterausschuss, der nicht öffentlich tagt und seine Sitzungsprotokolle nicht veröffentlicht.

Intransparente Wasserbetriebe

Im Fall der teilverkauften Wasserbetriebe sprechen Regierungspolitiker heute von einem „schlechten Geschäft“. Dabei ist der aktuelle Umgang des Senats mit den Wasserbetrieben ein Beleg für dessen Doppelzüngigkeit. Einerseits wird zwar eingestanden, dass die Teilprivatisierung ein Fehler war, und Harald Wolf beklagt im oben genannten Positionspapier den mangelnden Einfluss des Landes und die

Preistreiberei der Wasserbetriebe. Gleichzeitig setzt der rot-rote Senat jedoch die Politik der Intransparenz seiner Vorgänger fort. So wird nicht einmal Abgeordneten ein vollständiger Einblick in die Unterlagen zur Teilprivatisierung gewährt. Die Grünen-Abgeordnete Heidi Kosche sah sich deshalb gezwungen, vor dem Landesverfassungsgericht gegen den Senat zu klagen. Und auch bei der von Wolf beklagten Preispolitik ist von Transparenz keine Spur: Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) führte einen dreijährigen Prozess gegen den Senat, um das Recht auf Einsicht in die Tarif- und Genehmigungsakten der Wasserpreise durchzusetzen. Denn nur mit Einsicht in die entsprechenden Unterlagen kann eine Überprüfung erfolgen, ob die Berliner Wasserpreise und deren Erhöhung angemessen sind. Im Herbst 2007 verurteilte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg Senat und Wasserbetriebe dazu, diese Einsicht zu gewähren. Aber anstatt dem Urteil nachzukommen, präsentierten die Wasserbetriebe kurz darauf ein „Kalkulationshandbuch“, das das Zustandekommen der Wasserpreise nachvollziehbar machen soll. Die Preiskalkulation wirklich verstehen können jedoch nur Insider mit entsprechendem Begleitmaterial – der durchschnittliche Verbraucher jedenfalls nicht. Überhaupt treibt Senator



Die Preispolitik der Berliner Wasserbetriebe unterliegt noch immer keiner ausreichenden Kontrolle. Die Preistreiberei kann weiter gehen, das Land Berlin profitiert davon.

Wolf bei den Wasserpreisen ein merkwürdiges Spiel. Nachdem im Februar 2010 der Bundesgerichtshof ausgehend von einem Fall in Hessen einen Grundsatzbeschluss zur Verschärfung der Wasserpreiskontrolle durch Kartellbehörden gefasst hatte, kündigte Wolf auch für Berlin eine solche Prüfung an. Hierzu wandte er sich an das Bundeskartellamt. Angesichts des plötzlichen Aktionismus bleibt die Frage, warum Wolf erst nach acht Jahren Amtszeit auf die Idee einer Prüfung gekommen ist. Zumindest ist das Bundeskartellamt die richtige Instanz. Die Landeskartellbehörde, die in Berlin für die Preisprüfung zuständig ist, untersteht der Senatsverwaltung für Wirtschaft. Da der Wirtschaftssenator gleichzeitig Aufsichtsratsvorsitzender der Wasserbetriebe ist und in dieser Funktion den Interessen des Unternehmens zu dienen hat, bestünde hier ein struktureller Interessenkonflikt, den auch der stets den „Mentalitätswechsel“ propagierende rot-rote Senat nicht beseitigt hat. Dies mag seinen Grund darin haben, dass neben den privaten Anteilseignern auch das Land von der in den Teilprivatisierungsverträgen festgehaltenen Preisgestaltung profitiert. Nach Angaben des BBU flossen seit 2003 534 Millionen Euro Gewinnausschüttung in den Landeshaushalt.

Verlustgeschäfte bei der BVG

Im Gegensatz zu den Wasserbetrieben kann sich das Land bei der BVG nicht über sprudelnde Gewinne freuen. Im Gegenteil, die BVG fuhr in den letzten Jahren beachtliche Verluste ein. Grund dafür sind unter anderem sogenannte Cross-Border-Leasing-Geschäfte (s. MieterEcho Nr. 334/Juni 2009). Im Zeitraum von 1997 bis 2002 hatte die BVG insgesamt 938 U-Bahn- und Straßenbahnwagen an US-Investoren übertragen und gleichzeitig zurückgemietet. Bei diesem Geschäft sollten Steuer-schlupflöcher in den USA genutzt werden, die für die BVG zu einem kurzfristig vorteilhaften Barwert führten. Problematisch an den Geschäften ist neben ihrer generellen Fragwürdigkeit, dass sie durch forderungsbesicherte Wertpapiere abgesichert wurden – also durch jene Konstrukte, die im Laufe der Finanzmarktkrise eine Reihe von Banken in den Ruin stürzten. Die erheblichen Wertverluste dieser Finanzprodukte wird die BVG zu spüren bekommen. Die endgültigen Verluste aus den

Geschäften sind noch nicht auszumachen. In den Lageberichten des Konzerns ist schwammig von einer kontinuierlichen Überwachung durch das Risikomanagement die Rede. Pikant an der ganzen Geschichte ist, dass sich die BVG diese „Absicherung“ im Juli 2007 von der Investmentbank JP Morgan aufschwätzen ließ, die der BVG-Aufsichtsrat unter seinem Vorsitzenden Finanzsenator Thilo Sarrazin (SPD) als Berater hinzugezogen hatte. Wir erinnern uns: Im Sommer 2007 begann die von vielen seit Monaten voraus gesagte Finanzmarktkrise, der Markt für diese Wertpapiere brach fast vollständig ein und sie galten fortan als „toxisch“.



Die Verlustgeschäfte der BVG müssen die Fahrgäste bezahlen.

Strafrechtlich zu ahnden sind solche Geschäfte wahrscheinlich nicht. Der BVG droht aber auf einem anderen Schauplatz Ungemach. Im März wurde bekannt, dass die Staatsanwaltschaft gegen den noch amtierenden Vorstandsvorsitzenden, Andreas Sturmowski, wegen Untreue ermittelt. Nach einem Bericht des Landesrechnungshofs habe die BVG versäumt, sich vor dem Umzug ihrer Zentrale nach kostengünstigeren Alternativen zum schließlich gewählten Domizil in den sogenannten Trias Towers im Areal von Mediaspree umzusehen. Die BVG sparte so weniger Miete ein als sie angegeben hatte, was zu einem Schaden von

2,8 Millionen Euro geführt haben soll. Ermittlungen wegen Untreue haben bei der BVG Tradition. Schon 2004 ermittelte die Staatsanwaltschaft gegen den damaligen Vorstandsvorsitzenden Andreas von Arnim und weitere Vorstandsmitglieder, da überhöhte Gehälter an die Führungsriege des Unternehmens ausgezahlt worden seien – ebenfalls unter der Aufsicht von Thilo Sarrazin.

Verluste aus Immobiliengeschäften

Bei anderen Landesbeteiligungen scheint es ebenfalls nicht mit rechten Dingen zuzugehen.

So bekam im März auch die Berliner Immobilien Holding (BIH) Besuch von der Staatsanwaltschaft. Die BIH verwaltert als landeseigene GmbH jene skandalumwitterten Immobilien, die der Bankgesellschaft im Zuge der Risikoabschirmung vom Land abgenommen wurden. Kontrolliert werden soll sie dabei von der ebenfalls landeseigenen Berliner Gesellschaft zum Controlling der Immobilien-Altrisiken (BCIA). Dem heutigen BIH-Chef Peter Hohlbein, der davor die BCIA leitete, wird vorgeworfen, im Jahr 2004 zu einem fragwürdigen gerichtlichen Vergleich mit einem Großmieter einer der Fondsimmobilen in Neu-Ulm beigetragen zu haben. Dieser gerichtliche Vergleich soll schließlich zu einem Verzicht auf Mieteinnahmen und damit zu einem Schaden für das Land von bis zu 97 Millionen Euro geführt haben. Die von Rot-Rot gewählte Firmen- und Kontrollstruktur zur Verwaltung des Erbes der Bankgesellschaft funktioniert offensichtlich nicht. Und vor allem ist bei der Menge an problematischen Immobilien bei der BIH die Frage zu stellen, ob nicht in weiteren Fällen in ähnlicher Weise vorgegangen wurde. Eine zeit-

nahe parlamentarische und somit zumindest eingeschränkt öffentliche Kontrolle der Risikoabschirmung findet nicht statt, das Parlament wird lediglich im Nachhinein in Vierteljahresberichten vom Senat informiert. Dass die Kontrolle der Risikoabschirmung seitens des Landes nicht greift, ist ein altbekanntes Problem. Schon in seinem Jahresbericht 2008 schrieb der Landesrechnungshof zum Verhältnis zwischen BCIA und Landesbank Berlin Holding (ehemals Bankgesellschaft Berlin), er habe „den Eindruck gewonnen, dass für die Gesellschaft die Interessen der Bank im Vordergrund stehen“.

Wohnungsbaugesellschaften ohne Kontrolle

Ähnlich wie Harald Wolf bei den Wasserbetrieben gibt Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor, politisch zu agieren. Immerhin liegen die Mieten der Wohnungsbaugesellschaften oft über denen von privaten Anbietern. Das müssen sie wohl auch, denn bei der Vorstellung eines „Gesamtkonzepts“ für die Wohnungsbaugesellschaften im Juli 2007 sagte Junge-Reyer, dass die Gesellschaften zu „gesunden dividendenfähigen Unternehmen“ weiterentwickelt werden sollten. Gleichzeitig sollen sie ein „strategisches Element der Daseinsvorsorge“ sein, zur „Stabilisierung des Mietniveaus“ beitragen, „bei Mieterhöhungen die Leistungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter sowie des Marktes berücksichtigen“ und zu einer „sozialen Stadtentwicklung“ beitragen. Wie sich all dies mit der Dividendenerwartung der Senatorin verträgt und wie das Handeln der Gesellschaften eigentlich kontrolliert werden soll, bleibt offen. Staatssekretärin Hella Dunger-Löper (SPD) betonte im Januar im Abgeordnetenhaus: „Im Land Berlin gibt es kein kommunales Wohneigentum.“ Und in einer Ergänzung hieß es: „Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind rechtlich selbstständige Unternehmen in der Rechtsform einer AG bzw. GmbH. Diese Wohnungen befinden sich damit nicht im unmittelbaren Eigentum des Landes Berlin.“ Solcherlei Spitzfindigkeit ist dahingehend wichtig, als es die privatrechtlichen Organisationformen der Wohnungsbaugesellschaften nicht so einfach zulassen, dass der Senat auf deren Geschäftspolitik Einfluss nimmt. Auch dies ist ein strukturelles Problem, welches der Senat bisher nicht beseitigen wollte. Wohin das führt, zeigt das aktuelle Beispiel des Umgangs des Senats mit den nach dem Wegfall der Anschlussförderung von Mieterhöhung und Rauswurf bedrohten Mieter/innen der Fanny-Hensel-Siedlung in Friedrichshain-Kreuzberg (s. MieterEcho Nr. 339/ März 2010).

Nach acht Jahren Regierung ist jedenfalls das beliebte und beliebig vorgetragene Argument rot-roter Politiker, die vorangegangene Große Koalition sei an allem Elend Schuld, nicht mehr haltbar. Vielmehr zeigt sich, dass die Koalition an lieb gewonnenen Traditionen der früheren Regierungen bereitwillig festhält: große Phrasen – kleine Taten.

Hauptstadt der Verdrängung

Ohne staatliche Intervention werden die Innenstadtbereiche auf absehbare Zeit bestimmten Einkommensschichten vorbehalten bleiben

Christian Linde

Zwischen Problemkiezen und Szenevierteln entwickelt sich in Berlin ein „Kampf um den Raum“, sagt der Stadtsoziologe Hartmut Häußermann. Ob die Bewohner/innen zu den Gewinnern oder den Verlierern gehören, entscheidet ihre wirtschaftliche Kraft. Wenn die öffentliche Hand nicht eingreift, bleiben bestimmte Stadtteile den Schichten mit höherem Einkommen vorbehalten. Mit staatlichen Steuerungsinstrumenten wie einem neuen sozialen Wohnungsbau, Belegungsbindung, Mieterschutz und Investitionen in die soziale Infrastruktur könnte der Segregation entgegen gewirkt werden.

Was über Jahre in der Berliner Politik kein Thema war, nämlich eine soziale Wohnungs- und Mietenpolitik, spielt im Jahr vor den Abgeordnetenhauswahlen eine wachsende Rolle. Die Parteien SPD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen haben den Erhalt der sozialen Stadt als zentrales Thema für sich entdeckt. Doch weder die rot-roten „Mietenkonzepte“ lösen die realen Probleme von öffentlicher Verschuldung, geringer Wirtschaftskraft und

sinkenden Realeinkommen noch das jüngst vorgestellte grüne Ideal von energetisch hocheffizienten und über das gesamte Stadtgebiet verteilten Wohnungen zu günstigen Mieten. Preissteigerungen bei den Bestandsmieten und vor allem bei Neuvermietungen bei gleichzeitigem Mangel an preisgünstigen Wohnungen bedrohen und betreffen immer mehr Haushalte. So muss eine zunehmende Zahl von Mieter/innen eine immer höhere



Wer bleiben darf, entscheidet der Geldbeutel. Ohne aktive Wohnungspolitik droht eine soziale Spaltung.

Mietbelastungsquote verkräften, d. h. dass der Anteil der zu zahlenden Miete bezogen auf das Haushaltseinkommen steigt. Zudem überschreiten die tatsächlichen Mietkosten von ALG-II-Beziehenden die derzeit geltenden Kostenübernahmeregelungen im Rahmen der Ausführungsvorschriften Wohnen des Senats in immer mehr Fällen. Untersuchungen der vergangenen Jahre haben ergeben, dass die Mieten in Kreuzberg beispielsweise in Gebieten um das Kottbusser Tor, am Mariannenplatz und im Wrangelkiez bereits ein Drittel über den Hartz-IV-Bestimmungen liegen. Ähnlich ist es in manchen Gegenden in Friedrichshain und Prenzlauer Berg.

Prozess der sozialen Entmischung

Vor diesem Hintergrund kritisierte Hartmut Häußermann, Professor für Stadt- und Regionalsoziologie, bei einem kürzlich von den Grünen veranstalteten „Mietenkongress“, dass der Senat keine „gesamtstädtische Perspektive“ für die Wohnungsmarktprobleme erarbeitet habe. Stattdessen drohe eine immer größere soziale Spaltung. Bezirke wie Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Nord-Neukölln seien gekennzeichnet durch einen Prozess der Aufwertung. Die Aufwertungsprozesse in den Innenstadtbereichen seien als „Kampf um den Raum“ zu verstehen, innerhalb dessen sich die Verdrängung von Mieter/innen vollziehe. „Verdrängung heißt, dass hier ein Machtkampf stattfindet, weil eine Konkurrenz um Wohnmöglichkeiten in einem Quartier zwischen Haushalten mit ungleichen Ressourcen besteht. In einer Marktwirtschaft entscheidet dann vor allem die Verfügung über Geld, wer zu den Gewinnern und wer zu den Verlierern zählt“, so Häußermann. Diese Auseinandersetzung erstreckte sich auch auf Menschen aus gleichen kulturellen Milieus. Der indirekten Verdrängung aus dem Lebensstil, wenn der überwiegende Teil des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Wohnkosten aufgebracht werden muss, folgt die direkte Verdrängung durch den Auszug aus der Wohnung. „Das kulturelle Kapital der ersten Aufwertungs-generation ist dem ökonomischen Kapital der beruflich Erfolgreichen unterlegen. Diese haben den Weg in einen neuen Verwertungszyklus gebahnt, können ihn aber nicht mehr mitgehen.“ Dass sich damit auch die für arme Haushalte zugänglichen Wohnorte verändern, macht die Gentrifizierung, so Häußermann, „zu einem sozialpolitischen Skandalon“.

Wandel der Arbeitsgesellschaft als Motor

Angesichts der hohen strukturellen Arbeitslosigkeit, einer wachsenden Zahl prekärer Beschäftigungsverhältnisse und dem Ausbau des Niedriglohnssektors sei Segregation trotz Instrumenten wie dem Quartiersmanagement nicht zu verhindern. Rund 120.000 Menschen sind in Berlin auf ergänzende öffentliche Sozialleistungen angewiesen, weil sie mit ihrem Erwerbseinkommen den Lebensunterhalt nicht sichern können. Über 360.000 Berliner/innen verfügen über ein Nettoerwerbseinkommen von weniger als 900 Euro. Dies entspricht einer Quote von fast 25% aller Erwerbstätigen. Die erheblichen Einkommensunterschiede führen in der Konsequenz zu einer fortschreitenden Ungleichheit beim Zugang zum Wohnungsmarkt.

Aktive Wohnungspolitik und Mieterrechte

Die Mietenentwicklung nimmt deshalb vor allem in den Aufwertungsgebieten eine Schlüsselfunktion ein. Verdrängt, so Hartmut Häußermann, würden nicht in erster Linie „angestammte Mieter“, die sowohl aus einkommenstarken und -schwachen Haushalten bestehen, sondern vor allem diejenigen mit niedrigem Einkommen. In Quartieren, in denen die Mieter/innen häufig wechseln, können sich Aufwertungsentwicklungen deshalb zügiger vollziehen als in Quartieren, in denen wenig Bewegung stattfindet. Um Verdrängung zu verhindern, müssten Investitionen durch die gesetzliche Begrenzung von Mietsteigerungsmöglichkeiten weniger rentabel werden. Gleichzeitig müssten die individuellen Rechte der Mieter/innen über gezielte Mietrechtsberatungen und soziale Aktivierung gestärkt werden. Eine weitere soziale Polarisierung sei jedoch nur zu verhindern, wenn die Wohnungspolitik insgesamt verändert würde. „Wenn die Stadtpolitik den Zuzug von Menschen mit höheren Einkommen und höherem Bildungsstand akzeptiert, sollte sie dies nur tun, wenn gleichzeitig für Wohnmöglichkeiten für unterprivilegierte Haushalte in allen Teilen der Stadt gesorgt wird“, fordert Häußermann. Das wäre etwa durch den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen, durch eine gezielte Belegungspolitik der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auch in attraktiven Wohngebieten oder durch die Förderung von Selbsthilfe möglich.

Auszug als unvermeidlicher „Ausweg“?

Das Mietmanagement der Firma Ziegert

Joachim Oellerich

Das Geschäft mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gewinnt wieder an Fahrt und bietet vielen Wohnungs(klein)händlern eine lukrative Perspektive. Im Internet bieten sie ihre Dienste an. So auch die Firma Ziegert: „In enger Zusammenarbeit mit renommierten Architekten (z. B. Prof. Hans Kollhoff), fachkundigen Notaren und erfahrenen Baufirmen organisiert Ziegert Bank- und Immobilienconsulting den gesamten Vertriebsablauf von Anfang bis Ende.“

Als besondere Dienstleistung wird von Ziegert ein „Mietmanagement“ angepriesen. Denn, so behauptet die Firma: „Professionelles Mietmanagement ist im klassischen Aufteilungs-geschäft und bei Durchführung von umfangreichen Sanierungsvorhaben nicht mehr wegzudenken. (...) Unsere motivierten Mitarbeiter führen hierbei eine Vielzahl von qualifizierten Gesprächen und/oder Verhandlungen mit den Mietern und versuchen, Interessenkonflikte



Werbung der Firma Ziegert an einem Fassadengerüst. Mieter/innen, die weder eine hohe Miete bezahlen noch ihre Wohnung kaufen können, scheinen zum Auszug gezwungen zu werden.

zwischen Eigentümer und Mieter zu vermeiden und einvernehmliche Lösungen zwischen den Beteiligten herbeizuführen. (...) Trägt der Mieter sich mit Umzugsgedanken, werden auch gezielt Umsetzwohnungen nach Vorgabe des Mieters (Lage, Größe, Mietzins) gesucht, die Umzüge organisiert sowie ggf. auch Aufwandsentschädigungen bzw. Abfindungen verhandelt."

„Man muss von Stalking sprechen“

Kürzlich hatte das MieterEcho Gelegenheit, sich in den Häusern Barbarossaplatz, Dieffenbachstraße und Müllenhoffstraße von der Realität der so idyllisch dargestellten Tätigkeit der Firma ein Bild zu machen.

Aus der Barbarossastraße (s. nachfolgender Beitrag) erreichte uns der folgende Bericht: „Parallel zu den Planungsabsichten der Firma Hochtief findet ein unsozialer und diskriminierender Entmietungsfeldzug durch die Firma Ziegert statt: Deren Mitarbeiterin belästigt unsere Mieter ständig per Brief oder telefonisch mit dem Ansinnen ‚Einzelgespräche‘ mit uns führen zu wollen, obwohl sie offenbar dazu gar nicht mehr berechtigt ist, denn einem BVV-Beschluss zufolge ‚ergibt sich hier die Notwendigkeit eines Sozialplans. Daher wird der Bezirk mit dem Vorhabensträger einen Vertrag über die Einschaltung einer unabhängigen Mieterberatungsgesellschaft und deren Finanzierung zur Durchführung eines Sozialplanverfahrens nach § 180 BauGB abschließen.‘ Die Firma Ziegert ist nicht unabhängig, da sie unser Haus im privatwirtschaftlichen Auftrag entmietet. Diese Firma hat deshalb jetzt erst recht keinerlei Berechtigung mehr, uns weiterhin unter Druck zu setzen. Der Fahrstuhl wurde uns vor einer Woche abgestellt – vermutlich weil wir uns der Demonstration ‚Barbarossa bleibt‘ mit eigenen Transparenten für den Erhalt unseres Hauses angeschlossen hatten – und funktioniert noch immer nicht, obwohl wir eine 90-jährige Mieterin im 5. Stock haben.

Die Entmietungsmachenschaften werden von Tag zu Tag beängstigender: Ein türkischer Mitmieter wurde telefonisch damit bedroht, dass unser Haus auf jeden Fall abgerissen werde und er überhaupt gar keine Abfindung mehr bekommen könne, wenn er nicht schnell den Aufhebungsvertrag mit der Firma Ziegert unterschreibt. Wir empfinden dies als Nötigung im Sinne des § 240 StGB.



Eine polnische Mieterin erhält z. T. täglich mehrere Anrufe von dieser Angestellten, sodass man schon von ‚Stalking‘ sprechen muss. An eine philippinische Mieterin aus den USA versucht die Firma Ziegert auf perfide Weise über deren Tochter heranzukommen. Auf die Migrantin wird offenbar ein besonders hoher Entmietungsdruck ausgeübt, sodass bereits eine rassistische Dimension zu spüren ist.“ Inzwischen ist zwar die Firma Ziegert von ihrer Tätigkeit in diesem Hause entbunden, doch das Vorgehen der an ihre Stelle getretenen SPAS AG wird von den Mieter/innen als ähnlich empfunden.

„Freiwillige Auszüge“ gefordert

In der Dieffenbachstraße und in der Müllenhoffstraße empfinden die Mieter/innen die Firma nicht weniger bedrückend, auch sie werden zu Einzelgesprächen gedrängt. Die Firma nutzt den zurzeit im Internet angeheizten Gentrifizierungsdiskurs schamlos aus und verweist auf die Aufwertung dieses Gebiets als eine vollendete Tatsache, der die Mieter/innen schutzlos ausgesetzt seien. Selbstverständlich

wolle die Firma die Wohnungen verkaufen und zwar nur an Selbstnutzer, wird erklärt. Der erweiterte Kündigungsschutz gegen Eigenbedarf gelte nur bis zum nächsten Jahr, danach sei bei diesem vermietetfreundlichen Senat mit einer Verlängerung nicht zu rechnen und die Mieter/innen müssten sich nach einer anderen Unterkunft umsehen. Also bliebe ihnen nur, die Wohnung selbst zu kaufen oder bis zum 30. September 2010 freiwillig auszuziehen. Im Fall des „freiwilligen“ Auszugs werden Abfindungen und die Übernahme der Umzugskosten in Aussicht gestellt. Sollten die Mieter/innen allerdings den gerichtlichen Weg vorziehen, müssten sie damit rechnen, dass die geplanten Modernisierungsmaßnahmen einen Verbleib in der Wohnung wenig angenehm werden lassen. Die repressive Wirkung erzielt die Firma, indem sie durch die Schilderung vermeintlicher Sachzwänge Druck ausübt. Bei den Mieter/innen wird Hilflosigkeit hervorgerufen und der Auszug als unvermeidlich dargestellt, denn schließlich – so der durchaus beabsichtigte Eindruck – seien Mieter/innen nur die Objekte der legalen Vertreibung.

Das MieterEcho kann allen Mieter/innen nur empfehlen, die Kontaktauforderungen der Firma Ziegert und anderer Entmietungsstrategen zu ignorieren. Eine Verpflichtung zu Gesprächen besteht selbst dann nicht, wenn auf eine Vollmacht des Eigentümers verwiesen wird.

Sollte die Aufdringlichkeit solcher Firmen ein erträgliches Maß überschreiten, muss geprüft werden, ob eine Nötigung vorliegt.

Außerdem raten wir zu Mieterversammlungen, die wir jederzeit unterstützen werden.

Wir sind erreichbar unter Tel. 030 – 21 00 25 84.

Luxuswohnungen in Schöneberg

Durch Abriss und Neubau am Barbarossaplatz werden Mieter/innen vertrieben

Joachim Oellerich

Soziale Verdrängung wurde bisher mit Prenzlauer Berg, Friedrichshain-Kreuzberg, Nord-Neukölln und Alt-Treptow in Verbindung gebracht. In Schöneberg schienen die Verhältnisse stabiler. Gebiete mit frühem sozialen Wohnungsbau und Altbauquartiere mit bürgerlichem Ambiente sind stellenweise hart gegeneinander abgegrenzt. Das mag dem Ausdehnungsdrang der Mittelschichten und dem Gewinnstreben der Eigentümer Einhalt geboten haben. Der Barbarossaplatz liegt an dieser Grenze, eine Idylle ganz nach bürgerlichem Wohngeschmack. Doch wie ein Relikt aus vergangenen demokratischen Zeiten ist das Haus Barbarossastraße 59/60 vorwiegend inmitten gesellschaftlich anspruchsvoller Nachbarschaft platziert.

Das Haus Barbarossastraße 59/60 wurde 1964 auf einem Grundstück erbaut, das mit seinem üppigen Baumbestand die Gegend ökologisch stark aufwertet. Ursprünglich ein Seniorenheim, ist es seit den 80er Jahren ein Mietshaus mit 107 ordentlich ausgestatteten kleinen Wohnungen, die auch bei knapperer Haushaltskasse bezahlbar sind.

Wenn in Schöneberg Verdrängung stattfindet, dann aber richtig. Hier sollen die oberen Mittelschichten ihr Domizil finden.

Es stören nur die Mieter/innen, denn die teilen die Investorenlogik keineswegs. Sie wissen, dass der Abriss des Hauses nicht nur die Vernichtung ihrer Wohnung bedeutet, sondern auch den Verlust ihres sozialen Umfelds. Die



Hofseite der Barbarossastraße 59/60 in Schöneberg.

Ein solches Objekt in gutbürgerlicher Lage weckt Begehrlichkeiten bei Investoren. Die Firma Hochtief griff zu, um auf dem Grundstück Luxuswohnungen mit Tiefgarage zu errichten. Derartige Pläne haben in Schöneberg Konjunktur: In der Schwäbischen Straße entsteht ein Nobelbau auf einem zuvor von einem Doppelhaus belegten Grundstück. In der Goltzstraße 40 b werden Eigentumswohnungen gebaut, deren Preis zwischen 2700 und 3700 Euro/qm Wohnfläche beträgt, und ein Penthouse-Appartement soll 982.500 Euro kosten. Eigentumswohnungen der Sonderklasse werden in der Winterfeldtstraße 61/63 zu haben sein.

von ihnen gegründete „Bürgerinitiative zum Erhalt von Barbarossastraße 59“ erwartete von den politischen Vertretern des Bezirks Unterstützung. Denn immerhin ist das, was hier geschehen soll, ein sozialer Skandal. Die Firma Hochtief braucht einen Bebauungsplan, um Wohnungen zu bauen, an denen in Berlin nicht der geringste Mangel besteht: Luxuswohnungen. Und sie will zu diesem Zweck Wohnungen abreißen, die immer stärker nachgefragt werden: kleine und preiswerte Wohnungen.

Doch mit Bebauungsplänen ist man in Schöneberg unter Bezirksbürgermeister Ekkehard Band (SPD) sehr großzügig. Band stellte sich

voll hinter die Wünsche von Hochtief. Für den Baustadtrat Bernd Krömer bedeuten die Pläne von Hochtief eine Aufwertung und so etwas befürwortet der Christdemokrat allemal. Von den Grünen im Bezirk hätte erwartet werden können, dass sie sich wenigstens dafür einsetzen, das Abholzen der Bäume zu verhindern, doch ihr Fraktionsvorsitzender Jörn Oltmann ist selbst in der Immobilienbranche tätig und hat ein Herz für Investoren.

Diese politische Front brachte ihre kollektive Überzeugung in folgendem Beschluss zu Ausdruck: „Der Ausschuss für Stadtplanung nimmt das Vorhaben des Vorhabenträgers (Hochtief d. A.), am Barbarossaplatz ein neues Mehrfamilienhaus auf dem historischen Stadtgrundriss zu errichten, zur Kenntnis. Es dient auch der Aufwertung des Stadtplatzes Barbarossaplatz. Die Idee der städtebaulichen Aufwertung des Barbarossaplatzes ist im architektonischen Entwurf sowie der Baukörper- und Fassadengestaltung des geplanten Gebäudes durch das Bezirksamt sicherzustellen.“

„Soziale Selektion in Gestalt von Mietervertreibungen“

Inzwischen wird das Vorgehen der Lokalpolitiker schärfer. Die harmlose Anfrage der Bürgerinitiative „Worin liegt die angebliche ‚Aufwertung‘ des Barbarossaplatzes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 7-42 VE, wenn dadurch soziale Selektion in Gestalt von Mietervertreibungen und ein groß angelegter Kahlschlag an steuerfinanzierten Parkbäumen erfolgt?“ wurde – so die Bürgerinitiative auf ihrer Webseite – „vom zuständigen CDU-Baustadtrat eigenmächtig in der laufenden Sitzung zurückgewiesen und nicht beantwortet. Zur Empörung der anwesenden Bürger wurde dem Fragesteller sogar noch das Mikrofon abgeschaltet.“

Gänzlich allein ist die Bürgerinitiative nicht. Bei einer ersten öffentlichen Veranstaltung in der Aula des Pestalozzi-Fröbel-Hauses zeigten Anwohner/innen deutlich die Bereitschaft, die Initiative zu unterstützen, was diese zu der Feststellung veranlasste: „Wir lassen uns von all dem nicht klein kriegen und danken allen Kiezbewohnern, Sponsoren und Unterstützern herzlich für ihre positive Resonanz, breite Zustimmung und Solidarität!“

Weitere Infos:

www.barbarossastr59.dreipage2.de

Die Zeit spielt für die Mieter/innen

Eine Friedrichshainer Hausgemeinschaft wehrt sich gegen fehlerhafte Modernisierungsankündigungen und schikanöse Bauarbeiten

Jutta Blume

Augenfällig an dem Haus mit der Adresse Proskauer Straße 26 ist die Fassade, von der vollständig der Putz abgeschlagen wurde. Nun klaffen stellenweise Löcher neben den Fensterrahmen, und das schon zwei Winter lang. Das Haus steht keineswegs komplett leer, und den verbleibenden Mieter/innen hat die eindringende Kälte schon einige Unannehmlichkeiten beschert. Durch den Abriss von Wänden in den leer stehenden Wohnungen liegen Wasserleitungen teilweise frei, was im letzten Winter zu Rohrbrüchen geführt hat.

Gewollte Schikane gegenüber den Mieter/innen oder Fehlkalkulationen im Zeitplan für den Bau? Fest steht, dass der Eigentümer das Haus umfassend sanieren und modernisieren möchte, verbunden mit entsprechenden Modernisierungsmieterhöhungen, die die Miete über den Mietspiegel hinaus treiben würde. Die Mieter/innen halten die meisten Maßnahmen jedoch für schlichtweg unnötig und wehren sich geschlossen gegen die Pläne ihres neuen Vermieters.

Außer der abgeschlagenen Fassade können die Mieter/innen von einigen weiteren seltsamen Vorkommnissen berichten. So flogen bei Abrissarbeiten ganze Kloschüsseln aus dem Fenster auf den Hof, Schutthaufen lagen direkt vor der Eingangstür und die Hofdecke wurde aufgerissen, aber nicht erneuert. Zumindest dass noch mehr Schutt unkontrolliert auf den Hof geworfen wurde, ließ sich mit einem Anruf bei der Bauaufsicht unterbinden.

Fehlerhafte Modernisierungsankündigungen

Als Helmuth Artmann das Friedrichshainer Mietshaus im Juni 2007 kaufte, war es noch von 14 Mietparteien bewohnt. Fünf von ihnen sind inzwischen gegen eine Abfindung ausgezogen, der Rest ist aber zum Bleiben entschlossen. Die erste Modernisierungsankündigung, die sich als grob fehlerhaft erwies, verschickte Artmann im Februar 2008. Auf eine Zustimmungserklärung ließ sich keine der Mietparteien ein, statt dessen beauftragte die Hausgemeinschaft den Rechtsanwalt Burkhard Draeger, einen der Rechtsberater der

Berliner Mietergemeinschaft, mit ihrer gemeinschaftlichen Vertretung. Eine Zustimmung zur Modernisierung hätte teilweise zu Mieterhöhungen von über 100% der Netto(kalt)miete geführt. So wäre beispielsweise zur Nettomiete für eine 1-Zimmer-Wohnung zu derzeit 80 Euro ein Modernisierungszuschlag von 100 Euro dazugekommen.

Auch eine zweite Modernisierungsankündigung erwies sich als fehlerhaft und zeigte deutlich, dass der Eigentümer sich nicht über den Zustand der einzelnen Wohnungen informiert hatte. So kündigte er einem Mieter den Einbau eines gefliesten Bades als Wohnwertverbesserung an, obwohl in der betreffenden Wohnung bereits ein solches vorhanden war. In diesem Fall wäre ein neues Bad lediglich eine Instandsetzungsmaßnahme, die sich nicht auf die Miete umlegen lässt. Auch der Anbau von Balkonen könne laut Mieteranwalt Draeger nur dort als Wohnwertverbesserung anerkannt werden, wo noch keine vorhanden seien. Der Anbau eines zweiten Balkons, wenn bereits einer vorhanden ist, ließe sich nicht auf die Miete umlegen.

Ebenfalls wurde der Austausch von Einfachfenstern gegen Doppelfenster angekündigt, obwohl es in den betreffenden Wohnungen keine Einfachfenster gibt. Auch eine Wärmedämmung im Giebelbereich hielt der Anwalt für fragwürdig, da die gedämmte Fläche zu klein für eine wirkungsvolle Energieeinsparung sei. „Der Vermieter weiß wenig über den Zustand der Wohnungen“, so Dräger. Eine Wohnungsbegehung hat der Vermieter bisher keiner der Mietparteien angekündigt.



Hauseingang des Gebäudes Proskauer Straße 26.

In der zweiten Modernisierungsankündigung wurden außerdem die Betriebs- und Heizkosten nach Sanierung mit rund 2 Euro/qm extrem niedrig angesetzt. „Die Vermutung liegt nahe, dass am Ende eine zu niedrige Warmmiete stehen sollte“, sagt einer der Mieter des Hauses. Durch beschönigte Vorauszahlungen können mit der Betriebskostenabrechnung unerwartete Ausgaben auf die Mieter/innen zukommen.

Zum Bleiben entschlossen

Die verbleibenden Mieter/innen sind entschlossen, keine Mieterhöhung zu akzeptieren, die über den Mietspiegel hinaus geht. Das sind für die betreffenden Wohnungen Maximalwerte von 3,97 bis 4,05 Euro/qm. Dabei haben die Mieter/innen die Zeit auf ihrer Seite. Gelingt es dem Eigentümer nicht, die Sanierung bald in Angriff zu nehmen, dürften Instandsetzungsarbeiten nötig werden, die bei umfassenden Sanierungszielen keinen Sinn ergeben. Das bisherige Angebot des Vermieters liegt bei einer Nettomiete von 4,60 Euro/qm für zwei bis drei Jahre. „So wie es jetzt ist, nehmen wir das Angebot nicht an“, sagt einer der Mieter. „Wir wollen günstig wohnen und auf lange Sicht günstigen Wohnraum erhalten. Aus unserer Sicht müssten die Wohnungen lediglich instandgesetzt werden.“

Im Samariterviertel ist die Proskauer Str. 26 eines von wenigen noch nicht sanierten Häusern. Von 1993 bis 2008 war das Viertel Sanierungsgebiet. Für die damals noch geförderten Modernisierungen führte die Mieterberatungsgesellschaft ASUM ein Sozialplanverfahren durch und hatte die Möglichkeit, zwischen Eigentümern und Mieter/innen zu vermitteln. Seit der Aufhebung des Status als Sanierungsgebiet fällt diese Vermittlungsinstanz weg.

Mit Esslöffeln den Erdbeben aufhalten

Der Bezirk Pankow gewährt Mieter/innen am Humannplatz per Umstrukturierungssatzung noch eine Gnadenfrist

Tobias Höpner

In Prenzlauer Berg gibt es nördlich des Humannplatzes ein Gebiet mit Reformwohnungsbau aus den 20er Jahren. Für die zwei Blöcke rechts und links der Glazbrennerstraße wendet der Bezirk nun das Instrument der Umstrukturierungssatzung an, nachdem die Vermieter dort umfangreiche Modernisierungen und horrenden Mieterhöhungen angekündigt hatten. Angesichts einer Senatspolitik, die ansonsten den Marktkräften freien Lauf gibt, erscheint das Unterfangen jedoch ziemlich halbherzig.

Die rund 380 Wohnungen sind technisch häufig noch so ausgestattet, wie sie erbaut wurden, d. h. mit Kohleheizung und Badeöfen. Das Durchschnittsalter der Bewohnerschaft ist recht hoch. Unter den zahlreichen Rentner/innen erhalten viele nur kleine Renten, die häufig vom Staat auf Hartz-IV-Niveau aufgestockt werden. Für diese und auch für andere Mieter/innen mit kleinen Einkommen waren die angekündigten Modernisierungsumlagen von 2,40 bis 3,04 Euro/qm ein schwerer Schock.

Die Gebäude gehören zwei unterschiedlichen Eigentümern: Der östliche Block ist Eigentum der städtischen Gewobag PB (die Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, ehemals WIP, ist ein Tochterunternehmen der Gewobag). Der westliche Block gehört der Immobilienbesitzgesellschaft Wisbyer Straße 18 mbH, einer Tochterfirma der Sonnenschein Privatstiftung.

Das Tochterunternehmen der Stiftung fiel im Gegensatz zur Gewobag durch mangelhafte Modernisierungsankündigungen und die höheren Modernisierungsumlagen auf. Da bereits die bisherigen Kaltmieten von rund 4 Euro/qm für viele Haushalte eine hohe Belastung darstellen, hätte die Durchsetzung der angekündigten Modernisierungsmieterhöhungen wohl die Verdrängung eines Großteils der Bewohner/innen zur Folge gehabt.

Aufgrund von Protesten trat aber das Bezirksamt Pankow auf den Plan. Nach dem Vorbild der „Grünen Stadt“ (siehe MieterEcho Nr. 316/Juni 2006) wurde die Aufstellung einer Umstrukturierungssatzung beschlossen, um

die Hauseigentümer an den Verhandlungstisch zu zwingen. Nach dem Aufstellungsbeschluss für eine Umstrukturierungssatzung können Baugenehmigungen nämlich ein Jahr lang zurückgestellt werden, um ein Sozialplanverfahren durchzuführen. Die drohende Verschleppung der Baumaßnahmen soll die Eigentümer zu sogenannten Abwendungsvereinbarungen drängen, die den Einsatz einer gewerblichen Mieterberatung und befristete Mietobergrenzen für einkommensschwache Mieter/innen vorsehen.

Der bereits für das Gebiet bestehende Milieuschutz sollte dagegen nicht zur Anwendung kommen, auch wenn darüber den Wohnwert überdurchschnittlich erhöhende Modernisierungsmaßnahmen hätten abgewehrt werden können. Roland Schröder, für die SPD in der

BVV Pankow sowie Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, hält den Milieuschutz im vorliegenden Fall für nicht geeignet. Der Substandard im Bestand sei zu gravierend, sagte Roland Schröder, sodass ein Großteil der Modernisierungsmaßnahmen und die daraus resultierenden Mieterhöhungen darüber nicht verhindert werden könnten.

Schutzschirm für die Mieter/innen?

Die Gewobag, die im Wohngebiet an der Schieritzstraße (siehe folgender Beitrag) durch Missachtung der milieuschutzrechtlichen Genehmigungsaufgaben aufgefallen war, lenkte als erste ein. Dagegen sträubte sich das Unternehmen der Sonnenschein Privatstiftung gegen die bezirkliche Einmischung und fing ohne Baugenehmigung zu bauen an. Nach einem vom Bezirksamt verhängten Baustopp ließ man sich anschließend auf Verhandlungen ein. Laut einer dabei getroffenen Vereinbarung wird die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH eingeschaltet, um die Konditionen der Modernisierung mit den Mieter/innen und den Eigentümern individuell auszuhandeln. Dabei sollen die Mieten nach Abschluss der Modernisierung für bestimmte einkommensschwache Gruppen für zwei Jahre festgelegt werden. Für diejenigen, die ALG II oder die Grundsicherung im Alter beziehen, sollen die Mieten die Höchstgrenzen für die Übernahme der Wohnkosten nicht überschreiten. Bei Bezieher/innen von Wohngeld soll die Miete nicht mehr als 30% des Einkommens betragen. Darüber hinaus sollen für die Dauer des Mietvertrags keine Eigenbedarfskündigungen



Die Wohngebäude aus den 20er Jahren werden modernisiert – Mieterhöhungen sind angekündigt.

und keine weitere Modernisierung ohne Zustimmung der Mieter/innen zulässig sein. Eigenbedarfskündigungen kommen jedoch ohnehin nicht infrage, wenn die Vermieter juristische Personen wie Wohnungsbaugesellschaften sind. Und Modernisierungen, die über den ortsüblichen Standard hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Mieter/innen. Daher stellen diese vermeintlichen Zugeständnisse lediglich „Beruhigungspillen“ für die Mieter/innen dar.

Die Vereinbarung mag Mieter/innen entgegen kommen, die sich normalerweise gar nicht trauen würden, ihre Rechte gegenüber den Eigentümern durchzusetzen, und nun das Beratungs- und Verhandlungsangebot der Mieterberatung wahrnehmen. Doch sieht z. B. die Rechtsanwältin Carola Handweg, mietrechtliche Beraterin bei der Berliner Mietergemeinschaft, gravierende Probleme: Mieter/innen, deren finanzielle Situation erlaubt, die Mietbegrenzung über das Sozialplanverfahren in Anspruch zu nehmen, hätten sich sowieso auf soziale Härte berufen und die Modernisierung in ihrem Umfang und in der Höhe der Umlage zurückweisen können. „Wer aber zurzeit keinen Anspruch auf Wohngeld hat, weil die Miete jetzt noch niedrig ist, fällt aus der Regelung heraus. Das Sozialplanverfahren nimmt den Mieter/innen die Möglichkeit, sich individuell auf soziale Härte zu berufen“, so die Rechtsanwältin.

Verdrängung ist nur aufgeschoben

Fraglich ist zudem, was mit den Mieter/innen geschieht, wenn die Zweijahresfrist vorbei ist. Die Vermieter werden die Miete entsprechend der modernisierten Wohnungsausstattung und dem Mietspiegel erhöhen können – maximal 20% innerhalb von drei Jahren. „Wer kümmert sich dann darum, dass die Mieter/innen in ihrem gewohnten Wohnumfeld bleiben können?“ fragt Carola Handweg. „Es sind sehr viele ältere Mieter/innen darunter, die schon mehr als 20 oder 30 Jahre dort wohnen, und die müssten dann umziehen – und die Hartz-IV-Beziehenden sowieso.“ Nach Meinung der Rechtsanwältin sei es „die beste Lösung, den Umfang der Maßnahmen zu minimieren, z. B. das Bad nicht voll zu verfliesen, kein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, kein Handtuchheizkörper, keine Isolierglasfenster, keine sichtbegrenzende Müllstandsfläche. Das sind alles Sachen, die die meisten nicht vermisst haben und der Verzicht darauf hält die Miete nahe am Mietspiegel-Mittelwert.“



Mit einer Umstrukturierungssatzung werden die Vermieter verpflichtet, bei der Modernisierung ein Sozialplanverfahren durchzuführen. Der tatsächliche Nutzen für die betroffenen Mieter/innen ist fragwürdig.

Wie man an der Grünen Stadt sieht, wo die Umstrukturierungssatzung erstmalig angewendet wurde, dürfte den Bezirk die weitere Zukunft der Mieter/innen nicht interessieren. Seit der Modernisierung sind dort zwei Jahre vergangen und die mietbegrenzende Regelung, die für knapp die Hälfte der Mieter/innen zur Anwendung kam, läuft demnächst aus. Eine weitere Beobachtung der Entwicklung ist aber vom Bezirk nicht angestrebt. Sylvia Hoehne-Killewald von der Mieterberatung sieht auch keinen Anlass dafür: Der Protest der Mieterinitiativen sei in der Grünen Stadt und am Humannplatz Voraussetzung dafür gewesen, dass der Bezirk auf die Probleme aufmerksam wurde. „Diese Initiativen würden sich auch wieder melden, wenn neue Probleme auftreten“, so Hoehne-Killewald.

Roland Schröder scheint in der Bewertung der Folgen skeptischer zu sein: Wichtig sei zunächst, dass man die Mieter/innen am Humannplatz vor der Verdrängung geschützt habe. Für eine längerfristige Sicherung günstiger Mieten im Prenzlauer Berg fehlten jedoch geeignete Instrumente. Früher habe man über den Milieuschutz niedrige Mieten erhalten können. Doch seit der Abschaffung der Mietobergrenzen und der Orientierung auf hohe Ausstattungsstandards sei das Instrument zum „zahnlosen Tiger“ geworden.

Verschenkte Spielräume und fehlender Wille

Es zeichnet sich auch hier ab: Dem Problem der ansteigenden Mieten in den Innenstadtbezirken kann vor allem durch die Bereitstel-

lung einer großen Zahl von Wohnungen mit günstigen Mieten entgegen gesteuert werden. Doch auch die städtischen Wohnungsunternehmen werden darauf gepolt, diese Wohnungen abzuschaffen. Bei Howoge, Gesobau, Gewobag oder Degewo stehen übertriebene Modernisierungsmaßnahmen mit überdurchschnittlichem Ausstattungsstandard auf dem Programm. Dazu kommt, dass in der Grünen Stadt wie auch am Humannplatz etwa die Hälfte der Wohnungen zu Beginn der Modernisierungswelle leer stand. Auch städtische Akteure verfolgen offenbar Entmietungsstrategien, um anschließend höhere Gewinne zu erzielen. Denn jede leere Wohnung bedeutet, nicht über Mietbegrenzungen, soziale Härtefälle oder individuelle Einsprüche verhandeln zu müssen, sondern die Miete nach der Modernisierung frei mit potenten Neumieter vereinbaren zu können.

Nicht nur die mangelnden bezirklichen Eingriffsmöglichkeiten auf der miet- und sanierungsrechtlichen Ebene begrenzen also den Handlungsspielraum für eine soziale Mietpolitik. Es ist vielmehr der fehlende Wille der Senatsparteien, die städtischen Wohnungsunternehmen für eine aktive, mietpreissenkende Beeinflussung des Wohnungsmarkts einzusetzen. Die Ankündigen einer „sozialen Mietpolitik“ werden so als leere Worthülsen der rot-roten Koalition entlarvt. Es offenbart sich das aktive Fortführen einer neoliberalen Stadtpolitik, die man mittels sozialer Rhetorik zu kaschieren versucht.

Modernisierung als Ordnungswidrigkeit

Sandra Kaliga für Mieter/innen in der Schieritzstraße

Die kurze Geschichte einer wundersamen Zusammenarbeit zwischen der Gewobag PB, der Mieterberatung, dem Amt für Planen und Genehmigen und der Politik, bei der die Mieter/innen das Nachsehen haben. So geschehen in den vergangenen Monaten in Prenzlauer Berg.

Anfang Mai 2009 bekamen 80 Mietparteien städtischer Wohnungen in der Schieritzstraße, verwaltet durch die Gewobag PB, standardisierte Modernisierungsankündigungen zugesandt. 24 Seiten plus Legende wurden seither Hauptlektüre der Mieter/innen. Im Grunde waren viele froh, endlich von ihren alten Gamat-Gasaußenwandheizungen und Öfen befreit zu werden. Doch die Umbauten in Bad und Küche sollten zu einem erstaunlich hohen Standard führen.

Die unscheinbare Schieritzstraße liegt im Milieuschutzgebiet Ostseestraße/Grellstraße. Dies bedeutet, dass Vermieter ihre Bauvorhaben dem Amt für Planen und Genehmigen vorlegen müssen. Wohnwerterhöhende Maßnahmen, die über den allgemeinen Wohnstandard hinausgehen, gelten im Milieuschutzgebiet grundsätzlich als nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren soll die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH bei Modernisierungskonflikten vermitteln und eine sozial gerechte Modernisierung vereinbaren.

Soviel zur Theorie. Die Praxis sah ernüchternd aus. Die Mieterberatung wurde zwei Tage nach Erhalt der Modernisierungsankündigung von einer Mieterin über die bevorstehende Modernisierung informiert. Bei einem persönlichen Gespräch wurde vereinbart, dass eine Hausversammlung einberufen würde. Doch erst knapp drei Monate später hatten die Mieter/innen den ersten Infobrief der Mieterberatung im Briefkasten. Zu diesem Zeitpunkt hatten viele Mieter/innen aus Unwissenheit über ihre rechtliche Situation schon ihr Einverständnis gegeben. Andere Mieter/innen hatten gekündigt – aus Frust, da mit Gewobag-Vertretern keine vernünftigen Gespräche zu führen waren, weil sie sich die anstehende höhere Miete nicht leisten können oder weil sie keine Lust hatten, eine viermonatige Bauzeit, darunter eine dreiwöchige in der Wohnung, zu ertragen. Nur alte und kranke Mieter/innen oder Familien mit Kindern kamen für die Zeit der Bauarbeiten in einem Seniorenstift oder in Umsetzwohnungen unter. Der Rest musste mit Containertoiletten auf der Straße,

Wenn eine Modernisierungsankündigung ins Haus flattert, sollten Mieter/innen zuallererst eine unabhängige Mieterberatung aufsuchen. Die von den Bezirken eingesetzten Sozialplaner (wie z. B. die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH) haben den Auftrag, eine Einigung zwischen Mieter/innen und Vermietern zu erzielen. Letztendlich geht es ihnen um einen möglichst reibungslosen Ablauf der Modernisierung. Vertrauen Sie also nicht auf ein Sozialplanverfahren – das Mietrecht bietet in der Regel bessere Möglichkeiten zur Durchsetzung Ihrer Interessen.

Duschen in öffentlichen Schwimmbädern und Waschmaschinen in Waschalons vorliebnehmen.

Während der Modernisierung stellte sich heraus, dass die Gewobag tatsächlich wohnwerterhöhende Maßnahmen umsetzt, die in einem Milieuschutzgebiet nicht zulässig sind: Die Bäder wurden zwei Meter hoch gefliest und mit einem sogenannten „Strukturheizkörper“ ausgestattet. Enttäuscht von der Mieterberatung erbaten Mieter/innen Unterstützung vom Bezirksstadtrat Michael Nelken (Die Linke) und dem wohnungspolitischen Sprecher der Grünen, Andreas Otto. Denn kaum ein Mieter wusste, wie man sich verhält, wenn der Vermieter im Zuge einer Modernisierung gegen die milieuschutzrechtliche Genehmigung verstößt und somit eine Ordnungswidrigkeit begeht. Was folgte, war Schweigen. Die Gewobag konnte somit, geduldet von Politik, Behörden und Mieterberatung ihre Interessen gegen die Mieter/innen durchsetzen.

Während die Modernisierungsmaßnahmen bei uns im vollen Gang waren, teilte uns eine Mitarbeiterin des Amtes für Planen und Genehmigen mit, die Schieritzstraße stelle ein Pilotprojekt dar. Anscheinend sollte dabei auch die Belastbarkeit der Mieter/innen hinsichtlich der sozialen, mietrechtlichen und baulichen Aspekte „getestet“ werden. Milieuschutz light sozusagen.

Heiße Luft im Berliner Klimaschutz

Der Berliner Senat konnte sich bisher nicht auf ein Klimaschutzgesetz einigen – ein zentraler Streitpunkt ist die energetische Sanierung von Gebäuden, die zu einer Erhöhung der Kaltmieten führen würde

Jutta Blume

Die Verlautbarungen auf der Berliner Klimaschutzkonferenz Mitte April 2009 blieben vage. Umweltsenatorin Katrin Lompscher (Die Linke) vermeldete bisherige Erfolge der Stadt im Klimaschutz. Die Ziele des Energieprogramms von 2006 bis 2010 seien schon nach der Hälfte der Laufzeit erreicht worden. Derzeit entfallen auf jede/n Berliner/in etwa sechs Tonnen Kohlendioxid pro Jahr. Bis zum Jahr 2020 sollen es nur noch 4,4 Tonnen Kohlendioxid sein. Strittig ist nur, wie dieses Ziel erreicht werden soll. Seit verganginem Jahr diskutiert der Berliner Senat über ein neues Klimaschutzgesetz – bislang ohne Ergebnis.

Die CO₂-Bilanz Berlins hat sich unter anderem durch die Sanierung und den Ausbau des Fernwärmenetzes verbessert. Nachholbedarf hat die Stadt hingegen bei der energetischen Sanierung, d. h. bei der Wärmedämmung von Gebäuden, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Verbesserung der Heiztechnik. Nach Angaben der Berliner Energieagentur könnte auf diese Weise der Energieverbrauch in zehn Jahren um 10% gesenkt werden. Es stellt sich jedoch die Frage, wer die Kosten für ein solches Programm tragen soll. „Bei der

BERLINER KLIMASCHUTZGESETZ
Strittig am neuen Entwurf für das Klimaschutzgesetz ist vor allem, ob Hauseigentümern vorgeschrieben werden kann, wie sie den Energieverbrauch ihrer Gebäude senken. Bei einer mehr als 20 Jahre alten Heizanlage soll z. B. 10% des Wärmebedarfs durch Solaranlagen oder Biomasse gedeckt werden.

Gebäudesanierung kann es sein, dass die Mieten steigen“, sagte der SPD-Fraktionsvorsitzende Michael Müller auf der Klimaschutzkonferenz. Umstritten ist, ob die höhere Kaltmiete nach der energetischen Sanierung durch die Einsparungen bei den Heizkosten ausgeglichen wird oder nicht, und wenn ja, in welchem Zeitraum. Vor allem der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) glaubt nicht an das Nullsummenspiel. „Unsanierete Objekte haben trotz höherer Heizkosten noch eine billigere Warmmiete“, so Ingrid Vogler vom BBU. Der BBU kritisiert vor allem die im bisherigen Entwurf zum Klimaschutzgesetz enthaltene Verpflichtung zum Einsatz von erneuerbaren Energien, da die Anlagen sehr teuer seien. Die Verbandsmitglieder möchten die Kosten geringer halten und den Kohlendioxidausstoß lieber durch die Optimierung bestehender Heizanlagen senken.

Befürchtung von „Klimaghettos“

Die Kosten einer energetischen Sanierung können wie andere Modernisierungsmaßnahmen mit 11% auf die Miete umgelegt werden. Die Sanierung wird daher überwiegend in den

Stadtteilen betrieben, wo auch eine höhere Miete erzielt werden kann. Hinzu kommt, dass Hauseigentümer die energetische Sanierung häufig im Paket mit anderen Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die sich ebenfalls mietsteigernd auswirken. Iris Behr vom Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt, Mitglied von Bündnis 90/Die Grünen, fürchtet, dass auf diese Weise „Klimaghettos“ entstehen – Wohngebiete mit vorherrschend schlechter Energiebilanz, in denen vor allem Einkommensschwache leben. Die Berliner Grünen möchten daher die energetische Modernisierung von sonstigen Modernisierungsmaßnahmen abkoppeln. Das Mietrecht soll nach ihren Vorstellungen dahingehend geändert werden, dass nur noch energetische Modernisierungen auf die Miete umgelegt werden dürften, und zwar mit 9 statt bisher mit 11%. Eine entsprechende Gesetzesinitiative scheiterte aber bereits am Berliner Abgeordnetenhaus.

Behr schlägt vor, statt der Umlage – sprich der Modernisierungsmieterhöhung – einen Mietspiegel zu erarbeiten, der energetische Standards der Wohnung besser erfasst. In Darmstadt wird bereits seit einigen Jahren ein solcher Mietspiegel erstellt.

Abfederungsmechanismen bei Hartz IV

Problematisch ist die energetische Modernisierung auch für Bezieher/innen von ALG II. Denn selbst wenn sich die Modernisierung langfristig durch geringere Heizkosten rentieren sollte, müssen die Mieter/innen zumeist kurz-

fristig eine höhere Bruttowarmmiete aufbringen. Der Satz für die Kosten der Unterkunft ist jedoch begrenzt und orientiert sich nicht am energetischen Zustand eines Gebäudes. „Es muss Abfederungsmechanismen geben, wo die Sanierung nicht warmmietenneutral machbar ist“, sagt Lompscher. Allerdings müsse eine solche Erhöhung der Kosten mit der Bundespolitik abgestimmt werden. Die Umweltsenatorin beklagt die mangelnde Datengrundlage: Derzeit sei unbekannt, wie viele ALG-II-Beziehende überhaupt in Wohnungen mit schlechtem Energiestandard leben.

Die Stadt Bielefeld hat hingegen schon 2007 einen „Klimabonus“ bei den Wohnkosten für ALG-II-Beziehende beschlossen. Wenn mit dem Gebäude-Energieausweis ein Energieverbrauch von weniger als 175 kWh/qm pro Jahr inklusive Warmwasser nachgewiesen wird, werden höhere Kosten gewährt.

Problematisches Wärmecontracting

Auf gesetzliche Klimaschutzvorgaben könnten Eigentümer statt mit einer Modernisierung auch mit sogenanntem Wärmecontracting reagieren. In dem Fall übernimmt eine Firma Einbau und Betrieb der Heizungsanlage sowie eventuell weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Die Mieter/innen müssen dann mit den Betriebskosten statt Heizkosten „Wärmekosten“ zahlen, die neben dem Brennstoff auch Kosten für Investitionen in die Heizungsanlage beinhalten. Dieses Verfahren ist insofern fragwürdig, weil es die Heizkostenabrechnung für Mieter/innen äußerst undurchsichtig macht. Im Ruhrgebiet waren Mieter/innen mit erhöhten „Wärmekosten“ konfrontiert, nachdem deren Vermieter – das Finanzinvestoren gehörende Wohnungsunternehmen Deutsche Annington – auf Wärmecontracting umgestellt hatte, und klagten erfolgreich dagegen.

Seit einem Urteil des Bundesgerichtshofs von 2007 können Vermieter inzwischen aber einfacher auf das Wärmecontracting umsteigen. Betroffene Mieter/innen sollten sich jedoch im Einzelfall anwaltlich beraten lassen, da die Mietvertragsklauseln zu Betriebs- und Heizkosten unterschiedlich sind.

Ohne gesetzliche Klimaschutzvorgaben ist das Contracting aber nicht in jedem Fall mit einer technischen Verbesserung und Energieeinsparung verbunden. Manchmal verpachten die Eigentümer auch die bestehenden Heizungsanlagen an den Contractor, der dann für den Betrieb verantwortlich ist und dafür Kosten in Rechnung stellt.



Alles dicht ?

Aber wer trägt die Kosten für Wärmedämmung und neue Heiztechnik?

Kahlschlag in der Boomtown

In Istanbul sollen ganze Stadtteile abgerissen werden

Michael Philips

Mit dem wirtschaftlichen Aufstieg Istanbuls fallen immer mehr Stadtteile einer brutalen Sanierungspolitik zum Opfer. Aber die betroffenen Bewohner in der 13-Millionen-Metropole lassen sich nicht so einfach vertreiben.

Das populäre Altstadtviertel Beyoğlu im europäischen Teil von Istanbul ist nicht weit von Tarlabası entfernt, und der Verkehrsknotenpunkt Taksim-Platz befindet sich gleich um die Ecke. Aber die Straßen von Tarlabası unterscheiden sich drastisch von denen ihres benachbarten Viertels. In den engen alten Gassen von Beyoğlu, durchzogen von der Istiklalstraße, eine der populärsten Einkaufsstraßen Istanbuls, sind schon länger die Künstlerbohème und die wenigen linksalternativen Treffpunkte der Stadt zu Hause. Seit einiger Zeit zieht eine immer größere Zahl von Cafés, Clubs, Bars und Boutiquen die Massen vergnügungssüchtiger Einheimischer und Touristen an. In die Straßen von Tarlabası verirrt sich dagegen nur selten ein Tourist. Hier ist die Armut spürbar. Viele der alten Häuser sind renovierungsbedürftig.

Tarlabası ist eines jener innerstädtischen Quartiere, das immer wieder Menschen eine Bleibe bot, die gesellschaftlich an den Rand gedrängt wurden. So gibt es in Tarlabası nicht nur eine große kurdische Gemeinde, sondern es wohnen dort auch viele Menschen, die aufgrund ihrer prekären und schlecht bezahlten Erwerbstätigkeiten die Mieten in anderen Teilen der Stadt nicht mehr zahlen können. Auch Sexarbeiterinnen und Transgender, die in der Türkei großen Diskriminierungen ausgesetzt sind, haben oft nur in Vierteln wie Tarlabası die Chance, eine Bleibe in der Innenstadt zu finden.

Doch diese Nischen sind im Selbstverständnis des neuen modernen Istanbul nicht mehr vorgesehen. Die Stadt entwickelt sich im inter-

nationalen Wettstreit um Standortvorteile für die Wirtschaft zur Boomtown. „Seit 2003 steigen die Grundstückspreise drastisch. Überall werden Pläne für neue Hotels, Einkaufszentren, Bürogebäude und Häuser mit teuren Wohnungen gemacht“, sagt Deniz Özgür, ein politischer Aktivist, der unter anderem zum Thema Stadtumstrukturierung in Istanbul arbeitet.

Um den Boom stadtplanerisch umzusetzen, ist die Verwaltung dabei, der Stadt mittels einer drastischen Sanierungspolitik ein neues Gesicht zu geben. Das gewählte Mittel dafür nennt sich „Slum Clearance“ (Slum-Beseitigung). Begonnen wurde mit der „Slum Clearance“ bei den „Gecekondu“ („über Nacht gebaut“) genannten, also ohne Baugenehmigung entstandenen Siedlungen. Diese sind den Behörden schon lange ein Dorn im Auge.

Urbane Verstaatlichung

Das juristische Instrument zur Umsetzung einer Kahlschlagsanierung ist in der Türkei das „Gesetz zur urbanen Verstaatlichung“. Dieses Gesetz gibt dem Staat bei Projekten von großem öffentlichen Interesse die Möglichkeit zu ihrer Durchsetzung gegenüber privaten Grundstückseigentümern. So können Grundstückseigentümer enteignet und deren Grundstücke nach Zahlung einer Entschädigung verstaatlicht werden.

Federführend bei der Umsetzung dieses Verfahrens ist zumeist die TOKI, eine politisch sehr mächtige Institution, die den sozialen Wohnungsbau der Türkei organisiert. Eines der ersten von „Slum Clearance“ betroffenen Viertel war eine hauptsächlich von Roma bewohnte illegale Siedlung auf der asiatischen Seite Istanbuls. Nachdem die Grundstücke enteignet waren, wurden die Bewohner/innen vor vollendete Tatsachen gestellt: „Irgendwann standen dann Leute vor den Häusern und übergaben den Bewohnern ein Papier, in dem stand, dass ihre Häuser abgerissen werden. Kurze Zeit später rollten die Bagger an“, berichtet Deniz Özgür.

Beängstigend findet Özgür, dass diese brachiale Methode international nicht nur auf Kritik stößt, sondern auch Bewunderung findet: „Stadtplaner aus Spanien interessierten sich für diese radikale Methode, Stadtteile zu verändern. Und die renommierte Architektin Zaha Hadid begutachtete vom Hubschrauber aus eines der Kahlschlagsanierungsgebiete, um Perspektiven für ein Bauprojekt auszuloten“, ergänzt Özgür. Es sollen dort Restau-



Das Stadtviertel Tarlabası ist Zufluchtsort für Außenseiter und Randgruppen Istanbuls. Nach einem Beschluss der Stadtverwaltung soll das historische Viertel fast vollständig abgerissen und die Bevölkerung vertrieben werden.

rants, Büros, eine Oper, ein Yachthafen und einige Wohnhäuser entstehen.

Und diese Planung ist symptomatisch: Nur zum Teil werden in den Abrissvierteln von der TOKI wirklich Sozialwohnungen gebaut. Der Werbeslogan der TOKI „passender Wohnraum für alle in lebenswerter Umgebung“ bekommt so eine völlig neue Ausrichtung. Für die ehemaligen Bewohner/innen der abgerissenen Häuser scheint er indes keine Gültigkeit zu besitzen. „Die von der TOKI angebotenen Ersatzwohnungen in den neuen Wohnhochhäusern entsprechen zumeist nicht den Bedürfnissen der Bewohner/innen der abgerissenen Viertel. Diese sind oft eine ländliche Lebensweise gewohnt und hatten neben ihren Häusern Gärten. Oft sind die angebotenen Ersatzwohnungen auch in Größe und Zuschnitt unpassend“, erläutert der Architekturdozent Murat Cemal Yalcintan.

Seit mehr und mehr Viertel von „Slum Clearance“ betroffen sind, wächst auch der Unmut dagegen. Seit einigen Jahren gibt es eine Bewegung gegen diese Vertreibungspolitik. „Und gerade in Gebieten, in denen linke Gruppierungen sehr stark sind, ist der Widerstand sehr effizient“, so Deniz Özgür, „aber auch in Gegenden, in denen es solche Strukturen nicht gibt, gründen die Bewohner Nachbarschaftsorganisationen. Diese definieren sich weniger als politische Gruppen, sondern vielmehr als Zweckbündnisse zur Rettung der Wohnungen und Häuser.“

„Wenn es um ihren Stadtteil geht, stehen die Menschen auf“

Die Formen des Protests sind vielfältig. Oft wehren sich die Betroffenen militant gegen die Abrissbagger. In manchen Vierteln wiederum setzten die Stadtteilgruppen auf Verhandlungen mit der Stadtverwaltung. Etwa im Stadtteil Gülensu. Dort wurden Unterschriften für eine Petition gegen die Kahlschlagsanierung gesammelt und den Planungsbehörden übergeben. Diese willigten ein, mit den Bewohner/innen über Veränderungen an den Plänen zu verhandeln.

Die Bürgerinitiativen ließen sich daraufhin auf die Verhandlungen ein, während linke Gruppen diese boykottierten. Ihrer Meinung nach können ohne militanten Druck nur kleine kosmetische Veränderungen bewirkt werden, während die von der Stadtverwaltung gewollte Umwandlung des Viertels im Großen und Ganzen durchgesetzt werde. Das Ergebnis der Verhandlungen ist noch offen.



Der geplante Abriss des Altbauquartiers Tarlabası wurde im Jahr 2006 der Öffentlichkeit bekannt. Tarlabası grenzt an den aufstrebenden Stadtteil Beyoğlu. Neben Tarlabası sind weitere Stadtteile Istanbul von Abriss bedroht.

Im mehrheitlich von Anhängern der religiös-konservativen Regierungspartei bewohnten Stadtteil Basinköy gingen die Bewohner/innen sehr massiv und militant gegen die Räumung und den Abriss ihres Viertels vor. Sie blockierten das Viertel und die Räumfahrzeuge kamen nicht durch. Die Polizei ging brutal vor und setzte sogar Explosionsgeschosse ein. Ein kleiner Junge erblindete dabei. Trotz des harten Vorgehens der Polizei schafften es die Bewohner/innen, die Blockade acht Tage aufrecht zu erhalten.

Die Abrisse konnten verhindert werden und es wurden von der TOKI nur Grundstücke bebaut, die schon leer standen. Einen Wermutstropfen

gab es dennoch: Als Konsequenz der militanten Auseinandersetzung um die Abrisse wurde im Viertel eine neue Polizeistation errichtet, wodurch die Bewohner/innen nun verstärkter Kontrolle ausgesetzt sind. Dennoch freut sich Deniz Özgür: „Die Menschen mögen noch so konservativ sein, wenn es um ihre Nachbarschaften geht, stehen sie auf und wehren sich.“

Betroffene miteinander ins Gespräch bringen

Auch immer mehr historisch gewachsene Innenstadtquartiere sollen den Abrissbaggern



Das Istanbuler Stadtviertel Sulukule wurde bereits weitgehend abgerissen. Sulukule liegt innerhalb der historischen Stadtmauer und gilt mit seiner 1000-jährigen Geschichte als die älteste Roma-Siedlung der Welt.

zum Opfer fallen. Seit einiger Zeit wehren sich die Händler im traditionellen Werkzeugmacherviertel unterhalb des Galataturms gegen die Zerstörung. Der Abriss konnte so zumindest immer wieder hinausgeschoben werden.

Die Stadtteilaktivist/innen versuchen nun auch in Tarlabası ein politisches Klima zu erzeugen, das es ermöglicht, den drohenden Abriss gemeinsam mit den Bewohner/innen zu verhindern. Erste Pläne der Stadtverwaltung, Tarlabası abzureißen, wurden 2006 publik, die praktische Umsetzung gelang den Behörden aber nicht. Daraufhin wurde auch hier die Umsetzung des Verfahrens an die TOKI übertragen. An diesem attraktiven innerstädtischen Standort werden sicher keine Sozialwohnungen entstehen, sondern Hotels, Büros und teurer Wohnraum. „Es ist skandalös, dass sich TOKI als Träger des sozialen Wohnungsbaus dafür funktionalisieren lässt“, empört sich Deniz Özgür. „Das ganze ist ein totaler Filz: Die Baufirma etwa, die die neuen Gebäude errichten soll, hat enge Verbindungen zu der Familie des Ministerpräsidenten.“

Im Moment ist TOKI dabei, in ersten Gesprächen Druck auf Hausbesitzer auszuüben, damit diese verkaufen. Einige Verkäufe soll es schon gegeben haben. „Den Eigentümern wird gedroht, wenn sie jetzt nicht verkaufen, dann werde ihr Haus später zu wesentlichen schlechteren Bedingungen enteignet“, so Özgür. Eine groß angelegte Kampagne soll nun die Bevölkerung gegen diese Pläne mobilisieren. Ein Teil der politischen Arbeit besteht darin, das Thema auf parlamentarischer Ebene in den dortigen Gremien zur Sprache zu bringen. Außerdem soll ein Rechtsanwälters-Komitee aufgebaut werden, das die Menschen beraten wird, und es ist geplant, ein soziales Zentrum aufzubauen, wo sich die von der Sanierung betroffenen Menschen treffen und weitere Aktionen koordinieren können. Um die Kampagne bekannt zu machen, wurde ein großes Straßenfest gefeiert. Für das soziale Zentrum wird gerade ein Gebäude gesucht.

Es gab erste Treffen mit Delegierten betroffener Gruppen. Bei großen öffentlichen Zusammenkünften auf der Straße mit allen interessierten Bewohner/innen sollen gemeinsam Aktionen entwickelt werden. Und eines ist sicher: Was auch immer sie auf diesen Treffen beschließen werden, einfach werden sie es den Kahlschlagsanierern nicht machen.

Selbstauskunft

Was der Vermieter alles wissen möchte ...

Ewa Gill

Wer kennt das nicht? Nach langer Wohnungssuche findet man endlich eine passende Wohnung. Am liebsten möchte man sofort den Vertrag unterzeichnen. Doch bevor es dazu kommt, legt der Vermieter einen umfangreichen Fragebogen zur Selbstauskunft vor und verlangt die Beantwortung. Hier stellen sich viele Mieter/innen zu Recht die Frage: Muss ich all dies beantworten?

Grundsätzlich haben Vermieter die freie Wahl, mit wem sie Mietverträge abschließen. Daher sollten Mieter/innen den Fragebogen ausfüllen, wenn sie die Wohnung haben möchten. Sie sollten ihn sogar komplett ausfüllen, da nicht beantwortete Fragen den Vermieter stutzig machen könnten. Dabei müssen jedoch nicht alle Fragen wahrheitsgemäß beantwortet werden, sondern nur diejenigen, die der Vermieter zu stellen berechtigt ist. Dies sind all die Fragen, die aus objektiver Sicht betrachtet ihm Auskunft darüber geben, wer (im engsten Sinne) seine Vertragspartner sein werden und wie ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sind.

Zulässig sind also Fragen nach

- **der Identität (Name, Anschrift, Telefonnummer, etc.) und dem Alter,**
- **der Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen wollen,**
- **nach der Höhe und Art ihres Einkommens**
- **und – nach der Ansicht der meisten Gerichte – auch die nach dem Arbeitgeber und der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung.**

Wenn Mieter/innen diese Angaben nicht wahrheitsgemäß machen und den Mietvertrag dennoch abschließen, kann der Vermieter das Mietverhältnis unter Umständen auflösen. Bevor die Mieter/innen einziehen, kann er den Vertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten und sogar Schadensersatz fordern, falls ihm durch die falschen Angaben der Mieter/innen ein Schaden entstanden ist.

Nachdem die Mieter/innen eingezogen sind, kann der Vermieter das Mietverhältnis aufgrund unrichtiger Angaben zur finanziellen Lage kündigen. Allerdings kann dem grundsätzlich entgegenstehen, dass die Mieter/innen über längere Zeit hinweg ordnungsgemäß ihre Miete geleistet haben oder dass die Falschaussage für den Fortbestand des Mietverhältnisses unwesentlich ist.

Tipp: Ein durchgestrichenes Antwortfeld auf Fragebögen wird grundsätzlich als eine verneinende Antwort verstanden. Wenn Sie gar nicht

antworten möchten, lassen Sie das Feld besser frei.

Unzulässig sind Fragen nach

- **Kinderplanung oder Schwangerschaft,**
- **Behinderungen oder Krankheiten,**
- **Lebensgewohnheiten (Trinkverhalten, Musikgeschmack etc.),**
- **Staatsangehörigkeit und Aufenthaltsgenehmigung,**
- **Vorstrafen oder laufenden staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahren,**
- **Rechtsschutzversicherung,**
- **Partei- oder Gewerkschaftszugehörigkeit,**
- **Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation und Ähnliches.**

Diese Fragen können Sie ruhigen Gewissens falsch beantworten und zwar am besten so, dass Sie den gewünschten Eindruck bei Ihrem potenziellen neuen Vermieter hinterlassen.

Die Schufa-Auskunft darf der Vermieter nicht ohne die Erlaubnis der Bewerber/innen einholen. Doch auch wenn Mieter/innen eine Schufa-Auskunft vorlegen oder die Erlaubnis geben, reicht eine sogenannte Schufa-Verbraucherauskunft vollkommen aus. Diese informiert nicht über alle bei der Schufa gespeicherten Daten, sondern lediglich über die, welche für den Vermieter im Rahmen des Mietvertragsabschlusses von Bedeutung sind. Zu guter Letzt: Mit dem Ausfüllen und Abgeben des Fragebogens zeigen Sie lediglich Interesse an der Anmietung. Sie verpflichten sich jedoch damit nicht, den Mietvertrag zu unterschreiben. Hüten Sie sich aber davor, irgendein anderes Schriftstück zu unterzeichnen, bevor Sie sich sicher sind, dass Sie die Wohnung haben wollen, und – nach Möglichkeit – ein Rechtskundiger das Schriftstück überprüft hat. Dies gilt insbesondere für den Mietvertrag.

Diese allgemeinen Informationen ersetzen keine individuelle Rechtsberatung, die Sie als Mitglied in unseren Beratungsstellen kostenlos erhalten.

Die Tücken des Eigenbedarfs

Wenn Mieter/innen vom Vermieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten

Christiane Hollander

Es gibt kaum ein Thema im Mietrecht, zu dem so viele Urteile des Bundesverfassungsgerichts ergangen sind wie zum Eigenbedarf. Kein Wunder: Hier stehen sich zwei verfassungsgemäß verbriefte Rechte gegenüber. Das Grundrecht auf Eigentum nach Artikel 14 GG steht dem Vermieter zur Seite. Das Besitzrecht der Mieter/innen aber steht ebenfalls unter dem Schutz des Grundgesetzes. Allerdings betont das Bundesverfassungsgericht, dass die Entscheidung des Eigentümers/Vermieters grundsätzlich respektiert werden muss. Es dürfen ihm keine fremden Vorstellungen über angemessenes Wohnen und seine weitere Lebensplanung aufgedrängt werden (BverfG, Urt. vom 14.02.1989, 1 BvR 308/88, 336/88, 356/88). Den Mieter/innen steht das Recht zur Seite, Härtegründe geltend machen zu können, die einen Umzug unmöglich machen. In den letzten Jahren aber mussten Vertreter/innen von Mieter/innen feststellen, dass die Rechte der Vermieter stets höher bewertet und die Interessen der Mieter/innen eingeschränkt wurden. Nur so ist es zu erklären, dass mittlerweile Nichten zu den engen Familienangehörigen gezählt werden und einer fast 80jährigen Mieterin zugemutet wurde, zum ersten Mal im ihrem Leben umzuziehen.

In § 573 Absatz 2 BGB ist geregelt, dass ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt, wenn der Vermieter die Räume der Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

Völlig unstrittig ist, dass der Vermieter für sich und seine engen Familienangehörigen den Eigenbedarf erklären darf. Dazu gehören die Kinder und die Eltern. Doch schon bei seinen Geschwistern war es früher umstritten, ob sie zu dem engen Kreis gehören. Der BGH hat im Jahr 2003 eine eindeutige Entscheidung getroffen: Geschwister des Vermieters sind kraft ihres nahen Verwandtschaftsverhältnisses privilegierte Familienangehörige im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Er ist der Meinung, dass zwischen Geschwistern ein so enges Verwandtschaftsverhältnis besteht, dass es eines zusätzlichen Tatbestandsmerkmals, wie etwa einer engen sozialen Bindung zum Vermieter, nicht bedarf (BGH, Urt. v. 9. Juli 2003, AZ: VIII ZR 276/02).

Auch für Ehegatten (so der juristische Fachbegriff) darf ein Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn der Wunsch besteht, getrennt zu leben. Die Familienzugehörigkeit gilt aber

nur bis zur Scheidung. Danach gehört der ehemalige Ehegatte nicht mehr zur Familie. Nur in Ausnahmefällen wurde entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung möglich sein soll: wenn die ehemaligen Partner/innen zusammen wohnen und durch die Kündigung das getrennte Leben ermöglicht werden soll und wenn die gemeinsamen Kinder in die gekündigte Wohnung mit einziehen sollen (LG Aachen, Urt. v. 24. Juni 1992, AZ: 7 S 209/92). Noch nicht entschieden ist, wie lange eine eingetragene Lebenspartnerschaft gilt. Konsequenterweise müsste das Gleiche gelten wie bei der Ehe, also wäre eine Eigenbedarfskündigung bis zum Trennungsbeschluss möglich. Nicht zum Kreis der Familienangehörigen gehören die Lebensgefährten/innen.

Der Kreis der Familienangehörigen

Je weiter die familiären Beziehungen sind, umso mehr kann die Rechtmäßigkeit der Eigenbedarfskündigung bezweifelt werden. Dazu wurden mittlerweile viele Streitigkeiten bis zur höchsten Instanz ausgefochten. Bisher war man sich in der Rechtsprechung einig: Je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft oder

Schwägerschaft ist, umso enger muss die über die bloße Tatsache der Verwandtschaft oder Schwägerschaft hinausgehende persönliche oder soziale Bindung zwischen dem Vermieter und dem Angehörigen im konkreten Einzelfall sein, um eine Kündigung wegen des Wohnbedarfs eines Angehörigen zu rechtfertigen (OLG Braunschweig, Rechtsentscheid v. 01.11.1993, AZ: 1 W 26/93). Doch nun hat der BGH wieder einmal eine Lanze für die Familie gebrochen: Nichten sind enge Familienangehörige ohne Wenn und Aber! Im Januar dieses Jahres hat der BGH entschieden: Leibliche Nichten und Neffen des Vermieters sind kraft ihres nahen Verwandtschaftsverhältnisses zum Vermieter Familienangehörige im Sinne von § 573 BGB. Der BGH meint, Nichten und Neffen des Vermieters gehören zwar nicht mehr zu dessen engsten Angehörigen wie Eltern, Kinder oder Geschwister, sie sind aber als Kinder der Geschwister immer noch eng verwandt mit dem Vermieter und gehören nicht zu den entfernten Verwandten. Das Gesetz erlaubt die Kündigung von Mietverhältnissen wegen des Wohnbedarfs von Familienangehörigen, weil davon ausgegangen wird, dass innerhalb der Familie aufgrund enger Verwandtschaft ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität besteht, das die Kündigung zugunsten von Familienangehörigen rechtfertigt. Vom Bestehen einer solchen familiären Verbundenheit und Solidarität, die nicht im Einzelfall nachgewiesen sein muss, ist nicht nur bei Geschwistern auszugehen, sondern auch bei deren Kindern, also den leiblichen Nichten und Neffen des Vermieters (BGH, Urt. v. 27. Januar 2010, AZ: VIII ZR 159/09).



Drohender Rauswurf: Für den Vermieter wird es immer einfacher, Mieter/innen aufgrund von Eigenbedarf die Wohnung zu kündigen.

Zum Kreis der Familienangehörigen gehören auch die Cousins, der Cousin oder der Schwager, wenn eine konkrete persönliche oder soziale Bindung zwischen dem Vermieter und seinen Angehörigen im Einzelfall vorhanden ist. Der BGH hat im vergangenen Jahr für einen Schwager einen Eigenbedarf angenommen. In diesem Fall hatte eine Vermieterin mit der Begründung gekündigt, sie wolle die Wohnung dem Bruder ihres Ehemanns und dessen Ehefrau sowie zwei minderjährigen Kindern zur Verfügung stellen; es bestehe zwischen den Familien ein besonders enger persönlicher Kontakt und deshalb ein Wunsch nach größerer Nähe, der sich durch einen Einzug in die bislang von den Mieter/innen bewohnte Wohnung verwirklichen lasse. Dieser Grund reicht aus, um einen besonders engen Kontakt anzunehmen (BGH, Urt. v. 3. März 2009, AZ: VIII ZR 247/08).

Eigenbedarf durch Haushaltsangehörige

Neben den Familienangehörigen gehören auch die Haushaltsangehörigen zum Kreis der Begünstigten. Zu diesem Kreis zählen praktisch alle Personen, die seit längerer Zeit und auf Dauer mit dem Vermieter in einer Hausgemeinschaft leben. Der häufigste Fall dürfte die Kündigung für eine Pflegeperson sein, für die der Platz in der bisherigen Wohnung des Vermieters nicht ausreicht. Dabei genügt es, wenn der Vermieter in absehbarer Zeit und mit einiger Sicherheit Pflege benötigt. Dann muss noch nicht einmal der Name der Pflegeperson feststehen (OLG Hamm, Rechtsentscheid v. 24. Juli 1986, 4 RE 1/86).

Eigenbedarf von juristischen Personen

Nun stellt sich die Frage, ob eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist, wenn keine natürliche Person Vermieter ist, sondern eine juristische Person wie eine Gesellschaft oder ein Verein. Auch hier wurden die Gerichte bereits bemüht. Während eine Eigenbedarfskündigung eines Mietverhältnisses seitens des Vermieters in Form einer GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) zugunsten eines Gesellschafters zulässig ist, treffen diese Überlegungen nicht auf eine Personenhandels-gesellschaft wie eine OHG (Offene Handelsgesellschaft) oder eine KG (Kommanditgesellschaft) zu. Eine OHG oder KG entsteht nicht zufällig: Eine solche Gruppe, die sich zum Betrieb eines Handelsgewerbes zusammenschließt, hat keine Beziehungen zum Wohn-



bedarf ihrer Mitglieder (LG Hamburg, Urt. v. 7. August 2009, AZ: 311 S 128/08). Bei der GbR kann aber nur ein Gesellschafter kündigen, der bereits bei Abschluss des Mietvertrags Gesellschafter gewesen ist, um den Mieter vor dem unkalkulierbaren Risiko von Eigenbedarfskündigungen durch einen nicht überschaubaren Personenkreis zu bewahren (BGH, Urt. v. 16. Juli 2009, AZ: VIII ZR 231/08).

Gründe für eine Eigenbedarfskündigung

Mit Ausnahme der Kündigung für eine Pflegeperson muss der Vermieter den Namen des Einziehenden und den konkreten Sachverhalt in dem Kündigungsschreiben benennen sowie Angaben zu den bisherigen Wohnverhältnissen der begünstigten Person machen. Auf den Fluren des Landgerichts Hamburg wurde vor einigen Jahren das Gerücht verbreitet, dass sich ein Richter am Landgericht eine Eigenbedarfskündigung, die weniger als zwei Seiten umfasst, gar nicht erst anschaut. Der Grund für die Kündigung muss zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bestehen (BGH, Urt. v. 9. Juli 2003, AZ: VIII ZR 276/02).

Entfällt während dieser Zeit der Grund für die Kündigung, muss der Vermieter den Mieter/innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses anbieten. Aber Vorsicht: Fällt der Grund erst während des Räumungsprozesses weg, darf der Vermieter an der Kündigung festhalten (BGH, Urt. v. 9. Juli 1993, AZ: VIII ZR 311/02). Nur in Ausnahmefällen ist eine Räumung mit einer Vollstreckungsgegenklage abwendbar. Wer einen Mietaufhebungsvertrag unterzeichnet, hat keinen Einfluss mehr auf die Über-

*Wer gehört alles zur Familie?
Auch Nichten und Neffen sind laut BGH enge
Familienangehörige und deren Wohnbedarf berechtigt
den Vermieter zu einer Eigenbedarfskündigung.*

prüfung der Gründe. Auch bei Wegfall der Gründe verliert der Mietaufhebungsvertrag nicht seine Gültigkeit.

Eine sogenannte Vorratskündigung ist nicht zulässig, denn das Landgericht Berlin hat entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung formell unwirksam ist, wenn der Vermieter nebeneinander zwei gesonderte Eigenbedarfslagen mitteilt, von denen nur eine befriedigt werden kann, sodass nicht nachvollziehbar ist, wofür die Wohnung benötigt wird (LG Berlin, Urt. v. 3. Juli 2009, AZ: 63 S 425/08).

Grundsätzlich kann ein Vermieter kündigen, wenn er nachvollziehbare und vernünftige Gründe hat (BverfG, Urt. vom 26. Mai 1993, AZ: 1 BvR 208/93). Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, reicht nach Ansicht des BGH zwar nicht aus, aber eine akute Wohnungsnot muss beim Vermieter auch nicht vorliegen (BGH, Rechtsentscheid v. 20. Januar 1988, AZ: VIII ARZ 4/87).

Einschränkungen für Eigenbedarfskündigungen

Aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, nach der die Gründe für eine Eigenbedarfskündigung vernünftig und nachvollziehbar sein müssen, haben sich einige Fallgruppen entwickelt, die von den Gerichten als vorgeschoben, treuwidrig oder rechtsmissbräuchlich angesehen werden.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

Der vorgetauschte Eigenbedarf ist wohl die häufigste Form der unwirksamen und vertragswidrigen Kündigung. Manche Vermieter stellen sich dabei äußerst ungeschickt an. Bei-

spielsweise ein Vermieter aus Hamburgs Süden, der nach einer Mängelanzeige der Mieterin umgehend Eigenbedarf für seine gehbehinderte und kranke Mutter anzeigte und offensichtlich nicht bedachte, dass sich die Wohnung in einem Dachgeschoss ohne Aufzug befand und aus baulichen Gründen der Einbau eines Aufzugs nicht möglich war. Meist sind Streitigkeiten mit den Mieter/innen oder der Wunsch, das Mietobjekt teurer zu verkaufen, der Hintergrund für einen vorge-täuschten Eigenbedarf.

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass der Wunsch nach einem überhöhten Wohnbedarf zur Unwirksamkeit der Kündigung führt (BVerfG, Urt. v. 14. Februar 1989, 1 BvR 308/88, 336/88, 356/88). Es sei zwar grundsätzlich Sache des Vermieters, welchen Raumbedarf er für angemessen hält, meint das Gericht, aber die Entscheidung müsse auf seine Nachvollziehbarkeit und Vernünftigkeit überprüft werden. In dem Fall, der zur Entscheidung stand, sollte ein Eigenbedarf für eine 22-jährige Studentin für eine 107 qm große Wohnung geltend gemacht werden. Das sei ein überhöhter Wohnbedarf, urteilte das Gericht. Weitere Beispiele für überhöhten Wohnbedarf sind: Vermieter mit kleinem Kind kündigt eine 250 qm große 7-Zimmer-Wohnung oder ein anderer Vermieter kündigt eine 17-Zimmer-Wohnung, obwohl er nur 5 Räume benötigt. Aus den Beispielen ist ersichtlich, dass beim überhöhten Wohnbedarf ein sehr großzügiger Maßstab zugunsten des Vermieters angelegt wird. Der überhöhte Wohnbedarf für junge Student/innen wurde vom LG Potsdam anders bewertet: Wenn der Vermieter seinen studierenden Kindern zum Unterhalt verpflichtet ist, ist auch die Überlassung einer 92 qm großen 4-Zimmer-Wohnung vernünftig, wenn die zu erzielende Miete leicht über den Kosten liegt, die der Student in einer anderen Wohnung zahlen muss (LG Potsdam, Urt. v. 23. Dezember 2004, AZ: 11 S 125/04).

Treuwidriger Eigenbedarf

Eine Kündigung ist treuwidrig, wenn zwischen Mietvertragsabschluss und Kündigung keine 5 Jahre liegen (BVerfG, Urt. v. 14. Februar 1989, 1 BvR 308/88, 336/88, 356/88). Für diesen Zeitraum könne man vom Vermieter verlangen, dass er die Entwicklung seines Lebenswegs und den seiner Familie überblickt. Schließlich kann er für diesen Zeitraum einen Zeitmietvertrag abschließen. Wenn die Kinder des Vermieters zum Beispiel bei Abschluss des Mietvertrags bei seiner geschiedenen Ehefrau

im Ausland leben, die zweieinhalb Monate dauernden Schulferien regelmäßig bei ihm verbringen und abzusehen ist, dass die vom Vermieter bewohnte Wohnung mit dem Heranwachsen der Kinder zu klein sein wird, weil diese ein eigenes Schlafzimmer benötigen werden, mit der Folge, dass eine Bedarfs-situation an der größeren vermieteten Wohnung entstehen wird, so ist der Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar (OLG München, Urt. v. 5. März 2009, AZ: 32 U 1751/09)

Allerdings wird die Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts von einigen Gerichten dadurch eingeschränkt, dass den Mieter/innen Kenntnis über das Leben des Vermieters unterstellt wird und der Eigenbedarf für die Mieter/innen vorhersehbar sein soll. Auch nach nur 7-monatiger Wohndauer kann der Vermieter bei Vorliegen eines für ihn nicht vorhersehbaren Eigenbedarfs das Mietverhältnis wirksam kündigen, jedenfalls wenn dem Mieter eindeutig bekannt war, dass eine Eigenbedarfskündigung wegen heranwachsender Kinder möglich ist (AG Hamburg, Urt. v. 5. Juni 2009, AZ: 46 C 21/09).

Dies scheint eine waghalsige These zu sein: Obwohl nicht einmal der Vermieter selbst einen möglichen Eigenbedarf planen kann, sollen fremde Personen, nämlich die Mieter/innen, dies vorhersehen können.

Rechtsmissbräuchlicher Eigenbedarf

Eine rechtsmissbräuchliche Kündigung kann vorliegen, wenn eine andere Wohnung im Haus leer steht, aber eine bewohnte Wohnung zum Eigenbedarf genutzt werden soll. Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten. Auf andere Wohnungen erstreckt sich die Anbietspflicht nicht. Kommt der Vermieter seiner Anbietspflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam (BGH, Urt. v. 9. Juli 2003, AZ: VIII ZR 276/02). Dies gilt auch dann, wenn diese Wohnung objektiv für die Wohnbedürfnisse des Mieters nicht geeignet erscheint (LG Berlin, Urt. v. 3. Februar 2009, AZ: 65 S 303/08). Die Anbietspflicht erstreckt sich aber nicht auf eine Wohnung, die seit 5 Jahren zum Zweck der Erzielung einer höheren Miete möbliert vermietet worden ist (OLG Düsseldorf, Urt. v. 2. April 2009, AZ: 10 U 149/08).

Ein Vermieter ist aber nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist verpflichtet, eine frei werden-

de Wohnung anzubieten. Im Räumungsprozess hat er diese Pflicht nicht mehr. Es ist sogar so, dass er auch dann kein Angebot machen muss, wenn er zwar während der Kündigungsfrist von der frei werdenden Wohnung erfährt, aber die Wohnung erst während des Räumungsprozesses zur Verfügung steht (BGH, WM 2008, 497).

Das Landgericht Heidelberg hat entschieden, dass ein Vermieter in seinem Mietshaus eine leer stehende Wohnung beziehen muss, auch wenn dies eine Wohnung ist, für die er erheblich mehr Miete nehmen könnte als für die gekündigte Wohnung (LG Heidelberg, Urt. v. 13. Dezember 1991, AZ: 5 S 128/91). Allerdings wird in der Praxis häufig ausführlich im Kündigungsschreiben dargelegt, warum es gerade diese bestimmte Wohnung sein muss – die zufällig eine niedrige Miete aufweist: In der freien Wohnung im Erdgeschoss fühlt sich die Eigentümerin nicht sicher und darum benötigt sie dringend die Wohnung im 1. OG mit der günstigen Miete. Auffällig ist auch, dass junge Leute, die Eigenbedarf anmelden, häufig vorgeben, schwerste Schäden an den Beinen oder Knien haben, damit sie nicht in die freie und teuer zu vermietende Wohnung im 2. OG Stock ziehen müssen.

Dann gibt es noch die unmöglichen Fälle wie z.B. den Wunsch, die Wohnung auszubauen, obwohl es keine Baugenehmigung gibt (OLG Frankfurt, Rechtsentscheid v. 25. Juni 1992, 20 RE 7/91) oder die Eigenbedarfskündigung für die 80-jährige gehbehinderte Mutter, die eine Wohnung im 5. Stock ohne Aufzug beziehen soll (OLG Karlsruhe, Rechtsentscheid v. 26. Oktober 1982, 3 RE 4/82)

Fazit

Wenn Mieter/innen ihre Wohnung behalten wollen, sollten sie im Zweifelsfall Härtegründe vorbringen und die Gründe für den Eigenbedarf von den Gerichten überprüfen lassen. Allerdings ist das Kostenrisiko nicht zu unterschätzen. Meist geht das Verfahren durch zwei Instanzen und ist sehr teuer, wenn man verliert und keine Rechtsschutzversicherung hat. Um gut vorbereitet zu sein, lohnt manchmal detektivische Kleinarbeit: Ein Blick ins Grundbuch zeigt, ob der Vermieter noch anderes Eigentum besitzt. Und manchmal ist die vom Vermieter angeblich bewohnte 2-Zimmer-Wohnung tatsächlich eine Villa mit Garten, und der Sohn, für den Eigenbedarf erklärt wird, lebt in Kanada und hat überhaupt keine Lust, das Land zu verlassen.

BGH-Urteile aktuell

Neue mietrechtliche Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) sind für die unteren Instanzen verbindlich. Deswegen werden die Leitsätze der wichtigsten Urteile aus den vergangenen Monaten wiedergegeben. Aber Achtung: Mietrechtliche Streitfälle sollten immer im Einzelfall in einer Beratungsstelle anwaltlich geprüft werden.

■ Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Leistungsklage ergibt sich regelmäßig schon aus der Nichterfüllung des behaupteten materiellen Anspruchs, dessen Existenz für die Prüfung des Interesses an seiner gerichtlichen Durchsetzung zu unterstellen ist (Anschluss an BGH, Urt. v. 04.03.1993, AZ: I ZR 65/91).

Eine Verkehrssitte als eine die beteiligten Verkehrskreise untereinander verpflichtende Regel verlangt, dass sie auf einer gleichmäßigen, einheitlichen und freiwilligen tatsächlichen Übung beruht, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums für vergleichbare Geschäftsvorfälle gebildet hat und der eine einheitliche Auffassung sämtlicher an dem betreffenden Geschäftsverkehr beteiligten Kreise zu Grunde liegt. Dazu genügt es nicht, dass eine bestimmte Übung nur von einem bestimmten, wenn auch quantitativ bedeutsamen Teil der beteiligten Verkehrskreise gepflogen wird; sie muss sich vielmehr innerhalb aller beteiligten Kreise als einheitliche Auffassung durchgesetzt haben.

Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzah-

lungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen.

BGH, Urteil vom 30.09.2009
AZ: VIII ZR 238/08

■ Betriebskosten

Wiederkehrende Kosten der Reinigung des Öltanks einer Heizungsanlage sind umlagefähige Betriebskosten.

Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren, können grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.

BGH, Urteil vom 11.11.2009
AZ: VIII ZR 221/08

Zur Geltendmachung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum genügt es, wenn der Vermieter den Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV umschreibt und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitteilt. Einer Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 13.01.2010
AZ: VIII ZR 137/09

■ Eigenbedarfskündigung

Einer Schadensersatzklage des Mieters gegen den Vermieter auf Wiedereinräumung der Besitz- und Mietrechte an der ehemaligen Wohnung, die der Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters geräumt hat, kann nach Veräußerung der Wohnung durch den Vermieter nicht stattgegeben werden, ohne dass geklärt wird, ob dem Vermieter die Wiedereinräumung dieser Rechte noch möglich ist.

BGH, Urteil vom 16.12.2009
AZ: VIII ZR 313/08

■ Mieterhöhung

Bei Erhöhung einer Brutto- oder Teilinklusionsmiete kann der Vermieter die erforderlichen Angaben zu den in der Miete enthaltenen Betriebskosten im Prozess über die Mieterhöhung nachholen. Für eine solche Nachbesserung oder Nachholung des Mieterhöhungsverlangens gilt die Sperrfrist im Hinblick auf eine vorangegangene Mieterhöhung, die infolge einer Teilzustimmung des Mieters zum ursprünglichen Mieterhöhungsverlangen wirksam geworden ist, nicht.

BGH, Urteil vom 20.01.2010
AZ: VIII ZR 141/09

■ Mängelbeseitigung

Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen werden. Dem genügt eine Formulklausel, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installationen aufstellen darf, nicht (Anschluss an BGH, Urt. v. 26.07.2004, AZ: VIII ZR 281/03).

BGH, Urteil vom 10.02.2010
AZ: VIII ZR 343/08

Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar.

BGH, Urteil vom 17.02.2010
AZ: VIII ZR 104/09

■ Schönheitsreparaturen

Bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum ist der Vermieter berechtigt, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist (Abgrenzung zu BGHZ 177, 186).

BGH, Urteil vom 24.03.2010
AZ: VIII ZR 177/09



Kündigung wegen Eigenbedarfs für Nichten und Neffen als nahe Verwandte des Vermieters

Leibliche Nichten und Neffen des Vermieters sind kraft ihres nahen Verwandtschaftsverhältnisses zum Vermieter Familienangehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

BGH, Urteil vom 27.01.2010

AZ: VIII ZR 159/09

Die kinderlose und verwitwete Vermieterin hatte bis zum Alter von 85 Jahren in ihrer Eigentumswohnung gewohnt und zog im Sommer 2004 in eine Seniorenresidenz um. Nach ihrem Umzug vermietete sie ab September 2004 die Wohnung an die Mieter. Im Jahr 2007 übertrug die Vermieterin das Eigentum an der Wohnung an ihre Nichte und ließ sich zugleich ein lebenslanges Nießbrauchrecht eintragen. Durch die Stellung als Nießbraucher blieb sie weiterhin Vermieterin. Im Schenkungsvertrag war darüber hinaus vereinbart, dass die Nichte als Gegenleistung für die Übertragung der Wohnung ihre Tante (die Vermieterin) auf Lebenszeit in deren Haushalt in der Seniorenresidenz zu versorgen und die häusliche Grundpflege zu übernehmen hat.

Nach mehreren vergeblichen Kündigungsversuchen, u. a. wegen behaupteten Zahlungsverzugs, kündigte der Anwalt der Vermieterin den Mietern mit Schreiben vom August 2007 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für die Nichte. Er führte in der Kündigung aus, dass die Nichte zur Erfüllung ihrer Pflegeverpflichtung die räumlich näher gelegene Wohnung benötige. Die Mieter widersprachen der Kündigung unter anderem mit dem Hinweis auf die nur kurze Mietzeit, die bereits nach vier Jahren einen erneuten Umzug erforderlich machen würde.

Das Amtsgericht ging vom Vorliegen eines Eigenbedarfs aus, hat die Klage der Vermieterin jedoch wegen Unzumutbarkeit abgewiesen und zugleich gemäß § 308 a ZPO angeordnet, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, mindestens jedoch bis zum 31. August 2009 fortgesetzt wird. Es ging bei der Abwägung der Interessen der Vermieterin und der Mieter davon aus, dass so kurz nach der Vermietung die Kündigung wegen Eigenbedarfs eine unzumutbare Härte darstelle. Das

Landgericht hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen und in seinem Urteil die Ansicht vertreten, dass bereits die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung nicht vorliegen würden, weil die Nichte nicht zu den engen Familienangehörigen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gehören würde. Die Revision der Vermieterin beim BGH war erfolgreich. Nach Ansicht des BGH liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an einer Eigenbedarfskündigung vor, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Hierbei sei das Landgericht zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Nichte nicht zu den Familienangehörigen im Sinne der Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gehören würde.

Der BGH wies auf eine bereits getroffene Entscheidung des BGH hin, derzufolge zwischen Geschwistern ein so enges Verwandtschaftsverhältnis bestehe, dass in diesen Fällen für eine Eigenbedarfskündigung das zusätzliche Merkmal einer besonders engen sozialen

wie Kinder, Eltern oder Geschwister, jedoch sind sie als Kinder der Geschwister immer noch mit dem Vermieter eng verwandt und gehören nicht zu den entfernten Verwandten. Das Gesetz erlaube die Kündigung wegen Eigenbedarfs bei Familienangehörigen, weil es davon ausgehe, dass zwischen diesen ein besonderes Maß persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität bestehe, die die Privilegierung einer Eigenbedarfskündigung zugunsten von Familienangehörigen rechtfertige.

Vom Bestehen einer solchen Verbundenheit ist nach Ansicht des BGH nicht nur bei Geschwistern, sondern auch bei deren Kindern, d. h. den leiblichen Nichten und Neffen des Vermieters, auszugehen.

Zwar ergebe sich aus dem Wortlaut der Vorschrift § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kein direkter Anhaltspunkt für die Auslegung des Begriffs des Familienangehörigen, die generelle Einbeziehung von Nichten und Neffen in den Kreis der privilegierten Familienangehörigen sei aber vor dem Hintergrund anderer Regelungen der Rechtsordnung gerechtfertigt, in denen ebenfalls Familienangehörige allein aufgrund ihrer verwandtschaftlichen Beziehung privilegiert würden, ohne dass eine tatsächliche persönliche Verbundenheit im Einzelfall nachgewiesen werden müsse. Einen Anknüpfungspunkt dafür, wie weit der Kreis der Familienangehörigen zu ziehen sei, böten die Regelungen über das Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen. In diesen Regelungen wird der Kreis der privilegierten Familienangehörigen entsprechend konkretisiert, sodass diejenigen Familienangehörigen, die mit einer Partei in gerader Linie oder bis

zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind, ein Zeugnisverweigerungsrecht zusteht.

In dieser Regelung kommt nach Ansicht des BGH zum Ausdruck, dass der Gesetzgeber Nichten und Neffen ohne Weiteres noch als enge Familienangehörige ansieht. Diese gesetzgeberische Wertung ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs bei der Auslegung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu berücksichtigen und rechtfertigt es, Nichten und Neffen auch hier in den Kreis der privilegierten Familienangehörigen einzubeziehen. Bei einer Eigenbedarfskündigung zu ihren Gunsten bedarf es deshalb – ebenso wie bei Geschwistern des Vermieters – über die Tatsache der Verwand-



Durch das Urteil des BGH werden Eigenbedarfskündigungen einfacher möglich.

Bindung nicht erforderlich sei. Grundsätzlich sei für die Bestimmung des Kreises der durch § 573 Abs. 2 Satz 2 BGB privilegierten Familienangehörigen bei entfernten Verwandten ein zusätzliches Kriterium – wie z. B. konkrete persönliche Beziehungen oder soziale Bindungen – erforderlich. Eine solche Einschränkung bei entfernten Verwandten sei aufgrund des Zwecks des Gesetzes zum Schutz des Mieters erforderlich. Je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft, umso enger müssten die konkreten über die Verwandtschaft hinaus gehenden persönlichen oder sozialen Beziehungen im Einzelfall sein. Nach Ansicht des BGH gehören Nichten und Neffen zwar nicht zu den engsten Verwandten

schaft hinaus nicht eines zusätzlichen einschränkenden Tatbestandsmerkmals wie etwa einer tatsächlich bestehenden engen sozialen Bindung zum Vermieter.

Abschließend nahm der BGH zu der vom Amtsgericht festgestellten Unzumutbarkeit und der deshalb gemäß § 308 a ZPO getroffenen Anordnung über die unbefristete – mindestens bis zum 30. September 2009 fort-dauernde – Fortsetzung des Mietverhältnisses Stellung.

In diesem Zusammenhang ließ es der BGH offen, ob die Eigenbedarfskündigung für die Mieter wegen der kurzen Mietdauer unzumutbar sei. Zumindest seien seit der Entscheidung des Amtsgerichts weitere einhalb Jahre vergangen, sodass das Mietverhältnis insgesamt fünf Jahre gedauert habe. Eine unzumutbar kurze Mietzeit liege daher nicht vor. Andere Gründe, warum die Eigenbedarfskündigung unzumutbar sei, hatten die Mieter nicht vorgetragen, sodass sie vom BGH zur Herausgabe der Wohnung verurteilt wurden.

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel bei Verpflichtung, diese in vorgegebenen Farben auszuführen

Bei formularmäßiger Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wird der Mieter durch die Vorgabe, Fenster und Türen „nur weiß“ zu streichen, unangemessen benachteiligt. Dies führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt.

**BGH, Urteil vom 20.01.2010
AZ: VIII ZR 50/09**

Die Mieterin mietete von Dezember 2001 bis Februar 2006 eine Wohnung von der Vermieterin. Im Mietvertrag war hinsichtlich der Schönheitsreparaturen folgendes vereinbart: „Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (...). Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in

den Mietshäusern in folgenden Zeitabständen erforderlich: In Küchen, Bädern und Duschräumen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlaf-räumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Räumen alle sieben Jahre.“ In der Anlage zum Mietvertrag heißt es: „Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen (ausgenommen Kunststoff-, Aluminium-, und Dachfenster sowie fertig beschichtete Türblätter) nur weiß zu lackieren“.

Die Vermieterin verlangte von der Mieterin 1706 Euro als Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Das Amtsgericht hat die Mieterin zur Zahlung von 80 Euro wegen einer beschädigten Arbeitsplatte verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen. Die Revision der Vermieterin beim BGH blieb ohne Erfolg.

Der BGH wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass die in der Anlage des Mietvertrags enthaltene Farbvorgabe „weiß“ beim Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Fenster und der Außentür den Mieter unangemessen benachteilige, was gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen insgesamt führe.

Eine Formulklausel, die den Mieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart oder Farbwahl verpflichte und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Bereichs einschränke, ohne dass hierfür ein anerkanntes Interesse bestehe, benachteilige den Mieter unangemessen. Die im vorliegenden Fall vereinbarte Farbwahlklausel für die Innentüren sowie die Innenseiten der Fenster und die Tür zur Ausführung mit einem weißen Anstrich enthielt keinerlei Beschränkung auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung.

Nach Ansicht des BGH kommt es auch nicht darauf an, dass die Renovierungspflichten an den Fenstern und Türen wesentlich seltener anfallen als die Renovierung von Wänden und Decken. Ebenso wenig komme es darauf an, ob das Interesse des Mieters an der farblichen Gestaltung von Decken und Wänden ein größeres Gewicht habe als die farbliche Gestaltung der Türen. Insoweit habe das Landgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass es kein anerkanntes Interesse des Vermieters an der einheitlichen Gestaltung der

Innentüren und der Innenseiten der Fenster während der Dauer des Mietvertrags gebe. Die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit des Mieters benachteilige diesen deshalb in unangemessener Weise.

Der BGH wies zudem darauf hin, dass es sich bei der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen um eine einheitliche Rechtspflicht handelt, die nicht in Einzelmaßnahmen oder Einzelpakete aufgespalten werden kann, sondern deren Ausgestaltung durch den Mietvertrag insgesamt zu bewerten ist. Stellt sich die Verpflichtung aufgrund unzulässiger Ausgestaltung in ihrer Gesamtheit – sei es wegen zeitlicher Modalitäten, sei es wegen der Ausführungsart – als übermäßig dar, ist die Verpflichtung insgesamt unwirksam. Die Verpflichtung kann auch nicht durch eine inhaltliche Umgestaltung der Klausel – z. B. durch den Wegfall der Renovierungspflicht für die Fenster und Türen – aufrecht erhalten werden.

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel bei Verpflichtung des Mieters zum Außenanstrich von Fenstern und Türen sowie Abziehen und Versiegeln des Parketts

Der Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung sind keine Schönheitsreparaturmaßnahmen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV.

Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen stellt eine einheitliche Rechtspflicht dar. Ist diese Pflicht formularvertraglich so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturen den Mieter übermäßig belastet, so ist die Klausel nicht nur insoweit, sondern insgesamt wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

**BGH, Urteil vom 13.01.2010
AZ: VIII ZR 48/09**

Der 1983 geschlossene Mietvertrag enthielt die Bestimmung: „Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13).“ In § 13 des Mietvertrags war geregelt: „Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt aus-

zuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen. Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich: in Küchen und Bädern alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.“

im überwiegenden Umfang zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Unter Änderung des Urteils des Amtsgerichts hat es dem Vermieter einen Teil des Schadensersatzes zuerkannt. Es führte zur Begründung seiner Entscheidung aus, dass die Klausel zur Ausführung der Schönheitsreparaturen in einen wirksamen und einen unwirksamen Teil aufgespalten werden könne. Es hielt lediglich den Teil der Klausel für unwirksam, der dem Mieter das Streichen der Türen und Fenster unter Einschluss der Außenseiten auferlegte sowie ihn zum Abziehen und Versiegeln des Parketts verpflichtete, weil dieser Teil den Mieter unangemessen benachteilige. Die übrige Regelung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen sei wirksam.

freiem Wohnraum nach der in § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung genannten Definition bestimmt. Hiernach werden unter Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen verstanden. Die gegenständliche Beschränkung des Begriffs der Schönheitsreparaturen auf die in dieser Bestimmung aufgeführten Arbeiten bildet zugleich den Maßstab der Klauselkontrolle und markiert auf diese Weise die Grenze dafür, welche Arbeiten dem Mieter in einer Klausel zur Ausführung von Schönheitsreparaturen auferlegt werden dürfen.

Dementsprechend ist eine formularvertragliche Erweiterung dieser Arbeiten wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

Konkretisierungen der Schönheitsreparaturverpflichtung hinsichtlich ihres gegenständlichen und zeitlichen Umfangs sowie ihrer Ausführungsart sind inhaltlich derart eng mit der Verpflichtung selbst verknüpft, dass diese bei einer Beschränkung der Unwirksamkeit auf den unzulässigen Teil inhaltlich umgestaltet und mit einem anderen Inhalt aufrecht erhalten werden würde. Da es sich bei einer dem Mieter auferlegten Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen um eine einheitliche Rechtspflicht handele, könne diese nicht in Einzelmaßnahmen aufgespalten und einzeln bewertet werden. Stellt sich die Verpflichtung aufgrund unzulässiger Ausgestaltung in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, hat dies die Unwirksamkeit der Klausel insgesamt zur Folge, unabhängig davon, ob die Verpflichtung und ihre unzulässige Ausgestaltung in einer oder in zwei sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln enthalten sind.

Anmerkung:

So auch BGH, Urteil vom 10.02.2010, AZ: VIII ZR 222/09, zur Klausel: „Schönheitsreparaturen trägt der ... Mieter. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster“ unter ausdrücklichem Bezug auf das vorstehende Urteil, AZ VIII ZR 48/09.



Auch wenn die Fensterfarbe von außen abblättert: Das Streichen der Außenseite von Fenstern bleibt grundsätzlich Sache des Vermieters. Zu den Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung gehört nur das Streichen der Fenster von innen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Vermieter unter Fristsetzung die Beseitigung von Veränderungen an der Elektro- und Sanitärinstallation und die Ausführung von Schönheitsreparaturen. Der Mieter führte diese nicht aus und leistete auch nicht den verlangten Schadensersatz. Der Vermieter erhob Klage beim Amtsgericht. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter zur Zahlung des Schadensersatzes für die Beseitigung der Veränderungen an der Elektro- und Sanitärinstallation, aber den Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz wegen der unterlassenen Schönheitsreparaturen wies es zurück.

Der Vermieter legte Berufung gegen die Entscheidung ein. Das Landgericht hielt die Mieter

Gegen dieses Urteil hat der Mieter mit Erfolg Revision beim BGH eingelegt. Der BGH verneinte einen Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Er bestätigte in der Begründung seiner Entscheidung die Feststellung des Landgerichts, dass die mietvertragliche Regelung, dass zur Ausführung von Schönheitsreparaturen das Streichen der Fenster und Türen unter Einschluss der Außenseiten sowie das Abziehen und Versiegeln des Parketts gehöre, den Mieter unangemessen benachteilige und daher unwirksam sei. Anders als das Landgericht jedoch verneinte der BGH die Teilbarkeit der Klausel. Er führte dazu aus, dass der Begriff der Schönheitsreparaturen sich nach allgemeiner Auffassung auch bei preis-

Mietminderung wegen Entfernen des einzigen Ofens

Das Entfernen des einzigen Ofens aus der Wohnung rechtfertigt in den Wintermonaten eine Mietminderung von 100%. Eine auf die minderungsbedingten Mietrückstände gestützte fristlose Kündigung ist unwirksam.

**AG Schöneberg, Urteil vom 20.02.2010
AZ: 18 C 369/09**

Die Mieterin hatte von der Vermieterin eine 1-Zimmer-Wohnung gemietet, die mit einem Kachelofen beheizt wurde. Im Zeitraum von März bis Oktober 2008 gewährte die Vermieterin wegen von ihr durchgeführter umfangreicher Sanierungsmaßnahmen allen Mietern im Haus eine Mietminderung in Höhe von 30%. Im Zuge dieser Sanierungsarbeiten wurde auch der Schornstein entfernt, sodass der Kachelofen der Mieterin nicht mehr benutzt werden konnte. Die Mieterin minderte die Miete zum Teil um bis zu 100%, da die Wohnung nicht mehr beheizt werden konnte. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis wegen der Mietrückstände für den Zeitraum von Februar 2008 bis November 2009 fristlos. Zugleich erhob sie Zahlungs- und Räumungsklage.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es gelangte in seiner Entscheidung zu dem Ergebnis, dass der Mieter wegen der von ihm dargelegten Beeinträchtigungen die Miete auch über den bereits gewährten Prozentsatz von 30% hinaus zu Recht gemindert habe. Unstreitig hätten auf dem Wohngrundstück umfangreiche Baumaßnahmen stattgefunden, und die Vermieterin sei für die Beeinträchtigungen verantwortlich gewesen. Es reicht nicht aus, die vom Mieter behaupteten Beeinträchtigungen lediglich zu bestreiten, sie hätte substantiiert vortragen müssen, dass die genannten Beeinträchtigungen unerheblich waren und deshalb eine weitere Mietminderung nicht begründet gewesen war.

Das Amtsgericht gelangte des Weiteren zu der Feststellung, dass die Wohnung aufgrund des Entferns des Schornsteins und der daraus resultierenden Unbenutzbarkeit des Kachelofens nicht mehr für den Mietgebrauch geeignet und deshalb die Miete auf Null zu reduzieren war. Das Leben in einer nicht beheizbaren Wohnung stelle eine Gesundheitsgefährdung dar und rechtfertige eine Minderung der Miete in den Wintermonaten um 100%.

Die Vermieterin hatte vorgetragen, dass sie bereit gewesen wäre, die Wohnung der Mieterin an die zentrale Heizversorgung anzuschließen. Auch dieser Vortrag führte nach Ansicht des Amtsgerichts zu keiner anderen Beurteilung, da es sich bei diesen Arbeiten um Modernisierungsmaßnahmen handele, welche die Vermieterin nicht gemäß § 554 Abs. 3 BGB angekündigt habe. Die nicht angekündigten Modernisierungsmaßnahmen musste die Mieterin nicht dulden.

Da aufgrund des der Mieterin zustehenden Mietminderungsrechts ein Mietrückstand nicht entstanden war, wurde die Räumungsklage und die Zahlungsklage abgewiesen.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Nicolai Skrupska*

Anmerkung: Vor der Minderung der Miete sollten Sie sich grundsätzlich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen.

Verletzung von Persönlichkeitsrechten durch Installation einer Videokamera

Auch die Installation der „Attrappe“ einer Videokamera im Hauseingangsbereich bedarf der Zustimmung des Mieters.

**AG Tempelhof-Kreuzberg,
Urteil vom 06.01.2009
AZ: 12 C 155/08**

Der Mieter mietete eine Wohnung im Seitenflügel, wobei der Zugang zur Wohnung durch eine Tordurchfahrt erfolgt. Ende Mai 2008 ließ der Vermieter in der Tordurchfahrt eine Videokamera beziehungsweise (nach eigenen Angaben) eine Attrappe installieren, deren Objektiv auf das Eingangstor gerichtet war. Um zu seiner Wohnung zu gelangen, musste der Mieter diesen Bereich passieren. Neben der Kamera befand sich ein Halogenscheinwerfer mit Bewegungsmelder.

Der Mieter verlangte mit der Klage die Entfernung der Kamera und vertrat die Ansicht, die Installation einer Videokamera stelle einen unzulässigen Eingriff in seine Privatsphäre dar. Das Torschloss sei bereits im Dezember 2007 defekt gewesen und trotz Aufforderung von der Vermieterin nicht repariert worden. Die Vermieterin behauptete demgegenüber, bei der Videokamera handele es sich lediglich um

eine Attrappe, die auf Anregung der Polizei angebracht worden sei, nachdem es zu einem bewaffneten Raubüberfall auf einen Mitarbeiter der Gewerbmietlerin gekommen sei. Die Installation der Attrappe sei zur Sicherheit der Hausbewohner und dem Schutz des Eigentums erfolgt.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es stellte fest, dass die Vermieterin nicht befugt war, ohne Einwilligung des Mieters eine Videokamera oder eine – wie eine funktionstüchtige Videokamera aussehende – Attrappe im Zugangsbereich zu der Wohnung anzubringen.

In der Rechtsprechung sei anerkannt, dass die Installation einer Kamera, mit der eine gezielte Überwachung der Benutzer eines öffentlichen Grundstückszugangs erfolgen könne, einen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter darstelle. Dieser Eingriff könne nur durch ganz überwiegende Interessen des Vermieters gerechtfertigt sein.

In diesem Zusammenhang komme es nicht darauf an, ob es sich um eine funktionstüchtige Kamera oder nur um eine Attrappe handele, die den Anschein einer funktionstüchtigen Kamera erwecke. Auch wenn es sich lediglich um eine Attrappe handeln würde, läge ein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters vor. Denn gegenüber dem Mieter und seinen Besuchern werde jedenfalls der Eindruck erweckt, dass jede ihrer Bewegungen im Eingangsbereich kontrolliert und dokumentiert werden könne. Der auf diese Weise erzeugte „Überwachungsdruck“ bewirke unabhängig davon, ob eine Videoaufzeichnung im Einzelfall tatsächlich erfolge, dass sich der Mieter in seinem privaten Bereich nicht mehr ungestört und unbeobachtet fühlen könne.

Der Eingriff in das Persönlichkeitsrecht des Mieters war nach Ansicht des Amtsgerichts auch nicht durch anderweitig überwiegende Interessen des Vermieters gerechtfertigt. Insbesondere reiche der unstreitige Angriff auf den Mitarbeiter der Gewerbmietlerin nicht aus, ein solches Interesse anzunehmen. Der Angriff hätte auch verhindert werden können, wenn die Vermieterin das Schloss des Tors instand gesetzt hätte. Zur Abwehr von Schmierereien an der Außenfassade sei die (in der verschlossenen Tordurchfahrt angebrachte) Videokamera ohnehin nicht geeignet. Der Vermieter wurde zur Entfernung der Kamera verpflichtet.

*Mitgeteilt von
Rechtsanwalt Burkhard Draeger*

TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur zu allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich.

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

Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es kann hilfreich sein, wenn Sie sich vor dem Anruf Ihre Frage notieren.

Beachten Sie bitte, dass in den meisten mietrechtlichen Angelegenheiten ein Beratungsgespräch und die Einsichtnahme in den Mietvertrag sowie in weitere Unterlagen zwingend notwendig sind. Seien Sie bitte nicht enttäuscht, wenn die Telefonberatung Sie in diesem Fall an unsere Beratungsstellen verweist. Es werden Ihnen dann gezielte Hinweise gegeben, welche Unterlagen Sie in die Beratungsstellen mitbringen müssen.

Die telefonische Kurzberatung kann man über die Telefonnummern **030 – 21 00 25 71** und **030 – 21 00 25 72**

zu folgenden Zeiten in Anspruch nehmen:

Dienstag	15 bis 17 Uhr
Donnerstag	15 bis 17 Uhr
Freitag	14 bis 16 Uhr

SOZIALBERATUNG

Beratung durch Juristen und Sozialarbeiter zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, ALG II / AV-Wohnen, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92, 10963 Berlin

Die Informationsabende sind auch für Nichtmitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

HAUSVERSAMMLUNGEN

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

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

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln.

Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 – 21 00 25 84

BETRIEBSKOSTENÜBERPRÜFUNG

Beratung zu Betriebskosten erhalten Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft grundsätzlich in allen Beratungsstellen.

Zusätzlich können Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüfen lassen:

Jeden Montag 19 bis 20 Uhr

Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine

Jeden Donnerstag 14 bis 17 Uhr

Kreuzberg, Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Außerdem findet in der Beratungsstelle in Charlottenburg, Tauroggener Straße 44, schwerpunktmäßig Beratung zu Betriebskosten statt.

Jeden Donnerstag 18 bis 19 Uhr

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

VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr

Mitte, Brunnenstraße 5,
Sozialstation der Volkssolidarität, Eingang im Hof
(ohne Anmeldung)




Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungstermine wahrzunehmen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92, 10963 Berlin eine mietrechtliche Beratung an.

Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 – 216 80 01 erforderlich.




VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten. **In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt.** Die Termine für die Rechtsberatung entnehmen Sie bitte der hinteren Umschlagseite.

Hellersdorf

Jeden Mittwoch, 18 bis 19 Uhr, Albert-Kuntz-Straße 58
Mittendrin in Hellersdorf e. V., 
 Louis-Lewin-Straße
 195

Lichtenberg

Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr
Landsberger Allee 130, Sozio-Kulturelles Zentrum
 Landsberger Allee,  5, 6, 7, 8, 15, 27
 156, 348

Unsere Beratungsstellen

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

Bringen Sie das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Beitragsnachweis mit.

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Rufen Sie im Zweifelsfall vor dem Aufsuchen einer Beratungsstelle unsere Geschäftsstelle unter 216 80 01 an.

Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr, Sophie-Charlotten-Straße 51/52, Ecke Philippstraße, im Jugendladen, U Kaiserdamm

Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr Kreuzzigerstraße 23, Mieterladen, & U Samariterstraße, U 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr Kreuzzigerstraße 23, Mieterladen, & U Samariterstraße, U 21

Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr **jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat** Albert-Kuntz-Straße 58 Mittendrin in Hellersdorf e.V., & U Louis-Lewin-Straße, U 195

Hohenschönhausen

- **Dienstag** 17.30 bis 18.30 Uhr Hauptstraße 13, Arbeiterwohlfahrt (Zugang von der Rückseite des Gebäudes) U 5, 27, U 256

Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr Wilhelmminhofstraße 42 b, BIZO ☺ Schönevide weiter mit U 63 oder 67
- **Mittwoch** 16 bis 17 Uhr **jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat** Fürstenwalder Damm 474 Seniorenfreizeitstätte Vital ☺ Friedrichshagen, U 60, 61
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., & ☺ Köpenick, U X 69, 269, 164 U 60, 61, 62, 63, 68

Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr Bergmannstraße 14 Stadtteillausschuss Kreuzberg e.V. U Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr Möckernstraße 92, Ecke Yorkstraße U Möckernbrücke, Mehringdamm Yorkstraße, ☺ Yorkstraße, U M 19 **tercüman bulunmaktadır**
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr Mehringdamm 114 Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock U Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr Adalbertstraße 95 A Gartenhaus, Kotti e.V. U Kottbusser Tor, U M 29, 140 **Türk avukatımızda danı sabilirsiniz**

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr Frankfurter Allee 149, 1. OG, Bibliothek U und ☺ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr **jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat** Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG Anton-Saefkow-Bibliothek, & ☺ Storkower Straße U M 5, M 6, M 8, M 13, 16
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr Einbecker Straße 85, 4. OG Geschäftsstelle der Volkssolidarität U Friedrichsfelde, U und ☺ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V. Kontakt- und Begegnungsstätte ☺ Marzahn, U M 6, M 8, 18 U X 54, 154, 192, 195
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr **jeden 1. und 3. Dienstag im Monat** Rosenbecker Straße 25 Kiek in e.V., Nachbarschaftshaus, & ☺ Ahrensfelde
- **Dienstag** 18 bis 19.30 Uhr **jeden 2. und 4. Dienstag im Monat** Allee der Kosmonauten 67-69 (Eckladen) Parabel Tagesstätte des Vereins Lebensnähe Marzahn e.V., & ☺ Springpfeil, U M 8, 18, U 194

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße Comic-Bibliothek „Bei Renate“ ☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt U Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße U M 1, M 6, U 240
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr Brunnenstraße 5, Eingang im Hof (bitte klingeln) Sozialstation der Volkssolidarität, & U Rosenthaler Platz, U M 8

Neukölln

- **Montag** 19 bis 20 Uhr Fritz-Reuter-Allee 50 Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut U Blaschkoallee, Parchimer Allee U M 46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr Hobrechtstr. 55, Zugangsweg neben dem Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele“ U Hermannplatz U M 29, M 41, 171, 194
- **Mittwoch** 18 bis 19.30 Uhr Fuldastraße 48-51 Martin-Luther-Kirche, EG links U Rathaus Neukölln

Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr Schönholzer Straße 10, 3. OG, Stadtteilzentrum Pankow, Nachbarschafts- und Familienzentrum U M 1, U 107, 155, 250, 255 U und ☺ Pankow, ☺ Wollankstraße

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr Templiner Straße 17, Laden der Betroffenenvertretung „BV Teute“ U Senefelder Platz, Rosenthaler Platz U M 1, M 8, 12, U 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine U Eberswalder Straße U M 1, M 10, 12, U 240
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr Käthe-Niederkirchner-Straße 12 Kiezladen der Betroffenenvertretung Bötzow-Viertel, & U M 4, M 10, U 200

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr Wicherstraße 71 Kieztreff der Volkssolidarität U und ☺ Schönhauser Allee, U 12
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr Christburger Straße 38 Infoladen „Baobab“, & U M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

- **Dienstag** 19.30 bis 20.30 Uhr, **jeden 2. und 4. Dienstag im Monat** Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte, rechter Clubraum, & ☺ Tegel, U Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr Cranachstraße 7, Sozialstation, & ☺ Friedenau, U 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr Nollendorfsstraße 38 Mieterladen „Nollzie“ U Nollendorfsplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr Nollendorfsstraße 38 Mieterladen „Nollzie“ U Nollendorfsplatz

Spandau

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

Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt & Zugang über den Parkplatz ☺ Osdorfer Str., U 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr Schildhornstraße 91, & Büro Bündnis 90/Die Grünen U 282, U Schloßstraße

Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube U Kaiserin-Augusta-Straße U 170, 184, 246

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr Stephanstraße 26, Laden von BürSte e.V. U Birkenstraße, ☺ Westhafen U M 27, 123

Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr Dörfeldstraße 54, Jugendhilfe Treptow-Köln e.V., Alte Schule ☺ Adlershof, U 60, 61
- **Freitag** 16.30 bis 17.30 Uhr Karl-Kunger-Straße 55 Laden von „Loesje“ U 194, 171, ☺ Treptower Park

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 30“ U und ☺ Wedding U Nauener Platz, ☺ Humboldthain

Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße Berliner Stadtmission, & U M 4, M 13, 12, U 255

Wilmerdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr Wilhelmsau 120 Vorderhaus, Hochparterre links, Martin-Luther-Saal (bitte unten klingeln) U Blissestraße, U 101, 104, 249

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr, Kirchstraße 1/3, Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21 ☺ Zehlendorf, U 101, 110, 112, 115, 118, 148, 183, 211