



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de NR. 341 JULI 2010

■ Wohnungsnot

Angesichts der geringen Bautätigkeit droht eine neue Wohnungsnot, doch der Berliner Senat macht keinerlei Anzeichen, den angespannten Wohnungsmarkt auch nur zur Kenntnis zu nehmen

■ Eigentumsförderung

Mit der Verknappung von Wohnraum werden Mieter/innen in die risikoreiche Bildung von Wohneigentum gedrängt

■ Anschlussförderung

Um Mieter/innen vor enormen Mietsteigerungen zu schützen, sollten in Einzelfällen Gebäude des Sozialen Wohnungsbaus zurückgekauft werden, doch der Bauausschuss vertagt den Antrag

■ Phantom

Immobilienlobby legt einen Gesetzesentwurf zu raschen Räumungsverfahren und „Mietnomaden“ vor

■ Tourismus


Trotz der negativen Auswirkungen auf die Wohnviertel durch den wachsenden Tourismus bleibt die Stadtpolitik in einer Zuschauerrolle

MIETRECHT AKTUELL:

■ Vertragsverletzung

Wenn der Vermieter wegen erheblicher Vertragsverletzung die Wohnung kündigt

Die Politik lässt auf sich warten



Alarmierende Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt – wann wird der Senat endlich reagieren?

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: Rüdiger Lockensturm (Titel, 5, 10, 12, 14 o., 15, 16, 17 l., 18 o, 19, 20, 22, 25, 27, 28), Björn Kietzmann (7, 9, 21 o., 21 l.), ME (17 r., 18 u., 21 r.), Peter Kirchoff/Pixelio (14), Palabra/Fotolia (29)

Layout und Satz: Connye Wolff

Belichtung und Druck: Union Druckerei Berlin

Redaktionsschluss: 05.07.2010

© 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 **Sehenden Auges in die Wohnungsnot**
Wohnungspolitik ist nötig – gestern wie heute
Hermann Werle
- 7 **Eigentumsförderung als Wohnungspolitik**
Mieter/innen werden in risikoreiches Wohneigentum gedrängt
Christian Linde
- 8 **Sie wollen weiter verkaufen**
Anmerkungen zum Wohnungsparteitag 2010 der Berliner SPD
Gerlinde Schermer vom Donnerstagskreis der Berliner SPD
- 9 **Kleine Geschichte eines Antrags**
und Einblick in die Gemütslage der Mitglieder des Bauausschusses
Joachim Oellerich
- 11 **Heile Welt in Lichtenberg?**
Bürgerbegehren fordert Mietpreisbegrenzungen
Peter Hammels
- 13 **Die Jagd nach dem Phantom geht weiter**
Immobilienlobby legt einen Gesetzesentwurf zu „Mietnomaden“ vor
Christian Linde
- 13 **Milieuschutzgebiete sind eine sinnvolle Sache**
Nachtrag zum Beitrag über die Schieritzstraße (MieterEcho Nr. 339)
Andreas Otto, wohnungspolitischer Sprecher Bündnis 90/Die Grünen

BERLIN

- 15 **Zum Jagen getragen**
Nach 8 Jahren entdeckt die rot-rote Koalition das Thema „Transparenz“
Benedict Ugarte Chacón
- 16 **Wasser gehört in Bürgerhand**
Zweite Stufe des Volksbegehrens angelaufen
Gerhard Seyfarth
- 17 **Der 13. Bezirk**
Bei Tourismus beschränkt sich die Stadtpolitik auf eine Zuschauerrolle
Christian Linde
- 19 **Im Schatten der Aufwertung**
Im Wedding wollen sich Mieter/innen gegen Gentrifizierung wehren
Peter Nowak

PROJEKTE UND INITIATIVEN

- 20 **Hey Nachbarin, mach mit!**
Mieter/innen wehren sich gegen die Verwertung ihres Hauses
Laura Berner und Ibrahim Weichsel
- 22 **Offener Brief**
an die Parteien der BVV Friedrichshain-Kreuzberg
Stefan Thiele für die Mieter/innen der Willibald-Alexis-Straße 34

MIETRECHT AKTUELL

- 23 **Zwangsverwaltung – was nun?**
Tipps für Mieter/innen, deren Mietshaus zwangsverwaltet wird
Ewa Gill
- 24 **Pacta sunt servanda**
Kündigung wegen erheblicher Vertragsverletzung
Christiane Hollander

RECHT UND RECHTSPRECHUNG

- 26 Mängelbeseitigung und Verjährung
- 27 Unzureichende Elektroinstallation im Altbau als Mangel
- 28 Kündigung wegen Hinderung an wirtschaftlicher Verwertung
- 29 Von Möblierung und Lüftungsverhalten begünstigte Schimmelbildung und Mietminderung
- 30 Mieterhöhung wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel bei preisgebundenem Wohnraum
- 31 SERVICE
- 32 RECHTSBERATUNG

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

ganz langsam und zögerlich beginnen die politischen Parteien wahrzunehmen, was die Senatorin Ingeborg Junge-Reyer bis zu ihrem hoffentlich baldigen vorzeitigen politischen Ende leugnen wird: die Anspannung des Berliner Wohnungsmarkts.

Die SPD hat ihren Parteitag unter das Motto gestellt: „Mietstadt Berlin. Bezahlbaren Wohnraum sichern, Mietpreistreiberei stoppen, den ökologischen Wandel der Stadt sozial gestalten.“ Der Leitantrag ist unendlich lang und ein fast erschütterndes Dokument der Hilflosigkeit. Nachhaltige, konkrete politische Maßnahmen fehlen vollständig. Es wird kein Programm eines dringend benötigten öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefordert, und es werden nicht die öffentlichen Wohnungsbauunternehmen wieder in die politische Verantwortung zurückgeholt. Dafür finden sich solche politischen Stilblüten wie: „Die Berliner SPD wird daher weiterhin die kommunalen Wohnungsbestände für eine aktive Mietpreis begrenzende Politik zur Versorgung breiter Schichten nutzen und den Bestand in Höhe von mindestens 270.000 Wohnungen vollständig erhalten.“

Dieses Sätzchen enthüllt die unglaubliche politische Schizophrenie der verantwortlichen Sozialdemokraten. Sie haben im engen Schulterschluss mit ihrem Koalitionspartner, und womöglich von diesem angetrieben, alles andere getan, als die kommunalen Wohnungsbestände für eine aktive Wohnungspolitik zur Versorgung breiter Schichten zu nutzen. Das hätten sie zwei Legislaturperioden lang tun können, ohne dass sie irgendjemand daran hätte hindern können. Stattdessen haben sie die kommunalen Bestände zu Billigpreisen auf den Markt geschleudert, als hinge ihr Seelenheil davon ab. In keinem europäischen Land wurden öffentliche Wohnungsbestände an Finanzinvestoren verkauft, nur in Deutschland. In keiner Stadt wurden so viele Wohnungen verkauft wie in Berlin und keine Regierung zuvor hat so viele Wohnungen verscherbelt wie die rot-rote Koalition. Und jetzt faseln die sozialdemokratischen Freunde etwas von „weiterhin ... kommunale Wohnungsbestände ... für Mietpreis begrenzende Politik nutzen ...“. Vor diesem „weiterhin“ kann einem nur grausen.

Aber es wird noch schöner: Sie wollen den Bestand in Höhe von mindestens 270.000 Wohnungen vollständig erhalten! Damit wollen sie einen Bestand erhalten, der überhaupt nicht mehr vorhanden ist. Die rot-rote Koalition hat es bereits geschafft, den Bestand auf aktuell rund 250.000 herunterzudrücken, der Parteitag will aber 270.000 öffentliche Wohnungen erhalten! Wie sie das machen wollen, müssen der wohnungspolitische Sprecher der SPD, Michael Arndt, und die Seinen den Berliner/innen, bitteschön, erklären.

IHR MIETERECHO

Sehenden Auges in die Wohnungsnot

Wohnungspolitik ist nötig – gestern wie heute

Hermann Werle

Mehrere tausend Wohnungen müssten in Berlin jährlich gebaut werden, um einer drohenden Wohnungsnot zu begegnen. Doch der Berliner Senat macht keinerlei Anzeichen, den angespannten Wohnungsmarkt auch nur zur Kenntnis zu nehmen. Wohnungspolitik pervertierte in den letzten Jahren zu einer Wohnungsverkaufspolitik, während der staatliche Wohnungsbau eingestellt wurde. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Wohnungsnot zwar ungleich dramatischer, aber während die Probleme heute unter den Teppich gekehrt werden, begann damals eine ernsthafte Debatte über staatliche Interventionen. Nach dem Ersten Weltkrieg wurden die Wohnungspolitik und der Wohnungsbau zu zentralen Säulen des staatlichen Sozialsystems.

In einer Studie des Eduard Pestel Instituts „Wohnungsmangel in Deutschland? – Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“ wird darauf hingewiesen, dass in den 70er Jahren Wohnungen „für die sogenannte Standard-Familie mit einem geregelten und gesicherten Haushaltseinkommen“ gebaut und gefördert wurden. „Die Förderkriterien sorgten dafür, dass eine bestimmte soziale Homogenität herrschte, was sich wiederum

positiv auf das soziale Zusammenleben auswirkte.“ Diesem Modell seien mit den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen sowie dem Wandel der Haushalts- und Lebensformen „wichtige Grundlagen entzogen worden“, so die Autoren der Studie. Nach einer Untersuchung des Instituts prognostiziert der Blick auf die Region Berlin und einigen umliegenden Regionen, „dass auch hier zukünftig eine unzureichende

Anzahl von Wohnungseinheiten mit einem unterdurchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen einhergeht“. Die Bevölkerungszunahme und das starke Anwachsen von Kleinhaushalten mit ein oder zwei Personen werde in Berlin zu einem Wohnungsdefizit führen, welches vor allem die sozial Schwächeren treffen werde und „spürbare soziale Folgen“ erwarten lasse. Unbeirrt jedoch besteht die Senatorin für Stadtentwicklung, Ingeborg Junge-Reyer (SPD), noch immer darauf, dass von einem angespanntem Wohnungsmarkt nicht gesprochen werden kann.

Strieders „Mentalitätswechsel“

Dass Wohnungspolitik bei der Senatorin einen geringen Stellenwert hat, entspricht der Struktur der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Diese besteht aus einem Dutzend Abteilungen, und in einer Unterabteilung findet sich im Referat IV A die Zuständigkeit für „Wohnungs- und Mietpolitik; Wohnungs(bau)förderung; städt. Wohnungsbaugesellschaften“. Diese nachrangige Behandlung eines in früheren Jahren zentralen Politikfelds ist der kontinuierlichen Wirtschaftsreliberalisierung in allen Bereichen sozialer Infrastrukturen geschuldet und findet seine Entsprechung auch auf der Bundesebene. Bereits 1998 wurden die Bundesministerien für Verkehr sowie für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zusammengelegt zum Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Dieses wiederum wurde 2005 umbenannt in Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. In Berlin war einer der entscheidenden Weichensteller für die Abwicklung der Wohnungspolitik Junge-Reyers Parteikollege Peter Strieder. Er war in der großen Koalition unter Eberhard Diepgen 1996 zum Senator für Stadtentwicklung aufgestiegen. Dieses Ressort war Anfang der 80er Jahre entstanden. Zunächst existierte es neben der Senatsverwaltung für das Bau- und Wohnungswesen, bis 1999 letzteres von der Bildfläche verschwand. Strieder machte in dem „Journal für Stadtentwicklung“ deutlich, warum eine Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen keine Existenzberechtigung mehr haben sollte. Unter dem Titel „Mentalitätswechsel“ schrieb er im April 2002: „Die Tätigkeiten der Bauverwaltung konzentrieren sich auf die Kernaufgaben staatlicher Steuerung. Es ist nicht die Aufgabe des Staates, wie in früheren Zeiten



Wohnungsnot in Berlin vor dem Ersten Weltkrieg: Ein Berliner Zimmer in einer gründerzeitlichen Mietskaserne dient als 1-Raum-Wohnung mit Küche und Betten für eine Familie.

selbst Organisator seiner Projekte zu sein. Das bringt einschneidende Veränderungen von Verwaltung mit sich: Wo der Staat nicht mehr selbst Unternehmer ist, muss er auch nicht mehr verwalten.“ „Private Initiativen“ und „bürgerschaftliches Engagement“ sollten von nun an gestärkt werden und „die knapper werdenden öffentlichen Mittel im Interesse der Bürgerinnen und Bürger aufgabengerecht und optimal“ eingesetzt werden. Seither bestimmen die Finanzminister und -senatoren das Geschehen und der öffentliche Wohnungsbau – von Sozialdemokraten miterschaffen, von diesen auch ad acta gelegt – fällt zurück in die liberalen Urzustände des Kapitalismus im späten 19. Jahrhundert.

„Alles zielte auf Profit ab“

Roman Heiligenthal – späterer Lehrstuhlinhaber für Städtebau – schrieb 1921 rückblickend über die Verhältnisse in Städten wie Berlin: „Die Stadt des 19. Jahrhunderts war eine Produktionsstätte schlechthin. Der Gütererzeugung für den Weltmarkt dienten die schrankenlose Ausnutzung des Bodens, die Ansammlung mächtiger Produktivkapitalien und die ungeheuerliche Zusammendrängung der Menschen, welche nur als dritter Produktionsfaktor gewertet wurden.“ Ein weiterer Kritiker der miserablen Wohnbedingungen in den Berliner Mietskasernen war der Kunstkritiker und Publizist Karl Scheffler. In seinem Buch „Berlin, Wandlungen einer Stadt“ schrieb er 1931: „Alles zielte auf Profit ab. Niemals zuvor ist das Wohnbedürfnis so ohne Bedenken zum Gegenstand der Gewinnsucht gemacht worden.“ Eine der Grundlagen der „schrankenlosen“ Bodennutzung und „Gewinnsucht“ war der Berliner Bebauungsplan, der von 1858 an ausgearbeitet wurde. Dieser regelte lediglich die Fluchtlinien der Straßenführungen. Der für die Straßen notwendige Boden wurde zu einem beliebten Spekulationsobjekt, da ein Eingriff in die Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen war. Keinerlei Vorschriften unterlag der Wohnungsbau, was zu der überaus dichten Bebauung mit den berüchtigten Berliner Mietskasernen führte. Der Stadtplaner Werner Hegemann kam bezüglich dieses Bebauungsplans 1911 zu dem Schluss, dass gegenüber den Bedenken „zu Spekulationen in Grund und Boden“ die „überwiegende Rücksicht auf das Eigentum“ überwog. Eine fatale Entwicklung, die laut Hegemann ganz im Gegensatz zur Stadtplanung früherer Jahre stand, als die Kur-

fürsten selbst „unermüdlich wachten“ über das, was und wie in der Stadt an Straßen und Gebäuden gebaut wurde. Durch den Wandel zur liberalen Stadt wurde Berlin „überschwemmt mit sogenannten Baugesellschaften, deren hauptsächlichstes Geschäft die Bodenspekulation wurde“, so Hegemann, der schließlich die Frage aufwarf: „Was sind die Folgen einer solchen Vernachlässigung dessen, was heute als Forderung des gesunden Menschenverstandes anerkannt wird? (...) Was ist die Folge davon, dass die sozialpolitischen Pflichten des Staates und der Gemeinde dank der Pionierarbeit der deutschen Wissenschaft seit den 70er Jahren auf den mannigfaltigsten Gebieten erfüllt werden, während sie im Städtebau, diesem sozialpolitischen Wirkungsfeld par excellence, erst in den letzten Jahren anfangen erkannt zu werden, sodass bis heute das verhängnisvolle Laissez-faire geherrscht hat?“

Der Krieg als „Retter“

Antworten auf die drängenden Fragen der Wohnraumversorgung wurden von Seiten der Politik zunächst nicht gegeben. Um die Jahrhundertwende entstanden allerdings diverse bürgerliche Reformvereine, die als Wegbereiter der parlamentarischen Behandlung der Wohnungsproblematik gelten. Die Reformer sorgten sich um den sozialen Frieden und wollten dem Zulauf zur Sozialdemokratie mit sozialstaatlicher Politik entgegenwirken. Au-

ßerdem sorgten sich die Reformer um die moralisch-sittliche Verfassung der Bevölkerung sowie die städtische Hygiene. Nicht zuletzt lag dem Bürgertum auch die „Wehrfähigkeit unseres Volkes“ am Herzen, wie der Begründung für die „Richtlinien zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse im Allgemeinen und der minderbemittelten Klassen im Besonderen“ von 1912 zu entnehmen ist.

Gegründet wurden 1873 der „Verein für Socialpolitik“, 1888 der „Bund für Bodenbesitzreform“ und 1898 der „Verein Reichswohnungsgesetz“. Letzterer firmierte seit 1904 unter dem Namen „Deutscher Verein für Wohnungsreform“. Der Verein veröffentlichte 1927 eine Schrift über „Die deutsche Wohnungspolitik der letzten Jahre und die Bekämpfung des Wohnungsmangels,“ in der der Autor, Dr. Kurt Nadel, die Situation vor dem ersten Weltkrieg beschreibt: „Wenn wir den allgemein angenommenen Satz von 3% leer stehender Wohnungen für die Beantwortung der Frage nach dem Bestehen eines Wohnungsmangels zugrunde legen, finden wir, dass nur in 10 von 69 Gemeinden, für die aus der Zeit vor Kriegsausbruch Zahlen vorliegen, ein ausreichendes Wohnungsangebot vorhanden war. 23 Gemeinden verfügten über einen Bestand von 1,5 bis 3% leer stehender Wohnungen, in den übrigen Gemeinden betrug die Leerziffer weniger als 1,5%. Dies waren die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt in der Vorkriegszeit!“ Und einen Zeitgenossen zitier-



Städtischer Wohnungsbau der 20er Jahre hier am Beispiel der Wohnstadt „Carl Legien“ in Prenzlauer Berg. Durch „Licht, Luft und Sonne“ wurde die Wohnqualität gegenüber den Mietskasernen deutlich verbessert.



Wohnungsnot gegen Ende der 80er Jahre: Am Bahnhof Zoo bildeten sich in den frühen Morgenstunden lange Warteschlangen am Zeitungskiosk, um möglichst schnell die spärlichen Wohnungsinserate zu erstehen.

rend hält Nadel fest: „In den letzten Friedensjahren hat die Bautätigkeit versagt. Die Wohnungsnot erreichte einen bedrohlichen Umfang. Eine Katastrophe schien unabwendbar. Da kam als Retter – der Krieg.“ Diese Form der „Rettung“ war indes nur von kurzer Dauer, da die Bautätigkeit im Laufe des Kriegs völlig zum Erliegen kam. Den Mangel an Wohnungen nutzten die Hausbesitzer vielfach aus, um höhere Mieten zu verlangen. Nun wurde die Politik aktiv und erließ Schutzbestimmungen für Familien von Kriegsteilnehmern und schließlich „die Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 26. Juli 1917“, durch die die Landesbehörden befugt wurden, Einigungsämter unter anderem zu ermächtigen, über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters zu befinden oder über eine Erhöhung der Miete zu bestimmen. Mit weiteren in den Folgejahren erlassenen Mieterschutzgesetzen bildeten diese Maßnahmen den Ausgangspunkt des heutigen sozialen Mietrechts.

„Öffentlich statt privat, sozial statt spekulativ“

Das Ende des Ersten Weltkriegs bedeutete auch das Ende der Hohenzollern-Monarchie, aber noch lange nicht das Ende der Wohnungsnot. Im Kampf um die Vorherrschaft innerhalb der Arbeiterbewegung hatte sich die Sozialdemokratie mit Unterstützung der militärischen Führung und Freikorpsverbänden

gegen die USPD und die KPD durchgesetzt. Um die andauernde explosive Stimmung unter Kontrolle zu bekommen, mussten sich die Lebensverhältnisse in den Arbeiterhaushalten nun aber grundlegend verbessern. Somit rückte die Lösung der Wohnungsfrage ins Zentrum der staatlichen Politik und erhielt Verfassungsrang. In Artikel 155 der Weimarer Verfassung vom August 1919 heißt es: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Missbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern. (...) Grundbesitz, dessen Erwerb zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, zur Förderung der Siedlung und Urbarmachung oder zur Hebung der Landwirtschaft nötig ist, kann enteignet werden.“ Mit der Gründung städtischer Wohnungsbaugesellschaften und der staatlichen Wohnungsbauförderung entstanden in Berlin zwischen 1924 und 1930 rund 135.000 Wohnungen, mit denen annähernd eine halbe Millionen Menschen mit Wohnraum versorgt werden konnten. Finanziert wurde der Wohnungsbau über die am 1. April 1924 eingeführte Hauszinssteuer, die eine Besteuerung des Altbaubesitzes bedeutete. Damit wurde ein Teil der gewaltigen Inflationsgewinne der Immobilienbesitzer abgeschöpft. Denn in der Hyperinflation des Jahres 1923 waren diese innerhalb

kürzester Zeit faktisch vollständig entschuldet worden.

Mit den Staatsinterventionen gehörte die liberale Phase im Wohnungswesen der Vergangenheit an. Noch heute finden sich die grundlegenden Prinzipien der damaligen Politik auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: „Die öffentliche Hand setzte dabei auf ein Gegenmodell zur überbelegten Mietskaserne und zum Spekulantentum, das aus dem Reformgedanken der Jahrhundertwende herrührte. In enger Liaison mit der Avantgarde aus Kunst und Architektur suchte die Politik, ihre sozialpolitischen Utopien in die Tat umzusetzen. Öffentlich statt privat, sozial statt spekulativ, komfortabel statt eng, hell statt dunkel, luftig statt stickig, hygienisch statt ungesund – mit solcherart zugespitzten Begriffen grenzte man die ‚neue Architektur‘ von der (zu diesem Zeitpunkt ohnehin beendeten) Phase des Mietskasernenbaus ab.“

Alarmzeichen ignoriert

Das Berliner Abgeordnetenhaus, die rot-rote Regierung und die Senatorin für Stadtentwicklung werden von den historischen Erfahrungen genauso wenig berührt wie die Bundespolitik. Anstelle eines Artikels 155, der die Weimarer Republik auf soziale Ziele festlegte, findet sich im Grundgesetz der Bundesrepublik seit letztem Jahr der Artikel 143d, der die sogenannte Schuldenbremse regelt. Die politischen Spielräume für Kommunen und Länder werden somit weiter beschnitten. Die deutlichen Alarmzeichen der Ausgrenzung und Diskriminierung der Unterschichten werden auf allen Ebenen sehenden Auges ignoriert. Und Alarmzeichen gibt es allein im Wohnungswesen schon zu genüge, wie die oben zitierten Studien und speziell für Berlin die Zahlen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen belegen. Die geringe Neubautätigkeit, der rasant sinkende Leerstand in der Region, die deutliche Verknappung preisgünstiger Wohnungen, die sinkenden Einkommen auf einem immer unsicherer werdenden Arbeitsmarkt, die tendenziell steigenden Energiekosten, das Anwachsen der Bevölkerung, die zunehmende Zahl kleiner Haushalte sowie die geplanten Kürzungen beim Arbeitslosen- und Wohngeld werden die soziale Krise und die Spaltung der Gesellschaft zwangsläufig vertiefen.

Eigentumsförderung als Wohnungspolitik

Mit der Wohnraumverknappung werden Mieter/innen in die risikoreiche Bildung von Wohneigentum gedrängt

Christian Linde

Mit der Verknappung von Wohnraum hat die öffentliche Hand in den zurückliegenden Jahren massiv die Eigentumsbildung forciert. Im rot-rot regierten Berlin, wo Privatisierung und Börsennotierung von ehemals kommunalen Wohnungsbeständen das Leitbild der Wohnungspolitik bestimmen, setzt der Senat ebenfalls weiter auf Eigentumsförderung statt auf soziale Wohnraumversorgung. In den kommenden Jahren soll der Umbau der Mietermetropole zur Eigentümerstadt vorangetrieben werden.

Die Bildung von Wohneigentum nimmt vor allem in den Städten immer mehr zu. Das ist das Ergebnis einer Sonderanalyse der jüngsten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamts für das Jahr 2008. Im Rahmen der Stichprobe befragt das Bundesamt alle fünf Jahre private Haushalte zu ihren Einnahmen und Ausgaben, zur Vermögensbildung, zur Ausstattung mit Gebrauchsgütern und zur Wohnsituation. Die Untersuchung ergab, dass der Anteil der Wohnungseigentümer/innen bundesweit seit 1993 von 15% auf 22% angestiegen ist. Geradezu explodiert ist die Quote in Ostdeutschland. In nur 15 Jahren hat sie sich von 9% auf 17% fast verdoppelt.

Eigentümer/innen fallen nicht vom Himmel

Jung, urban und Single – das ist, der Untersuchung zufolge, das typische Profil von Wohnungseigentümer/innen. Bundesweit leben fast zwei Drittel aller 1-Personen-Haushalte in Eigentumswohnungen. Dabei ist bei der Wahl zwischen Mietwohnung, Eigenheim oder Eigentumswohnung nicht die finanzielle Situation, sondern der Familienstand bzw. die Familiengröße entscheidend. Zurückzuführen ist der Boom bei der Bildung von Wohneigentum jedoch in erster Linie auf die Rahmenbedingungen. Die Wohnungsmarktsituation und die Steigerung der Mietbelastung drängen immer mehr Mieter/innen in die Eigentumsbildung. So ist in den zu-

rückliegenden Jahren der Wohnungsneubau auf ein Rekordtief gesunken. Spätestens seit 2005 wird weniger gebaut, als nötig wäre, um das Verschwinden von Wohnungen durch Umwandlung, Abriss oder Überalterung auszugleichen. Branchenvertreter/innen diagnos-



Zur Miete wohnen in Berlin 87% der Bevölkerung. Nach den Wünschen der Senatsverwaltung soll die Wohneigentumsquote deutlich erhöht werden. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verkaufen Eigentumswohnungen aus dem öffentlichen Wohnungsbestand. Von uneingeschränkter Zustimmung bei der Bevölkerung kann angesichts der Privatisierung jedoch keine Rede sein.

tizieren in Ballungsgebieten eine sich entwickelnde Wohnungsnot, galoppierende Mietpreise und einen Bedarf von mindestens 300.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Erreichte die Wohnungsproduktion 1995 mit rund 540.000 Fertigstellungen in ganz Deutschland ihren Höhepunkt, ist seitdem ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Die Zahl der neu erstellten Wohnungen lag nach Angaben des Statistischen Bundesamts 2008 bei nur noch 155.820. Als Reaktion auf diese Entwicklung haben Ende letzten Jahres der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt die „Initiative Wohnungsbau in Deutschland“ gegründet und fordern eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Sie verlangen von den politischen Entscheidungsträgern auf Bundes- und Landesebene, die staatlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirksam und nachhaltig zu verbessern. Im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP ist von einem Kurswechsel allerdings nicht die Rede. „Wir wollen die Wohneigentumsquote in Deutschland erhöhen“, heißt es dort.

Senat strebt Umbau der Mieterstadt Berlin an

Selbst der rot-rote Berliner Senat setzt weiter auf Eigentumsförderung statt auf Sozialen Wohnungsbau. So beklagt Ulrich Nußbaum, dass in der Hauptstadt noch immer 87% der Menschen zur Miete wohnen. Das will der parteilose Finanzsenator ändern. „Ich glaube, es liegt vor allem daran, dass in Berlin immer noch so viel Wohnraum äußerst preiswert zur Verfügung steht“, mutmaßte Nußbaum Anfang Mai gegenüber dem Tagesspiegel. „Je mehr wir Weltstadt werden, werden sich auch die Kosten metropolengerecht entwickeln. Das ist nur eine Frage der Zeit.“ Mittelfristig will der Senat nach den Worten von Nußbaum die Eigentümerquote an der Spree durch entsprechende Fördermaßnahmen um 10% erhöhen. Insbesondere Baugruppen in den Innenstadtbereichen sollen in Zukunft verstärkt gefördert werden. Dass mit der Abkehr von einer sozialen Wohnraumversorgung und einer kontinuierlich steigenden Mietbelastungsquote immer häufiger auch Normalverdiener zur Bildung von Eigentum gedrängt werden, davor warnt die Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin seit Jahren. Ein Viertel der Beratungssuchenden der Schuldnerberatungsstellen gehört inzwischen zu den Immobilienschuldnern.

Sie wollen weiter verkaufen

Anmerkungen zum Wohnungsparteitag 2010 der Berliner SPD

Gekürzter Beitrag aus „Erkennen und Gestalten, Nr. 50“ von Gerlinde Schermer (Donnerstagskreis der Berliner SPD)

Am 26. Juni 2010 fand der Parteitag der Berliner SPD statt. Der Leitantrag war überschrieben mit „Mieterstadt Berlin. Bezahlbaren Wohnraum sichern, Mietpreistreiber stoppen, den ökologischen Wandel der Stadt sozial gestalten.“ Das klingt wunderschön und lässt auf einen Politikwechsel hoffen. Doch dazu müsste die Sozialdemokratie zuerst ihre Stadtentwicklungssenatorin aus dem Amt holen. Da das nicht geschehen ist, bleibt alles beim Alten und deshalb dankt das MieterEcho Gerlinde Schermer für ihre Kritik.

Wohnungsbestand halbiert

Im Jahr 1990 verfügten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins über insgesamt 482.000 Wohnungen. Die SPD hat zunächst mit der CDU, dann mit der Partei Die Linke regiert. 2001 – zum politischen Machtwechsel – befanden sich noch 386.000 Wohnungen in öffentlicher Hand. Bis heute ist die Zahl der im Landeseigentum befindlichen Wohnungen auf 259.700 (Zahl der Investitionsbank Berlin) gesunken. Diese Zahl wird von Sachkundigen als geschönt betrachtet. In den letzten zehn Jahren hat die SPD, haben Klaus Wowereit, Michael Müller und Thilo Sarrazin gemeinsam mit der PDS bzw. Die Linke mindestens 126.300 Wohnungen aus öffentlichem Besitz verkauft.

Glaubwürdige sozialdemokratische Wohnungspolitik?

Wie war das möglich? Alle SPD-Landesparteitage haben sich doch gegen Wohnungsverkäufe ausgesprochen. Und wenn diese Beschlüsse gelten: Warum dann die schwammigen Formulierungen zu Verkäufen im Leitantrag des Landesvorstands? Dazu gibt es nur eine Antwort: Sie wollen weiterhin verkaufen!

Wowereit und SPD-Landesvorstand Müller wollen mit Ulrich Nußbaum da weitermachen, wo sie mit Sarrazin aufgehört haben. Dazu brauchen sie ein Mandat, eine Rechtfertigung. Denn angesichts der vielen von Mietsteigerungen Betroffenen ist auch der Privatisierungsfraktion in der SPD klar, dass man beim Wohnungsverkauf nicht so ungeniert wie bisher weitermachen kann. Man braucht eine Methode, die weitere Verkäufe unschädlich erscheinen lässt.

Sozialgericht: Hunderttausend Klagen gegen Hartz IV

Von den 100.000 Klagen beim Sozialgericht gegen Hartz-IV-Entscheidungen gelten mehr als 70% Wohnungsfragen. Der Kapitalmarkt und Hartz IV sind offenkundig nicht geeignet, die Wohnungsprobleme für die rasch steigende Zahl armer Menschen in Berlin zu lösen.

Mit Wohnungen kann man viel Geld verdienen

Wohnungen sind eine erstklassige Gelegenheit, viel Geld zu verdienen – zum Beispiel für Grundstückseigentümer, Projektentwickler, Bauherren, Investoren, Vermieter, Makler oder Kapitalgeber. Ganz am Ende

dieser Kette der Beteiligten finden wir dann Mieter oder Eigentümer einer Wohnung. Alle diese Beteiligten sind mehr oder weniger nachvollziehbar miteinander verbunden. Sicher ist nur, dass ein sozialer Rechtsstaat das Grundrecht auf eine menschenwürdige Wohnung zu gewährleisten hat.

Wohnung ist Daseinsvorsorge

Deshalb ist es richtig, dass der Staat das Wohnungswesen und die Wohnungswirtschaft nicht allein dem Kapitalmarkt überlässt. Vom Mieterschutzrecht bis zum Wohngeld gibt es viele staatliche Mittel, die den unermöglichten Mietern helfen und sie schützen sollen. In der Berliner Realität aber sichern die öffentlichen Mittel vor allem die Rendite der Wohnungswirtschaft. Ist das die Art Daseinsvorsorge, für die Sozialdemokraten eintreten?

Zum Leitantrag des Landesvorstands:

1. Der Leitantrag ist ein Blankoscheck für den weiteren Verkauf von Wohnungen aus dem öffentlichen Bestand.

Zurück zur Verschleierung des weiteren Verkauf von städtischem Wohnungseigentum: Als Käufer werden nun nicht mehr Finanzinvestoren in den Blick genommen, sondern Genossenschaften. Entschärft diese Verkaufsbestimmung das Problem der Bestandsverminderung? Natürlich nicht. Das Ziel des Antrags ist der weitere Verkauf öffentlicher Wohnungen mit dem Segen des Landesparteitags. Der Antrag stellt aber nicht klar, was der Vorsitzende Müller will. Und alle, die daran mitgearbeitet haben, allen voran der stellvertretende Vorsitzende Marc Schulte, sagen es auch nicht. Aber natürlich wissen sie es.

2. Genossenschaften und öffentliche Wohnungen

Genossenschaften sind privatrechtlich organisierte, kraft Satzung auf wirtschaftlichen Erfolg ihrer Mitglieder (Genossen) orientierte Marktteilnehmer. Der Begriff Genosse hat historische Bedeutung. Es gibt keinen sozialdemokratischen Hintergrund oder Zusammenhang, auch wenn der Vorstandsantrag dies zu vermitteln versucht. Warum also soll Berlin weiter Wohnungen verkaufen? Und warum an Genossenschaften? Weil Kredite im Augenblick „billig“ sind? Und was macht die Genossenschaft, wenn die Kredite wieder teuer werden? Sie erhöht die Mieten, um den Schuldendienst leisten zu können oder verkauft ihre Bestände, um so ihren Vorständen eine „auskömmliche“ Rendite zu sichern! Daher hat z. B. die Charlottenburger Baugenossenschaft gegen den erbitterten Widerstand der Genossenschaftsmitglieder im Jahr 2010 die Satzung geändert und im § 2 („Zweck und Gegenstand der Genossenschaft“) die „Veräußerung“ von Wohnungen in der Satzung verankert.

3. Zur Mitwirkung des Liegenschaftsfonds

Der Liegenschaftsfonds ist eine parlamentsferne Einrichtung, die den Weisungen des Finanzsenators unterworfen ist. Er ist eine Behörde. Man tut dort, was man gesagt bekommt, beim Verkauf von Golfanlagen wie beim Umgang mit einem stillgelegtem Flughafengelände. Tempelhof

Leitantrag im Internet:
www.spd-berlin.de/positionen/landesparteitage/

und Tegel sind die nächsten Objekte im großen Spiel mit und um Wohnungen. Verschenken soll Berlin einzigartiges Baugelände, fordert über die Presse der Verband der Wohnungsunternehmen, in dem auch die meisten Genossenschaften Mitglied sind. Deren Geschäftsführerin, Maren Kern, sagt ganz offen, was die Genossenschaftsvorstände wollen: Mietobergrenzen werden bekämpft, steigende Mieten gefordert und verteidigt. Sie seien, meint Frau Kern, Ausdruck der „Metropolen-Normalität“.

4. Schuldenerlass für Nutznießer des Sozialen Wohnungsbaus

Nirgendwo sind die Möglichkeiten des Sozialen Wohnungsbaus so kriminell missbraucht worden wie in Berlin (Feststellung des ehemaligen Bau- und Finanzsenators Klaus Riebschläger). Die heutigen Schulden sind das Ergebnis hemmungsloser Gewinnabschöpfung. Nicht die Wohnungen wurden saniert, sondern das eigene Vermögen. Man glaubte, sich auf die über Jahre ohne Rechtsgrundlage praktizierte Anschlussförderung verlassen zu können. Als die SPD diese Perversion gegen den heftigen Widerstand des Senats endlich beendete, mussten Gerichte diese politische Entscheidung juristisch beglaubigen. Wenn es jetzt zum Schuldenerlass käme, wäre dies nichts anderes als eine Anschlussförderung durch die Hintertür!

ANSCHLUSSFÖRDERUNG

Die Problematik der eingestellten Anschlussförderung im Sozialen Wohnungsbau gewinnt an Dramatik, die Lösungsvorschläge werden immer grotesker. Es ist im Gespräch – und darauf bezieht sich Gerlinde Schermer –, den Förderungsnehmern (d. h. den Eigentümern) die Schulden zu erlassen, in der Hoffnung, auf diesem Weg die Bestände aus dem Kostenmietrecht in das Vergleichsmietrecht überführen zu können. Eine naive Vorstellung, die aber bezeichnenderweise gegenüber den Eigentümern eine ungeahnte Großzügigkeit beinhaltet, die sie den Mieter/innen kategorisch verweigert. Dabei ist das Lösungskonzept einfach und viel billiger:

- Erwerb der betreffenden Objekte durch die öffentlichen Wohnungsbauunternehmen.
- Ausgleich durch gleichwertige Ersatzwohnungsangebote für betroffene Mieter/innen durch die öffentlichen Wohnungsbauunternehmen.
- Strikte Belegungsbindung in den jetzt ungebundenen und für jede Spekulation offenen Beständen.
- Neuauflage diverser Unterstützungsmaßnahmen für die Mieter/innen wie Umzugsbeihilfen und Mietzuschüsse.

Kleine Geschichte eines Antrags

und Einblick in die Gemütslage der Mitglieder des Bauausschusses

Joachim Oellerich

In dieser Stadt tickt eine wohnungspolitische Zeitbombe. Durch die eingestellte Anschlussförderung des Sozialen Wohnungsbaus geraten immer mehr Wohnungen ab Baujahr 1987 in das Kostenmietrecht mit der Folge, dass ohne die Begrenzung durch den Mietspiegel die Mieten dieser Objekte in astronomische Höhe gesteigert werden können. Es muss vonseiten der Politik etwas geschehen und zwar schnell. Am wirkungsvollsten wäre, die Objekte zurückzukaufen, wenn sich dazu Gelegenheit bietet.

Am 9. März 2010 stellte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus folgenden Antrag (Drucksache 16/3049):

„Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen: Das Abgeordnetenhaus fordert den Senat auf, Sozialwohnungen aus dem Segment, für das keine Anschlussförderung gewährt wird und die zur Zwangsversteigerung kommen bzw. zum Verkauf stehen, im Einzelfall durch landeseigene Wohnungsunternehmen aufzukaufen.“

Damit werden drei Ziele verfolgt: Die entsprechenden Wohnungen sollen aus dem System der Kostenmiete herausgelöst werden. Der Erwerb soll einen Beitrag zu einer gleichmäßigeren Verteilung von landeseigenen Wohnungen über die Stadt leisten. Dem Ausfall von Landesbürgschaften, mit denen die Wohnungen in der Regel besichert sind, wird vorgebeugt.“

Das ist ein erster zaghafter Schritt in die richtige Richtung. Warum? Objekte, die auf dem Wohnungsmarkt Spekulanten einen Freibrief zur Entmietung bieten, gehören nicht dorthin.

Gleichgültig, ob sie zwangsversteigert oder frei angeboten werden. Eine Landesregierung, die auch nur ein Fünkchen soziale Verantwortung spürt, hat hier zu handeln – und das heißt Rückkauf. Der Antrag verlangt soviel Entschlossenheit gar nicht für alle Objekte. Er spricht vom dem Einzelfall, bei dem die Verwertungsmöglichkeiten auch tatsächlich gegeben sind. Das muss auf irgendwelche Schrott-Immobilien ja nicht unbedingt zu treffen. Und um einem weiteren Missverständnis vorzubeugen: Es geht in dem Antrag auch nicht darum, den von der rot-roten



Im Fanny-Hensel-Kiez wehren sich Mieter/innen gegen die steigenden Mieten ihrer Sozialwohnungen.

Koalition verschleuderten Bestand an öffentlichen Wohnungen wieder aufzufüllen. Solch nichtliberales Denken haben sich die Grünen längst abgewöhnt. Es geht darum, eine unerträgliche Situation zu vermeiden und letztlich auch, eine Zeitbombe zu entschärfen, denn täglich fallen weiter Wohnungen aus der Förderung.

Dass durch diese Rückkäufe die sträflich vernachlässigte gleichmäßige Verteilung von Wohnungen im Sinne der Erhaltung der sozial durchmischten Stadt wirklich wieder verbessert kann, dürfte fraglich sein, gehört aber zu der Sorte Wunschdenken, die Sympathie verdient. Und dass schließlich dem Land durch diese Rückkäufe viel Geld erspart werden kann, sollte doch – ganz im Sinne der Haushaltskonsolidierungsversuche – die Zustimmung der Verantwortungsträger finden.



Hemmungslose Gewinnabschöpfung durch Missbrauch im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin

Zwangsversteigerungen als gute Gelegenheit

Ein sanfter Antrag mit richtiger Zielsetzung. Und welches Schicksal erleidet er? Der Bauausschuss behandelte den Antrag erstmals zwei Monate später auf der Sitzung vom 12. Mai 2010. Die Verzögerung wirft ein Licht auf die von den Abgeordneten gesetzten Prioritäten. Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) gibt in der Sitzung bekannt, dass die Investitionsbank Berlin aufgefordert worden sei zu prüfen, in welchem Umfang Wohnungen im Rahmen von Zwangsversteigerungen erworben werden können, wiegelt aber sofort ab. Der Kauf müsse wirtschaftliche vertretbar sein, sagt sie, und fügt kategorisch hinzu: Ein Erwerb um jeden Preis kommt nicht infrage. René Stadtkewitz (CDU) hält es angesichts der Landesbürgschaften für richtig, solche Wohnungen zu akzeptablen Preisen aufzukaufen

und konstatiert, der Antrag sei sowohl aus wohnungs- als auch aus finanzpolitischer Hinsicht sinnvoll. Selbst Albert Weingartner (FDP), der dem Immobilienbesitzerverein Haus und Grund angehört, hält Zwangsversteigerungen für eine gute Gelegenheit für Wohnungsbaugesellschaften, günstigen Wohnraum zu erwerben.

Es scheint alles klar, doch jetzt schlägt die Stunde von Uwe Doering aus der Fraktion Die Linke. Er regt an, nicht über den Antrag abzustimmen, um erst noch klären zu lassen, ob es sich bei den vorliegenden Fällen um Ausnahmen handele oder ob sich ein Trend abzeichne. Man schüttelt sich: Dass es sich um einen Trend handelt, ist bekannt, seit die Berichte der Expertenkommission über die

Folgen der Einstellung der Anschlussförderung und vor allem die einschlägigen Berichte über die immer stärkere Anspannung des Wohnungsmarkts, durch die die Sache so lukrativ wird, vorliegen. Alles ist seit Jahren allgemein zugänglich, doch für Döring offenbar Material, das er bisher tapfer ignoriert durfte. Michael Arndt (SPD) schließlich, dem MieterEcho als wenig kompetenzträchtig bekannt, murmelt, dass er den Vertagungsvorschlag des Kollegen Döring unterstütze.

Das Protokoll endet mit den Worten: „Der Ausschuss vertagt den TOP.“ Sieg für Rot-Rot.

Prüfen statt handeln

Vierzehn Tage später, am 26. Mai 2010, kommt der Antrag erneut auf die Tagesordnung. Döring wird von Jutta Matuschek (Die Linke) kongenial vertreten. Das zeigt sich schon daran, dass sie der in ihrer Fraktion

gepflegten Leidenschaft für falsche oder zumindest ungenaue Fakten frönt. Aus 163 Insolvenzen macht sie 140. Klingt harmloser, vielleicht auch hübscher. Und aus 476 Wohnobjekten werden 713. Damit werden 140 Insolvenzen eher zu Ausnahmen. Die ganze Rückkaufgeschichte will ihr nicht schmecken. Könnte, so fragt sie treuherzig, das nicht eine Nachsubventionierung ungeahnten Ausmaßes sein? Wer das versteht, muss über eine besondere mentale Konstruktion verfügen, doch Frau Matuschek setzt noch einen drauf und das liest sich im Protokoll so: „Mit dem Zwischenparken von Wohnungen bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften werde die asoziale Wohnungsbauförderung für den letztlich privaten Eigentümer potenziert.“

Man ist versucht, zu heulen oder zu flüchten, vielleicht will sie gerade das, verstehen kann man es nicht. Schließlich aber kommt sie groß raus: „Die Koalition wolle – im Gegensatz zur CDU (sic!) – nicht alle Sozialwohnungen pauschal wieder ankaufen, sondern prüfen und dann dem Prüfungsergebnis entsprechend handeln.“

Michael Arndt (SPD) glaubt an die Gefahr von Persilscheinen für die Privaten – unter denen auch solche seien, die ihrer Verantwortung gerecht würden – und spricht sich ebenfalls für das Prüfen aus. Die Grünen, offenbar ähnlich genervt wie der halbwegs politisch gebildete Leser dieser Protokolle, erklären sich bereit, ihren harmlosen kleinen Handlungsauftrag in einen völlig belanglosen Prüfungsantrag umzuändern. Und so wird beschlossen: „Der Senat wird aufgefordert zu prüfen, in welchen Fällen es wohnungspolitisch, finanzpolitisch und für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften betriebswirtschaftlich sinnvoll ist, von der Insolvenz bedrohte Immobilien des Sozialen Wohnungsbaus zu erwerben. Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. Juli zu berichten.“

Nicht aufgefordert wird die Senatsverwaltung zur Prüfung, ob es für die Mieter/innen, die von Rauswurf bedroht sind, sozial sinnvoll und gefordert ist, den Rückerwerb vorzunehmen. Aber das ist bei dieser Senatsverwaltung sowieso nicht das geringste Problem.

Die Sitzung endet schließlich mit dem Beschluss, den Termin für die gemeinsam mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr geplante Informationsreise nach Shanghai abzusagen. Warum, fragen sich die Steuerzahler/innen. Denn das haben sich die Abgeordneten doch redlich verdient.

Heile Welt in Lichtenberg?

Bürgerbegehren fordert Mietpreisbegrenzungen

Peter Hammels

In Lichtenberg wird die soziale und kulturelle Infrastruktur mehr und mehr in Gutsherrenart von den ansässigen Wohnungsunternehmen finanziert. Dafür zahlen müssen letztendlich die Mieter/innen. Mit einem Bürgerbegehren wird nun versucht, diese fragwürdige Entwicklung in vernünftige Bahnen zu lenken.

„Es ist schade, dass wir fast keine Mieterbeiräte mehr haben.“ Michael Wagner, der Prokurist des landeseigenen Wohnungsunternehmens Howoge (50.000 Wohnungen im Bezirk Lichtenberg), machte in der März-Sitzung des Lichtenberger Ausschusses für „Soziales/Mieterinteressen“ der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) einen entspannten Eindruck. Nachdem Anfang März die beiden Geschäftsführer aufgrund der Hillenberg-Affäre gehen mussten, steht er neben dem provisorischen Geschäftsführer Reinhard Baumgarten an vorderster Front der Howoge. Seine Bemerkung sollte zwei Botschaften transportieren: Erstens, dass die Howoge ein mieterfreundliches Unternehmen ist und mit Mieterbeiräten keine Probleme hat, sondern sie als Kooperationspartner ansieht. Zweitens, dass die Mieterschaft mit der Howoge offensichtlich so zufrieden ist, dass sie gar keinen Grund sieht, Mieterbeiräte zu bilden oder aufrecht zu erhalten.

Sponsoring der Howoge

Die Howoge – so scheint es – hat im Bezirk Lichtenberg keine Gegner, dafür ein großes Netzwerk von Verbündeten. Ein Blick in die Pressemitteilungen der Howoge der letzten Monate zeigt die Aktivitäten, mit denen sie das Netzwerk aus Verbündeten aufrecht erhält: „Howoge unterstützt Schulprojekt zum Thema Klimaschutz“, „Howoge unterstützt Carl-von-Linné-Schule für Körperbehinderte“, „Sportplatz des SV Lichtenberg 47 e. V. heißt jetzt Howoge-Arena ‚Hans Zoschke‘“, „Howoge unterstützt Straßenfest in der Wönnichstraße“, „Howoge wird neuer Partner der Berlin Baskets“. Auch ein Besuch im Tierpark

HILLENBERG-AFFÄRE

Im Februar 2010 wurde bekannt, dass die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge Aufträge direkt an das Ingenieurbüro des SPD-Abgeordneten Ralf Hillenberg vergeben hatte.

Friedrichsfelde lohnt sich, um die Sponsoring-Aktivitäten der Howoge an einem „lebendigen“ Beispiel vorgeführt zu bekommen.

Loyal bis zum bitteren Ende

Diese karitativen Aktivitäten (neudeutsch: Charity) werden von den politischen Verantwortlichen im Bezirk, d. h. von Bezirksamt und der breiten Mehrheit der Lichtenberger BVV nicht nur unterstützt, sondern gezielt gefördert und koordiniert. Beispielhaft dafür steht die vor zwei Jahren gegründete „Bürgerstiftung Lichtenberg“, die außer vom Bezirksamt und von der Howoge auch von der mit 10.000 Wohnungen größten Wohnungsgenossenschaft Berlins, der Wohnungsbaugenossenschaft Lichtenberg (WGLi), ins Leben gerufen wurde. Weitere werbewirksame Zusammenarbeit zwischen Bezirksamt und Wohnungsunternehmen findet außerdem im Wirtschaftskreis Hohenschönhausen-Lichtenberg e. V. statt, in dem sich neben der Howoge die Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ hervortut. Außerdem ist hier der MAZZ-Verlag organisiert, der mit seiner kostenlosen, werbefinanzierten Regionalzeitung „Lichtenberg-Hohenschönhausener“ für das richtige mediale Klima im Bezirk sorgen soll.

Auch die Namensweiterung „Howoge-Arena“ für das bezirkseigene Hans-Zoschke-Stadion im Herbst letzten Jahres kam durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Bezirksamt und Howoge zustande. Für die Namensweiterung zahlte die Howoge an das Bezirksamt und an den Nutzer des Stadions, den SV Lichtenberg, eine vertraglich vereinbarte Summe, über die absolutes Stillschweigen vereinbart wurde. Selbst die Bezirksverordneten können nur über Akteneinsicht die genauen Konditionen in Erfahrung bringen.

Die Hillenberg-Affäre zu Beginn dieses Jahres machte einmal mehr deutlich, mit welcher ausgeprägten Loyalität sowohl das Bezirksamt als auch die Mehrheitsfraktionen in der

Der Bezirksverordnete Peter Hammels sitzt für die Wahlalternative Soziales Berlin (WAS-B) in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Lichtenberg.

Lichtenberger BVV der Howoge verbunden sind. In der Februar-Sitzung lehnten sowohl Die Linke als auch die SPD mit Empörung einen Resolutionsantrag ab, der die Geschäftsführer Hans-Jürgen Adam und Bernd Kirschner zum Rücktritt aufforderte und dem Aufsichtsrat der Howoge Versagen in seiner Arbeit bescheinigte. Alle Fakten zur Hillenberg-Affäre waren der Öffentlichkeit zu diesem Zeitpunkt längst bekannt, nur fünf Tage nach dieser BVV-Sitzung mussten die beiden Geschäftsführer auf Druck von Finanzsenator Ulrich Nußbaum ihren Hut nehmen.

Lückenfüller gesucht

Der Grund dafür, dass Bezirksamt und BVV die Sponsoring-Aktivitäten ansässiger Wohnungsunternehmen unterstützen, ist naheliegend: Lichtenberg hat die Sparvorgaben der Senatsfinanzverwaltung im Bezirkshaushalt in den letzten Jahren vorbildlich umgesetzt. Besonders brutal war der Bezirkshaushaltsplan 2008/2009, der durch einen Ergänzungshaushaltsplan 2009 noch verschärft wurde. 17 der 21 Lichtenberger Jugendfreizeiteinrichtungen wurden zwecks Kostenreduzierung an freie Träger ausgelagert. Zudem wurden u. a. die Angebote der Jugendberufshilfe und Schulstationen drastisch gekürzt, der Kulturetat eingedampft, ein Bürgeramt trotz stabiler Besucherzahlen geschlossen, eine Schulbuslinie eingestellt, Erholungsfahrten für Kinder aus sozial schwachen Familien weitgehend abgeschafft und die Pflege der Grünanlagen deutlich reduziert. Auch die freien Träger, an die im Bezirk die soziale Fürsorge in den letzten Jahren mehr und mehr outgesourct wurde, bekamen deutlich weniger Mittel zugewiesen.

Die Lücke, die dadurch in die soziale und kulturelle Infrastruktur des Bezirks gerissen wurde, soll nun durch Charity-Aktivitäten ansässiger Wohnungsunternehmen reduziert werden. Mittlerweile betrachtet Finanzsenator Nußbaum den Bezirk Lichtenberg als einen Musterbezirk für nachhaltige Haushaltssanierung. Eine klare Aufforderung an andere Bezirke, das Charity-Modell Lichtenbergs zu kopieren. Dieses Modell wird freilich von den Mieterhaushalten Lichtenbergs finanziert. Ganz anschaulich wird das, wenn eine Lichtenberger Familie von ihrem Vermieter ein

Mieterhöhungsverlangen von 11 Euro im Briefkasten hat und einen Tag später in der Mieter- oder Mitgliederzeitung einen Eintrittsgutschein für den Tierpark Friedrichsfelde (Eintritt: 11 Euro) findet. Die Mieterhöhung gilt Monat für Monat, der Gutschein nur einmal.

Mietpreis- und Einkommensentwicklung klaffen auseinander

So hat sich Lichtenberg zu einem teuren Pflaster entwickelt. Gemäß Analysen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) war Lichtenberg in den Jahren 2008/2009 bereits der dritt-teuerste Bezirk bezüglich der Nettokaltmieten bei Neuvermietungen (Mittelwert: 5,49 Euro/qm). Nur Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg wiesen höhere Werte auf. Und auch bei den Bestandsmieten der BBU-Wohnbestände nimmt Lichtenberg mit 4,95 Euro/qm mittlerweile einen der vorderen Ränge ein. Insbesondere die Howoge hat sich in den letzten Jahren als ein zuverlässiger Mietpreistreiber erwiesen. Sie hat mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,12 Euro/qm (2009) alle Berliner Wohnungen (Mietspiegel 2009: 4,83 Euro/qm) längst hinter sich gelassen. Und während 2001 bis 2008 das mittlere Pro-Kopf-Einkommen in Lichtenberg nur geringfügig von 900 auf 950 Euro stieg (5,5%), erhöhte die Howoge im gleichen Zeitraum ihre durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,27 auf 5,11 Euro/qm (19,7%). Sie rechtfertigte dies meist mit wirtschaftlichen Gründen. Dabei fuhr das Unternehmen in den letzten Jahren in Serie Millionengewinne ein (Reingewinne: 32 Millionen Euro in 2008, 36 Millionen Euro in 2009) und verfügt mittlerweile über Eigenkapital von fast 1 Milliarde Euro (Eigenkapitalquote über 40%). Bei weiterer Betrachtung wird deutlich, dass das Charity-Modell nicht so funktioniert, wie es die beteiligten Akteure der Öffentlichkeit gerne weismachen wollen. So hat der Jugendbereich des SV Lichtenberg entgegen den Beteuerungen des Bezirksamts vom Hans-Zoschke-Deal bisher wenig Nutzen gehabt.

Bürgerbegehren gestartet

Gegen diese fragwürdigen Zustände wurde nun in Lichtenberg das Bürgerbegehren „Keine Kooperation mit Mietpreistreibern“ ge-

startet. Es fordert das Bezirksamt auf, nur noch mit solchen Wohnungsunternehmen werbewirksame Kooperationen einzugehen, deren durchschnittliche Nettokaltmiete nicht über dem Gesamtdurchschnitt aller Berliner Wohnungen liegt und deren durchschnittliche Mietpreissteigerung der letzten fünf Jahre den Anstieg des mittleren Berliner Pro-Kopf-Einkommens im gleichen Zeitraum nicht übertrifft.

Das Bürgerbegehren ist ein Ärgernis für die politischen Strukturen des Bezirks. Insbesondere die Partei Die Linke Lichtenberg, der Bezirksverband der Parteivorsitzenden Gesine Löttsch, reagiert empört. Auf der Titelseite der Juni-Ausgabe der „Info Links“, dem Parteiblatt des Bezirksverbands, schreibt die Vorsitzende des BVV-Sozialausschusses, Annegret Gabelin: „Sozialpolitisch geradezu abenteuerlich ist,

Lichtenberger Wohnungsunternehmen halten sich an den Mietspiegel, der zwischen Mieter- und Vermieterorganisationen ausgehandelt wurde. Er ergibt je nach Ausstattung und Lage sehr differenzierte Miethöhen. Die Howoge, gegen die sich in besonderem Maße die Vorwürfe richten, hat für die Hälfte ihres Wohnungsbestands Miethöhen festgesetzt, die den für Hartz-IV-Beziehende festgelegten Grenzen entsprechen.“

Wie Gabelin zu dieser Behauptung kommt, ist schwer zu ermitteln, zumal im Beteiligungsbericht der Senatsfinanzverwaltung die differenzierten Miethöhen der landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht aufgeführt sind. Eine weitere Frage ist, welche Wohnungsgrößen Gabelin und die Howoge für Hartz-IV-Beziehende als angemessen betrachten. Insbesondere bei Betrachtung der Neuvermietungsangebote der Howoge ist die Antwort auf diese Frage interessant. Das Online-Wohnungsangebot der Howoge ist hinreichend groß, um diesbezüglich statistische Auswertungen vorzunehmen. Eine Analyse der 478 ins Netz gestellten Neuvermietungsangebote am Stichtag 23. Mai 2010 zeigt, dass bei Wohnungsgrößen, die typischerweise von Hartz-IV-Haushalten gefragt sind, bei Weitem nicht die Hälfte eine Bruttowarmmiete aufweist, die gemäß der Richtlinie der AV Wohnen als angemessen gelten würde. Beispielsweise wurden von



dem Bezirksamt zu verlangen, künftig auf die Förderung sozialer, kultureller und sportlicher Projekte durch Wohnungsunternehmen zu verzichten. Ich bin froh darüber, dass kommunale und genossenschaftliche Vermieter in Lichtenberg Verantwortung für das Gemeinwohl übernehmen.“

Dabei verlangt das Bürgerbegehren nicht den grundsätzlichen Verzicht auf die künftige Förderung sozialer Projekte durch Wohnungsunternehmen, sondern fordert Rahmenbedingungen, die von Wohnungsunternehmen erfüllt werden müssen, wenn sie weiterhin in Partnerschaft mit dem Bezirksamt solche Projekte durchführen wollen.

Hälfte des Howoge-Wohnbestands Hartz-IV-konform?

Weiterhin kritisiert Gabelin, dass das Bürgerbegehren eine „obskure Durchschnittsrecheneri“ betreibt und führt aus: „Die

der Howoge zu diesem Stichtag 215 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis 70 qm angeboten. Eine Warmmiete bis maximal 444 Euro wiesen davon jedoch nur 51 Wohnungen auf (23,7%). 444 Euro ist der Richtwert für einen 2-Personen-Haushalt, der Hartz IV bezieht.

Betrachtet man zudem nur die Wohnungsangebote aus den südlichen, citynahen Bezirksregionen (Friedrichsfelde, Karlshorst, Lichtenberg-Süd), ergeben sich noch schlechtere Werte. Bleibt festzuhalten, dass die Durchschnittswerte doch mehr aussagen, als es die Politiker des Bezirks wahrhaben möchte. Das Bürgerbegehren läuft noch bis November. Bis dahin müssen die Initiatoren 6350 gültige Unterschriften gesammelt haben.

der Howoge zu diesem Stichtag 215 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis 70 qm angeboten. Eine Warmmiete bis maximal 444 Euro wiesen davon jedoch nur 51 Wohnungen auf (23,7%). 444 Euro ist der Richtwert für einen 2-Personen-Haushalt, der Hartz IV bezieht.

Weitere Infos unter www.was-b.de/mieten

Nachtrag zum Beitrag über die Schieritzstraße

Im letzten MieterEcho (Nr. 340, S. 18) berichteten Mieter/innen aus der Schieritzstraße in Prenzlauer Berg über ihre Erfahrungen mit einer Modernisierung in einem Milieuschutzgebiet. Die Arbeit der vermietenunabhängigen Mieterberatung wurde – wie üblich – kritisiert und die Unterstützung der Bezirkspolitiker blieb aus. Das ist nach den Erfahrungen der Berliner MieterGemeinschaft nicht außergewöhnlich. Die Beratungsgesellschaften werden für ihre Tätigkeit in Stufen bezahlt, und wenn es ihnen gelingt, einen Sozialplan abzuschließen, erreichen sie die höchste Stufe und damit das höchste Honorar. Kein Wunder, dass sie nicht das Interesse einer der Parteien verfolgen, sondern das eigene. Um das zu erreichen, üben sie Druck auf die schwächere Seite aus, und das sind fast immer die Mieter/innen, vor allem wenn sie keine durchsetzungsfähige Hausgemeinschaft bilden. Häufig wird von den Mieterberatungsgesellschaften der Eindruck erzeugt, es bestehe eine Verpflichtung zur Kooperation mit ihnen. Das ist falsch, eine solche Verpflichtung gibt es nicht.

Die Berliner MieterGemeinschaft rät ihren Mitgliedern daher stets, sich auf das Mietrecht zu stützen. Dabei helfen ganz effektiv die Jurist/innen der Berliner MieterGemeinschaft.

Die Mieter/innen der Schieritzstraße haben viele schlechte Erfahrungen machen müssen, und dabei hat sich ihr negatives Urteil auch auf den wohnungspolitischen Sprecher der Grünen, Andreas Otto, erstreckt. Der aber weist die Vorwürfe zurück. Weil wir hoffen, dass er als Landespolitiker den bezirklichen Interessenbrei in Prenzlauer Berg auch wenig genießbar findet, kommen wir seiner Bitte, den Beitrag aus der Schieritzstraße entsprechend zu ergänzen, gerne nach:

Milieuschutzgebiete sind eine sinnvolle Sache

Widerspruch zu den Behauptungen von Frau Sandra Kaliga im MieterEcho Nr. 340, Mai 2010, Seite 18.

Frau Kaliga behauptet in ihrem Artikel über die Modernisierung in der Schieritzstraße in Prenzlauer Berg, dass ich in der Angelegenheit nichts unternommen hätte, nachdem sie sich an mich gewandt hat. Sie schreibt: „Was folgte, war Schweigen.“

Dazu stelle ich fest: Frau Kaliga und eine weitere Mieterin hatten sich im Sommer 2009 an mich mit der Bitte gewandt, in einem konkreten Härtefall bei der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag zu vermitteln. Ich habe mich mit der Gewobag in Verbindung gesetzt und konnte in dem konkreten Fall erreichen, dass auf eine Modernisierungsumlage zum Teil verzichtet wird. Die Mieterin hat sich schriftlich bei mir bedankt. Das war nicht Schweigen, sondern ein gutes Stück Arbeit.

Die Häuser der Gewobag in der Schieritzstraße liegen in einem Milieuschutzgebiet, für das nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) eine Erhaltungssatzung festgesetzt wurde. Konkret bedeutet das, dass Modernisierungsmaßnahmen auf den „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ beschränkt sind. Darüber hinausgehende Maßnahmen, sogenannte Luxusmodernisierungen, sollen so verhindert werden. Auch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wie die Gewobag überziehen bei Modernisierungen und müssen dann gebremst werden.

In der Vergangenheit wurden in Prenzlauer Berg in Milieuschutzgebieten teilweise konkrete Mietobergrenzen vorgeschrieben. Aufgrund von einschlägigen Gerichtsurteilen ist dies jedoch leider seit mehreren Jahren nicht mehr möglich. Infolgedessen ist es für Mieter/innen – wie im geschilderten Fall – schwieriger geworden, sich gegen unangemessene Mietsteigerungen zur Wehr zu setzen. Wir Bündnisgrünen setzen uns deshalb dafür ein, dass Mietobergrenzen endlich eine tragfähige gesetzliche Basis bekommen und in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten mittels entsprechender Sozialstudien ermittelt und festgesetzt werden können.

Andreas Otto, MdA, Bau- und wohnungspolitischer Sprecher, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus

Die Jagd nach dem Phantom geht weiter

Immobilienlobby legt einen Gesetzesentwurf zu raschen Räumungsverfahren und „Mietnomaden“ vor

Christian Linde

Wie lange die konservativ-liberale Koalition im Bund noch hält, ist nicht absehbar. Die Immobilienwirtschaft will die verbleibende Amtszeit von CDU/CSU und FDP dafür nutzen, um branchenfreundliche Gesetzesprojekte durchzubringen. Auch die Debatte um beschleunigte Räumungsverfahren und die sogenannten Mietnomaden versucht die Eigentümerlobby wieder zu beleben. Ziel ist es, die Dauer von Räumungsverfahren zu verkürzen. Die Attacke gegen Mieterrechte sorgt unterdessen offenbar selbst in der Immobilienwirtschaft für Konflikte.

Die Vermieterlobby lässt nicht locker. Bereits kurz nach dem Amtsantritt der Koalition aus CDU/CSU und FDP auf Bundesebene Ende letzten Jahres flossen umfangreiche Änderungsvorschläge aus der Feder der Hauseigentümer. Nun macht die Branche erneut Druck auf die Politik. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat einen Gesetzesentwurf „zur beschleunigten Räumung von Mietwohnungen bei Mietnomadentum“ vorgelegt. „Als Mietnomaden werden in jüngerer Zeit Personen bezeichnet, die von einer Mietwohnung in die nächste ziehen, mit dem Vorsatz, keine Miete zu zahlen. In vielen Fällen werden die Wohnungen in einem verwahrlosten Zustand hinterlassen. Obwohl über solche Vorkommnisse in neuerer Zeit vermehrt

Auf der Jagd nach dem Phantom ...



in den Medien berichtet worden ist, bleibt offen, ob dem eine tatsächliche Zunahme an Fällen zugrunde liegt oder ob darin nur ein allgemeines Risiko zum Ausdruck kommt, das mit der Vermietung einer Wohnung grundsätzlich verbunden ist“, informiert das Internetportal Wikipedia. Entsprechend liegen seitens der Vermieterverbände anstelle von belastbaren Zahlen lediglich „Schätzungen“ vor. So sollen bundesweit 15.000 „Mietnomaden“ für Mietausfälle, Gerichtskosten und Räumungen sorgen. Um dem wirksam begegnen zu können, sieht der Vorstoß des IVD vor, die Verfahrensdauer und den Zeitraum bis zu einer tatsächlichen Räumung der Wohnung zu verkürzen. „Um dieses Ziel zu erreichen,

sind Änderungen im Bereich des Miet- und Vollstreckungsrechts notwendig“, sagt Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbands IVD. Der materielle Schaden durch „Einmietbetrüger“ könne für Vermieter schnell zur Existenzbedrohung werden. Selbst bei klaren Fällen seien bis zur Räumung der Wohnung häufig bis zu 18 Monate vergangen. „Die Mietschulden wachsen währenddessen weiter und können bis zu 25.000 Euro und mehr betragen“, behauptet Kießling. „Mit unserem Entwurf möchten wir die Zeit zwischen Kündigung und Räumung verkürzen. Durch den Gesetzesentwurf könnte sich die Zeit halbieren“, hofft Kießling. Das derzeitige Mietrecht biete zu viele Möglichkeiten, das



Mit dem diskriminierenden Begriff „Mietnomaden“ werden Personen bezeichnet, die wiederholt größere und auch hochwertige Wohnungen oder Häuser mieten, aber vorsätzlich keine Miete zahlen. Mietschuldner/innen sind begrifflich davon abzugrenzen, da bei ihnen der Mietrückstand ohne Vorsatz – oft aus finanziellen Nöten – entsteht.

Räumungsverfahren nach einer Kündigung unnötig in die Länge zu ziehen. Konkret lauten die Vorschläge: Schon bei anfänglichem Zahlungsverzug solle eine einstweilige Räumungsverfügung möglich sein. Zudem solle die Nichtzahlung der Mietsicherheit zum gesetzlichen Kündigungsgrund werden. Darüber hinaus plädiert der IVD dafür, staatliche Transferleistungen, etwa bei Arbeitslosengeld-II-Beziehenden, direkt an den Vermieter zu zahlen. Außerdem solle die zweimonatige Schonfrist schon ab Zugang der Kündigung laufen und eine Räumungsfrist nur dann gewährt werden, wenn auch eine Nutzungsentschädigung gezahlt wird.

Koalition aus Politik und Immobilienwirtschaft

Mit seinen Forderungen agiert der Immobilienverband nicht etwa im luftleeren Raum, sondern greift ganze Passagen aus dem zwischen Christ- und Freidemokraten vereinbarten Koalitionsvertrag auf. Darin heißt es u.a.: „Wir wollen das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin überprüfen (...). Mietnomadentum (...) werden wir wirksam begegnen. Die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sollen einheitlich sein. Mietrechtliche Ansprüche müssen auch wirksam vollstreckt werden können. Zweckgebundene staatliche Transferleistungen zu den Wohnkosten müssen auch tatsächlich den Vermieter erreichen.“ Die Frage, auf welcher Grundlage die Bundesregierung diese Ziele umsetzen will, ist bisher offen. „Differenziertes statistisches Datenmaterial liegt zum ‚Mietnomadentum‘ nicht vor“, lautet die Antwort auf eine parlamentarische Anfrage von Ende letzten Jahres.

Dass es sogar in der Immobilienwirtschaft selbst mittlerweile Differenzen in Sachen „Mietnomaden“ gibt, darüber berichtet eine Informationsplattform im Internet. Unter der Überschrift „Mietnomaden erzeugen Verbandszwist“ vermutet der Autor als Grund für den Austritt des Hausbesitzerverbands „Haus und Grund Deutschland“ aus dem Dachverband der Immobilienwirtschaft BSI nicht zuletzt unterschiedliche Auffassungen zur Frage der „Mietnomaden“.

Mieter/innen sollten sich durch die Diskussion nicht einschüchtern lassen. Wer trotz eines Mangels an der Mietsache vor einer berechtigten Mietminderung zurückschreckt, um sich nicht dem Vorwurf des „Mietnomadentums“ auszusetzen, sollte im Zweifel eine Beratungsstelle aufsuchen.

Zum Jagen getragen

Nach acht Jahren an der Regierung und unter dem Druck eines Volksbegehrens und der Opposition entdeckt die rot-rote Koalition das Thema „Transparenz“

Benedict Ugarte Chacón

Als die rot-rote Regierung 2002 in Berlin antrat, war „Transparenz“ ihr großes Ziel. Zumindest ist davon in der Koalitionsvereinbarung oft die Rede. Aber an eines hat sich die Koalition jahrelang nicht heran getraut: Eine Änderung des Informationsfreiheitsgesetzes, die es den Bürger/innen ermöglicht, zumindest teilweise Einblick in Verträge zwischen dem Land Berlin und privaten Investoren zu nehmen. Impulsgeber dafür war das von der Bürgerinitiative „Berliner Wassertisch“ angestrebte Volksbegehren zur Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge zu den Berliner Wasserbetrieben, was von der Grünen-Fraktion aufgegriffen und in einen Gesetzesentwurf gegossen wurde. Erst unter diesem Druck sah sich die rot-rote Koalition genötigt, einen eigenen Gesetzesentwurf vorzulegen. Im Juli beschloss das Abgeordnetenhaus eine Änderung des Informationsfreiheitsgesetzes, die auf einen Kompromiss zwischen SPD, Linke und Grünen zurückgeht.

Das geänderte Informationsfreiheitsgesetz sieht unter anderem vor, dass von nun an jede/r Einblick in Verträge nehmen kann, die das Land Berlin mit privaten Vertragspartnern bei der Übertragung von Beteiligungen im Bereich der Daseinsvorsorge schließt. Bislang kann dergleichen zwar beantragt werden, aber sowohl Private als auch der Senat verweigerten in brisanten Fällen den Einblick. Selbst Abgeordnete müssen, wie im Fall der Berliner Wasserbetriebe, den Klageweg beschreiten. Nun ist die Verwaltung angehalten, die Verträge von sich aus zu veröffentlichen. Dies betrifft die Wasserversorgung, die Abfallentsorgung, den öffentlichen Nahverkehr, die Energieversorgung, das Krankenhauswesen sowie die Datenverarbeitung im Zusammenhang mit hoheitlichen Aufgaben. Allerdings erstreckt sich dieses Recht auf Akteneinsicht nicht auf Vertragsbestandteile, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthalten, deren Bekanntwerden einen „wesentlichen wirtschaftlichen Schaden“ für den privaten Vertragspartner nach sich ziehen würde. Hier ist jedoch abzuwägen, ob das Informationsinteresse der Bürger/innen oder das schutzwürdige Geheimhaltungsinteresse des privaten Vertragspartners überwiegt. Grundsätzlich soll das Informationsinteresse überwiegen, wenn der private Vertragspartner

entweder keinem oder keinem wesentlichen Wettbewerb ausgesetzt ist. Falls der Vertragspartner nicht mit der Preisgabe der Verträge einverstanden sein sollte, muss er selbst nachweisen, was einen durch die

Veröffentlichung entstehenden „wesentlichen wirtschaftlichen Schaden“ ausmachen soll. Mit diesem neuen Gesetz soll für die Zukunft zumindest ausgeschlossen sein, dass ein Stillschweigen zu skandalösen Vertragsinhalten – wie zum Beispiel bei den Berliner Wasserbetrieben – vereinbart werden kann.

Stillschweigen zu skandalösen Vertragsinhalten

Für Verträge, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung geschlossen wurden und in denen solch ein Stillschweigen vereinbart wurde, fand sich eine andere Regelung. Hier ist der private Vertragspartner des Landes Berlin zu Nachverhandlungen aufzufordern, die eine Anpassung des Vertrags zum Ergebnis haben sollen. Kommt es innerhalb von sechs Monaten nicht zu einer Einigung, soll der Vertrag offen gelegt werden – sollte das Geheimhaltungsinteresse der privaten Seite nicht „erheblich überwiegen“. Diese neue Passage des Gesetzes ist auf den Fall der Berliner Wasserbetriebe gemünzt: Zwar hatte die damalige PDS in der Opposition noch gegen die geheimen Verträge gewettert, in der Regierung erging sich ihr Wortführer, Wirtschaftssenator Harald Wolf, aber nur in leisen Ankündigungen, mit den Privaten vielleicht einmal über die Offenlegung sprechen zu wollen. Passiert ist in diesem Bereich bislang



Das Abgeordnetenhaus beschloss eine Änderung des Informationsfreiheitsgesetzes. Mit der Novellierung soll für die Zukunft ausgeschlossen sein, dass ein Stillschweigen zu umstrittenen Vertragsinhalten – wie beispielsweise bei dem Teilprivatisierungsvertrag zu den Berliner Wasserbetrieben – vereinbart werden kann.

nichts. Dabei hat Wolf schon einige Male über diese Verträge verhandelt, allerdings nur hinter verschlossenen Türen und immer zugunsten der Privaten.

Volksbegehren soll abgewendet werden

Dass Rot-Rot nun plötzlich sein Herz für transparente Vertragsgestaltung entdeckt hat, mag mit dem Umstand zusammenhängen, dass sich diese Regierung weitaus Angenehmeres vorstellen kann, als ein gegen ihre Politik gerichtetes Volksbegehren, das, wenn es zum Volksentscheid käme, sich in den Wahlkampf hineinziehen würde. Im ursprünglichen Gesetzentwurf der Fraktionen von SPD und Die

Linke heißt es: „Mit dem vorliegenden Antrag zur Änderung des Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) greift das Abgeordnetenhaus von Berlin ein wesentliches Anliegen des Volksbegehrens ‚Schluss mit den Geheimverträgen – Wir Berliner wollen unser Wasser zurück!‘ auf.“ Eine solche Aussage, die wie ein Zugeständnis klingen soll, ist süßes Gift. Nicht umsonst erklärte der Partei- und Fraktionsvorsitzende der SPD, Michael Müller, das Volksbegehren umgehend für „obsolet“. Ob nun die Teilprivatisierungsverträge zu den Wasserbetrieben tatsächlich offen gelegt werden, bleibt abzuwarten. Die Grünen weisen darauf hin, dass die Chance, nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen eine Offenlegung

zu erzwingen, erheblich gestiegen sei. Der „Berliner Wassertisch“ hingegen kritisierte die Gesetzesänderung als „Sand in die Augen“, da davon auszugehen sei, dass die privaten Anteilseigner sich mit rechtlichen Mitteln gegen die Offenlegung wehren würden und mit einem jahrelangen Rechtsstreit zu rechnen sei. Hier bleibt die Frage offen, ob dies nicht auch der Fall wäre, sollte die Initiative mit ihrem Volksbegehren erfolgreich sein.

Doch selbst wenn es zu Auseinandersetzungen um die in der Vergangenheit geschlossenen Privatisierungsverträge kommen sollte, eines hat die rot-rot-grüne Kompromiss-Koalition klar gestellt: In Berlin wird in Zukunft transparent privatisiert.

Wasser gehört in Bürgerhand

Zweite Stufe des Volksbegehrens angelaufen

Gerhard Seyfarth

Spätestens wenn die jährliche Betriebskostenabrechnung eintrifft, merken Berlins Mieter/innen, dass Wasser in dieser Stadt ein kostbares Gut ist. Um mehr als ein Drittel ist es seit 2001 teurer geworden. Die Berliner Wasserbetriebe wurden 1999 vom CDU/SPD-Senat zu 49,9% an ein Konsortium aus RWE, Vivendi und Allianz verkauft und damit teilprivatisiert. Der genaue Inhalt der Verträge blieb jedoch bis heute ein Geheimnis.

Das soll sich ändern. Seit Sommer 2007 läuft in Berlin ein Volksbegehren zur Offenlegung der Verträge. Nachdem die Senatsparteien SPD und Die Linke dieses Volksbegehren zunächst

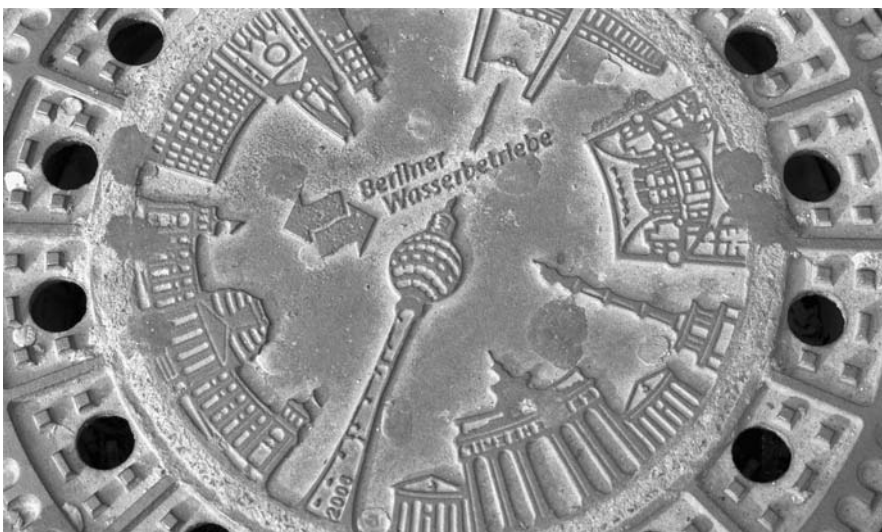
abwürgen wollten, jedoch dafür vom Landesverfassungsgericht eine Abfuhr erhielten, haben sie jetzt mit den Grünen eine Änderung des Informationsfreiheitsgesetzes vorgelegt.

Eine rückwirkende Offenlegung von Privatisierungsverträgen soll möglich werden.

Wie so oft liegt der Teufel im Detail: Über die Offenlegung entscheidet der Senat, danach steht der Rechtsweg offen. Verbandsklagen sind nicht zulässig, und ab der zweiten Instanz, dem Oberverwaltungsgericht besteht teurer Anwaltszwang. Die Gesetzesänderung ist zwar ein Erfolg für die Privatisierungsgegner, es besteht aber überhaupt kein Grund, auf die Fortführung des Volksbegehrens zu verzichten. Bisher hat sich der Senat nur bewegt, wenn Druck von außen ausgeübt wurde. Die derzeit geltenden Verträge über die Wasserbetriebe sind für die Konzerne RWE und Veolia (ehemals Vivendi; Allianz ist aus internen Gründen ausgeschieden) vermutlich eine Lizenz zum Gelddrucken bis Vertragsende 2027, jedenfalls haben sie eine vorzeitige Rekommunalisierung durch den Rückkauf der Wasserbetriebe strikt abgelehnt.

Die in Europa gemachten Erfahrungen mit der Privatisierung von Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge zeigen, dass die leeren Staatskassen damit vorübergehend gefüllt werden, letztendlich aber die Bürger/innen die Zeche bezahlen. Deshalb heißt es in einem Aufruf des Berliner Wassertischs: „Wasser gehört in Bürgerhand“. Die begonnene zweite Stufe des Volksbegehrens soll uns diesem Ziel näher bringen. Unterschriftenlisten sind in der Geschäftsstelle der Berliner Mietergemeinschaft erhältlich.

Weitere Infos:
www.berliner-wassertisch.net



Wasser ist ein bedeutendes Allgemeingut und steht nicht nur im Zentrum dieser Stadt.

Der 13. Bezirk

Was den Tourismus betrifft, beschränkt sich die Stadtpolitik auf eine Zuschauerrolle

Christian Linde

Der Berlin-Tourismus boomt. Fristete der Tourismus früher ein Schattendasein, hat er sich in den zurückliegenden zwanzig Jahren zum wichtigsten Wirtschaftszweig für die Hauptstadt entwickelt. Mittlerweile gehört sie als Reiseziel zu den drei Top-Adressen in Europa. Mit den Konsequenzen für die Stadtentwicklung werden die Bewohner/innen in den Quartieren jedoch weitgehend allein gelassen. Insbesondere die negativen Auswirkungen auf das Wohnungsangebot und die Verdrängungstendenzen in den beliebten Kiezen der Innenstadtbezirke nehmen mit den steigenden Touristenzahlen zu. Ressortübergreifende Konzepte zur Bewältigung der Folgen des millionenfachen Gästestroms existieren dennoch bislang nicht.

Reisebusse vor dem Reichstag, Menschen- trauben vor Museen und Touristengruppen in den Kiezen. Ob an den repräsentativen Standorten der sogenannten Hochkultur oder den angesagten Plätzen der Subkultur, Berlin ist zunehmend von Touristenströmen geprägt. In den ersten drei Monaten dieses Jahres besuchten 1,8 Millionen Menschen die Hauptstadt. Das waren laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 14% mehr als im ersten Quartal des Vorjahrs. Am deutlichsten fiel die Steigerung in der Hotellerie aus. Mit rund 4 Millionen Übernachtungen in den ersten drei Monaten des Jahres wurde ein Anstieg von 17,4% verzeichnet. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistikamts meldeten die Beherbergungsstätten und Campingplätze 729.000 neu angekommene Gäste. Dies bedeutet eine Steigerung um 16% zum Vorjahreszeitraum. (Zum Vergleich: Bun-

desweit ist lediglich ein Zuwachs von 5,5% registriert worden.) Die Zahl der Übernachtungen stieg um 21,8%. „Berlin befindet sich derzeit in einem außergewöhnlichen Steigflug. Die Bildmächtigkeit der Events im vergangenen Jahr – das Jubiläum des Mauerfalls und die Leichtathletik-Weltmeisterschaft – hat sich in Reisen umgesetzt“, kommentierte Burkhard Kieker, Geschäftsführer der Berlin Tourismus Marketing GmbH (BTM), die Zahlen. Doch nicht nur weltweit ausstrahlende Höhepunkte sorgen für den Boom. Gäste aus der gesamten Welt besuchen längst zu allen Jahreszeiten und unabhängig von konkreten Anlässen die Stadt. Die Branche expandiert.

Wichtigster und stärkster Wirtschaftszweig

Zählte Berlin 1993 rund 40.000 Gästebetten, sind es aktuell bereits 108.000 in insgesamt

732 Beherbergungsstätten. Die nächste Zielmarke, die sich die Branche gesetzt hat, liegt bei 120.000 Schlafplätzen – Ende offen. Verbuchte die Tourismusindustrie 1993 noch 2,5 Millionen Übernachtungen pro Jahr, waren es im letzten Jahr knapp 19 Millionen. Für das laufende Kalenderjahr wird mit der Überwindung der 20-Millionen-Grenze gerechnet. Die Tages-, die Übernachtungs- und die Business-Touristen geben jeweils im Durchschnitt 60 Euro, 200 Euro bzw. 250 Euro pro Tag aus. Die durchschnittliche Verweildauer liegt zwischen 2,5 und 5 Tagen. Vor allem Kultur, Wissenschaft und Sport bilden Anziehungspunkte, die dementsprechend eine besondere Stellung in den Marketingstrategien einnehmen. Mit einem geschätzten Bruttoumsatz von rund 9 Milliarden Euro pro Jahr ist die Tourismusindustrie inzwischen nicht nur der am stärksten wachsende, sondern auch der wichtigste Wirtschaftszweig der Stadt. Rund 235.000 (offiziell) Beschäftigte sind in Hotellerie, Gastronomie, Taxiwesen und Einzelhandel mittelbar oder unmittelbar im Tourismussektor tätig.

„Wir vermarkten das Produkt Berlin“

Der Motor dieser Prozesse ist die BTM, die 1993 gegründet wurde und das Fremdenverkehrsamt abgelöst hat. Gesellschafter sind neben dem Land mit 15% und der Investitionsbank Berlin mit 25% die wichtigen Akteure der Tourismusindustrie aus dem Hotelgewerbe, die Berliner Flughäfen und die Messe Berlin. Die BTM hat die Aufgabe, weltweit für das touristische Angebot zu werben. Dass auch die Kulturszene jenseits der Touristenmeile im Regierungsbezirk Mitte eine Schlüsselrolle im Stadtmarketing einnimmt und sich die Touristenströme entsprechend in



Tourismus als Aufwertungsmotor: In der Innenstadt entstehen nicht nur immer mehr Hotels, sondern auch Hostels. Für diese wird zum Teil auch Wohnraum umgewandelt.



In der Berliner Innenstadt entstehen überall neue Ferienwohnungen, sogar an der Sonnenallee in Neukölln.

Stadtvierteln von Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln eingestellt haben, wird von den Branchenvertretern als wesentlicher Teil des Erfolgsrezepts gewertet. Trotz der Dimensionen, die der Tourismus mittlerweile angenommen hat, sieht der Gesellschaftervertrag des Marketingunternehmens eine Beschäftigung mit stadtentwicklungspolitischen und sozialen Fragen nicht vor. „Wir vermarkten das Produkt Berlin“, sagt Gerhard Buchholz von der BTM.

„Unser Job ist getan, wenn die Leute am Hauptbahnhof aussteigen oder in Schönefeld gelandet sind.“ Zwar kooperiere die Landespolitik mit der Tourismusindustrie, das Leitbild der Senatsverwaltung für Wirtschaft sehe jedoch lediglich vor, „den Rahmen zu setzen für weiteres Wachstum“. Konsequenzen ziehe der Senat aus dem wachsenden Tourismus nicht. Dabei sind die Auswirkungen von 350.000 Gästen pro Tag, die bevorzugt in die



Neben Gentrifizierung auch Touristifizierung: Die angesagten Innenstadtkieze werden zunehmend von Touristen besucht. Anwohner/innen fühlen sich oft durch die damit einhergehende Lärmbelästigung der Gastronomie gestört.

Innenstadt gelockt werden, inzwischen übersehbar. So wächst die Kluft zwischen den Interessen der Tourismusindustrie und der Stadtbevölkerung. Neben den klassischen Konflikten um die Lärmbelästigung durch Restaurants und Kneipen sowie um den Müll, den feiernde Gruppen im öffentlichen Raum hinterlassen, sind die Nachbarschaften durch die sprunghafte Zunahme der Zahl von Hostels und der Umwandlung von Miet- in Ferienwohnungen betroffen.

Stadtverträglicher Tourismus oder tourismusverträgliche Stadt?

Eine „hypermobile kreative Klasse“ aus Künstlern, Wissenschaftlern und Aussteigern, die nicht den klassischen Touristen zuzurechnen seien, so die Einschätzung von Johannes Novy (Center for Metropolitan Studies, TU Berlin), bildeten eine wachsende Gruppe „temporärer Stadtnutzer“. Angezogen von den im internationalen Vergleich noch immer geringen Lebenshaltungs- und Wohnkosten in Berlin, leisteten diese „hochmobilen urbanen Milieus“ aus den Bereichen der Kreativwirtschaft, Wissenschaft und Kultur, die sich zeitlich beschränkt und projektbezogen in der Stadt aufhielten, wegen ihrer Bereitschaft, hohe Mieten zu zahlen, längst einen wesentlichen Beitrag für eine beschleunigte Aufwertung in Gebieten wie Kreuzberg und Neukölln. Weil ein Abebben der Tourismuswelle nicht zu erwarten sei, müsse der Senat in seiner vom Wirtschaftsressort dominierten Tourismuspolitik umsteuern. Novy plädiert deshalb für ein neues „Leitbild“, um vor allem der touristischen Ausbeutung lokaler Kieze begegnen zu können: „Tourismus muss Teil einer bewohnerorientierten Stadtpolitik werden.“ Um weg von der Wachstumsorientierung und hin zu einem „verträglichen und zuträglichen Tourismus“ zu kommen, sei allerdings ein Zusammenwirken von Senatsverwaltungen und Bezirken nötig. Nur wenn die quartiersbezogenen Folgen der Tourismusindustrie in einen gesamtstädtischen Zusammenhang gestellt würden, könnten sie auch die stadtentwicklungspolitischen Auswirkungen für die Nachbarschaften positiv beeinflussen. Um welche Dimensionen es sich handelt, wird deutlich, wenn man sich vergegenwärtigt, das die Branche beim Tourismus vom 13. Bezirk spricht. Ob Berlin zukünftig von stadtverträglichen Tourismus geprägt sein wird oder weiterhin eine tourismusverträgliche Stadt bleibt, ist in erster Linie eine politische Frage.

Im Schatten der Aufwertung

Auch im Wedding wollen sich Mieter/innen gegen Gentrifizierung wehren

Peter Nowak

Wenn es um Aufwertung und Mietsteigerungen in Berlin geht, fällt den meisten nicht an erster Stelle der Wedding ein. Daher scheint es auf den ersten Blick verwunderlich, dass sich seit Mai 2010 ein Kreis von Bewohner/innen über die Gentrifizierung im Wedding und mögliche Gegenstrategien verständigen will.

Auf einem ersten Treffen wurde klar, dass der Wedding in Bezug auf Aufwertungstendenzen mit Stadtteilen wie Prenzlauer Berg und Nordneukölln nicht zu vergleichen ist. Die aktuelle Höhe der Mieten bei Neuvermietungen sei noch wesentlich niedriger als in anderen Stadtteilen. Das ist auch das Ergebnis einer Marktmietenanalyse des Internetportals Immowelt von Anfang Mai 2010. Danach liege die durchschnittliche Nettokaltmiete von Wohnungen im Wedding bei Neuvermietungen unter 6 Euro/qm. Doch wenn man die unterschiedlichen Kieze und Quartiere im Wedding betrachtet, kann man durchaus Aufwertungstendenzen beobachten. Der Stadtsoziologe Andrej Holm nennt als Beispiel die Brunnenstraße, wo sich die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo verstärkt um eine besserverdienende Mieterschaft bemüht. Auch können Veränderungen im Bereich des Einzelhandels beobachtet werden. „Die preiswerten Geschäfte wurden alle geschlossen. Die neuen Läden sind fast immer leer und die Kleider und Taschen dort haben nicht einmal Preisschilder“, so die Beobachtung einer Mieterin.

Verantwortungsbewusste Vermietung

Wie solche Aufwertungstendenzen vor allem von der Geschäftswelt initiiert werden, zeigt das Beispiel der Initiative „Aktives Stadtzentrum Müllerstraße“. Sie hat sich zum Ziel gesetzt hat, die Müllerstraße als attraktives, wirtschaftliches Zentrum zu stärken, und will „an der Müllerstraße den Wedding neu entdecken“. Das von dem Architektur- und Stadtplanungsbüro Jahn, Mack & Partner ausgearbeitete Handlungskonzept für ein

sogenanntes Geschäftsstraßenmanagement zielt auf „Ansprache und Beratung von Eigentümer/innen für eine verantwortungsbewusste Vermietung“ und „gezieltes Ansiedlungsmanagement für einen attraktiven Branchenmix“. Die von der Initiative sicherlich begrüßten Folgen beschreibt eine Mieterin: „Die meisten 1-Euro-Läden sind schon verschwunden und damit auch viele günstige Angebote. Was jetzt neu hinzukommt, ist meist in den höheren Preisklassen angesiedelt. Keine Ahnung wer da einkaufen soll – wir sicherlich nicht mehr.“ Da stellt sich natürlich die Frage, ob hier die Mieterstruktur dem Warenangebot angepasst werden soll.

Sorgt die BND-Zentrale für einen Wedding-Hype?

Die neue Zentrale des Bundesnachrichtendienstes in der Chausseestraße könnte zahlungskräftige Mieter/innen in den Wedding

bringen. In den Immobilieninfos der Berliner Sparkasse heißt es über dieses Großprojekt: „Ein besonderer Magnet wird die neu errichtete BND-Zentrale an der Chausseestraße. Hier entstehen alleine ca. 7000 neue Arbeitsplätze. Die sich hier niederlassende Klientel ist einkommensstark und zwischen 30 und 45 Jahre alt. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksflächen entstehen viele Neubauvorhaben in dieser Region.“

Der „richtige Wedding-Hype“ werde noch kommen, erklärte Volker Devermann vom Immobilienunternehmen IMQ Nordverbund bereits im letzten Jahr dem Tagesspiegel. Der Verwalter von drei großen Baugenossenschaften und einigen privaten Investoren gibt sich optimistisch: „Der Wedding ist im Wandel.“ Das verdanke er auch Zuziehenden von auswärts, darunter Studenten, Künstler und Berufspendler. In dieser Einschätzung ist er sich einig mit Jörg-Christian Dreyer, dem Geschäftsführer der Immobilienfirma GD Real, die unter dem Etikett „modernes, komfortables Wohnen im Gründerzeitbau“ Wohnungen im Wedding vermarktet. Dazu gehören auch drei Gründerzeithäuser in der Schererstraße 9 bis 11. Direkt daneben befindet sich das linke Hausprojekt Schererstraße 8, deren Bewohner/innen den Austausch über die Gentrifizierung im Wedding initiiert haben und fortsetzen wollen. Zurzeit bemüht sich die Initiative um weitere Informationen über Aufwertungstendenzen, Mietsteigerungen, Kündigungen etc. im Wedding.

Kontakt:
weddingrecherche@riseup



Die BND-Zentrale in der Chausseestraße könnte eine zahlungskräftige Mieterschaft im Wedding nach sich ziehen.

Hey Nachbarin, mach mit!

Mieter/innen wehren sich gegen die Verwertung ihres Hauses

Laura Berner und Ibrahim Weichsel

Die Verdrängung von Mieter/innen durch Modernisierungen und steigende Mieten sind in aller Munde. Ein Beispiel aus der Forster Straße in Kreuzberg zeigt, dass eine gut organisierte Hausgemeinschaft den Profitmaximierungswünschen der Hauseigentümer durchaus etwas entgegensetzen kann.

„Alles fing im Juni 2009 damit an, dass ein jungdynamischer Mann die Wohnungen besichtigte, abfotografierte, einen gleich dutzte und erzählte, dass er sympathischerweise ‚mit ein paar Freunden‘ unser Haus zu kaufen gedenke. Auf die Frage, ob er und seine Freunde denn vor hätten, nach dem Kauf die Miete zu erhöhen, lautete seine Antwort: Nein, natürlich nicht. Es kam aber anders.“ So der Bericht eines Mieters der Forster Straße 8.

Der Interessent kam als Vertreter der Alpha Square Group, die sich in ihrem Internetauftritt als „Boutique für Investitionsberatung in Immobilien“ vorstellt und es auf „unterbewertete ertragreiche Immobilien abgesehen“ hat. Die Eigentümer der Firma, Gerald Rücker und Jörg Gusko, beide Investmentbanker, verwalten einen Immobilienfonds im Steuerparadies Isle of Man mit einem Renditeversprechen von 15,2%. Das

Kapital der Anleger wird durch die Aufwertung und den Wiederverkauf erworbener Immobilien verwertet.

Ein paar Monate nach der ersten Besichtigung bekamen die Mieter/innen der Forster Straße 8 einen Brief, in dem die Hausverwaltung Voigtländer Immobilien AG die Freude darüber kundtat, dass aufgrund des vollzogenen Eigentümerwechsels die bisherige Vernachlässigung der Bausubstanz ein Ende habe und „die neue Eigentümerin derzeit ein Konzept erarbeitet, um energetische und gegebenenfalls ökologisch sinnvolle Maßnahmen (...) wie z. B. eine neue zeitgemäße Heizung, neue Fenster, Wärmedämmung etc. durchzuführen.“ Eine Mieterin erläutert, was das in ihrem Fall konkret bedeutet: „Bei der Modernisierung soll unter anderem die Raumaufteilung der Wohnung verändert werden, wodurch die Küche kleiner und das Bad größer wird – diese Grundrissänderung

finde ich unnötig und störend, und ich soll trotzdem dafür bezahlen. Außerdem soll eine Fernwärmeheizung eingebaut werden, obwohl die Gasetagenheizung erst ca. 10 Jahre alt ist.“

Auf die Mieter/innen sollen Mieterhöhungen zwischen 50% und 80 % zukommen. „Nach der Modernisierung soll meine Miete von derzeit 300 auf 502 Euro steigen“, berichtet eine Bewohnerin des Hauses verärgert.

Das Verwertungsinteresse der Eigentümer steht im völligen Gegensatz zu den Lebensrealitäten der teilweise seit Jahrzehnten in der Forster Straße 8 lebenden Menschen.

Eine arbeitsuchende, als Auslandskorrespondentin qualifizierte, alleinerziehende Mutter von zwei Söhnen, die nachts als Kassiererin jobbt, beschreibt ihre Situation wie folgt: „Wir führen ein spartanisches Leben ohne Urlaub am Aldi-Existenzminimum. Im Falle einer Mieterhöhung durch Modernisierung wäre unsere Existenzgrundlage nicht mehr gesichert“.

Auch viele andere Mieter/innen der Forster Straße 8 müssen mit niedrigen Löhnen und sinkenden Einkünften auskommen – eine deutliche Mieterhöhung wäre für sie fatal. Wütend äußert sich eine im Haus lebende junge Frau:

„Seit sieben Jahren wohne ich in meiner Wohnung, habe zahlreiche Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten selbst durchgeführt und bin mit dem Zustand meiner Wohnung zufrieden. Ich brauche diese Modernisierung nicht!“

Erster Schritt: Hausversammlung

Um eine Modernisierung zu verhindern, die in der Forster Straße niemandem nützt, wurde bei einer ersten Hausversammlung beschlossen, gemeinsam gegen die angekündigten Maßnahmen der neuen Eigentümer vorzugehen. Unter Zuhilfenahme eines Anwalts der Berliner Mietergemeinschaft wurde eine Strategie erarbeitet. Das Vorgehen der Vermieter sollte abgewartet werden, ohne voreilig eigene rechtliche Schritte einzuleiten. Als erstes lehnten alle Mietparteien die Modernisierungsankündigung aufgrund formaler Fehler ab. Nachdem eine zweite, diesmal formal nicht zu beanstandende Ankündigung folgte, entschied die Hausgemeinschaft, der Aufforderung zur Duldung der Modernisierungsmaßnahmen kollektiv nicht nachzukommen. Damit war klar, dass der Streit um die Rechtmäßigkeit der Modernisierung bzw. die Umlegung der Modernisierungskosten



Luxusmodernisierungen und steigenden Mietpreisen müssen Mieter/innen nicht ohnmächtig gegenüberstehen.



„Gegen die Kommerzialisierung von städtischem Lebensraum“ lautet die Forderung auf dem Transparent.

vor Gericht ausgetragen werden würde – ein Schritt, den viele Mieter/innen allein nicht gewagt hätten. Bei den regelmäßigen Treffen der Hausgemeinschaft wurden Unsicherheiten zusammen besprochen, sodass die einzelnen Mieter/innen ihre Lage besser einschätzen konnten und sich nicht allein gelassen fühlten.

„Da die meisten von uns nicht vor hatten zu kündigen, wurde der Umgangston seitens der neuen Eigentümer und der Hausverwaltung schnell rauer“, so ein Mieter, „viele Mietparteien bekamen eine modernisierungsunabhängige Mieterhöhung von bis zu 20%, und in den leer stehenden Wohnungen standen mitten im Winter bei klirrender Kälte auf einmal die Fenster offen. Manche Fenster waren sogar mit Schrauben festgestellt worden, damit sie auch ja nicht zufielen.“

Aufgrund von Temperaturen von bis zu minus 19 Grad kam es nach kurzer Zeit zu

mehreren Rohrbrüchen und Wasserschäden in einigen Wohnungen. In der Folge hatten mehrere Mietparteien über Wochen kein fließendes Wasser. Als dies der Hausverwaltung gemeldet wurde, reagierte sie nicht, sondern behob die Schäden erst, als die Mieter/innen ihre Anwälte einschalteten. Auch in solchen Situationen konnte die Lage durch gegenseitige Unterstützung erträglicher gestaltet werden.

Entmietung befürchtet

„Wir kommen nicht umhin, zu vermuten, dass uns die Eigentümer durch dieses Handeln das Leben schwer machen und uns zum Auszug bewegen wollen“, so ein Mieter des Hauses. Die Mieter/innen hegen den

Foto rechts: Graffiti in Kreuzberg.

Foto links: Demonstration gegen steigende Mieten.



Verdacht, dass die teilweise bis zu 20 Jahre alten Mietverträge den Renditeerwartungen der Eigentümer entgegenstehen.

Dadurch, dass die Mieter/innen sich zusammengesetzt, Strategien besprochen, kollektiv reagiert sowie Wissen ausgetauscht und die Vorgehensweisen der Anwälte untereinander abgestimmt haben, wurden das Durchhaltevermögen und die Kräfte der einzelnen Mietparteien gestärkt. So wurde dafür gesorgt, dass die vom Vermieter geplanten Modernisierungsvorhaben, die im Februar 2010 beginnen sollten, nun frühestens im Herbst anfangen können – abhängig davon, wie die Entscheidungen in den Gerichtsprozessen ausfallen. Dort wird darum gerungen werden, welche Aspekte der geplanten Modernisierung Wohnwertverbesserungen darstellen und somit finanziell auf die Miete umlegbar sind.

Während des gesamten Mietstreits haben lokale Initiativen ihre Solidarität mit den Hausbewohner/innen bekundet, und die Mieter/innen der Forster Straße 8 konnten andere von Vertreibung bedrohte Mieter/innen im Kiez anhand ihrer Erfahrungen beraten.

Insgesamt haben die Bewohner/innen der Forster Straße 8 gezeigt, dass Mieter/innen den Verwertungsinteressen der Vermieter keinesfalls kampflös nachgegeben werden müssen. Mieter/innen mit den verschiedensten Lebenshintergründen können gemeinsam widerständig sein und auch auf legalem Weg mehr erreichen, als oft geglaubt wird.



Offener Brief an die Parteien der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg

von Stefan Thiele im Namen der Bewohner/innen der Willibald-Alexis-Straße 34

Wir wollen uns kurz vorstellen: Wir sind die Bewohner/innen der Willibald-Alexis-Straße 34 im Chamisso-Kiez. Einige von uns leben schon viele Jahre, andere wenige Jahre in unserem Haus. Wir sind alt, jünger und ganz jung, leben allein, in WGs und Familien, und wir verstehen uns als eine zusammengewachsene Hausgemeinschaft. Wir bestellen unsere Kohlen zusammen, plaudern gerne miteinander, es gibt ab und zu ein Hausfrühstück, und streiten tun wir auch hier und da mal. Wir leben gern in unserem Haus und fühlen uns unserem Kiez sehr verbunden.

Leider gehören wir seit einigen Jahren zu den Bürger/innen, die im Rahmen der Privatisierung des Wohnungswesens zur Jongliermasse finanzieller Begierden anderer geworden sind. Sprich: Unser Haus wurde vor einigen Jahren von der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag dem sogenannten freien Wohnungsmarkt überlassen. Der Rückzug des Landes Berlin aus der Gestaltung des sozialen und kommunalen Wohnungswesens betrifft auch uns.

Der Versuch, das Haus von der Gewobag selbst zu kaufen, ist wegen unserer mangelnden finanziellen Grundlagen nicht zustande gekommen. Seitdem ist unser Haus das Objekt marktwirtschaftlicher Geschäftsinteressen. Der dritte Eigentümerwechsel steht unmittelbar bevor, worüber wir jedoch nicht informiert werden. Damit verbunden ist ständiger Ärger mit wechselnden Hausverwaltungen. Kommunikation ist zum Fremdwort geworden, Zuständigkeiten und Aufgaben werden nicht mehr ernst genommen. Wir rennen der Hausverwaltung mit unseren Anliegen hinterher, denn diese werden oftmals einfach ignoriert, seien es die Ofenreinigung, die Instandhaltung des Geländers im Treppenhaus oder Reparaturen im sanitären Bereich. Stattdessen flattern Mieterhöhungen und Rechtsanwaltspost ins Haus. Darüber hinaus werden im Vorderhaus seit einem Jahr zwei Wohnungen und im Seitenflügel seit einigen Jahren eine Wohnung nicht mehr vermietet.

Nun gut, uns wundert diese Entwicklung nicht. Seit einigen Jahren bekommen wir mit, dass das Primat der Politik längst den wirtschaftlichen Interessen untergeordnet ist, sowohl im globalen als auch im lokalen Sinn.

Aber es gibt mehr Menschen, als nur diejenigen, die auf unsere Kosten investieren, die sich an unsozialen Spekulationen bereichern, die sich mal eben Eigentumswohnungen und Dachgeschosse kaufen können oder ein Geschäft für zahlungskräftiges Publikum aufmachen.

Ob Hartz-IV-Empfänger, Normal- oder Geringverdienende, Alleinerziehende, Kranke, Gesunde, Rentner, Kinder – wir sind diejenigen, die ein soziales Miteinander gestalten, die Verantwortung für das Haus, für die Straße, für den Kiez und somit auch für unsere Stadt übernehmen.

In vielen Kiezen in Berlin vollzieht sich die Vertreibung derjenigen Menschen, die sich das Leben dort nicht mehr leisten können. Ob nun auf dem Wohnungsmarkt, bei den Läden im Kiez oder auch bei den sozialen Strukturen in gewachsenen Vierteln – Spekulation, Gewinnoptimierung und das Diktat eines investitionsfreundlichen Klimas bestimmen längst unseren Alltag.

Wer trägt die Verantwortung für diese Entwicklung?

Was raten Sie uns, was wir tun sollen und können, bezüglich unseres Hauses, bezüglich der Entwicklung in unserer Stadt? Sie sind unsere gewählten Volksvertreter. Ihnen haben wir unsere Stimme gegeben, damit Sie aus Ihrer Verantwortung heraus soziale und kommunale Politik machen, im Interesse aller hier lebenden Menschen. Sie sind die Kenner und Fachleute, die Rahmenbedingungen schaffen, in denen wir alle sicher und ohne Druck leben können, die unser vollstes Vertrauen haben, in diesem Sinne auch zu handeln.

Im Sinne einer baldigen Antwort und mit freundlichen Grüßen
Die Bewohner/innen der Willibald-Alexis-Straße 34



Wohnhaus in der Willibald-Alexis-Str 34 in Kreuzberg – Mieter wenden sich an die Öffentlichkeit.

Zwangsverwaltung – was nun?

Tipps für Mieter/innen, deren Mietshaus unter Zwangsverwaltung gestellt wird

Ewa Gill

Erfahren Mieter/innen, dass das Gebäude, in welchem sie wohnen, zwangsverwaltet werden soll, stellt sich ihnen die Frage, welche Folgen das für sie haben wird. Viele befürchten Nachteile, doch das ist in den meisten Fällen unbegründet. Der Zweck einer Zwangsverwaltung liegt darin, die Forderungen eines oder mehrerer Gläubiger des Eigentümers/Vermieters aus den laufenden Einnahmen des zwangsverwalteten Gebäudes zu befriedigen. Einfach ausgedrückt: Die Miete wird dazu benutzt, die Schulden des Vermieters zu bezahlen.

Wird die Zwangsverwaltung angeordnet, so wird auch ein Zwangsverwalter bestellt. Seine Aufgabe ist es, das Grundstück samt Gebäude ordnungsgemäß zu bewirtschaften und zu nutzen. Er tritt ab Bestellung automatisch in bestehende Mietverhältnisse ein und übernimmt die Rolle des Vermieters: Er darf nicht nur all dessen Rechte wahrnehmen, sondern muss auch alle Verpflichtungen eines Vermieters erfüllen.

Achtung: Bitte versäumen Sie deshalb nicht, die Miete ab Bestellung des Zwangsverwalters auf dessen Konto zu überweisen. Ändern Sie ggf. Ihren Dauerauftrag entsprechend.

Instandsetzung / Mängelbeseitigung

Notwendige Reparaturarbeiten und Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen muss der Zwangsverwalter vornehmen lassen, da er die Verpflichtung hat, das Haus in seinem Bestand zu erhalten. Folglich wird er die erforderlichen Maßnahmen regelmäßig von sich aus einleiten. Nach § 152 Abs. 2 ZVG* haben Mieter/innen allerdings auch das Recht, vom Zwangsverwalter die Beseitigung von Mängeln zu verlangen, die nicht so dringend sind, dass der Bestand gefährdet ist. Der Zwangsverwalter kann die Ausführung der notwendigen Maßnahmen nicht mit der Begründung verweigern, dass die finanziellen Mittel dafür nicht ausreichen, denn in diesem Fall muss er sich an die Gläubiger wenden und von diesen Vorschüsse für die Maßnahmen fordern.

*) Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Betriebskostenabrechnung

Da der Zwangsverwalter verpflichtet ist, alle Forderungen einzuziehen, welche der Beschlagnahme unterliegen, muss er nicht nur die Betriebskosten des Zeitraums abrechnen, in welchem er bestellt worden ist, sondern auch die Betriebskosten vergangener Zeiträume. Er kann somit die sich ggf. daraus ergebenden Nachforderungen verlangen – jedoch nicht, wenn er den Mieter/innen die Abrechnung nicht innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums vorlegt. Umgekehrt muss der Zwangsverwalter auch Guthaben an die Mieter/innen auszahlen, wobei hier die Begrenzung auf die 12-Monatsfrist nicht gilt. Bezüglich der Guthabenauszahlung ist es unerheblich, ob die betreffenden Vorauszahlungen an den Zwangsverwalter gezahlt worden sind oder an den früheren Vermieter (BGH, Urt. v. 26.03.2003, AZ: VIII ZR 333/02).

Kündigung

Ab Bestellung eines Zwangsverwalters kann nur dieser eine Kündigung aussprechen. Der ursprüngliche Vermieter ist hierzu nicht mehr befugt, d. h. von ihm ausgesprochene Kündigungen sind ab dem Zeitpunkt der Bestellung unwirksam.

Da der Zwangsverwalter die Rolle des Vermieters annimmt, kann er das Mietverhältnis nur aus den gleichen Gründen wie ein Vermieter kündigen. Bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstands ist zu beachten, dass der Rück-

stand, der zur Kündigung berechtigt, auch in der Zeit vor Bestellung entstanden sein kann.

Da sich durch die Bestellung des Zwangsverwalters für die Mieter/innen keine Schlechterstellung ergibt, sondern im Gegenteil trotz der finanziellen Nöte des Vermieters das Mietverhältnis weitergeführt wird, haben Mieter/innen kein Sonderkündigungsrecht. Sie können ihr Mietverhältnis weiterhin grundsätzlich mit der regelmäßigen Frist von 3 Monaten kündigen. Zu beachten ist, dass die Kündigung dem Zwangsverwalter gegenüber auszusprechen ist.

Kautio

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Zwangsverwalter verpflichtet, über die von den Mieter/innen gezahlte Kautio abzurechnen und sie ggf. zurückzuzahlen. Der Anspruch der Mieter/innen verfällt auch nicht, wenn der Zwangsverwalter die Kautio vom Vermieter nicht erhalten hat. Dies stellte der BGH eindeutig klar (BGH, Urt. v. 26.03.2003, AZ: VIII ZR 333/02).

Ende der Zwangsverwaltung

Die Zwangsverwaltung wird mit einem entsprechenden Beschluss des Gerichts aufgehoben und ist damit beendet. Wenn gleichzeitig mit dem Zwangsverwaltungsverfahren ein Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, ergeht der Aufhebungsbeschluss aufgrund eines erteilten Zuschlags bei der Zwangsversteigerung. Der Erwerber wird der neue Vermieter und nimmt die entsprechenden Rechte und Pflichten wahr.

Achtung: Falls Sie den Mietvertrag mit dem Zwangsverwalter abgeschlossen haben oder die Zwangsverwaltung angeordnet wird, bevor die Wohnung an Sie übergeben wurde, lassen Sie sich schnellstmöglich sämtliche Schlüssel (und damit die Wohnung) übergeben. In zwangsverwalteten Objekten sind die Mieter/innen schutzlos, wenn der Mietvertrag zwar unterschrieben, die Wohnung aber noch nicht an sie übergeben wurde. Findet sich in diesem Fall für den Zwangsverwalter eine Möglichkeit, die Wohnung zu einem höheren Preis anderweitig zu vermieten, darf er dies tun. Der Mietvertrag bindet ihn nicht zur Übergabe.

Pacta sunt servanda

Wenn der Vermieter wegen erheblicher Vertragsverletzung die Wohnung kündigt

Christiane Hollander

In den letzten beiden Ausgaben des MieterEchos wurden die Hauptgründe für eine ordentliche Kündigung, nämlich Hinderung an der wirtschaftlichen Verwertung und Eigenbedarf beleuchtet. Aber es gibt noch einen weiteren Grund für die Kündigung einer Mietwohnung, und der ist viel weiter gefasst: die Kündigung wegen schuldhafter nicht unerheblicher Verletzung der vertraglichen Pflichten gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Ein Beispiel aus der Praxis: Frau Schmidt ist eine freundliche 50-jährige Frau, klug, mit vielen Lachfältchen und unternehmungslustig. Sogar eine Genossenschaft hat sie gegründet. Und nun wohnt sie in einer Wohnung, die sie nach ihren Bedürfnissen ausbauen konnte. Aber es gibt Stress mit dem Vermieter, der Genossenschaft. Die Wohnung von Frau Schmidt ist nämlich besonders eingerichtet. Sie kann einfach nichts wegwerfen, und so stapeln sich Zeitungen, Joghurtbecher und allerlei Krimskrams in den Räumen. Leider hat sie irgendwann den Überblick verloren. Und so kommt man an die Fenster nicht mehr heran, und das Bett ist unter Bergen von irgendwelchen Sachen verschwunden. Sie schläft auf dem Sofa, das sie durch einen schmalen Gang erreicht. Unappetitliche Gerüche kommen aus der Wohnung, die Nachbarn beschwerten sich. Der Vermieter ist entsetzt. Auf eine Abmahnung reagiert Frau Schmidt nicht, Wohnungsbesichtigungen lehnt sie ab. Dann kommt sie, die Kündigung wegen nicht unerheblicher Verletzung der vertraglichen Pflichten.

Bei der Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Kündigung müssen drei verschiedene Voraussetzungen vorliegen:

Verletzung vertraglicher Pflichten

Der Tatbestand der Verletzung vertraglicher Pflichten umfasst den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache sowie alle Formen von Nicht- oder Schlechtleistungen von vertraglichen Pflichten. Dabei haben Mieter/innen nicht nur für ihr eigenes Verhalten einzustehen, sondern sie müssen auch für andere Menschen in ihrer Umgebung haften. Die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen einer nicht unerheblichen Vertragsverletzung setzt somit nicht zwangsläufig ein eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters voraus. Der BGH hat entschieden, dass die Mieter/innen auch für das schuldhafte Verhalten eines Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB verantwortlich sind. Unzweifelhaft gilt dies für Fami-

lienangehörige und Untermieter/innen. Problematisch wird es dann, wenn zum Beispiel ein Besucher den Hausfrieden stört. In diesem Fall wird berücksichtigt, ob die Mieter/innen alles getan haben, um weitere Störungen zu vermeiden bzw. dem Besucher mit einem Hausverbot untersagt haben, weiterhin das Haus zu betreten. Mieter/innen kann aber nicht das Verhalten der Presse zugerechnet werden. Das Recht auf freie Meinungsäußerung umfasst, dass Mieter/innen ihren Fall sachlich gegenüber der Presse beschreiben. Wenn Journalist/innen anschließend den Vermieter diskreditieren, kann dies den Mieter/innen nicht zugerechnet werden. (AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 23.09.2005, AZ: 716B C 46/05). In Hamburg wurde kürzlich ein Vermieter von den Medien als „Abzocker“ und „kriminell“ bezeichnet. Für solche Äußerungen können Mieter/innen gekündigt werden, Journalist/innen hingegen haben nichts zu befürchten.

Der vertragsgemäße Gebrauch des Mietobjekts umfasst alles, was zum Wohnen gehört. Dem widerspricht die Lagerung von so vielen

Gegenständen, dass ein Betreten der Wohnung kaum möglich ist, wie im oben genannten Beispiel. Dies stellt letztlich eine Gefährdung der Mietsache dar. Ein klassisches Beispiel für den vertragswidrigen Gebrauch ist die gewerbliche Nutzung der Räume. Das Landgericht München hat entschieden, dass ein Vermieter zur Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter die gesamte Bürotätigkeit seines gewerblichen Unternehmens in der Wohnung betreibt. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass der Mieter eine Abmahnung kommentarlos durchgestrichen zurückgesandt hatte. Das Gericht war der Meinung, dass damit eine gewisse Nachhaltigkeit seines vertragswidrigen Verhaltens zum Ausdruck gebracht wurde (LG München II, Urt. v. 25.07.2006, AZ: 12 S 2128/06).

Auch das Verhalten der Mieter/innen gegenüber dem Vermieter oder den Nachbar/innen kann einen Kündigungsgrund darstellen. Erstatte Mieter/innen nach Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung gegen den Vermieter unberechtigterweise Strafanzeige, stellt dies eine nicht unerhebliche Verletzung der Vertragspflichten dar (AG Pankow-Weißensee, Urt. v. 28.07.2009, AZ: 101 C 168/09).

In den vergangenen Jahren hat die Kündigung wegen nicht unerheblicher vertraglicher Verletzungen aber aus einem anderen Grund an Gewicht gewonnen: Wer zweimal hintereinander die Miete nicht zahlt, kann eine fristlose Kündigung bekommen. Diese kann aber durch eine sogenannte Schonfristzahlung, d. h. indem der Mietrückstand ausgeglichen wird, unwirksam werden. Leider sind die Vermieter auf die Möglichkeit ausgewichen, zusätzlich eine ordentliche Kündigung wegen nicht unerheblicher Vertragsverletzung auszusprechen. Und die kann nicht durch Zahlung nichtig gemacht werden. Umstritten ist, ob der Rückstand zwei Monate betragen muss oder ein geringerer Anteil der Miete ausreicht. In jedem Fall wird es gefährlich für die Mieter/innen, wenn die Mietrückstände die Höhe von zwei Monatsmieten erreichen. Aber Achtung: Anders als bei der fristlosen Kündigung muss auch ein Verschulden vorliegen (s. u.).

Tatsächlich wurde bald nach dem Auftreten dieser unangenehmen neuen Kündigungswelle ein Urteil gefällt, das bei mietrechtlich spezialisierten Jurist/innen Kopfschütteln und Entsetzen auslöste. Der BGH entschied, dass eine Kündigung wegen nicht unerheblicher Vertragsverletzung ausgesprochen werden

Pacta sunt servanda (lat. Wörtlich: Verträge sind einzuhalten) umschreibt das Prinzip der Vertragstreue, dass also alle vertraglichen Vereinbarungen einzuhalten und zu erfüllen sind.

kann, wenn eine Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung nicht geleistet wurde, weil die Mieter/innen die Angaben in der Abrechnung, die dieser Erhöhung zugrunde lag, anzweifelten (BGH, Urt. v. 28.11.2007, AZ: VIII ZR 145/07). Die Mieter/innen hielten die Betriebskostenabrechnung in einzelnen Positionen für falsch. Der BGH ist der Meinung, dass etwaige inhaltliche Fehler in der Betriebskostenabrechnung die Mieter/innen nicht berechtigen, die bisherigen Betriebskostenvorschüsse unverändert weiter zu zahlen. Die Erhöhung sei unabhängig von der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung wirksam. Kurios wurde die Sache, weil das Gericht zudem meinte, die gegenteilige Annahme, also die Betriebskostenerhöhung sei unwirksam und nicht zu zahlen, sei rechtlich verfehlt und dieser Rechtsirrtum sei vermeidbar und daher nicht geeignet gewesen, das Verschulden der Mieter/innen auszuschließen. Auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2009 in Dortmund wurde dies allerdings anders gesehen. Die Mehrheit der Mietrechtler/innen war anderer Meinung und dies waren nicht nur die Vertreter/innen der Mieter/innen.

Zu den Vertragsverletzungen gehört auch eine ständig verspätete Zahlung der Miete. Diese muss in der Regel spätestens am dritten Werktag eines Monats beim Vermieter eintreffen. In der Praxis wird diese Pflicht häufig nicht ernst genommen. Viele Mieter/innen sind der Meinung, dass ihnen nichts passieren kann, solange sie zahlen. Die Rechtslage ist jedoch anders: Unpünktliche Mietzahlungen berechtigen zur fristgemäßen Kündigung wegen nicht unerheblicher Verletzungen der vertraglichen Pflichten. Nach Ansicht des BGH ist nicht einmal eine Abmahnung zwingend erforderlich. Allerdings kann der Abmahnung für die Kündigung ausnahmsweise insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch die Mieter/innen deren Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleiht, weil zum Beispiel vorher nur ein schlichtes Versehen der Mieter/innen vorgelegen hat oder eine Duldung des Vermieters zu vermuten war (BGH, Urt. v. 28.11.2007, AZ: VIII ZR 145/07). Viele Vermieter dazu übergegangen, eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung zu schicken. Im Zweifelsfall sind sie damit abgesichert, und die Mieter/innen, die auch danach noch unpünktlich zahlen, haben meist keine Chance mehr, gegen die Kündigung vorzugehen. Ein neues Problem schien für zahlungsunfähige Mieter/innen im Insolvenzverfahren zu

drohen. Ein Insolvenzverwalter ist berechtigt, die Genehmigung von Lastschriftabbuchungen im Einzugsermächtigungsverfahren zu verweigern. Dies gilt auch für die Zahlung der Miete. Mieter/innen können darauf überhaupt keinen Einfluss nehmen. Nun stehen die Gerichte wohl den Mieter/innen bei. Das Landgericht Hamburg hat entschieden, dass der von einem Treuhänder im Insolvenzverfahren der Mieter/innen ohne deren Mitwirkung erklärte Widerruf der zuvor im Wege des Einzugsermächtigungsverfahrens eingezogenen Mieten den Vermieter weder zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs noch zur fristgemäßen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtigt (LG Hamburg, Urt. v. 26.06.2008, AZ: 307 S 53/08). Im Übrigen ist die Kündigungssperre aus § 112 Nr. 1 Insolvenzordnung auch auf Wohnraummietverhältnisse anzuwenden (AG Hamburg-Wandsbek, Urt. v. 18.01.2010, AZ: 713D C 369/09). Ein weiterer Grund für eine Kündigung ist der Zahlungsrückstand durch den Einbehalt der Nebenkostenvorauszahlung. Dem Landgericht Bochum lag ein Fall zur Entscheidung vor, in dem die Mieter/innen die Vorauszahlung der Nebenkosten über einen längeren Zeitraum verweigerten, weil der Vermieter die Abrechnungsbelege nicht schicken wollte. Er bot den Mieter/innen an, dass sie diese einsehen könnten. Dieses Angebot reiche aus, meinte das Gericht, und formulierte gleich eine zweite Anforderung: Ein Rückstand von zwei Monatsmieten müsse erreicht werden, um eine

Kündigung wirksam werden zu lassen (LG Bochum, Urt. v. 24.03.2006, AZ: 5 S 277/05). Eine nicht unerhebliche Vertragsverletzung liegt auch vor, wenn die Parteien wirksam die Zahlung einer Mietkaution vereinbart haben und diese nicht gezahlt wird. Achtung: Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich (AG Neukölln, Urt. v. 11.04.2008, 16 C 430/07).

Erheblichkeit der Vertragsverletzung

Eine Kündigung wegen § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kommt nur dann in Betracht, wenn die Vertragsverletzung erheblich ist. Eine genaue Definition ist im Gesetz nicht enthalten. So gibt es für Jurist/innen ausreichend Spielraum für Interpretationen. Am häufigsten wird in Literatur und Rechtsprechung das Kriterium benannt, dem Vermieter dürfe die Fortführung nicht mehr zumutbar sein. Dies lässt sich logischerweise nur im Einzelfall entscheiden. In einem Kommentar zum Mietrecht wurde eine sehr nachvollziehbare Hilfe benannt: Der Kündigungssachverhalt sei daraufhin zu überprüfen, ob sich ein wirtschaftlich denkender, vernünftig abwägender Vermieter in der konkreten Situation zur Vertragsbeendigung entschließen würde, wenn er bei einem sehr entspannten Wohnungsmarkt mit Schwierigkeiten bei der Weitervermietung und Mietverlust rechnen müsste.

In Einzelfällen wurde häufig dementsprechend gerichtlich wie folgt entschieden:



Das Anbringen von Parabolantennen an der Hausfassade stellt grundsätzlich keine erhebliche Vertragsverletzung dar, die den Vermieter zu einer Kündigung des Mietvertrags berechtigt.

Stellen Mieter/innen auf den nur ihnen zugänglichen Laubengang vor der Wohnungseingangstür Möbel und Blumentöpfe – bis zur Höhe der Brüstung – dauerhaft ab, stellt dies zwar eine Vertragsverletzung dar, welche aber nicht so schwerwiegend ist, dass sie die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigt (LG Berlin, Urt. v. 09.05.2008, 63 S 376/07). Das unbefugte Anbringen einer Satellitenantenne an der Hausfassade ist nicht ohne Weiteres eine schwere Vertragsverletzung der Mieter/innen, die dem Vermieter eine Vertragsfortsetzung unzumutbar macht. Dem Vermieter kann zugemutet werden, dass er von den Mieter/innen die Beseitigung der Antenne verlangt oder erklagt, statt zu kündigen (LG Berlin, Urt. v. 23.06.2009, 63 S 476/08).

Eine Pflichtverletzung ist nicht erheblich, wenn der fünfjährige Sohn des Mieters trotz eines Verbotsschildes auf dem Garagenhof und nicht bloß auf dem angrenzenden Spielplatz (zusammen mit anderen Kindern) spielt und dabei den üblichen Spiellärm erzeugt (LG Wuppertal, Urt. v. 29.07.2008, 16 S 25/08).

Verschulden der Mieter/innen

Bei der fristlosen Kündigung spielt es keine Rolle, ob den Mieter/innen ein Verschulden angelastet werden kann. Dies ist bei der Beurteilung der Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB anders. Der Begriff Schuld ist rechtlich definiert: Er reicht von Fahrlässigkeit (man erkennt nicht, dass man einen „Fehler“ macht, könnte dies aber bei hinreichend sorgfältigem Verhalten feststellen) bis hin zum Vorsatz (man will einen Fehler machen bzw. es ist einem egal, ob es dazu kommt). Daher ist zum Beispiel die beliebte Ausrede „ich habe es nicht gewusst“ keine echte Entschuldigung. Die klassischen Fälle für schuldloses Handeln betreffen Menschen, die eine psychische Erkrankung haben. Für die Wirksamkeit der Kündigung kommt es aber auf den Einzelfall an. Bei der Frage der Berechtigung einer Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens durch psychisch kranke Mieter/innen bzw. Kinder obliegt es den Richtern, die Belange des Vermieters, der Mieter/innen und der anderen Mieter/innen des Hauses unter Berücksichtigung der Wertentscheidungen des Grundgesetzes gegeneinander abzuwägen (BGH, Urt. v. 08.12.2004, VIII ZR 218/03; Urt. v. 24.11.2009, VIII ZR 174/09). Problematisch sind die Fälle, in denen die Vertragsverletzung auf einem Zahlungsverzug der Miete beruht. Nachträgliche Zahlungen

können das Fehlverhalten bei der Frage des Verschuldens in einem milderen Licht erscheinen lassen. Hierbei sind zum einen die Höhe des Rückstands und zum anderen das gesamte Mietverhalten, das zu dem Rückstand geführt hat, zu berücksichtigen (LG Hamburg, Urt. v. 12.10.2006, 307 S 99/06). Unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe können unter Umständen ein Verschulden ausschließen (BGH, 16.02.2005, VIII ZR 6/04). Dies gilt auch bei rechtlich schwierigen Fällen: War das Minderungsrecht noch in der Berufungsinstanz umstritten und hat das Berufungsgericht außerdem im Verlauf des Prozesses seine Ansicht geändert, so befinden sich die Mieter/innen in einem unverschuldeten und den Zahlungsverzug ausschließenden Rechtsirrtum (LG Berlin, Urt. v. 14.07.2009, 65 S 114/06). Beruht die Nichtzahlung auf der irrtümlichen Annahme eines Minderungsrechts, die bei sorgfältiger Prüfung vermeidbar gewesen wäre, haben Mieter/innen die Vertragspflichten auch schuldhaft verletzt (LG Köln, Urt. v. 03.06.2009, 10 S 241/08).

Fazit

Die Kündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gewinnen immer mehr an Bedeutung. Geschützt sind Mieter/innen bei Zahlungsschwierigkeiten nur, wenn sie bereits insolvent sind. Regelmäßig lassen die Gerichte es bei armen Mieter/innen nicht als Argument gelten, dass andere wichtige Ausgaben getan werden mussten oder einfach kein Geld für die Miete vorhanden war. Deshalb muss die Miete immer bevorzugt gezahlt werden. Eine missliche Lage ist durch das BGH-Urteil zu den Nebenkosten entstanden. Die Vermieter können in der Nebenkostenabrechnung nicht nachvollziehbare Summen nennen und darauf eine Erhöhung begründen. Die Mieter/innen müssen zahlen. Dies entspricht nicht dem Rechtsbewusstsein von Mieter/innen und lässt sich auch kaum begründen.

Frau Schmidt hat übrigens nach der Kündigung erkannt, dass sie ein echtes Problem hat. Sie hat sich Hilfe bei einer Selbsthilfegruppe von Messis geholt. Ganz langsam fängt sie an, die Wohnung nach einem Plan aufzuräumen und Sachen zu entfernen. Dazu braucht sie viel Zeit. Sollte die Genossenschaft auf der Kündigung beharren, wird Frau Schmidt dieses Verhalten anführen können, damit sie bei der Abwägung der Interessen punkten kann.

Mängelbeseitigung und Verjährung des Anspruchs im bestehenden Mietverhältnis

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

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

Die Mieterin wohnt seit 1959 in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Im Jahr 1990 wurde das über der Wohnung der Mieterin liegende Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Vermieter hatte das Haus 1997 erworben. Im Jahr 2002 verlangte die Mieterin von der Vermieterin die Herstellung einer ausreichenden Schallschutzisolierung der Dachgeschosswohnung.

Nach einem Mieterwechsel der Dachgeschosswohnung verfolgte sie den Anspruch auf Mängelbeseitigung zunächst nicht weiter und forderte die Vermieterin im Oktober 2006 erneut zur Beseitigung des Mangels auf. Da die Vermieterin nicht reagierte, klagte die Mieterin auf Verbesserung des Trittschallschutzes.

Das Amtsgericht hat die Klage unter Hinweis auf die Verjährung des Mängelbeseitigungsanspruchs abgewiesen. Das Landgericht hat das Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben. Die Vermieterin legte gegen das Berufungsurteil Revision beim Bundesgerichtshof ein. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof ging davon aus, dass ein Mangel durch den unzureichenden Schallschutz vorliege und der Anspruch nicht verjährt sei, weil es sich bei dem Anspruch auf Herstellung eines zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands der Mietsache um einen echten, auf dauernde Leistung gerichteten Erfüllungsanspruch handele.

Mit dem Begriff „gewähren“ in § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB werde verdeutlicht, dass die Pflicht des Vermieters nicht nur in einer einmaligen Handlung des Überlassens bestehe, sondern der Vermieter nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Mieter während der gesamten Mietzeit den vertraglichen Gebrauch ermöglichen müsse und deshalb auch zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand verpflichtet sei. Dieser Anspruch sei kein vom Erfüllungsanspruch losgelöster Anspruch, sondern viel-

mehr eine präzierte Ausprägung desselben. Diese Unterhaltungspflicht betreffe insbesondere die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache sowie die Pflicht zur Unterlassung und Abwehr von Störungen des Mietgebrauchs.

Der im Beweissicherungsverfahren beauftragte Sachverständige habe bestätigt, dass die Trittschalldämmung unzureichend sei und auch Geräusche, die von der WC-Spülung in der Dachgeschosswohnung ausgingen, die zulässigen Grenzwerte überstiegen.

Zu Begründung führte der BGH weiter aus: Die Frage, ob der Anspruch eines Mieters auf Beseitigung eines während der Mietzeit aufgetretenen Mangels verjähren könne, sei bislang höchstrichterlich noch nicht entschieden und werde in der Literatur und der Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt.

Nach einer weit verbreiteten Auffassung beginne die Verjährung für einen während der Mietzeit aufgetretenen Mangel mit dem Schluss des Jahres, in dem der Mangel entstanden sei und der Mieter davon Kenntnis erlangt habe.

Die Gegenmeinung vertrete die Auffassung, dass der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels als Teil des Gebrauchserhaltungsanspruchs während der Mietzeit unverjährbar sei.

Es sei auch wenig konsequent, dem Mieter mit der Mietminderung ein Gewährleistungsrecht wegen der Mangelhaftigkeit der Mietsache zu gewähren, wenn er eine mangelfreie Mietsache überhaupt nicht mehr fordern könne.

Diese Rechtsansicht entspricht nach Ansicht des BGH dem Sinn und Zweck der Verjährungs-

vorschriften. Die Verjährung solle den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären könne, weil ihm die Beweismittel abhanden gekommen oder die Zeugen nicht mehr auffindbar seien. Diese Erwägungen treffen auf den Anspruch des Mieters zur Beseitigung von Mängeln nicht zu. Eine Beweisnot des Vermieters im Hinblick auf den Zeitablauf seit dem erstmaligen Auftreten des Mangels sei auszuschließen, da das Begehren des Mieters lediglich darin bestehe, die Mietsache aktuell in einen gebrauchstauglichen Zustand zu versetzen.

Unzureichende Elektroinstallation im Altbau als Mangel

Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer handelsüblicher 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 (im Anschluss an BGH, Urteil vom 26. Juli 2004 – VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174).

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

Vermieter und Mieter stritten um die Berechtigung einer Mietminderung und um die Wirksamkeit einer wegen Mietrückstands erklärten fristlosen Kündigung. Der Mieter hatte die Mietminderung unter anderem auf die unzureichende Elektroinstallation gestützt, die das gleichzeitige Nutzen eines größeren Haushaltsgeräts, wie zum Beispiel einer Waschmaschine oder eines Geschirrspülers und weiterer handelsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers nicht ermögliche. Im Mietvertrag war folgende vorformulierte Vereinbarung enthalten: „Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Maschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschine, Trockenaufwärmegeräte) aufzustellen, wenn und soweit die

Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten).“

Das Amtsgericht hat die Klage des Vermieters auf Zahlung des Mietrückstands und auf Räumung abgewiesen. Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und der Klage stattgegeben. Der Mieter hat gegen das Urteil des Landgerichts Revision beim BGH eingelegt.

Der BGH hat – bezogen auf die Elektroinstallation – ausgeführt, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung grundsätzlich einen Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung habe, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts (wie einer Waschmaschine) und gleichzeitig weiterer handelsüblicher Geräte (wie z. B. eines Staubsaugers) ermöglicht. Zwar könnten die Mietvertragsparteien einen darunter liegenden Standard vertraglich vereinbaren, eine solche Vereinbarung müsse jedoch eindeutig sein und dürfe den Mieter nicht unangemessen benachteiligen.

Die im Mietvertrag vorformulierte Klausel zum Umfang der Nutzung der vorhandenen Stromversorgung genügt nach Ansicht des BGH diesen Anforderungen nicht. Die Klausel enthalte lediglich eine Bestimmung, nach der der Mieter nur zum Anschluss von Haushaltsgeräten im Rahmen der Kapazität der elektrischen Installation befugt sei, nähere Angaben zur Beschaffenheit der Elektroinstallation enthalte sie jedoch nicht. Insbesondere lasse sich ihr nicht entnehmen, dass die vorhandene Stromversorgung den Einsatz üblicher Haushaltsmaschinen nicht erlaube und damit nicht den Mindeststandards genüge, die auch ein Mieter einer nicht sanierten Altbauwohnung grundsätzlich erwarten dürfe.

Darüber hinaus benachteilige die oben genannte Klausel den Mieter in unangemessener Weise und sei somit gemäß § 307 BGB unwirksam, da sie den Mieter verpflichte, die Kosten für die Verstärkung der Elektroinstallation zu tragen. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind Reparaturklauseln nur wirksam, wenn sie gegenständlich und



Das gleichzeitige Benutzen verschiedener Elektrogeräte muss auch im Altbau möglich sein

betragsmäßig beschränkt sind. Die im vorliegenden Mietvertrag verwendete Klausel enthalte keinerlei Beschränkung und führe in ihrer kundenfeindlichsten Auslegung zu einer vollständigen Freizeichnung des Vermieters für den Zustand der elektrischen Anlage. Der Mieter müsse nach dieser Vorschrift selbst bei einer völlig defekten Elektroinstallation die Kosten für die Verstärkung des Netzes unbeschränkt selbst tragen und habe überhaupt keine Gewährleistungsansprüche gegen den Vermieter.

Da eine wirksame Vereinbarung über den (unterdurchschnittlichen) Standard der Elektroinstallation nicht getroffen wurde, war der Mieter berechtigt, wegen dieses Mangels die Miete angemessen zu mindern.

Kündigung des Mietverhältnisses wegen Hinderung des Vermieters an angemessener wirtschaftlicher Verwertung

Der Umstand, dass eine leere Eigentumswohnung zu einem deutlich höheren Marktwert verkauft werden kann, rechtfertigt für sich genommen keine Kündigung des Mietverhältnisses zum Zwecke der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung.

**AG Tempelhof Kreuzberg,
Urteil vom 16.03.2010
AZ: 6 C 546/09**

Die Mieter bewohnten seit Dezember 1984 eine 80 qm große Wohnung. Die Vermieterin erwarb 1992 das Grundstück. Im September 1993 schlossen die Mietvertragsparteien eine Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungsarbeiten durch den Mieter, mit der die Vermieterin auch für die Abwohndauer, längstens aber für 15 Jahre ab Abnahme der Arbeiten auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichtet hat. Im Jahr 1997 wandelte die Vermieterin das Grundstück in Wohnungseigentum um.

Mit Schreiben vom 3. September 2008 erklärte die Vermieterin die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Mai 2009 mit der Begründung, sie sei durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und erleide dadurch erhebliche Nachteile. Bei einem Verkauf der Wohnung in

unvermietetem Zustand könne sie einen Preis von ca. 90.000 Euro erzielen, während bei einem Verkauf im vermieteten Zustand bei der jetzigen Miete lediglich ein Preis in Höhe von ca. 30.000 Euro erzielbar sei. Die Nettomieteinnahmen würden nicht einmal die zu zahlenden Zinsen decken.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Zwar könnten die Mieter sich nicht mehr auf die Modernisierungsvereinbarung berufen, da der dort vereinbarte Kündigungsausschluss nur für die darin vereinbarte Dauer gelte und diese bereits abgelaufen sei. Unabhängig davon könne der Vermieter das Mietverhältnis wegen des beabsichtigten Verkaufs der Wohnung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB nur dann kündigen, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert sei und dadurch erhebliche Nachteile erleide.

Beide Voraussetzungen müssen nach Ansicht des Amtsgerichts kumulativ vorliegen, wobei sich abstrakte Regeln bei der Abwägung nicht aufstellen lassen. Maßgeblich für die Bewertung seien vielmehr die jeweiligen Umstände des Einzelfalls.

Das Amtsgericht wies in seinem Urteil zunächst darauf hin, dass eine wirtschaftliche Verwertung dann angemessen sei, wenn sie von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen werde und mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehe. Die Vermieterin hatte vorge-

tragen, dass die Kreditzinsen die Nettoeinnahmen der Miete übersteigen würden und sich bei dem Verkauf der unvermieteten Wohnung ein wesentlich höherer Kaufpreis erzielen ließe. Betreffend der Kreditzinsen fehlten nach Ansicht des Amtsgerichts jedoch hinreichend nachvollziehbare Angaben zum tatsächlichen Kaufpreis des Hauses. Aus einem Parallelverfahren war dem Gericht jedoch bekannt, dass der Kaufpreis weit unter der jetzt angegebenen zu verzinsenden Restschuld gelegen hatte. In diesem Zusammenhang stellte sich für das Gericht bereits die Frage, wofür der über den Kaufpreis hinausgehende Darlehensbetrag benötigt wurde. Im Übrigen habe der Vermieter das gesamte Grundstück und nicht nur diese eine Wohnung erworben, sodass eine nachvollziehbare Berechnung der Zinsbelastung bezogen auf die Wohnung der Mieter vorgetragen werden müsse.

Unabhängig davon gelangte das Amtsgericht zur Feststellung, dass die Vermieterin an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks nicht gehindert sei und durch den Mietvertrag keinen erheblichen Nachteil erleide. Die Beurteilung der Frage, ob einem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags ein erheblicher Nachteil entstehe, müsse vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und des grundsätzlichen Interesses des Mieters, in der Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, erfolgen. Das vermietete Eigentum gewähre dem Vermieter vor diesem Hintergrund keinen



Zum Thema Kündigung der Mietwohnung wegen Hinderung des Vermieters an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung berichtete MieterEcho Nr. 338/ März 2010 ausführlich.

Anspruch auf Gewinnoptimierung oder Einräumung gerade derjenigen Nutzungsmöglichkeiten, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil versprechen würden.

Insbesondere dienen die im Gesetz enthaltenen Kündigungstatbestände nicht der Förderung des Immobilienhandels, sondern des Bestandsschutzes. In diesem Zusammenhang müsse berücksichtigt werden, dass auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung grundrechtlich geschützt sei.

Auf der anderen Seite dürften die dem Vermieter entstehenden Nachteile keinen Umfang annehmen, der die Nachteile des Mieters im Fall des Verlusts der Wohnung übersteige. Bei der insoweit vorzunehmenden Abwägung müssten deshalb die Vermögenslage bei Erwerb und bei beabsichtigter Veräußerung des Grundstücks beziehungsweise der Wohnung gegenübergestellt werden. In diesem Zusammenhang sei auch zu berücksichtigen, dass der Vermieter das Mietobjekt in vermietetem Zustand erworben habe. Auf die Änderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung könne sich der Vermieter nicht ohne Weiteres berufen, wenn beispielsweise ein vorher wirtschaftlich zu betreibendes Objekt erst durch Ankaufs- oder spätere Sanierungsfinanzierung unwirtschaftlich geworden sei.

Zwar habe die Vermieterin vorgetragen, dass sie beim Verkauf der unvermieteten Wohnung einen deutlich höheren Kaufpreis erzielen könne, dies genüge aber alleine nicht zur Annahme eines erheblichen Nachteils, denn der Verkauf der vermieteten Wohnung wäre nicht ohne Weiteres wirtschaftlich sinnvoll. Insbesondere enthalte die Vorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB einen Hinweis auf die Verwertung des Grundstücks und beziehe sich damit nicht allein auf die Wohnung, sondern auf das gesamte Mietobjekt.

Da die Vermieterin weder Angaben zum Kaufpreis des Grundstücks noch zu dem auf die Wohnung der Mieter entfallenden anteiligen Kaufpreis gemacht hatte, konnte das Gericht bereits aus diesem Grund nicht ermitteln, ob der geplante Verkauf in vermietetem Zustand überhaupt zu einem Nachteil führen könne. Die Kündigungsvorschrift des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB diene dem Bestandsschutz des Mieters und solle dem Vermieter keine Gewinnoptimierung garantieren. Ebenfalls sollten die Folgen einer fehlerhaften Kalkulation nicht zulasten des Mieters gehen.

Abschließend wies das Amtsgericht darauf hin, dass nach seiner Ansicht die Möglichkeiten einer Mieterhöhung zur Erhöhung der Rentabilität in den vergangenen 17 Jahren nicht durchgeführt beziehungsweise nicht ausgeschöpft wurden.

Schließlich stehe der Kündigung auch die Regelung des § 573 Abs. 2 Nr. 3 letzter Halbsatz BGB entgegen, nach der eine Kündigung ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter die Wohnräume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will. Damit sei die Absicht des Vermieters, die Wohnung vor oder nach Wohnungsumwandlung zu veräußern, als berechtigtes Interesse einer Verwertungskündigung dauerhaft ausgeschlossen. Ein Vermieter könne sich somit nicht darauf



Eine Formulklausel im Mietvertrag, nach der das Aufstellen von Möbeln an der Außenwand der Wohnung nur mit einem Mindestabstand von 5 cm zulässig ist, benachteiligt Mieter/innen unangemessen und ist daher unwirksam.

berufen, dass die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden solle und er die Wohnung im Zusammenhang damit kündigen und zu einem höheren Kaufpreis veräußern wolle. Auf diese Weise werde vermieden, dass die Kündigungsbeschränkungen für den Erwerber nach § 577a BGB umgangen werden könnten, indem bereits der Veräußerer das Mietverhältnis beendet. Mit der Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen habe der Gesetzgeber den Mieter davor schützen wollen, dass umgewandelte Eigentumswohnungen häufig zur Befriedigung eigenen Wohnungsbedarfs (des Erwerbers) erworben werden. In Ergänzung zu dieser

Vorschrift sei eine Sperre für Verwertungskündigungen im Zusammenhang mit der Umwandlung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen erfolgt. Ein Mieter müsse daher gegen Kündigungen wegen Veräußerungsabsichten des Erwerbers denselben Schutz erhalten wie gegen Kündigungen wegen Eigenbedarfs.

*Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Hans-Christoph Friedmann*

Von Möblierung und Lüftungsverhalten begünstigte Schimmelbildung und Mietminderung

Der Mieter kann bei Schimmelschäden die Miete auch dann mindern und die Beseitigung des Mangels verlangen, wenn der Mangel zwar aus seiner Sphäre stammt, er den Mangel aber nicht zu vertreten hat, weil er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten hat.

Ein Mieter ist berechtigt, seine Möbel an Außenwänden aufzustellen. Eine in den allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Vereinbarung, wonach ein Mindestabstand von 5 cm einzuhalten ist, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

**LG Berlin, Urteil vom 07.04.2010
AZ: 65 S 400/09**

Vermieterin und Mieter stritten um die Beseitigung von Schimmelpilzbildung in den Wohnräumen der Mieter. Die Mieter hatten mit Schreiben vom 15. Februar 2007 mitgeteilt, dass trotz ordnungsgemäßen Lüftens an den Außenwänden Schimmel aufgetreten und dadurch bereits ein Schaden an Möbeln und Büchern eingetreten sei. Wegen der Schimmelbildung minderten die Mieter die Miete um 15%. Die Vermieterin klagte u. a. auf Zahlung des durch die Minderung bedingten Mietrückstands.

Das Amtsgericht hat einen Sachverständigen zur Feststellung der Ursachen der Schimmelbildung beauftragt. Der Sachverständige gelangte zu der Feststellung, dass die Außenwand zwar den technischen Ansprüchen zum Zeitpunkt der Errichtung (in den 60er Jahren), nicht jedoch den heutigen Anforderungen an einen Mindestwärmeschutz entspreche. Das

Lüftungsverhalten sei zwar für heutige Anforderungen ausreichend, liege aber im Grenzbereich. Schließlich würden auch die an den Außenwänden aufgestellten Schrankwände zur Schimmelbildung beitragen. Die Ursache der Schimmelbildung könne daher nicht eindeutig isoliert werden und liege in einer Überlagerung der Grenzbereiche des Heizungs- und Lüftungsverhaltens in Verbindung mit einer nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechenden Wärmedämmung.

Das Amtsgericht hat daraufhin den Mietern unter dem Gesichtspunkt des Mitverschuldens einen Teil der Minderung zugebilligt und die Klage wegen eines anderen Teils abgewiesen.

Auf die Berufung der Mieter gelangte das Landgericht in seinem Urteil zu dem Ergebnis, dass die Mieter aufgrund des Mangels berechtigt waren, die Miete um 15% zu mindern, zumal sich der Mangel nicht nur auf optische Beeinträchtigungen beschränkt habe. Hierbei komme es nicht darauf an, dass der Mangel neben anderen Ursachen auch aus der Sphäre der Mieter stamme. Ein Minderungs- und Mängelbeseitigungsanspruch bestehe auch dann, wenn ein Mangel zwar auch aus der Sphäre des Mieters stamme, dieser aber den Mangel nicht zu vertreten habe, weil er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache nicht überschritten habe.

Im vorliegenden Fall konnte dem Mieter fehlerhaftes Heiz- oder Lüftungsverhalten nicht vorgeworfen werden. Der Sachverständige habe insbesondere festgestellt, dass sich auch bei üblichem Heizungs- und Lüftungsverhalten eine Schimmelbildung in dieser Wohnung nicht vollständig vermeiden lasse. Die vom Mieter gewählte Möblierung sei üblich und nicht vertragswidrig. Das Landgericht stellte klar, dass es dem Mieter möglich sein muss, seine Wohnung zu möblieren und hierbei auch Möbel an den Außenwänden zu platzieren.

Die im Mietvertrag enthaltene Vertragsklausel, wonach Möbel und Schränke nicht direkt an die Wand gestellt werden dürften, sondern ein Mindestabstand von 5 cm einzuhalten und Schränke auf Sockeln mit mindestens 5 cm Höhe zu stellen seien, benachteilige den Mieter unangemessen und ist nach Ansicht des Landgerichts Berlin deshalb gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den Besitz an der Wohnung und die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Wohnung zu verschaffen, ohne dass es Vorgaben hinsichtlich des Aufstellens

von Möbeln geben dürfe. Das gelte insbesondere bei Küchen, bei denen es heutzutage üblich sei, diese mit Einbaumöbeln direkt an den Wänden (auch an den Außenwänden) zu montieren.

*Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Dr. Peter Werchan*

Mieterhöhung wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel bei preisgebundenem Wohnraum

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**

Der Bundesgerichtshof musste darüber entscheiden, ob der Vermieter von öffentlich gefördertem Wohnraum bei mietvertraglich unwirksamer Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen einseitig die Miete um den in der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geregelten Betrag erhöhen kann. Im zu entscheidenden Fall war die vom Vermieter im Mietvertrag gewählte Klausel unwirksam, mit der Folge, dass nicht der Mieter, sondern der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet war. Die Wohnung selbst war mit öffentlichen Mitteln gefördert worden und der Vermieter konnte daher nach dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG), nur die Kostenmiete vom Mieter verlangen.

Der Vermieter hatte dem Mieter vor der Mieterhöhung angeboten, eine neue – wirksame – mietvertragliche Vereinbarung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen zu treffen. Da der Mieter diese Vereinbarung nicht angenommen hatte, blieb es bei der Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen.

Das BayWoBindG sieht in Art. 11 Abs. 1 Satz 1 (inhaltsgleich mit § 10 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG –) vor, dass

der Vermieter die Miete erhöhen darf, wenn der Mieter eine niedrigere als die gesetzlich zulässige Kostenmiete zahlt. Die Kostenmiete als zulässiges Entgelt bei öffentlich gefördertem Wohnraum wird dahingehend bestimmt, dass der Verfügungsberechtigte die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen darf, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Zu den laufenden Aufwendungen gehören die in § 28 II. BV näher umschriebenen Instandhaltungskosten. Der Mieter war nur zur Entrichtung eines unter der Kostenmiete liegenden Entgelts verpflichtet, da er bis dahin den nach § 28 Abs. 4 II. BV zulässigen Zuschlag für die Kosten der vom Vermieter zu tragenden Schönheitsreparaturen nicht zu zahlen hatte. Nach Ansicht des BGH war der Vermieter daher berechtigt, die Kostenmiete um diesen Zuschlag zu erhöhen, weil er als Vermieter aufgrund der Unwirksamkeit der Formulklausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Die Berechtigung des Vermieters zu einem Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV entfällt bei der Kostenmiete nur dann, wenn die Kosten der Schönheitsreparaturen wirksam auf den Mieter abgewälzt worden sind, nicht aber, wenn der Vermieter die Abwälzung zwar beabsichtigt hat, mit diesem Vorhaben aber gescheitert ist.

Diese Entscheidung steht nach Ansicht des BGH auch nicht im Widerspruch zu den anders lautenden Entscheidungen für den frei finanzierten Wohnungsbau. Da die Ermittlung der zulässigen Miete in diesen Fällen durch Bestimmung der Vergleichsmiete erfolgen müsse und eine marktübliche Unterscheidung zwischen Wohnungen mit wirksamer Schönheitsreparaturklausel und ohne wirksame Schönheitsreparaturklausel nicht vorhanden sei, könne der Vermieter in diesen Fällen keinen Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Anmerkung: Diese Entscheidung gilt nur für den preisgebundenen sozialen Wohnungsbau und nicht für frei finanzierten Wohnraum. In diesen Fällen hat der BGH (AZ: VIII ZR 181/07 und AZ: VIII ZR 83/07) ausdrücklich festgestellt, dass die Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen keinen Zuschlag auf die ortsübliche Miete rechtfertigt und auch sonst nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen ist.

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, Taurogener 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 113
(Max-Bürger-Zentrum), letzter Querweg
rechts, Haus 2, Eingang rechts, 2. OG
ABW gGmbH/Frauenladen und Sprachschule
☎ Westend, ☎ 309, 145

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Taurogger Straße 44
Nachbarschaftsladen, ☎
☐ Mierendorffplatz

Friedrichshain

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

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

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

Kreuzberg

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

Lichtenberg

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

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 35, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
☎ Marzahn, ☎ M 6, M 8, 18
☎ 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., ☎
☎ Springpfuhl, ☎ M 8, 18, ☎ 194

Mitte

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

Neukölln

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Templiner Straße 17, Laden der
Betroffenenvertretung „BV Teute“
☐ Senefelder Platz, Rosenthaler Platz
☎ M 1, M 8, 12, ☎ 240
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
☐ Eberswalder Straße
☎ M 1, M 10, 12, ☎ 240
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Käthe-Niederkirchner-Straße 12
Kiezladen der Betroffenenvertretung
Bötzow-Viertel, ☎
☎ M 4, M 10, ☎ 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Wichertstraße 71
Kieztreff der Volkssolidarität
☐ und ☎ Schönhauser Allee, ☎ 12
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Christburger Straße 38
Infoladen „Baobab“, ☎
☎ M 2, M 4, M 10

Reinickendorf

- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Alt-Tegel 43, Seniorenfreizeitstätte
rechter Clubraum, ☎
☎ Tegel, ☐ Alt-Tegel

Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☎
☎ Friedenau, ☎ 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorffstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☐ Nollendorffplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Nollendorffstraße 38
Mieterladen „Nollzie“
☐ Nollendorffplatz

Spandau

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

Steglitz

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

Tempelhof

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchen-
gemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
☐ Kaiserin-Augusta-Straße
☎ 170, 184, 246

Tiergarten

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

Treptow

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

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Treffpunkt „Wiese 20“
☐ und ☎ Wedding
☐ Nauener Platz, ☎ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kirchstraße 1/3
Rathaus Zehlendorf, Sitzungsraum C 21
☎ Zehlendorf
☎ M 48, X 10, 101, 112, 115, 118,
184, 285, 623