



Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

Juli/August
7+8/2014

RAUS-Sanierung abgewehrt

**Wie Mieter erfolgreich
Modernisierungs-
vereinbarungen treffen**



MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

MIETERBÜNDNISSE

**Dicke Bretter
bohren**

NACH DEM TEMPELHOF- VOLKSENTSCHEID

**Wohnungsbau geht
auch anders**

10 FRAGEN ZUM THEMA

**Wann darf ich
untervermieten?**

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein: Sie haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neugeworbene Mitglied erhält der Werber 15,- Euro auf seinem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig zu den online-Lesern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich bitte unter

<https://service.berliner-mieterverein.de/service>

LAGERBOX - Ihr Einlagerungshaus in Berlin

Möbel-, Akten-, Zwischenlager oder Kellerersatz

www.LAGERBOX.com

LAGER sicher
BOX sauber trocken

- ✓ privat / gewerblich
- ✓ ab 1 Woche
- ✓ ab 1m³
- ✓ ab 9,95 € / 4 Wochen



Lagerbox Berlin 1
Hansastraße 216
13051 Berlin
T: 030 / 981 961 60
berlin1@lagerbox.com

Lagerbox Berlin 2
Karl-Marx-Straße 92-98
12043 Berlin (Ecke Neckarstr.)
T: 030 / 577 093 51
berlin2@lagerbox.com

GEMEINSAM KÖNNEN WIR AUSSERGEWÖHNLICHES BEWEGEN.

MIT DEINER UNTERSCHRIFT.
DEINER SPENDE. DEINEM EINSATZ.
SEI DABEI.

AMNESTY.DE



Polsterei Böker

Meisterbetrieb

Kochhannstraße 6 · 10249 Berlin-Friedrichsh.

Aufarbeitung · Reparatur · Neubezug
von Stil bis modern, großes Stoff- und
Lederangebot. Abhol- und Lieferservice.
Kostenloser Kundenbesuch

Tel.: 427 03 39 (von 19-22 Uhr 275 36 82)

Ihr Mieterverein hilft rund ums Wohnen.

Wir schützen Sie und Ihre Lieben gut und günstig bei der Online-Reisebuchung, im Urlaubsverkehr und vor Ort für erholsame Ferien.



DMB Rechtsschutz

Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

Infos unter **0221 3763838**, beim Berliner Mieterverein oder gleich zur Beitragsberechnung mit direktem Abschluss unter www.dmb-rechtsschutz.de/mietervereine

INHALT

PANORAMA

Schufa-Auskunft bei ImmobilienScout24:	
Halbe Leistung zum vollen Preis	6
Der Webtipp: Gärtnern 2.0	6
Der Mietrechtstipp:	
Legionellen-Prüfung: Wer zahlt welche Kosten?	6
„Verändere Deine Stadt“: Engagierte Helden	7
Zweckentfremdungsverbot: Keine gemeinsame Task-Force ...	7
Der Buchtipp: Selbermachen ist Pflicht	8
Der Buchtipp: Profiteure verschrecken	8
Immowelt-Studie: Jeden Vierten nervt der Nachbar	8
Wohnungsprivatisierung bei städtischen Unternehmen:	
Der Verkauf geht weiter	9
Flächennutzungsplan: Krankenhäuser zu Wohnhäusern	9
Abrisse in der Treptower Beermannstraße:	
Für die Autobahn wird Tempo gemacht	10
Der Filmtipp: Mieterprotest auf der Kinoleinwand	10
Zuwanderer: Zum Ankommen gehört eine Wohnung	11
Umwandlungsverordnung: Stillschweigend beerdigt	11
„Mietenbündnis“: Nachbesserungsbedarf offensichtlich	12
Calvinstraße 21: Meinungsfreiheit obsiegt erneut	13
Waschhelfer im Test: Hausmittel wirkungslos	13

TITEL

Wie Mieter erfolgreich	
Modernisierungsvereinbarungen treffen:	
Raus-Sanierung abgewehrt	14

HINTERGRUND

Monitoring Soziale Stadtentwicklung:	
Problemverlagerung an den Stadtrand	19
Mieterbündnisse: Dicke Bretter bohren	20
10 Fragen zum Thema: Wann darf ich untervermieten?	22
Nach dem Tempelhof-Volksentscheid:	
Wohnungsbau geht auch anders	24

SPEZIAL

Mieten- und Wohnungspolitik international:	
Tenants Unite!	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	35
Instanzen-Rechtsprechung	38

SERVICE

Impressum	4
Leserbriefe	4
Die BMV-Beratungszentren	39
Beratungsstellen und weitere Angebote	40



Steht eine Modernisierung ins Haus, ergreifen viele Mieter angesichts der bevorstehenden Mieterhöhungen die Flucht. Doch es geht auch anders: Wir zeigen Beispiele, in denen Mietergemeinschaften mit ihrem Eigentümer verhandelten.

Damit haben sie erfolgreich die **Raus-Sanierung abgewehrt** **14**



Stadtentwicklungssenator Müller verkaufte das „Mieten-Bündnis“ mit den Chefs der städtischen Wohnungsunternehmen als soziale Großtat. Heute, zwei Jahre später, die Bilanz: Die Zahlen machen den

Nachbesserungsbedarf offensichtlich **12**



Eine angemessene Wohnungsversorgung und ein rechtlicher Schutz vor profitorientierter Willkür sind weltweite Mieteranliegen. Auf allen Erdteilen ähneln sich Probleme und (zuweilen falsche) Lösungen. Daher die Losung der Internationalen Mieterorganisation IUT

Tenants Unite! **26**

Abbildungen: Sabine Münch, Nils Richter, dpa

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder.

Betr.: MieterMagazin 4/2014, Seite 20, Wibke Werner: „Zehn Fragen zum Müll – Getrennt sammeln heißt Kosten senken“

Gute Gründe für Mülltrennung

Dem Eingangsstatement des Artikels („Mülltrennung ist für einen Großteil der Berliner selbstverständlich“) kann ich nicht zustimmen. In dem von mir bewohnten Mehrfamilienhaus enthält die Restmülltonne zur Hälfte Müll, der in einen anderen Behälter gehört hätte. Ich hätte mich daher gefreut, wenn sie die Gründe für Mülltrennung noch einmal dargestellt hätten. Anders als der Volksmund witzelt, werden nämlich die verschiedenen Tonnen bei der BSR nicht wieder alle in eine große Tonne zusammengekippt, sondern getrennt weiterverarbeitet. Für Biomüll hat die BSR in eine Anlage zur Verarbeitung zu Treibstoff investiert – momentan ist diese nicht ausgelastet, weil nicht genügend Biomüll zusammenkommt. Landet Biomüll in der Restmülltonne, so wird er entweder deponiert, nimmt also Deponievolumen weg und erzeugt bei der Verrottung Methan,

das in die Atmosphäre aufsteigt und zwanzigmal so klimaschädlich wie CO₂ ist. Oder er wird verbrannt, was zu einer schlechteren Energiebilanz der Müllverbrennung führt, weil Biomüll sehr feucht ist. Biomüll ist kein Gartenkompost, es können dort auch die Schalen von Zitrusfrüchten und Speisereste reingekippt werden. Die Abfuhr von Verpackungsabfall über die gelbe Tonne wird schon im Supermarkt bezahlt – wie auch im Artikel steht. Wer also Verpackungen in den Restmüll wirft, bezahlt die Müllabfuhr zweimal. Der Kunststoff aus Verpackungen in der gelben Tonne wird teilweise wiederverwertet, teilweise verbrannt. Kunststoff im Restmüll wird überhaupt nicht wiederverwertet.

Für getrennt gesammeltes Altpapier gibt es einen Markt, weil man daraus noch Kartons etcetera machen kann. Auch aus Glas kann man wieder Glas machen (weißes nur, wenn es nicht mit farbigem vermischt ist), was einen großen Teil der zur Glasherstellung benötigten Energie einspart.

U. Hergenbahn per E-Mail

Betr.: Umzug im Alter wegen Modernisierung

Denkanstoß

In meiner Mietwohnung der Dege wo wohne ich seit 1986. Damals betrug die Miete 338 DM, heute 451 Euro Kaltmiete. Die Wohnung befindet sich im gleichen Grundzustand wie vor 28 Jahren, als ich einzog.

Jegliche Veränderungen zur Verbesserung der Wohnqualität haben wir Mieter selber vorgenommen. In meinem Fall zahlte ich dem Vormieter 5000 DM für einfache Fliesen im Badezimmer und einige andere Kleinigkeiten. Ich war damals hilflos und unwissend und wusste nicht, welche Rechte ich hatte. Die einzige Verbesserung der Wohnqualität ist die Gas-Zentralheizung, die ungefähr in den 60er Jahren eingebaut wurde.

Nun werden die Häuser modernisiert. Natürlich hatte ich mich anfangs sehr darüber gefreut. Dann kam jedoch der Wermutstropfen: Die Miete wird sich sehr erhöhen. Diese kann ich mit meiner Rente

nicht mehr aufbringen. Zurzeit bemühe ich mich um eine andere Wohnung, und nun kommt der nächste Schlag: Der neue Vermieter verlangt zwei bis drei Mieten im Voraus. In meiner Wohnung muss ich die vierjährige Kündigungsfrist einhalten. Dann kommt der Umzug. In der neuen Wohnung befindet sich keine eingebaute Küche, nicht einmal ein Geschirrbekken oder Herd. All dies sind zusätzliche Kosten, die auf mich zukommen. Vieles an Inventar kann auch nicht mitgenommen werden, weil es nicht mehr passt, so die Gardinen, Auslegware, Möbel und dergleichen.

Nun ist man im Alter gezwungen, einen Bank-Kredit aufzunehmen. Wie entsetzlich. Haben unsere Politiker einmal darüber nachgedacht, wie dies alles ein Rentner – finanziell und gesundheitlich – schaffen kann? Übrigens: Ich war mein ganzes Leben ohne Unterbrechung in Vollzeit berufstätig (45 Jahre), habe niemals etwas vom Staat abverlangt, dennoch gehe ich heute mit 72 Jahren arbeiten, um meine Rente aufzubessern. Für die Miete und alle anderen Kosten muss ich ganz alleine aufkommen.

Christel K., Name der Redaktion bekannt

Betr.: Mieter-Magazin 5/2014, Seite 14, Rosemarie Mieder: „Zur Europawahl 2014 – Wohnen im europäischen Haus“

Wohnen als einklagbares Grundrecht

Durch ein einklagbares Grundrecht auf Wohnen wäre die Politik endlich zum Handeln gezwungen, zum Beispiel wieder den Sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, den sie praktisch verantwortungslos aufgegeben hat, um das Feld der profitorientierten Bau- und Immobilienwirtschaft zu überlassen. Ausreichend Geld ist vorhanden, das auf zahlreichen anderen „Prestige-Baustellen“ in Milliardenhöhe verpulvert wird. Wir werden sehen, welche Parteien für ein Grundrecht auf Wohnen, bezahlbare Mieten und Sozialen Wohnungsbau wirklich eintreten werden.

D. Unger per E-Mail

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmvb@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN: DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) · BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 62. Jahrgang 2014
Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildentstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Elke Koepping, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann · **Titelfoto:** Sabine Münch · **Fotografen/Bildagenturen:** AFIDA, Baufield/Wikimedia, dpa, DAHW, Europarat, Julia Gandras, Michael Hanschke/dpa, Peter Homann, IUT, Bernd von Jutrczenka/dpa, Kotti & Co, Kai von Kotze, Landesbildstelle Berlin, Birgit Leiß, karelnoppe/fotolia.com, Kounosu/Wikipedia, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Susanne Nöllgen, picture alliance/AP Photo, Nils Richter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, schultecoersdokfilm, Jens Sethmann, Totya/Wikipedia, Urbanhearts/Fotolia, Wikipedia, Wu Hong/EPA/Corbis, ZB-Fotoreport · **Layout:** Susanne Nöllgen/GrafikBüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 211 0095, Fax 211 0099, E-Mail: scalamedia@arcor.de · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Gut zu wissen

BMV-Infoblätter im Internet

Als Mitglied des Berliner Mietervereins stehen Ihnen die BMV-Infoblätter im Internet unter www.berliner-mieterverein.de zum Abruf und Download bereit.

Bitte geben Sie als Benutzernamen **Mitglied** ein, das Passwort lautet diesen Monat: **Modernisierung**

Änderung Ihrer persönlichen Daten

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert? Sie können im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

MieterMagazin online lesen

Wenn Sie künftig zu den Online-Nutzern des MieterMagazin gehören wollen, dann registrieren Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

Telefonische Kurzberatung

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit. Mehr zu diesem Service auf Seite 40. Telefonberatung: ☎ 226 26-152



Neue Ausstellung im Beratungszentrum Südstern Starke Impulse

mit Bildern von Shakti Pohlmann vom 25. Mai bis 30. September 2014 zu den üblichen Öffnungszeiten

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet an jedem dritten Montag im Monat von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen oder Anregungen der Mitglieder. Nächster Termin: Montag, 15. September 2014. Während der Schulferien im Juli und August 2014 findet keine Vorstandssprechstunde statt.

Eine Anmeldung ist bis 14 Tage vor dem Termin unter ☎ 226 26-120 erforderlich.

Edwin Massalsky (Vorsitzender),
Dr. Rainer Tietzsch (Schatzmeister),
Dr. Regine Grabowski (Schriftführerin)

Mieterberatung

Beratung in den Sommerferien

Während der Sommerschulferien bleiben die folgenden Beratungsstellen von Mittwoch, dem 9. Juli bis Freitag, dem 22. August 2014 geschlossen:

Lichtenberg: Undine, Wohnprojekt und Kieztreff, Hagenstraße 57-60

Mitte: Seniorenfreizeitstätte, Torstraße 203-205

Mitte/Moabit: Selbsthilfe- Kontakt- und Beratungsstelle, Perleberger Str. 44

Schöneberg: AWO-Freizeitstätte, Goltzstraße 19

Zehlendorf: Nachbarschaftsheim Mittelhof, Königstraße 43

Lichtenberg

Beratungsstelle Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5

Die Beratungsstelle schließt mit Beginn der Sommerferien 2014 und eröffnet voraussichtlich im September 2014 an neuer Stelle in Hohenschönhausen. Letzter Beratungstag am bisherigen Standort ist Dienstag, der 8. Juli 2014. Grund für diese Verlegung ist die Schließung des Kiezclubs Magnet.



Einsender dieses Fotos ist Alexej Protasov

Augenblicke

Ob ein Bild zum Nachdenken, ein Motiv mit Witz oder ein Foto aus ungewöhnlicher Perspektive: Schicken Sie dem MieterMagazin Ihre Momentaufnahme rund um das Thema Wohnen – die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

SCHUFA-AUSKUNFT BEI IMMOBILIENSCOUT24

Halbe Leistung zum vollen Preis

Gibt man bei Google den Begriff „Schufa“ ein, erscheint an erster Stelle die Anzeige „Direkter Schufa Download – ImmobilienScout24.de“, immerhin mit 4,5 von 5 möglichen Sternen bewertet. Aber das Portal bietet nicht etwa die vollständige, aus zwei Teilen bestehende Schufa-Bonitätsauskunft an, sondern – zum gleichen Preis – lediglich den Schufa-BonitätsCheck, eine abgespeckte Variante, die nicht von allen Vermietern akzeptiert wird. Ein unseriöses Angebot, findet ein Mieter, der es ausprobiert hat.

Jeder Vermieter verlangt heute vor dem Abschluss eines Mietvertrages – oft bereits vor der Wohnungsbesichtigung – vom potenziellen Mieter eine Schufa-Bonitätsauskunft. Auch wenn kein gesetzlicher Anspruch darauf besteht – in der Praxis hat ein Mieter ohne sie kaum Aussicht auf den Abschluss eines Mietvertrags. Die Bonitätsauskunft besteht aus zwei Teilen. Der erste Teil – zur Weitergabe an den Vermieter bestimmt – informiert über das bisherige wirtschaftliche Verhalten. Der zweite Teil listet Konten, Kredite und so weiter auf – Daten, die eigentlich nicht an den Vermieter weitergegeben werden sollten.

Erklärt der Mieter sein Einverständnis, kann der potenzielle Vermieter beziehungsweise ein Makler die Bonitätsauskunft einholen. Meist verlangt der Vermieter diese jedoch vom Mieter, um die Kosten zu sparen nach dem Motto: „Schließlich will der ja was von mir.“ Der Preis



Foto: Nils Richter

beträgt 24,95 Euro. Benennt der potenzielle Mieter einen Bürgen, muss auch dieser oft eine solche Bonitätsauskunft vorlegen. Die Schufa lebt von den pro Tag rund 300000 Auskünften an Vertragspartner und Pri-

vatkunden nicht schlecht. Aber längst machen auch andere damit ein lukratives Geschäft.

Als allerdings Manfred S. aus Zehlendorf die „zuverlässige Bonitätsprüfung der Schufa in Kooperation mit ImmobilienScout24“ (so die Werbung) bestellte, weil seine Tochter bei der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Postheimstätte eG eine Wohnung mieten wollte und er als Bürge fungieren sollte, akzeptierte der potenzielle Vermieter diesen Bonitäts-Check nicht. Denn ImmobilienScout24 stellt nur den ersten Teil der Schufa-Bonitätsauskunft zur Verfügung und weist auf seiner Homepage nur bei den „Frequently Asked Questions“ (FAQ), die der Kunde in der Regel nicht aufruft, darauf hin, dass dieser Teil „nicht alle zu Ihrer Person bei der Schufa gespeicherten Daten enthält“. Viele Vermieter verlangen jedoch die komplette Bonitätsauskunft, auch wenn Verbraucherzentralen und Datenschützer davor warnen, die im zweiten Teil enthaltenen persönlichen Daten weiterzugeben. Manfred S. musste bei der Schufa zwei neue Bonitätsauskünfte bestellen und ist zu Recht empört: „Wir haben also 50 Euro in den Sand gesetzt.“
Rainer Bratfisch

◀ Eine Schufa-Auskunft wird oft schon vor der Wohnungsbesichtigung verlangt

■ Einmal jährlich kann man nach § 34 Bundesdatenschutzgesetz seine persönliche Schufa-Auskunft kostenfrei anfordern. Das Bestellformular steht unter www.meine-schufa.de zum Download bereit.

DER WEBTIPP

Gärtnern 2.0



■ Infos unter: www.ichwuenschemireinengarten.de
Grüne Liga e.V.
☎ 443391-0

Schrebergärten und Hofbegrünungen waren gestern, heute wird auf öffentlichen Flächen und an Bauzäunen gegärtnert. Mit dem Projekt „Der Garten von nebenan – gemeinsam grüne Oasen schaffen“ will die „Grüne Liga“ all jene unterstützen, die Lust haben, in der Erde zu buddeln und Unkraut zu jäten, aber keinen eigenen Garten haben. Ob Hängepflanzen an Zäunen, begrünte Baumschreiben oder Hochbeete auf der Brache – die Grüne Liga gibt praktische Hilfestellung, wie sich das eigene Umfeld mit Blumen und Gemüse verschönern lässt. Dabei wird auch das gemeinsame Gärtnern als Gruppe (neudeutsch: „Crowdgardening“) unterstützt. In praxisorientierten Seminaren erfährt man, welche Flächen als urbane Gärten geeignet sind und welche rechtlichen Dinge zu beachten sind.

rb



DER MIETRECHTSTIPP

Legionellen-Prüfung:
Wer zahlt welche Kosten?

In Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserversorgungsanlage besteht nach der Trinkwasserverordnung die Pflicht zur Prüfung auf Legionellenbefall im Abstand von drei Jahren. Die dafür anfallenden Kosten können nach der Betriebskostenverordnung („Prüfung der Betriebssicherheit“) in die Heizkostenabrechnung unter der Position Warmwasser eingestellt werden. Wird bei der Überprüfung ein Legionellenbefall festgestellt, können die sich daran anschließenden Kosten für die Ursachenermittlung und für die Beseitigung dem Mieter nicht auferlegt werden. mr

„VERÄNDERE DEINE STADT“ Engagierte Helden

Gibt es in Berlin Vermieter, die auf hohe Mieteinnahmen verzichten, um Obdachlosen oder einer Kita Quartier zu geben? Oder Makler, die ihre Kunden auch bei der Jobsuche unterstützen? Eine neue Sozialraum-Plattform im Internet geht fest davon aus, dass es solche Vermieter mit Herz gibt. Der Name ist Programm: „Verändere Deine Stadt.“

In der Mai-Ausgabe hatte das MieterMagazin über den Fehlstart der Plattform berichtet (Seite 9: „Vermieter mit Herz gesucht“). In München gibt es die Initiative des Immobilienportals „Immowelt“ bereits seit Ende 2013. In Berlin musste der für Mai geplante Start mangels Resonanz erst einmal verschoben werden. Doch schon kurze Zeit später konnte man doch noch loslegen. Die Idee: Menschen, die helfen wollen, zusammenzubringen mit solchen, die Unterstützung brauchen. Wie zum Beispiel die 16-köpfige Berliner Familie, die wegen Schimmel im Kin-

derzimmer dringend eine neue Wohnung braucht. Oder die Rollstuhlfahrerin Ellen, die in ihrer Wohnung im ersten Stock gefangen ist. Einen Aufzug gibt es nicht, einen Treppenlift lehnen die Nachbarn ab. Immowelt will damit bürgerschaftliches Engagement stärken und die Stadt lebenswerter machen. Sozial engagierte Eigentümer können hier kostenlos freie Räume anbieten, etwa für ein Seniorencafé, einen Nachbarschaftsverein oder eine Obdachlosenunterkunft. Auch kurzfristige Nutzungen sind möglich, etwa für eine Ausstellung oder ein Stadtteilst. Jedes Angebot sei willkommen, allerdings sollte es schon preisgünstig oder kostenlos sein, heißt es bei „Verändere Deine Stadt“. Gleichzeitig können soziale Initiativen oder Menschen mit Handicaps Gesuche einstellen.

Einen Monat nach dem Start wird allerdings noch kein einziger freier Raum angeboten. Trotzdem habe man der Rollstuhlfahrerin bereits zu einer behindertengerechten Woh-



Foto: Kai von Kotze

Diese Familie braucht eine neue Wohnung wegen Schimmel im Kinderzimmer – wer hilft?

nung verhelfen können, heißt es bei Immowelt. Nach der Veröffentlichung hätten sich etliche hilfsbereite Vermieter gemeldet. Außerdem werden auf der Plattform „Heldengeschichten“ gesammelt, etwa das Engagement eines Ehepaars, das seine Jobs aufgab, um eine mobile Essenausgabe für bedürftige Familien aufzubauen. Nun suchen sie über das Portal einen Lagerraum in Wedding.

Birgit Leiß

■ Informationen im Internet: www.veraendere-deine-stadt.de

ZWECKENTFREMUNGSVERBOT Keine gemeinsame Task-Force

Statt gemeinsam gehen die Bezirke nun einzeln gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vor (Beispiel: Ferienwohnung)

Eine bezirksübergreifende Arbeitsgruppe zur Überwachung des neuen Zweckentfremdungsverbots wird es nicht geben. Nun muss jeder Bezirk für sich gegen Ferienapartments, Büros und Praxen in Wohnungen vorgehen.

Stephan von Dassel, Stadtrat für Bürgerdienste in Mitte, hat monatelang für die Bildung einer sogenannten Task-Force für das Zweckentfremdungsverbot geworben. „Das ist gescheitert“, bedauert er. Im Juni hat sich das Bezirksamt Mitte dagegen entschieden, diese Verantwortung für alle Bezirke zu übernehmen.

Die Idee war, dass die Berliner Bezirke alle ihre 34 Mitarbeiter, die sie für die Bearbeitung von Zweckent-



Foto: Christian Muhrbeck

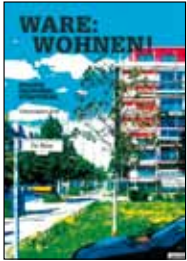
fremdungsfällen haben, in einer Behörde zusammenfassen, um effektiver arbeiten zu können. Stephan von Dassel wollte diese Gruppe unter seiner Regie beim Bezirk Mitte ansiedeln.

Nach der Absage aus Mitte wird nun jeder Bezirk für sich mit seinen zwei beziehungsweise vier Mitarbeitern die Zweckentfremdungsanzeigen und -anträge bewältigen müssen. „Es gibt keinen Bezirk, der das für alle schultern will“, sagt von Dassel. Seit dem Inkrafttreten der Zweckentfremdungsverordnung am 1. Mai muss zweckfremd genutzter Wohnraum beim Bezirk gemeldet werden. Gewerbliche Mietverträge genießen bis zu ihrem Ablauf Bestandsschutz, für Ferienwohnungen gilt eine Übergangsfrist von zwei Jahren. Außerdem müssen Leerstand und Abriss von Wohnraum genehmigt werden. Die Sorge, dass das mit dem geringen Personal nicht zu schaffen ist, wird nicht kleiner. Jens Sethmann

■ BMV-Musterschreiben für die Meldung von Zweckentfremdung unter www.berliner-mieterverein.de

DER BUCHTIPP

Selbermachen ist Pflicht



■ Christopher Dell: *Ware: Wohnen! Politik. Ökonomie. Städtebau.* Berlin: jovis Verlag 2013. 18 Euro

Die Wohnungsfrage schien lange als gelöst, die Gesellschaft wiegte sich in der Sicherheit, der Markt allein werde die Versorgung mit Wohnraum regeln. Das aktuelle Werk des Musikers, Komponisten und Theoretikers Christopher Dell setzt sich anhand gründlich recherchierter Fakten und anschaulicher Beispiele – auch aus Berlin – mit der Wohnungsfrage auseinander. Wohnen ist für den Autor eine Grundfunktion der Gesellschaft, die Wohnung dürfe nicht den Charakter eines bloßen Produkts annehmen und das Wohnen nicht zum „Treiber von Armut“ werden. Sein Credo: „Wohnen stellt keine Aktivität dar, wie beispielsweise das Fahrrad reparieren oder die Wäsche waschen, sondern bildet ein fundamentales Konzept, das gewissermaßen das Ensemble menschlicher Handlungen umhüllt.“ Im ersten Teil des Buches beschreibt er die Rückkehr der Wohnungsfrage in die „Arena gesellschaftspolitischer Auseinandersetzungen“, um im zweiten Teil eine „kleine Geschichte des Wohn- und Städtebaus“ zu versuchen. Stadt werde künftig nur mit Bürgerbeteiligung funktionieren. Dells Motto: „Die Experten sind wir selbst! Selbermachen ist ökologische Bürgerpflicht.“ Die Frage an die Bürger ist dabei nicht mehr „Was wollt ihr?“, sondern „Was könnt ihr?“ beziehungsweise „Was tut ihr?“. In einem Ausblick verweist der Autor auf neue Wohnformen. *rb*

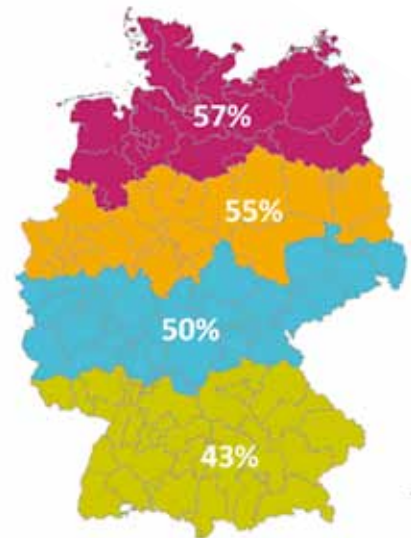
DER BUCHTIPP

Profiteure verschrecken

Mieter von Sozialwohnungen müssen ganz plötzlich horrenden Mieten zahlen, ein ehemaliger Schmuttelbezirk wird zu einem edlen Wohnviertel mit teuren Eigentumswohnungen, und wer ein paar Mal die Miete zu spät überweist, muss mit einer Zwangsräumung rechnen. Das ist heute Realität auf dem deutschen Wohnungsmarkt. In seinem Buch „Mietenwahnsinn“ erklärt der Berliner Stadtsoziologe Andrej Holm, „warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert“ – so der Untertitel des Buches. Er zeigt, dass der Wohnungsmarkt nicht so funktioniert wie der Markt für Kartoffeln oder Zahnpasta und dass Wohnen ein Grundrecht und keine Ware ist. Doch wenn eine Regulierung des freien Wohnungsmarktes nötig wird, versagt der Staat systematisch. Holms Lösungsansatz: Die Wohnungsversorgung muss dem freien Spiel der Marktkräfte entzogen werden. „Die Politik sollte sich nicht fürchten, Investoren zu verschrecken“, so Holm. „Nur wo es gelingt, profitorientierte Akteure aus der Wohnungsversorgung herauszuhalten, öffnen sich Türen für eine wirklich andere, für eine sozial gerechte Wohnungspolitik.“ Holm gelingt es, das komplizierte Thema leicht verständlich darzustellen. Der günstige Preis macht das Buch für jeden Interessierten erschwinglich. *js*



■ Andrej Holm: *Mietenwahnsinn, München 2014, 7 Euro*



Die Norddeutschen (57%) stören sich deutlich mehr an den Eigenheiten ihrer Nachbarn als die Süddeutschen (43%)

IMMOWELT-STUDIE

Jeden Vierten nervt der Nachbar

Jeder vierte Deutsche ist von Nachbarn mit Haustieren genervt. Auch Zigarettenqualm und nächtliche Aktivitäten belasten das Nachbarschaftsverhältnis, wie eine Studie des Internet-Portals immowelt.de herausfand. Insgesamt regt sich jeder zweite Deutsche über das Verhalten seiner Nachbarn auf, ältere Menschen sind allerdings toleranter als jüngere.

Ob bellen, maunzen oder zwitschern – der heißgeliebte Hausgenosse des einen führt schnell zur Weißglut beim anderen. Und so stehen Haustierhalter in der Gunst ihrer Nachbarn oft nicht sehr hoch im Kurs: Jeder vierte Deutsche ist laut einer Studie von immonet.de von Nachbarn mit Haustieren genervt.

Doch nicht nur die Gewohnheiten der Haustiere sorgen für Unmut: 23 Prozent der Befragten fühlen sich von rauchenden Nachbarn gestört, deren Zigarettenqualm über den Balkon oder das Treppenhaus in die eigene Wohnung zieht. 19 Prozent nerven nächtliche Aktivitäten wie Duschen, Wäschewaschen oder laute Musik. Auch spielende Kinder sind nicht selten Anlass für Spannungen: Über sie ärgern sich 11 Prozent der Befragten.

Insgesamt halten sich in Deutschland aber Freud und Leid mit den Nachbarn die Waage: Zwar beschwert sich jeder Zweite über anstrengende Nachbarn, genauso viele Menschen konstatieren aber ein gutes Verhältnis. Wie groß die Geduld mit den Eigenheiten der Nachbarn ist, hängt auch vom Alter ab. Mit wachsender Lebenserfahrung scheinen Menschen toleranter zu werden: Nur 40 Prozent der über 60-Jährigen haben an ihren Nachbarn etwas auszusetzen, bei den 18- bis 29-Jährigen sind es 63 Prozent. Auch regionale Unterschiede lassen sich erkennen: Der Süden zeigt sich toleranter als der Norden Deutschlands. *mm/immowelt.de*

Der Verkauf geht weiter

Die Wohnungspolitik des Senats ist um einen Widerspruch reicher: Auf der einen Seite ist das Land Berlin bemüht, die Wohnungsbestände der städtischen Gesellschaften zu vergrößern, um mehr Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu bekommen, doch auf der anderen Seite verkaufen die Wohnungsbaugesellschaften weiterhin Wohnungen.

Der Senat will bis 2016 den Bestand an landeseigenen Wohnungen von 265 000 auf 300 000 erweitern – so steht es in der Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU. Durch den Ankauf von rund 16 000 Wohnungen und mit einigen wenigen Neubauten verfügen die sechs Gesellschaften mittlerweile über rund 280 000 Wohnungen. Gleichzeitig haben sie aber auch über 1550 Wohnungen privatisiert. Das ergab eine Anfrage des Grünen-Abgeordneten Andreas Otto.

Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben die Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2012 insgesamt 874 Wohnungen verkauft, 2013 waren es 615. Im laufenden Jahr wurden zudem 69 Wohnungsverkäufe beurkundet, weitere 128 Verkäufe seien in Vorbereitung. Die Privatisierung landeseigener Wohnungen wollte die SPD/CDU-Koalition eigentlich stoppen, allenfalls Verkäufe einzelner Wohnungen an die jeweiligen Mieter sollten denkbar sein. Tatsächlich wurde jedoch nur jede fünfte veräußerte Wohnung von Mietern gekauft, der Rest ging an „Investierende“ und sonstige Erwerber.

In teilprivatisierten Wohnanlagen könnte der Verkauf sogar noch weitergehen. 6341 Wohnungen befinden sich in solchen „anprivatisierten“ Beständen. „Die Fortführung der Veräußerung von Wohnungen aus diesen Beständen ist bisher nicht



Foto: Jens Sethmann

entschieden“, erklärt Staatssekretär Engelbert Lütke-Daldrup.

Für Reiner Wild vom Berliner Mieterverein ist die Veräußerung schlicht „falsch“. Offenbar würden die Unternehmen ihr Portfolio bereinigen und sich auf ihre größeren Siedlungen konzentrieren. Den Streubesitz im Altbau abzustoßen sei auch deshalb ein Fehler, weil es gerade in den Altbauvierteln wichtig wäre, den Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen. „Die städtischen Wohnungsunternehmen wären dazu prädestiniert“, erklärt Wild. *Jens Sethmann*

Die Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen zwei Jahren über 1500 Wohnungen verkauft – trotz Privatisierungsstopps

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Krankenhäuser zu Wohnhäusern

Um Platz für den Wohnungsbau zu gewinnen, hat der Senat den Flächennutzungsplan an fünf Stellen geändert. Auf den Flächen von drei aufgegebenen Krankenhäusern, einem Kinderheim, dem ehemaligen US-Hauptquartier und dem Güterbahnhof Wilmersdorf sollen über 2000 Wohnungen entstehen.

Auf dem Gelände des Kinderkrankenhauses Lindenhof sollen 520 Wohnungen entstehen

Rund 800 Wohnungen könnten allein auf der Brache des Güterbahnhofs Wilmersdorf gebaut werden. Die Fläche liegt am S-Bahn-Ring zwischen den Bahnhöfen Innsbrucker Platz und Bundesplatz und ist von Friedenau her gut erschlossen. Auf dem Gelände des Kinderkrankenhauses Lindenhof an der Gotlindestraße in Lichtenberg können ebenfalls Wohnungen entstehen. Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Howoge, die hier 520 Wohnungen plant. Sie will die denkmalgeschützten Gebäude umbauen und ergänzende Neubauten errichten.

Auf ähnliche Weise sollen auch das Klinik-Ensemble „Dr. Heim“ an der Hobrechtsfelder Chaussee in Buch und das Kinderheim Königsheide an der Südostallee in Johannisthal zu

Wohnstandorten entwickelt werden. Hier sind 190 beziehungsweise 250 Wohnungen vorgesehen.

In Dahlem wurden das ehemalige US-Hauptquartier an der Clayallee und das schräg gegenüber liegende Oskar-Helene-Heim für den Wohnungsbau freigegeben. Bis zu 500 Wohnungen könnten hier entstehen. Am alten US-Headquarter wird bereits gebaut.

Die vormaligen Gemeinbedarfs-, Sonderbau- und Bahnflächen sind nun in Wohnbauland umgewidmet. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist aber nur der erste Schritt. Bevor die Bagger anrollen, muss bei solch großen Bauvorhaben jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieses Verfahren umfasst auch eine Bürgerbeteiligung und dauert in der Regel zwei Jahre.

Jens Sethmann



Foto: Nils Richter

ABRISS IN DER TREPTOWER BEERMANNSTRASSE

Für die Autobahn wird Tempo gemacht

Seit Jahren wehren sich Mieter aus der Beermannstraße in Treptow gegen den Abriss ihrer Häuser. Insgesamt vier Altbauten sollen dem Ausbau der innerstädtischen Autobahn A 100 weichen. Doch während der politische Protest gegen Deutschlands teuerste Straße weitergeht, scheinen sich die Bewohner mit ihrem Schicksal abgefunden zu haben.

30. Juni oder 30. September ausziehen. Das Grundstück wurde bereits vom Land Berlin an die Bundesrepublik Deutschland verkauft.

Für die Mieter ist die Situation völlig unbefriedigend. Zwar werden ihnen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ersatzwohnungen angeboten. Doch diese seien meist teurer, schlechter ausgestattet oder entfernt gelegen. „Wir fühlen uns unter Druck gesetzt, oft sollen wir uns innerhalb weniger Tage für eine Wohnung entscheiden“, berichtete eine Mieterin auf einer Protestaktion vor den Häusern. „Das Haus hat alles, was wir uns wünschen, es ist ruhig, im Grünen gelegen und mit S-Bahn-Anschluss“, meint eine Mieterin, die seit 30 Jahren hier wohnt. Für Altmietler liegt die Kaltmiete bei durchschnittlich 4,20 Euro pro Quadratmeter – vergleichbare Wohnungen sind nicht nur im Treptower Kiez Mangelware. Auch werden den Bewohnern lediglich die Umzugskosten erstattet. Eine Abfindung als Ausgleich für die meist deutlich höhere Miete zahlt die öffentliche Hand nicht. Unverständlich auch, warum die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

so aufs Tempo drückt. Der Baubeginn für den 16. Bauabschnitt der Autobahn ist nicht vor 2016 zu erwarten. Man wolle die beiden Häuser nach dem Auszug der Mieter Anfang 2015 abreißen, um dann anschließend mit den bauvorbereitenden Maßnahmen zu beginnen, sagt dazu eine Sprecherin von Senator Michael Müller. Für die Beermannstraße 16 und 18, die man ursprünglich zeitgleich abreißen wollte, gibt es dagegen eine Gnadenfrist. Erst beim 17. Bauabschnitt sollen diese Gebäude weg – und dessen Beginn steht noch in den Sternen. Die beiden Altbauten mit den Nummern 16 und 18 gehören der Wohnungsbaugenossenschaft Neukölln, die sich auch an der Gemeinschaftsklage vor dem Oberverwaltungsgericht beteiligt hatte. Der Ausgang ist bekannt: Der Weiterbau der Autobahn ist zulässig.

Juristisch gibt es kaum Chancen, die Kündigungen abzuwehren. Dennoch rät der Berliner Mieterverein zum Widerspruch. Nur dann haben die Mieter einen gewissen Verhandlungsspielraum.

Birgit Leiß



Foto: Birgit Leiß

Protestaktion in der Beermannstraße in Treptow: Die Mieter müssen jetzt aus ihren Wohnungen

Ernst wird es zunächst für die Beermannstraße 20 und 22 mit rund 90 Wohnungen. Ende 2013 haben sämtliche noch verbliebenen Mieter die Kündigung bekommen. Je nach Kündigungsfrist müssen die meisten zum

DER FILMTIPP

Mieterprotest auf der Kinoleinwand

Der Sponti-Spruch „Wer sich nicht wehrt, lebt verkehrt“ gilt nach wie vor – in diesen Zeiten gerade auch für Mieter. Der Dokumentarfilm „Mietrebell“ von Gertrud Schulte Westenberg und Matthias Coers zeigt die Verdrängung der Bewohner aus ihrem Kiez und den zunehmenden Widerstand gegen den Ausverkauf der Stadt mit dramatischen Folgen für das weitere Leben der Betroffenen. Die 67-jährige Rentnerin Rosemarie Fließ stirbt in einer Wärmestube, zwei Tage nach der Zwangsräumung ihrer Wohnung. Mehrere Ärzte hatten ihr attestiert, dass sie einen Umzug voraussichtlich nicht überleben würde. Den Vermieter interessierte das nicht. In Panikow engagieren sich Senioren

für den Erhalt ihrer Begegnungsstätte, in Kreuzberg kämpfen Mieter gemeinsam gegen Zwangsräumungen. Gertrud Schulte Westenberg war selbst mit einer maßlos überhöhten Miete nach einer angekündigten Modernisierung konfrontiert. Sie wehrte sich gemeinsam mit ihren Nachbarn und hatte Erfolg. Wie „Betongold“ und „Lychener 64“ zeigt auch dieser Film Alternativen auf und trägt zur Solidarisierung der Betroffenen bei. Nach den Auführungen des Films wird oft lebhaft diskutiert.



Foto: schultecoersdokfilm

„Mietrebell“ läuft auch in den Sommermonaten in verschiedenen Berliner Kinos, unter anderem im Kino Movimiento, bei schönem Wetter auch Open Air.

Rainer Bratfisch

■ *Mietrebell*, Deutschland 2014, 78 Minuten, als „Rent Rebels“ auch mit englischen Untertiteln; aktuelle Termine unter www.mietrebell.de

ZUWANDERER

Zum Ankommen gehört eine Wohnung

Dringend benötigte Fachkräfte aus dem Ausland kehren oft nach kurzer Zeit in ihr Heimatland zurück, weil sie auf den lokalen Wohnungsmärkten in Deutschland keine entsprechende Wohnung finden. Das hat das Hamburger Beratungsunternehmen „Analyse & Konzepte“ herausgefunden, das mit der Studie „Wohntrends 2030“ die Rolle der Wohnungswirtschaft bei der Integration insbesondere junger und gut ausgebildeter Zuwanderer untersucht hat.

Laut der Studie orientieren sich Haushalte mit Migrationshintergrund stärker an traditionellen Werten als vergleichbare deutsche Haushalte. Der Ehe und damit einem „häuslichen Konzept“ mit starker „Innenorien-

tierung“ kommt ein hoher Stellenwert zu. Wichtig sind Familie und Freunde, die möglichst eng um den eigenen Lebensmittelpunkt gruppiert sind. Gefragt sind vor allem einfach ausgestattete Wohnungen. Überdurchschnittlich bevorzugt werden kommunikative Wohnkonzepte, denn das Leben vieler Zuwanderer spielt sich in der Gemeinschaft ab. Wohnungsunternehmen sollten – so die Studie – diesen Bedürfnissen entgegenkommen durch die interkulturelle Qualifizierung ihres Personals, die Einbeziehung von Migranten in Bewohnerbeiräte und die Erstellung kiezbezogener Integrationskonzepte. Als vorbildlich nennt die Studie das Wohnungsunternehmen „Gewoba AG Wohnen und Bauen“ in Bremen, wo sich ein Diversity Manager um



Foto: karelnoppe/Fotolia.com

gute Verbindungen zu Vereinen und Netzwerken im Kiez kümmert. In Berlin beträgt der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund rund 24 Prozent. Bei den Wohnungsunternehmen besteht jedoch noch erheblicher Nachholbedarf, was die Befriedigung spezieller Wohnungswünsche der Zuwanderer betrifft – auch wenn einige kommunale Wohnungsbaugesellschaften die Charta der Vielfalt, die das Diversity Management fördern soll, unterzeichnet haben.

Rainer Bratfisch

Der Wohnungswirtschaft kommt bei der Integration von ausländischen Zuzüglern eine wichtige Aufgabe zu

UMWANDLUNGSVERORDNUNG

Stillschweigend beerdigt

In Berlin werden die Bezirke keine Möglichkeit erhalten, in ihren Milieuschutzgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verhindern. Die CDU-Fraktion sperrt sich kategorisch gegen eine entsprechende Verordnung.

Vor über einem Jahr kündigte Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) eine Umwandlungsverordnung an. Noch im Januar zeigte er sich zusehends zurückhaltend, den sich quer stellenden Koalitionspartner CDU überzeugen zu können. Doch er blieb erfolglos. Mit ihm werde es keine Umwandlungsverordnung geben, erklärte Matthias Brauner, wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion, kürzlich auf der Mitgliederversammlung des Maklerverbandes IVD. Aus dem neuen „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ wurde das ins Auge gefasste Instrument stillschweigend gestrichen. Mit einer Umwandlungsverordnung kann in Milieuschutzgebieten die

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verboten werden. Ein Mietshaus in Einzeleigentum aufzuteilen und an Kapitalanleger zu verkaufen, ist ein einträgliches Geschäft und ein starker Mietsteigerungsmotor. Häufig gehen damit teure Modernisierungen und Wohnungszusammenlegungen einher, die den alten Mietern das Bleiben unmöglich machen. Die Wohnungen werden anschließend sehr viel teurer vermietet.

„Milieuschutz und Erhaltungssatzungen müssen modernisiert und praxistauglich weiterentwickelt werden“, hieß es noch in der Koalitionsvereinbarung von SPD und CDU. „Hierbei ist die Möglichkeit unter anderem von Umwandlungsverboten zu prüfen.“ Berlin hatte sich mehrmals aus Hamburg von den guten Erfahrungen berichten lassen, die die Hansestadt seit 1998 mit einer Umwandlungsverordnung gemacht hat. Auch dass das CSU-regierte Bayern in diesem Jahr als zweites Bundesland ein Umwandlungsverbot erlassen hat, hinterließ keinen Eindruck bei der Berliner CDU.

„Rot-Schwarz blockiert weiterhin ein zentrales mietenpolitisches Instrument und öffnet der Immobilienspekulation Tür und Tor“, kritisiert die Grünen-Mietenpolitikerin Katrin Schmidberger. Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, stellt fest: „Die CDU nimmt den Milieuschutz nicht ernst.“

Jens Sethmann

Der Verkauf umgewandelter Wohnungen wird in Milieuschutzgebieten weiter möglich sein



Foto: Nils Richter

„MIETENBÜNDNIS“

Nachbesserungsbedarf offensichtlich

Die sechs landeseigenen Vermieter sollen auf dem Berliner Wohnungsmarkt „konsequent mietspreisdämpfend“ wirken – so lautet das Ziel des Mietenbündnisses, das sie mit dem Senat geschlossen haben. Ein erster Jahresbericht über die Wirkung der Regelungen zeigt, dass noch einiges zu tun ist.

Im September 2012 schloss der Senat mit den Wohnungsbaugesellschaften Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, WBM sowie „Stadt und Land“ das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“. Anfangs rechnete man damit, dass die Maßnahmen des Mie-

regelungen treffen können. Der Verzicht auf Mieteinnahmen schlug mit 6,4 Millionen Euro zu Buche. Von diesen Mindereinnahmen entfielen 4,3 Millionen Euro auf die Streckung der turnusmäßigen Mieterhöhungen: Nach dem Mietenbündnis darf die Miete innerhalb von vier Jahren um höchstens 15 Prozent erhöht werden – nicht wie sonst alle drei Jahre. Die Wohnungsbaugesellschaften verschickten bis Ende 2013 an 30 Prozent ihrer Mieter insgesamt 83199 Mieterhöhungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der städtischen Gesellschaften hat sich in der Laufzeit des Mietenbündnisses um drei Prozent auf 5,37 Euro pro Quadrat-

ging zwar mehr als ein Drittel der neu vermieteten Wohnungen an WBS-Mieter, in der Innenstadt wurde aber mit 44,5 Prozent die hier angestrebte 50-Prozent-Quote verfehlt. Im Schnitt verlangen die städtischen Wohnungsunternehmen bei Neuvermietungen 5,94 Euro pro Quadratmeter.

Die übrigen Vorschriften des Mietenbündnisses fielen kaum ins Gewicht. Die Kürzung der Modernisierungsumlage von elf auf neun Prozent führte zu Einnahmeausfällen von nur 288 000 Euro. Für die Mietenkappung bei Härtefällen, wenn die Nettokaltmiete 30 Prozent des Nettoeinkommens überschreitet, mussten die Wohnungsbaugesellschaften auf gerade einmal 140 000 Euro verzichten. 1264 Mieter beriefen sich auf diese Härtefallregelung, bewilligt wurden davon lediglich 638 Anträge. Der Jahresbericht schlussfolgert daraus, „dass Mieterhöhungen im Bestand mit größtem sozialen Augenmaß erfolgen.“ Die geringe Zahl der Fälle lässt sich aber eher damit erklären, dass die Hürden für einen Härtefall extrem hoch angesetzt sind: Eine Nettokaltmietenbelastung von 30 Prozent bedeutet unter Einbeziehung aller Nebenkosten, dass man etwa 42 bis 45 Prozent des Einkommens für die Wohnung ausgeben muss. Außerdem werden Härtefälle nur bis zu bestimmten Wohnungsgrößen anerkannt. Der Berliner Mieterverein fordert deshalb, die Grenze bei einer Bruttokaltmietenbelastung von 30 Prozent zu ziehen und die Wohnflächenbeschränkung zu lockern.

Kaum nennenswerte Erfolge brachte der Wohnungstausch. Im Mietenbündnis ist vereinbart, dass Mieter aus zu groß gewordenen Wohnungen zu günstigen Konditionen in kleinere umziehen können, um so Platz für Familien frei zu machen. Nur 122 Mieter machten davon Gebrauch. Es gibt also an etlichen Stellen Nachbesserungsbedarf. Der finanzielle Spielraum dafür ist vorhanden.

Jens Sethmann

Das Mietenbündnis in Zahlen

	Degewo	Gesobau	Gewobag	Howoge	Stadt und Land	WBM	Gesamt
Mieterhöhungen nach § 558 BGB	13426	5315	12186	25854	19074	7344	83199
Anträge auf Erlass/Teilerlass	173	171	265	479	159	17	1264
Davon bewilligt	157	73	11	280	103	14	638
Durchschnittliche Bestandsmiete (in Euro pro qm)	5,40	5,13	5,39	5,53	5,21	5,53	5,37
Durchschnittliche Neuvertragsmiete (in Euro pro qm)	5,93	5,83	5,96	5,97	5,65	6,30	5,94

Quelle: Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, Jahresbericht 2012/2013

■ Jahresbericht 2012/2013 zum Mietenbündnis: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/

tenbündnisses den Wohnungsbaugesellschaften Einbußen und Kosten von 20 Millionen Euro im Jahr beschere würde. Der im April von Stadtentwicklungssenator Michael Müller vorgelegte Bericht offenbart aber, dass das Bündnis im Jahr 2013 tatsächlich nur 7,5 Millionen Euro kostete. „Die Zahl zeigt: Eine so großartige Wohltat scheint das Mietenbündnis nicht zu sein“, kritisiert Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Mit dem ursprünglichen Kostenansatz hätte man viel ehrgeizigere Mieterschutz-

meter erhöht. Das liegt noch unter dem Durchschnitt des Berliner Mietspiegels von 5,54 Euro. Einbußen in Höhe von 1,7 Millionen Euro entstanden durch die Vergabe der Wohnungen an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen (WBS). Bei Neuvermietungen muss jede dritte Wohnung an Mieter mit WBS vergeben werden, innerhalb des S-Bahn-Rings sogar jede zweite Wohnung. Die Miethöhe soll sich dabei an der ortsüblichen Vergleichsmiete „orientieren“ – eine unklare Formulierung. Außerhalb des S-Bahn-rings

Meinungsfreiheit obsiegt erneut

Auch in der Berufungsverhandlung vor dem Landgericht Berlin behielt die Meinungsfreiheit die Oberhand. Die Mieter der Calvinstraße 21 dürfen weiterhin ihr Protesttransparent mit der Aufschrift „Wir lassen uns nicht luxussanieren!“ an ihrem Balkon angebracht lassen.

Schon vor dem Amtsgericht Mitte wurde die Klage des Eigentümers Terrial auf Entfernung des Transparents abgewiesen (MieterMagazin 4/2014, Seite 6: „Meinungsfreiheit obsiegt“). Die Mieter protestieren seit 2011 mit ihrem Transparent gegen das teure Modernisierungsvorhaben und die schikanösen Bauarbeiten, bei denen unter anderem der Aufzug ausgebaut und Fenster zugemauert wurden. Im Juni 2013

wurde vor dem Haus ein Baugerüst aufgestellt und dabei der betreffende Balkon mit einer fünfmaligen Netzplane verhängt – offensichtlich nur, um das Transparent der Mieter zu verdecken. Der Eigentümer wurde vom Amtsgericht verurteilt, die überzähligen Netzlagen zu entfernen. Trotz dieses eindeutigen Urteils legte Terrial beim Landgericht Berlin Berufung ein – und scheiterte damit erneut. Das Grundrecht auf freie Meinungsäußerung sei hier höher zu bewerten als der grundgesetzliche Schutz des Eigentums. Das Landgericht konnte auch keine unerlaubte „Schmähekritik“ erkennen. Die sechs Mietparteien der Calvinstraße 21 befinden sich zurzeit in einem Schwebезustand: Die ersten Modernisierungsankündigungen



Foto: Nils Richter

konnten sie zurückweisen. Über den Fortgang der Arbeiten lässt sie der Eigentümer aber im Unklaren. Nachdem die leeren Wohnungen entkernt wurden, gibt es seit einem halben Jahr keine Bauarbeiten mehr. Das Baugerüst steht ungenutzt herum. Das Gerüst bleibe stehen, bis die Baumaßnahme abgeschlossen ist, sagte die Anwältin des Eigentümers. Das könne lange dauern.

Jens Sethmann

Der Protest der Calvinstraßen-Mieter ist nun auch vom Landgericht abgesegnet

■ Infos zum umweltfreundlichen Waschen: www.umweltbundesamt.de/themen/chemikalien/waschreinigungsmittel/umweltbewusst-waschen-reinigen

Studie zu Waschbällen und Waschnüssen der Universität Bonn: www.landtechnik.uni-bonn.de/forschung/haushaltstechnik/publikationen/alternative-waschmittel-ht43/view

Backpulver ins Waschmittelfach bringt nichts, sagt die Stiftung Warentest

WASCHHELPER IM TEST

Hausmittel wirkungslos

Rund 630 000 Tonnen Waschmittel werden in Deutschland pro Jahr verbraucht. Dazu kommen 220 000 Tonnen Weichspüler. Jeder Waschgang belastet die Umwelt. Umweltbewusste Verbraucher schwören daher auf Hausmittel wie Essig oder Backpulver. Doch neuere Untersuchungen stellen den Nutzen dieser ökologischen Alternativen in Frage.

Schon zu Omas Zeiten galt Backpulver als probates Mittel, um hartnäckige Flecken in der Wäsche zu entfernen und dem Grauschleier den Garaus zu machen. Die Stiftung Warentest hat Backpulver („Natriumhydrogencarbonat“) getestet und konnte keinerlei Wirkung feststellen. „Völlig überflüssig“, lautet daher das Urteil.

Das gilt auch für einen weiteren Klassiker. Ein Schuss Essig, so der Mythos, macht die Wäsche weicher. Beim Umweltbundesamt (UBA) hält man davon nichts: Anders als vielfach angenommen habe die sogenannte

„Wäschestarre“ nämlich nicht nur mit Kalkablagerungen zu tun. Vielmehr werden beim Waschprozess die Oberflächen der Baumwollfasern aufgeraut – und dagegen kann auch Essig nichts ausrichten. Wer auf die besonders umweltbelastenden Weichspüler nicht verzichten will, sollte sie so sparsam wie möglich und nur für bestimmte Textilien verwenden, rät das Umweltbundesamt.

Noch besser wäre es natürlich, wenn man ganz ohne Waschpulver auskommen könnte. Genau das versprechen die Waschbälle, die seit einigen Jahren auf dem Markt sind. Allenfalls



Foto: Sabine Münch

bei starker Verschmutzung müsse man noch chemische Waschmittel hinzugeben, sagen die Hersteller. Waschbälle gibt es aus Kautschuk, Keramik oder Kunststoff. Sie funktionieren auf unterschiedliche Weise. Einige sind mit kleinen Kügelchen aus natürlichen Mineralien gefüllt, die im Kontakt mit Wasser negativ geladene Ionen abgeben sollen. Andere wirken lediglich durch mechanische Reibung. Das Institut für Landtechnik an der Universität Bonn hat verschiedene Produkte getestet. Das Fazit: Keine der untersuchten Waschmittellalternativen liefert ein besseres Reinigungsergebnis als das Waschen mit reinem Wasser. Die neue UBA-Präsidentin Maria Krautzberger rät: „Wer ressourcenschonend, umweltfreundlich und kostengünstig waschen will, sollte die Waschmaschine stets voll beladen, das Waschmittel richtig dosieren und auf die Waschtemperatur achten.“
Birgit Leiß

Wenn Mieter von einer geplanten Sanierung ihres Hauses erfahren, ist das in vielen Fällen eine Hiobsbotschaft. Viele ergreifen dann lieber die Flucht als für eine gedämmte Fassade, neue Fenster und einen Aufzug doppelt so viel Miete zu zahlen wie zuvor. Oftmals gelingt es Eigentümern erschreckend schnell, das Haus leer zu bekommen – und die Wohnungen anschließend teuer zu vermieten oder zu verkaufen. Dabei gibt es für Mieter durchaus Mittel und Wege, um eine Sanierung zu erreichen, die auch in ihrem Sinne ist. Oft gelingt es durch zähes Verhandeln und öffentlichen Druck, den Vermieter zu Zugeständnissen zu bewegen. Eine Erfolgsgarantie gibt es nicht – wohl aber Beispiele, die Mut machen.

RAUS-Sanierung abgewehrt

Wie Mieter erfolgreich Modernisierungsvereinbarungen treffen

Von 305 auf 634 Euro sollte die Miete von Peter Schulz aus Charlottenburg nach der Sanierung steigen. Geplant war das komplette Programm: eine zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung, Aufzug, Balkon, Wärmedämmung und neue Fenster. Für die meisten Bewohner war klar: Das können wir uns nicht leisten. Auch Peter Schulz sah sich nach einer neuen Wohnung im Kiez um – wurde aber gründlich desillusioniert, als er bei Wohnungsbaugesellschaften nach einer Eineinhalbzimmerwohnung in einem Innenstadtbezirk für maximal 380 Euro warm nachfragte. Als er kurz vor der Anmietung einer Wohnung im Randbezirk Hohenschönhausen stand, wurde er von einigen anderen Bewohnern im Haus angesprochen: Ob man sich das wirklich alles gefallen lassen sollte? Gemeinsam organisierte man eine Mieterversammlung, auf der ein Rechtsberater des Berliner Mietervereins (BMV) die Bewohner über ihre Rechte und

Pflichten bei einer Modernisierung informierte. Peter Schulz trat in den Mieterverein ein und beschloss, um seine Wohnung zu kämpfen. Heute, nach abgeschlossener Modernisierung, bezahlt er 394 Euro warm für seine Eineinhalbzimmerwohnung.

Diese Mieterhöhung war zu verkraften

Wie das möglich war? „Mein Anwalt hat gefeilscht: Für jedes Zugeständnis meinerseits wurde die Modernisierungumlage ein wenig gedrückt.“ Am Ende wurde eine Modernisierungsvereinbarung getroffen, die aus Sicht des Vermieters offenbar keine Nachahmer finden soll: Der Mieter musste eine Verschwiegenheitsklausel unterschreiben. Daher kann hier auch nicht sein Name genannt werden. Mit der Regelung ist er sehr glücklich: „Ich habe eine bezahlbare Wohnung im Kiez.“ Viele Mieter im Haus sind dagegen ausgenutzt.

Die Chancen, eine solche Vereinbarung auszuhandeln, haben sich allerdings mit der Mietrechtsreform des vergangenen Jahres deutlich verschlechtert. Vor dem 1. Mai 2013 konnten Modernisierungsbetroffene unter Berufung auf finanzielle Härtegründe bestimmte Maßnahmen ablehnen. Jetzt kann der Vermieter die Bauarbeiten ungehindert durchführen, erst im Anschluss wird die finanzielle Situation des Mieters geprüft. „Früher gab es daher deutlich mehr Verhandlungsspielraum“, erklärt der Leiter der BMV-Rechtsabteilung Stefan Schetschorke. Wenn der Vermieter sich nicht auf eine langwierige Duldungsklage einlassen wollte, tat er gut daran, sich mit dem Mieter zu einigen. Dieser Weg ist durch die neue Rechtslage verbaut. Heute bleibt den Rechtsberatern oft nichts anderes übrig, als sich auf Formalitäten zu konzentrieren. Auch das kann aber zu beachtlichen Erfolgen führen, wie das Beispiel einer Mieterin aus Zehlendorf zeigt. Über 1400 Euro hat sie zurückbekommen, weil der Instandhaltungsanteil in ihrer Modernisierungsmieterhöhung nicht nachvollziehbar aufgeschlüsselt war – „ein typischer Fehler in der Ankündigung“, wie BMV-Rechtsberaterin Barbara Vogt erklärt. Instandsetzungskosten dürfen nämlich grund-



alle Fotos: Sabine Münch

sätzlich nicht als Modernisierungskosten umgelegt werden. Wird – wie in diesem Fall – die Fassade gedämmt, muss der Anteil, den es gekostet hätte, die Fassade instandzusetzen, abgezogen werden. In der Regel neigen Vermieter dazu, diesen fiktiven Anteil zu niedrig anzugeben. „Nach der Rechtsprechung muss der Vermieter nachvollziehbar darlegen, wieso er eine bestimmte Summe angesetzt hat“, so Vogt. Die BMV-Rechtsberaterin wies die Modernisierungsmieterhöhung im geschilderten Fall daher wegen formaler Mängel zurück. Der Eigentümer reichte daraufhin eine Klage ein, zog sie aber nach einiger Zeit zurück – für die Mieterin ein guter Ausgang dieses Sanierungsfalles.

Die Zurückweisung wegen Formalien wird aber ebenfalls zunehmend schwieriger, wie BMV-Abteilungsleiter Stefan Schetschorke erklärt. Immer mehr Vermieter beauftragen Anwälte, die sich auf die Erstellung von Modernisierungsankündigungen spezialisiert haben. Die verschicken dann 25-seitige Schreiben, die nicht angreifbar sind. Eine Ablehnung aus inhaltlichen Gründen verspricht ohnehin meist keinen Erfolg. Ob Aufzug, Gegensprechanlage oder nachträglicher Einbau eines Balkons – in der Regel müssen solche Wohnwertverbesserungen geduldet werden.

Das gleiche gilt für Maßnahmen zur Energieeinsparung. Juristisch lässt sich hier wenig ausrichten. Aber es gibt noch andere Möglichkeiten, wie eine erstaunliche Erfolgsgeschichte aus der Künstlerkolonie in Wilmersdorf beweist. Durch ein



gut organisiertes gemeinsames Vorgehen konnte hier eine unsinnige, kostentreibende Modernisierung verhindert werden.

An einem Strang gezogen

Im Juni 2013 hatten die Mieter von ihrem Vermieter, der Deutschen Annington, ein Schreiben mit der Ankündigung einer Wärmedämmung bekommen. „Unsere Häuser haben definitiv Sanierungsbedarf, aber 42 Zentimeter dicke Wände zu dämmen

macht überhaupt keinen Sinn“, sagt einer der Bewohner. Die vorgelegten Berechnungen der beauftragten Firma zur möglichen Energieeinsparung seien höchst fragwürdig gewesen. Als Glücksfall erwies sich, dass in der Siedlung viele Architekten, Ingenieure, Rechtsanwälte und Medienschaffende wohnen. Außerdem gibt es einen engagierten Mieterbeirat. Schon bald setzte man sich zusammen, führte Gespräche mit dem Bauleiter und erarbeitete ein Gegengutachten.



Gleichzeitig nahm der Mieterbeirat Kontakt zum Denkmalamt auf und bemühte sich um Unterstützung durch Abgeordnete. Als dann die schriftlichen Einwände der Mieter zeitgleich per Boten zum Vermieter geschickt wurden, horchte die Annington-Geschäftsleitung auf: „Da hat man schon gemerkt, dass wir an einem Strang ziehen“, erläutert einer der aktiven Mieter. Unter den rund 1400 Bewohnern sind viele im Berliner Mieterverein organisiert oder auch anderweitig rechtsschutzversichert. „Wir haben dem Wohnungsunternehmen klar gemacht, dass wir alle Möglichkeiten ausschöpfen und notfalls auch vor Gericht gehen, wenn die Modernisierungspläne unverändert durchgeführt werden sollten.“ Aber soweit kam es dann nicht. Die Annington zeigte sich kompromissbereit und lud die streitbaren Mieter zum Gespräch. Es wurde eine recht eindrückliche Unterredung, denn wie sich herausstellte, wussten die Mieter über den Aufbau der Kellerdecke und andere bauliche Gegebenheiten besser Bescheid als der leitende Architekt der ausführenden

Mit Entschlossenheit und Sachkunde verhinderten die Bewohner einer Wilmersdorfer Künstlerkolonie eine überflüssige Fassadensanierung



„Das neue Mietrecht hat den Verhandlungsspielraum eingeengt“: BMV-Rechtsberater Stefan Schetschorke



Baufirma. Die vorgesehene Dämmung der Fassade wurde daraufhin abgeblasen, lediglich das Dach wird isoliert. „Ein guter Deal“, finden die engagierten Mieter. „Unsere Argumente haben überzeugt – insgesamt hat sich die Annington in diesem Fall sehr entgegenkommend verhalten“, betont einer der Aktiven. Das Problem sei in diesem Fall allerdings eher die beauftragte Baufirma gewesen, die offenbar einen dicken Auftrag an Land ziehen wollte. Öffentlicher Druck und gute Vorbereitung haben in diesem Fall den Erfolg gebracht, meint BMV-Rechtsberater Thomas Florange, der die Mieterinitiative unterstützt hat: „Der Vermieter hat schon auf der Mieterversammlung gemerkt, dass es ordentlich Gegenwind gibt.“ Möglicherweise fürchtete die Annington auch Negativ-Schlagzeilen – immer-

hin gibt es in der Künstlerkolonie viele Bewohner, die für Funk und Fernsehen arbeiten. Juristisch hätte Florange außer dem Einwand von Härtegründen kaum etwas in der Hand gehabt. Welche Strategie sollten Mieter also wählen, um ein möglichst gutes Ergebnis zu erzielen? Das kommt auf



Widerstand auf breiter Basis

Wenn größere Siedlungen oder Wohnblöcke von einer besonders preistreibenden Modernisierung betroffen sind, mischt sich mitunter das jeweils zuständige Bezirksamt ein. Allerdings meist nur, wenn die Mieter, unterstützt von einzelnen Politikern oder dem Mieterverein, Druck machen.

So wurde am Mehringplatz in Kreuzberg kürzlich erreicht, dass ein privater Investor auf die Umlage für die energetische Sanierung komplett verzichtet hat – ein absoluter Glücksfall, der nur möglich war, weil die Häuser in einem festgelegten Sanierungsgebiet liegen. Denn deswegen musste der Bauherr eine baurechtliche Genehmigung einholen. Der Bezirk signalisierte, dass er die Genehmigung schnell und unkompliziert erteilt, wenn der Investor im Gegenzug auf die Umlage verzichtet. Weil es sich um eine Fondsgesellschaft handelte, die offenbar schnell investieren musste, kam der Deal zustande. In Hohenschönhausen setzte der Bezirk mit einer Umstrukturierungssatzung eine sozialverträgliche Sanierung durch – allerdings erst, nachdem ordentlich Druck gemacht wurde. Ursprünglich hatte der Baustadtrat erklärt, man könne außer dem

Einsetzen einer Mieterberatung nichts tun. Schließlich handele es sich um einen privaten Investor. Durch den nun 2013 geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag werden vor allem einkommensschwache Mieter geschützt.

Auch im Märchenviertel in Köpenick waren einige Vorbedingungen gegeben, damit es zu einer glücklichen Einigung kam – allen voran eine aktive Mieterinitiative, die sich schon bald nach den ersten Gerüchten um den Verkauf der insgesamt 700 Wohnungen zusammenschloss. „Am Anfang mussten wir herausfinden, was die überhaupt vorhaben und wie wir uns wehren können“, erklärt Lutz Czieselsky, Sprecher der Bürgerinitiative Mittelheide-Märchenviertel. Und so nahm man Kontakt auf zu anderen Mieterinitiativen in der Stadt und suchte die Unterstützung durch den Mieterverein. „Viele unserer Nachbarn waren der Meinung, man könne sowieso nichts tun“, erzählt Czieselsky. Ihnen klarzumachen, dass sie nicht wehrlos sind, habe viel Mühe gekostet. Viele Monate lang wirbelten die engagierten Mieter. Mit Wurfzetteln wurden alle Nachbarn informiert, eine Mieterversammlung mit BMV-Geschäfts-

führer Reiner Wild fand statt, und es wurden Protestplakate an Straßenlaternen gehängt – die Kaufinteressenten, die in Scharen nach Köpenick marschierten, sollten schließlich informiert werden. Zudem wandte man sich mit der Bitte um Unterstützung an Stadtentwicklungssenator Müller und mehrere Bezirksverordnete. Der entscheidende Durchbruch kam jedoch durch einen Bericht im ARD-Magazin „Monitor“. Der Investorengruppe war der Medienwirbel unangenehm. Reiner Wild vom Mieterverein: „Für die Vermarktung von Eigentumswohnungen ist das keine gute Reklame – und Wohnungen in Köpenick verkaufen sich nun mal nicht so leicht wie in Prenzlauer Berg.“ Im Oktober 2013 wurde schließlich eine Rahmenmodernisierungsvereinbarung geschlossen, mit der die Mieter sehr zufrieden sind. „Wenn wir uns nicht gewehrt hätten, hätte ich 150 Euro Modernisierungsumlage gezahlt, jetzt sind es 29,38 Euro“, freut sich Czieselsky. Ein Wermutstropfen bleibt: Die Vereinbarung greift nicht für die gesamte Siedlung. Ein Teil der Investorengruppe hat nicht zugestimmt. *bl*

Mieterverein und die Mobilisierung der Medien haben den Mietern des Köpenicker Märchenviertels zu einer tragbaren Rahmenvereinbarung über die Modernisierung verholfen

die Intention des Vermieters an, erklärt Schetschorke: „Hat man es mit einem redlichen Vermieter zu tun, kann man mit einer rechtlichen Argumentation schon das Eine oder Andere herausholen.“ Beispielsweise müssen Grundrissänderungen nicht geduldet werden. Hier hat man ein Mittel in der Hand, um die Zustimmung zu diesem Umbau an andere Zugeständnisse zu knüpfen. Geht es dem Vermieter dagegen um die Umwandlung, sprich: die gewinnbrin-

Abfindung auszuhandeln, als sich in Verhandlungen über die Modernisierungspläne zu stürzen.“

Bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist die „Raus“-Modernisierung zumeist kein Thema. Sie ziehen auch nur ungern vor Gericht. Das sind gute Voraussetzungen, um eine faire Modernisierungsvereinbarung auszuhandeln.

Wenn keine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung vorliegt und trotzdem mit den Bauarbeiten

rade weil es so wenig rechtliche Möglichkeiten gibt, sollte man sich in fachlich kompetente Hände begeben.

Wie viel Durchhaltevermögen notwendig ist, um all das durchzustehen, zeigt der Fall Stuttgarter Platz 2. Vor zwei Jahren fanden sich die Bewohner noch unter einem gemeinsamen Entschluss („Wir bleiben alle!“) zusammen, wie ein Bild im MieterMagazin dokumentiert. Inzwischen sind von 24 Mietern nur fünf übriggeblieben. Der Rest ist ausgezogen – gegen Abfindung oder weil sie Baulärm, verhängte Fenster und tagelang abgestelltes Wasser nicht mehr aushielten. „Ich hätte nicht gedacht, dass so viele gehen“, räumt Frank Kallinowski, einer der fünf „letzten Mohikaner“ ein. Dem Eigentümer sei es von Anfang an darum gegangen, das Haus leer zu bekommen, sagt Kallinowski. Etliche Tageszeitungen berichteten über den Fall, auch Fernsehsender waren da. Kallinowski führt außerdem einen Blog, mit dem er sich gegen die Schikane seines Vermieters wehrt. Während seine vier Nachbarn nach langem Kampf zufriedenstellende Modernisierungsvereinbarungen abschließen konnten, hat er als „Rädelsführer“ eine zweite Modernisierungsankündigung nach neuem Mietrecht bekommen. Das Resümee nach fast abgeschlossener Modernisierung fällt zwiespältig aus: Auf der einen Seite hat es der Vermieter geschafft, das Haus fast leer zu bekommen und seine geplanten Maßnahmen – bis auf Grundrissänderungen – durchzuführen. Auf der anderen Seite haben sich die ver-

◀ Ein „Gegengeschäft“ des Eigentümers mit dem Bezirksamt führte für die Mieter der Wohnanlage am Mehringplatz dazu, dass die energetische Sanierung nicht auf die Miete umgelegt wurde

Nur fünf von 24 Mietern eines Hauses am Stuttgarter Platz hielten durch bis zum Schluss – und erkämpften eine erträgliche Miete nach der Sanierung



gende Weiterveräußerung der Wohnungen, macht es meist keinen Sinn, über Details der Modernisierung zu streiten. Der Film „Betongeld“ zeigt eindrücklich, dass selbst einer gut informierten, wehrhaften Hausgemeinschaft am Ende nichts anderes übrig bleibt, als sich auf eine Abfindung einzulassen – die Gewinnmargen für Leerwohnungen sind nun mal deutlich höher als bei bewohnten.

begonnen wird, ist eine einstweilige Verfügung ein probates Instrument, um Bewegung in die Sache zu bringen und eine gewisse Verhandlungsbereitschaft zu erzeugen. „Ein Baustopp gefällt Eigentümern gar nicht – das geht ins Geld“, so Stefan Schetschorke. Sein Rat: Ge-



Sanierungsziel Entmietung?

Entsprechend groß ist der Druck, der auf Mieter ausgeübt wird, um sie zum Auszug zu bewegen. In der letzten Zeit häufen sich die krassen Fälle von Entmietungsterror. Die – eigentlich aus vielen Gründen sinnvolle – energetische Sanierung wird oft als Vorwand benutzt, um Mieter durch horrenden Mietsteigerungen loszuwerden. „An solch kaltschnäuzigen Investoren perlt selbst öffentlicher Druck ab“, weiß Rechtsberater Schetschorke. Hier mache es unter Umständen mehr Sinn, eine hohe



bliebenen Mieter eine bezahlbare Miete erkämpft. Bei Frank Kallinowski ist der Ausgang allerdings noch völlig ungewiss. Er hat finanzielle Härtegründe geltend gemacht, über die erst nach Zugang der modernisierungsbedingten Mieterhöhung abgerechnet wird. Sein Fazit: „Sich zu wehren, kostet enorm viel Kraft und Zeit.“

Das können die Bewohner der Raumerstraße 13 nur bestätigen. Der noch unsanierte Altbau direkt am Helmholtzplatz soll demnächst umfassend saniert und modernisiert werden. Einmal pro Woche treffen sich die Mieter, um Neuigkeiten auszutauschen und das weitere Vorgehen abzustimmen. „Wir haben zum Glück eine gute Hausgemeinschaft, die Aktiven ziehen die etwas Ängstlichen mit“, berichtet eine Bewohnerin. Viele haben Angst, die Miete nach der Sanierung nicht mehr bezahlen zu können. Eine Familie zahlt derzeit 500 Euro für ihre 100 Qua-

Fassade“, empört sich eine Bewohnerin. In mehreren Schreiben an die Gewobag und an Baustadtrat Jens-Holger Kirchner (Bündnis 90/Die Grünen) protestierten die Mieter gegen den Aufzugeinbau, durch den



Baustadtrat Kirchner hat bereits signalisiert, dass er keine Einwände gegen ein fensterloses Treppenhaus habe. Beim BMV kann man diese Haltung juristisch nicht nachvollziehen. Fischer-Lück ist daher optimistisch, dass der Fahrstuhleinbau verhindert werden kann. Bei der ebenfalls umstrittenen Dämmung der hofseitigen Fassade sieht das aber wohl anders aus. Hier hatten die Mieter zwar ein Gutachten eingeholt, wonach die Dämmung mit umweltfreundlichen Materialien genau so viel Energieeinsparung erbringen würde wie eine solche mit Kunststoff. Doch das Wohnungsunternehmen hat das Kosten-Argument auf seiner Seite: „Naturdämmstoffe würden die Baukosten um circa 30 Prozent erhöhen“, so Pressesprecherin Gabriele Mittag gegenüber dem MieterMagazin. Sie weist auch den Vorwurf einer nicht sozialverträglichen Sanierung zurück: Zum einen würden noch Fördermittel beantragt, durch die sich die Miete reduziere. Zum anderen gebe es eine Kappung: Wenn die Modernisierungsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete zusätzlich einer Betriebskostensparnis von 30 Cent pro Quadratmeter übersteigt, wird die Miete begrenzt. Das sei zwar nicht in den Modernisierungsankündigungen ausgewiesen, die Mieterberatung Prenzlauer Berg habe das jedoch in Einzelgesprächen mit den Mietern erläutert. Dennoch: Teurer wird es für die Mieter der Raumerstraße 13 auf jeden Fall. „Kämpfen Sie um jede einzelne Maßnahme!“ hat BMV-Rechtsberater Fischer-Lück den Mietern bei einer Vor-Ort-Unterredung geraten. Das wichtigste Druckmittel sei die Zeit. Fischer-Lück: „Sie haben Zeit, der Vermieter hat keine Zeit, weil er mit den Baumaßnahmen loslegen will.“ Grundsätzlich sei es empfehlenswert, sich als Hausgemeinschaft zusammenzutun. Internet-Blogs, wie sie viele von Verdrängung betroffene Häuser haben, seien ebenfalls ein gutes Mittel, um Öffentlichkeit herzustellen. Eine Gewähr für den Erfolg gibt es natürlich nicht. Doch wie heißt es so schön: Wer nicht kämpft hat schon verloren.

Birgit Leiß



BMV-Rechtsberater Thomas Fischer-Lück: „Kämpfen Sie um jede Maßnahme!“

Die Mietergemeinschaft im Hause Raumerstraße 13 kämpft noch für bezahlbare Mieten und gegen die Vermauerung ihrer Treppenhauseinfassade – mit guten Erfolgsaussichten



dratmeter große Wohnung, nach der Modernisierung sollen es 1000 Euro sein. Dabei haben sie es nicht mit einem üblen Spekulanten zu tun, sondern mit der städtischen Wohnungsgesellschaft Gewobag. Zudem liegt das Haus im Sanierungsgebiet. Die „Mieterberatung Prenzlauer Berg“ ist mit der Durchführung eines Sozialplanverfahrens beauftragt und soll auch Umsetzwohnungen vermitteln. Weil die Bauarbeiten sehr aufwendig sind, müssen die Mieter für voraussichtlich eineinhalb Jahre in eine andere Wohnung ziehen. „Wir wollen uns ja einigen, aber wir wollen weder ein fensterloses Treppenhaus noch eine Kunststoffverkleidung an der

die Fenster im Treppenhaus wegfallen würden. „Nach der Berliner Bauordnung ist das gar nicht zulässig“,

Modernisierung mit Verdunkelungsgefahr

sagt BMV-Rechtsberater Thomas Fischer-Lück, der mehrere Mieter vertritt. Die Gewobag argumentiert, dass der Aufzug wegen des Dachgeschossausbaus notwendig sei. Baulich gebe es keine andere Lösung, als ihn vor die Fenster zu setzen. Zudem wolle man in jedem zweiten Geschoss die Fenster durch „Glasbausteine“ ersetzen. Zwar liegt noch keine Baugenehmigung vor, doch

MONITORING SOZIALE STADTENTWICKLUNG

Problemverlagerung an den Stadtrand

Die soziale Problemlage verschiebt sich in Berlin. Arme und arbeitslose Haushalte konzentrieren sich nicht mehr so stark in den innerstädtischen Altbaugebieten, sondern zunehmend in den Nachkriegssiedlungen und am Stadtrand – so das Ergebnis des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2013, das der Senat im Mai vorgelegt hat. Als Reaktion darauf hat die Verwaltung Korrekturen beim Programm „Soziale Stadt“ angekündigt.

■ *Monitoring Soziale Stadtentwicklung im Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten/stadtentwicklung/monitoring/*

Insgesamt zeichnet das Monitoring für Berlin ein positives Bild: Im Untersuchungszeitraum 2011 bis 2012 ist die Arbeitslosenquote auf 8,6 Prozent gefallen, die Langzeitarbeitslosigkeit ging auf 2,9 Prozent zurück. Mit 13,4 Prozent ist der Anteil der Haushalte, die Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung beziehen, nahezu gleich geblieben. Die Kinderarmut hat etwas abgenommen: 34,7 Prozent der Unter-

15-Jährigen leben in Familien, die Transfereinkommen beziehen. Unter den 434 Stadtvierteln ist die soziale Ungleichheit aber nach wie vor sehr groß. Während es im Gebiet Unter den Linden Nord nur 0,4 Prozent Transferleistungsbezieher gibt und gar keine Kinderarmut vorkommt, erhalten im Bereich um den Neuköllner Schulenburgpark 43 Prozent der Einwohner Sozialleistungen, in der Spandauer Siedlung um die Maulbeerallee sind über 78 Prozent der Kinder von Armut betroffen.

Anhand der vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferleis-

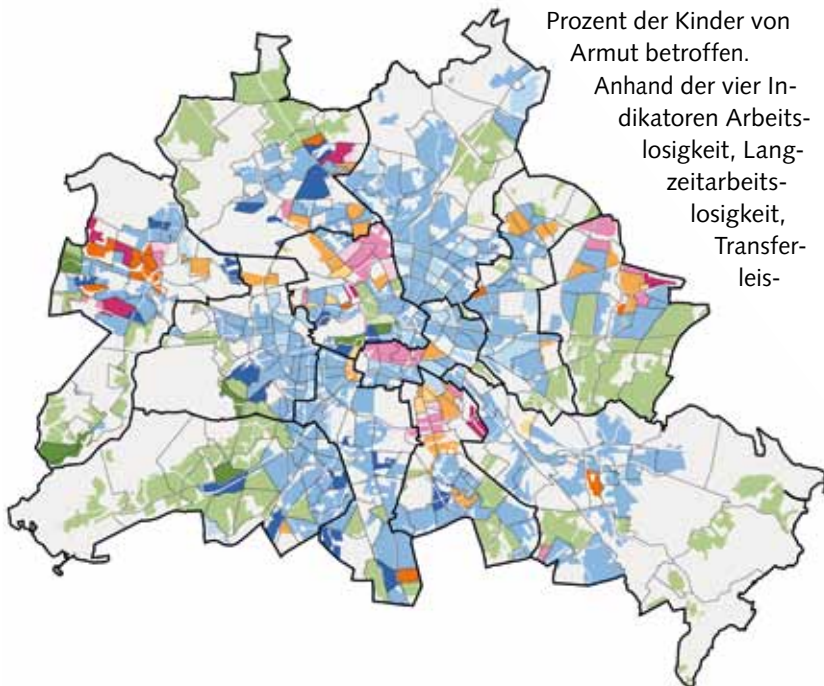
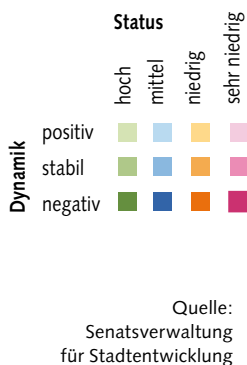
baubereiche von Wedding, Moabit, Kreuzberg und Neukölln – früher die sozialen Brennpunkte schlechthin – haben sich stabilisiert. Die Benachteiligungen verlagerten sich stattdessen nach außen: So sind Teile von Spandau und Reinickendorf auf dem absteigenden Ast – Folge der Mietsteigerungen in den gefragten Innenstadt-Altbauten, die ärmere Mieter dazu zwingen, in weniger zentrale Lagen umzuziehen.

Hartz IV verstärkt die Abwanderung

Auffällig ist auch, dass sich besonders in den Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre die Sozialstruktur weiter verschlechtert. Während sich in Nord-Neukölln die Altbaukieze zwischen Reuterplatz und Schillerpromenade erholen, offenbaren die Weiße Siedlung und die High-Deck-Siedlung eine negative Entwicklung. Unter den Stadtrand-Großsiedlungen werden nach und nach auch Wohnanlagen von der Abwärtsbewegung erfasst, die bislang noch stabil waren, zum Beispiel das Märkische Viertel oder Lichtenrade-Ost. Ein Grund für diese Tendenz sind die Hartz-IV-Richtlinien zur Wohnkostenübernahme. Die betroffenen Haushalte können oft nur in einen Neubau umziehen, weil Altbauwohnungen typischerweise bei gleicher Zimmerzahl mehr Quadratmeter haben als vom Jobcenter bezahlt werden.

Die Erkenntnisse aus dem neuen Monitoring will die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für eine „Neujustierung“ des Programms „Soziale Stadt“ und des Quartiersmanagements nutzen. Der Bund hat die Soziale-Stadt-Förderung aufgestockt, die neuen Modalitäten sind aber noch unklar. Vorausschauend hat die Senatsverwaltung schon „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ definiert. Das sind alle Planungsräume mit dem Status „sehr niedrig“ sowie die Gebiete mit niedrigem Status und negativer Dynamik. In diesen 51 Stadtteilen leben insgesamt 427 000 Menschen – jeder achte Berliner.
Jens Sethmann

Soziale Ungleichheit in Berlin 2013



tungsbezug und Kinderarmut werden die Planungsräume den Statusgruppen „hoch“, „mittel“, „niedrig“ oder „sehr niedrig“ zugeordnet. Gleichzeitig spielt die Auf- oder Abwärtsentwicklung der vier Indikatoren in den letzten zwei Jahren eine Rolle, die entweder als „positiv“, „stabil“ oder „negativ“ eingeschätzt wird.

Über die letzten Jahre hinweg kann man eine allmähliche Verschiebung der Probleme beobachten. Viele Alt-

Frühwarnsystem mit Verzögerung

Das Monitoring wurde 1998 erstmals erstellt. Von 2006 bis 2011 legte die Senatsverwaltung jährlich diese Studie vor. Das Monitoring soll ein „Frühwarnsystem“ für soziale Schief lagen in der Stadt sein. Allerdings krankt es daran, dass die Verarbeitung der Daten lange dauert und deshalb die Zahlen bei ihrer Veröffentlichung schon nicht mehr aktuell sind. So beruht das Monitoring 2013 auf den Daten von Ende 2012, bei Erscheinen im Mai 2014 waren die Zahlen also fast einhalb Jahre alt.

js

MIETERBÜNDNISSE

Dicke Bretter bohren

Der „Runde Tisch Gentrifizierung“ in Moabit lenkt mit seinen Kiezspaziergängen den Blick auf wohnungspolitische Defizite

In den letzten zwei Jahren haben sich in Berlin Dutzende von Mieterbündnissen gegründet. So unterschiedlich die Problemlagen und Arbeitsschwerpunkte in den verschiedenen Bezirken auch sind – eins verbindet alle: Sie wollen nicht länger zusehen, wie die Mieten immer weiter steigen und in den Kiezen bald kein Platz mehr ist für Menschen mit geringerem Einkommen.

Fast monatlich werden neue Initiativen und Runde Tische ins Leben gerufen. Die dramatische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt betrifft eben immer mehr Menschen ganz unmittelbar. War der Kampf um die Häuser früher eine Domäne der Linken, hat der Protest mittlerweile das

Problem, dass im Bezirk fast keine Belegwohnungen für sozial Benachteiligte mehr vorhanden sind. Die Bezirksverwaltung sieht es offenbar nicht als ihre Aufgabe an, Wohnraum für Behinderte, Jugendliche aus schwierigen Familienverhältnissen oder andere „Sozialfälle“ bereitzustellen. „Es hilft nur Druck von außen“, sagt Barbara Boroviczeny vom Bündnis.

Auch das „Bündnis bezahlbare Mieten Neukölln“ entstand aus dem Unmut über die Untätigkeit des Bezirks. Die Initiative ging vom Quartiersrat Reuterplatz aus, einem Anwohnergremium des dortigen Quartiersmanagements. Nachdem eine neue Studie zur Sozialstruktur für erheblichen Wirbel gesorgt hatte, wandte sich der Quartiersrat in einem Offenen Brief an den Baustadtrat und forderte ein Handlungskonzept gegen die Verdrängung von Bewohnern mit niedrigem Einkommen. Die lapidare Antwort von Stadtrat Thomas Blesing (SPD): Der Bezirk habe kaum Eingriffsmöglichkeiten. Genau diese Haltung will das im August 2013 gegründete Bündnis nicht länger hinnehmen. „Es gibt



sehr wohl Instrumente – etwa eine Erhaltungssatzung oder die konsequente Wahrnehmung von Belegungsrechten“, meint Wilhelm Laumann, Neuköllner Bezirksleiter beim Berliner Mieterverein (BMV) und Mitglied im Bündnis.

Bündnisse von oben

Nicht zu verwechseln sind die in den Bezirken gegründeten Mieterinitiativen mit dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, das der Berliner Senat im September 2012 mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen hat. Mieter oder Mieterorganisationen sind hier nicht beteiligt. Inhalte der Vereinbarung sind unter anderem die Erweiterung des öffentlichen Wohnungsbestands durch Zukauf und Neubau sowie verschiedene preisdämpfende Instrumente.

Ein Bündnis „von oben“ gibt es auch in Lichtenberg. 2012 wurde vom Bezirksbürgermeister ein „Bündnis für Wohnen“ ins Leben gerufen. Ihm gehören – übrigens einmalig in Berlin – nicht nur Wohnungsbaugesellschaften, sondern auch private Vermieter an. Sie alle haben sich verpflichtet, bei Neubauvorhaben einen bestimmten Anteil für Einkommensschwache bereitzustellen. Ein „Runder Tisch Wohnen“ soll das Bündnis kritisch begleiten. Doch das klappt bisher nicht so richtig, wie Lieselotte Bertermann, Leiterin der BMV-Bezirksgruppe Lichtenberg berichtet: „Mittlerweile wäre eine erste Bilanz fällig: Ich würde schon gerne wissen, inwieweit die Vereinbarungen umgesetzt wurden.“ Doch eine befriedigende Antwort vom Bezirk gab es bislang nicht. „Da fühlt man sich als Partner nicht so richtig ernst genommen“, so Bertermann. *bl*

„Ein breites gesellschaftliches Spektrum erhöht die Schlagkraft“: Bündnis Soziales Wohnen Spandau

bürgerliche Lager erreicht. Längst brodelt es nicht nur in den besonders von Umwandlung und Verdrängung betroffenen Stadtteilen.

So wurde im Februar 2014 ein „Bündnis für ausreichenden bezahlbaren Wohnraum in Steglitz-Zehlendorf“ gegründet. Der Anstoß kam von sozialen Trägern. Sie stehen vor dem



Foto: Sabine Münch



Foto: Sabine Münch

Kampf gegen Mieterhöhung und Verdrängung unterstützen. Auf der anderen Seite gehe es darum, eine Lobby für Mieter aufzubauen und auf politische Entscheidungen in Sachen Mietrecht Einfluss zu nehmen. Aktionen wie der kürzlich stattgefundene mietenpolitische Kiezspaziergang durch den Stephankiez machen die Folgen von Luxusmodernisierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen am konkreten Beispiel deutlich. Besonders aktiv sind seit einiger Zeit auch die Sozialmieter. „Nichts läuft hier richtig“, so der programmatische Titel einer Konferenz, die das „Bündnis Berliner Sozialmieter.de“ im November 2012 organisiert hat. Gefordert wird eine grundsätzliche Lösung für den Sozialen Wohnungsbau. Die Streichung der Anschlussförderung brachte das Fass zum Überlaufen. „Die Absurditäten des Fördersystems sind natürlich nicht



Foto: Kotti & Co

neu, aber jetzt müssen die Mieter allein das Fördersystem ausbaden“, erklärt Initiator Sebastian Jung. Um die Debatte zu intensivieren, ist aus dem Bündnis nun der gemeinnützige Verein „mieterstadt.de – Netzwerk für soziales Wohnen und bürgernahe Stadtentwicklung e.V.“ hervorgegangen. „Wir wollen das Thema in die Mitte der Gesellschaft bringen“, betont Jung. Schließlich habe das Fördersystem das Land Berlin und den Steuerzahler geschädigt: „Das wollen wir in den Vordergrund rücken.“

Die Angst vor Verdrängung und die Empörung über die Ignoranz des Senats haben Menschen auf die Straße gebracht, die bisher stillgehalten haben. So engagieren sich in der Mie-

Ins Blickfeld der Öffentlichkeit

tergemeinschaft „Kotti & Co“ türkische Frauen mit und ohne Kopftuch gemeinsam mit jungen Aktivistinnen gegen steigende Mieten im Sozialwohnungsblock rund um das Kottbusser Tor. Seit über einem Jahr gibt es ein „Protest-Gecekondu“, eine Holzhütte, die rund um die Uhr besetzt ist. Alle paar Wochen ziehen die Mieter mit Trillerpfeifen und Kochtöpfen bei „Lärmdemos“ durch Kreuzberg.

Die Probleme aufzeigen, Lösungen anbieten, Verbündete in der Politik finden – das ist keine einfache Aufgabe. Sebastian Jung: „Man muss schon dicke Bretter bohren.“ Doch immerhin steht der Soziale Wohnungsbau nun auf der politischen Tagesordnung. Im Abgeordnetenhaus fanden bereits mehrere Anhörungen statt.

Einige der Initiativen haben sich zu einer Dossiergruppe zusammengeslossen, um grundsätzliche Lösungsansätze zu erarbeiten. Zwei „Mietenpolitische Dossiers“ wurden bisher veröffentlicht. Als „2. Mah-

■ *Mieterbündnisse im Internet: www.mieten-dossier.de (Website der Dossiergruppe, die beiden bisher erarbeiteten Dossiers kann man herunterladen) www.mieten-buendnis.de (Website des Neuköllner Mietenbündnisses) www.wem-gehoert-moabit.de (Website vom Runden Tisch Gentrifizierung Moabit) www.sozialmieter.de (Website vom Bündnis Sozialmieter.de beziehungsweise vom Verein mieterstadt.de) www.kotti-undco.net (Website von Kotti & Co)*

Wohnen Spandau“ vertreten. Der Anfang 2014 gegründeten Initiative gehören Gewerkschaften, der Berliner Mieterverein und Vertreter von SPD, Linke und Bündnis 90/Die Grünen an. „Das erhöht die Schlagkraft“, erklärt Initiator Jürgen Wilhelm, der gleichzeitig Leiter der BMV-Bezirksgruppe Spandau ist. Das Hauptanliegen: Im Neubau müsse billiger gebaut werden. „Wir setzen uns auch für bezahlbare Wohnungen im Bestand ein, aber weil in Spandau besonders viele Neubauprojekte geplant sind, wollen wir hier Druck machen für mehr Sozialwohnungen“, erklärt Wilhelm. So fand kürzlich ein Gespräch mit der Charlottenburger Baugenossenschaft statt, die nach eigenen Angaben nicht unter 10 bis 12 Euro pro Quadratmeter bauen kann, aber auch keine öffentlichen Mittel beantragen will. Innerhalb der Bündnispartner gibt es durchaus Interessenskonflikte. So bedeutet für die Gewerkschaften IG Bau und DGB jeder Neubau Arbeitsplätze. Auf der anderen Seite ist aber auch jeder Bauarbeiter Mieter – und kann sich in der Regel keine Miete von 14 Euro pro Quadratmeter warm leisten. In Moabit, das wie kaum ein anderer Stadtteil von steigenden Mieten und Umwandlung betroffen ist, haben sich verschiedene Gruppen zum „Runden Tisch Gentrifizierung“ zusammengeschlossen. In den letzten Jahren sind hier viele Häuser an Großinvestoren und Fondsgesellschaften verkauft worden. Die Folgen: Luxusmodernisierungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen. Der Runde Tisch will betroffene Häuser beim



Foto: Peter Homann/Gegendruck

nung“ wurde das Dossier Anfang April dem Senat überreicht. „Unser Situation hat sich trotz des Dialogs nicht verbessert – die Frist für die solidarische Stadt läuft ab“, heißt es kämpferisch. *Birgit Leiß*

Mieterprotest im Roten Rathaus („Dossiergruppe“) und auf der Straße (Lärmdemo von „Kotti & Co.“)

10 FRAGEN ZUM THEMA

Wann darf ich untervermieten?

Der Wohnraum in den Innenstadtbezirken ist begehrt. Die Mieten steigen und es wird immer schwieriger, eine passende Wohnung zu finden. Da mag die Möglichkeit, ein Zimmer oder einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, für einige Menschen eine attraktive Lösung sein, um ihre Mietkosten zu begrenzen. Worauf es dabei zu achten gilt und was man wissen sollte, beantworten wir in den folgenden zehn Punkten.

1. Ist die Untervermietung genehmigungspflichtig?

Ja. Wer ohne Genehmigung untervermietet, begeht eine Pflichtverletzung und kann gekündigt werden. Ist die Genehmigung nicht bereits im Mietvertrag enthalten, sollte sie schriftlich vom Vermieter eingeholt werden. Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, das nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, kann der Vermieter die Genehmigung grundsätzlich nicht verweigern. Ein berechtigtes Interesse besteht zum Beispiel dann, wenn der Mieter seine monatlichen Lebenshaltungskosten senken muss. Der Weitervermietung der gesamten Wohnung muss der Vermieter hingegen nicht zustimmen. Das Gesetz gestattet nur die teilweise Überlassung der Wohnung. Der Mieter muss also mindestens ein Zimmer zurückbehalten, um Einrichtungsgegenstände zu lagern oder es gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen.

Wird ein möbliertes Zimmer an eine ganze Familie vermietet, besteht eine Kündigungsfrist von sechs Monaten – bei Einzelpersonen lediglich zwei Wochen bis zum Monatsende



2. Wer ist Untermieter?

Untervermietung ist Gebrauchsüberlassung an Dritte. Enge Familienangehörige sind keine Dritten im Sinne des Gesetzes. Ihre Aufnahme ist keine Untervermietung. Eine Genehmigung des Vermieters ist nicht erforderlich. Jedoch sollte der Vermieter informiert werden. Enge Familienangehörige sind Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Kinder und Eltern. Lebensgefährten sind nach Ansicht des Bundesgerichtshofes (BGH) keine Familienangehörigen, jedoch dürfte meist ein berechtigtes Interesse an der Genehmigung gegeben sein (BGH vom 5. November 2003 – VIII ZR 371/02). Besucher sind keine Untermieter, solange sie sich nicht länger als vier bis sechs Wochen pro Jahr in der Wohnung aufhalten.

3. Kann der Vermieter einen Untermietzuschlag verlangen?

Ein Untermietzuschlag nach Abschluss des Mietvertrages ist dann zulässig, wenn ohne die angemessene Erhöhung der Miete eine Untervermietung nicht zumutbar wäre. Das Amtsgericht Hamburg hatte einen Untermietzuschlag zwar anerkannt, wenn eine Wohnung durch Untervermietung statt bisher von zwei nunmehr von drei Menschen genutzt werden soll und damit eine Mehrleistung des Vermieters gegeben ist (AG Hamburg vom 12. September 2007 – 49 C 95/07). Eine tatsächliche Mehrleistung würde sich jedoch nur bei einer Inklusivmiete erklären, also wenn die Betriebskosten fest vereinbart sind und nicht separat abgerechnet werden. Ist die separate Abrechnung von Betriebskosten vereinbart, können die auf Grund höheren Verbrauchs auch höheren Betriebskosten an die Mieter weitergegeben werden, so dass



ein Untermietzuschlag nicht berechtigt wäre – eine Mehrleistung des Vermieters ist nicht gegeben.

4. Bedarf die Genehmigung der Untervermietung einer bestimmten Form, und welche Angaben kann der Vermieter fordern?

Grundsätzlich ist auch eine formlose Genehmigung wirksam. Zu empfehlen ist dennoch immer die Schriftform, damit der Mieter auch im Fall eines Eigentümerwechsels nachweisen kann, dass eine Untervermietung genehmigt ist. Erfragen darf der Vermieter Name, Anschrift, Geburtsdatum und Beruf des Untermieters sowie die Höhe des Untermietzinses und die Laufzeit des Untermietvertrages. Die Einkommensverhältnisse des Untermieters gehen den Vermieter hingegen nichts an. Die Genehmigung bezieht sich in der Regel auf eine bestimmte Person und muss bei einem Wechsel des Untermieters neu eingeholt werden. Etwas anderes gilt, wenn der Mietvertrag mit einer Wohngemeinschaft geschlossen worden ist. In diesem Fall bedarf es nicht bei jedem Wechsel einer neuen Genehmigung durch den Vermieter (Landgericht Berlin vom 28. August 2013 – 65 S 78/13). Erforderlich ist aber, den Vermieter vorab über den Austausch der Personen zu informieren.

5. Kann der Vermieter die einmal erteilte Untermieterlaubnis einfach widerrufen?

Nicht ohne Weiteres. Durch die Genehmigung der Untervermietung wurde der Mietvertrag verändert. Ein Widerruf durch den Vermieter ist somit nur möglich, wenn nach Vertragsschluss Umstände eintreten, die die Fortdauer des Untermietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar machen (Bundesgerichtshof vom 11. Januar 1984 – VIII ZR 237/82). Ohne wichtigen Grund kann der Wi-



Illustrationen: Susanne Nöllgen

wollen, neben der Genehmigung des Vermieters auch die Genehmigung des Bezirksamtes. Eine Genehmigung durch das Bezirksamt ist nur dann entbehrlich, wenn der überwiegende Teil der Wohnung vom Mieter weiter bewohnt wird. Da die Nutzung durch wechselnde Feriengäste über den vertraglich vereinbarten Zweck als Wohnraumnutzung hinausgeht, muss sich die erforderliche Genehmigung des Vermieters ausdrücklich auf die Nutzung durch Feriengäste beziehen (Bundesgerichtshof vom 8. Januar 2014 – VIII ZR 210/13).

8. Kann der Mieter Schadensersatz beanspruchen, wenn der Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung pflichtwidrig verweigert?

Im Einzelfall kann der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet sein, wie der Bundesgerichtshof (BGH) kürzlich entschied. Zwei Mieter wollten zwei Räume ihrer Dreizimmerwohnung untervermieten, um einer beruflichen Tätigkeit im Ausland nachzugehen. Das dritte Zimmer wurde weiterhin durch die Mieter genutzt. Der Vermieter wurde durch das Gericht verurteilt, die Untervermietung zu gestatten. Die Mieter forderten in der Folge Schadensersatz in Höhe des in der Vergangenheit entgangenen Untermietzinses und bekamen vom BGH nun recht (Bundesgerichtshof vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13).

9. Welche Kündigungsfristen gelten im Untermietverhältnis?

Grundsätzlich gilt auch im Untermietverhältnis das allgemeine Mietrecht. Bei Untervermietung der gesamten Wohnung greifen die herkömmlichen Kündigungsfristen: Während der Untermieter mit dreimonatiger Frist kündigen kann, staffeln sich die Kündigungsfristen des Hauptmieters nach der Dauer des Untermietverhältnisses. Für die Kündigung des Untermieters muss der Hauptmieter ein berechtigtes Interesse angeben können. Wird nur ein leeres Zimmer in der vom Hauptmieter bewohnten Woh-

nung untervermietet, kann ohne Kündigungsgrund mit einer mindestens sechsmonatigen Kündigungsfrist dem Untermieter gekündigt werden. Der Widerspruch mit Hinweis auf die Sozialklausel ist aber möglich. Es kann auch ein Zeitmietvertrag geschlossen werden. Ein an eine Einzelperson untervermietetes möbliertes Zimmer kann von beiden Vertragsparteien bis zum 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats gekündigt werden. Wird das möblierte Zimmer an eine Familie untervermietet, greift wiederum die sechsmonatige Kündigungsfrist ohne Kündigungsgrund (§ 573 a Abs. 2 BGB).

10. Kann der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig kündigen, wenn der Vermieter die beantragte Genehmigung verweigert?

Wenn der Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung verweigert, ohne dass Anhaltspunkte gegeben sind, dass der Dritte den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen beziehungsweise



durch die beabsichtigte Nutzung eine Überbelegung der Wohnung eintreten wird, hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht. Dies ist in der Praxis nur relevant, wenn das ordentliche Kündigungsrecht ausgeschlossen oder ein Zeitmietvertrag vereinbart worden ist, da die Kündigungsfrist des Mieters in der Regel ohnehin drei Monate beträgt. Eine Kündigung des Mieters ist hingegen rechtsmissbräuchlich, wenn er weiß, dass der von ihm benannte Untermieter in Wirklichkeit die Wohnung gar nicht nutzen will (Bundesgerichtshof vom 11. November 2009 – VIII ZR 294/08). *Wibke Werner*

◀ *Arbeitet ein Mieter zeitweilig an einem anderen Ort, hat er ein Recht auf Untervermietung – allerdings nicht der gesamten Wohnung*

Bei Wohngemeinschaften, wo die Mitglieder üblicherweise wechseln, ist die Untervermietungserlaubnis nicht an eine bestimmte Person gebunden

derruf nur in Einvernehmen mit dem Mieter erfolgen oder wenn ein Widerrufsvorbehalt vereinbart wurde.

6. Wie stehen Haupt- und Untermietverhältnis zueinander?

Endet das Hauptmietverhältnis, muss in der Regel auch der Untermieter die Wohnung räumen. Der Vermieter hat einen eigenen Herausgabeanspruch gegen den Untermieter, falls eine Kündigung durch den Hauptmieter nicht möglich ist, da es zum Beispiel an einem Kündigungsgrund mangelt.

Umgekehrt droht die Kündigung des Hauptmietverhältnisses, wenn un erlaubt untervermietet wird oder eine erteilte Genehmigung vom Vermieter rechtmäßig widerrufen wird. Dann muss der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis beenden. Jedoch kann nichts Unmögliches vom Mieter verlangt werden. Wehrt sich der Untermieter gegen die Kündigung und kommt es zur Verzögerung durch einen Räumungsprozess, berechtigt dies den Vermieter nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses mit seinem Hauptmieter (Bundesgerichtshof vom 4. Dezember 2013 – VIII ZR 5/13).

7. Darf der Mieter mit Genehmigung des Vermieters an Feriengäste untervermieten oder greift das Verbot der Zweckentfremdung?

Seit dem 1. Mai 2014 muss in Berlin die Zweckentfremdung von Wohnraum, worunter auch die Nutzung einer Miet- als Ferienwohnung fällt, vom Bezirksamt genehmigt werden. Zukünftig benötigen Mieter, die ihre Wohnung an Feriengäste überlassen

NACH DEM TEMPELHOF-VOLKSENTSCHEID

Wohnungsbau geht auch anders

Nach dem Volksentscheid zum Tempelhofer Feld können dort keine Wohnungen gebaut werden. Jetzt müssen andere Bauflächen gefunden werden, auf denen möglichst innerstädtisch und kurzfristig preiswerter Wohnraum geschaffen werden kann. Eine wichtige Lehre aus dem Volksentscheid lautet aber: Die Planer müssen die Interessen der Anwohner ernst nehmen.

Vom Tempelhofer Feld hängt das wohnungspolitische Schicksal Berlins nicht ab

Beim Volksentscheid ging es nicht nur um die mögliche Bebauung des Tempelhofer Feldes. Viele nutzten die Abstimmung auch, um dem Senat und seiner Bau- und Wohnungspolitik einen Denkkzettel zu verpassen. Die Oppositionsparteien, die die Initiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“ unterstützt haben, nennen das Ergebnis „ein klares Misstrauensvotum (Grüne) und „eine klare Aufforderung an den Senat für eine andere Stadtpolitik“ (Linke).

hatte empfohlen, beide Gesetzentwürfe, also auch den Masterplan des Senats, abzulehnen. Schwer enttäuscht ist die Wohnungswirtschaft. „Das ist ein schwarzer Tag für Berlin: Dringend notwendiger Wohnungsneubau wird verhindert, und die Menschen feiern“, so Maren Kern vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. 137 000 neue Wohnungen will Berlin bis 2025 bauen lassen, um den prognostizierten Bevölkerungszuwachs um eine Viertelmillion unterzubringen. Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen des Senats weist sogar Flächen aus, die für den Neubau

Neubau ist nicht der Heilsbringer

von 220 000 Wohnungen reichen. Von den 4700 Wohnungen, die auf dem Tempelhofer Feld hätten entstehen sollen, hängt also nicht das wohnungspolitische Schicksal der Stadt ab, auch wenn Stadtentwicklungssenator Michael Müller (SPD) diesen Eindruck vermittelte.

„Wir werden nicht nachlassen, neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, sagte Müller nach dem für ihn verlorenen Volksentscheid. „Es bleibt das Potenzial von rund 3800 Wohnungen, die wir innerhalb des Innenstadtrings noch auf landeseigenen Flächen mit unseren Wohnungsbaugesellschaften bauen können und werden.“ Müller will mit den Bezirken und der Wohnungswirtschaft jetzt ein „Bündnis für Wohnungsneubau“ schließen.

„Der Senat lernt nicht aus dem Volksentscheid“, kritisiert der Mieterverein. „Der Volksentscheid hat gezeigt, dass die Berliner den Wohnungsneubau allein nicht als Lösung der Wohnungsmarktprobleme betrachten“,



so Reiner Wild. Statt eines Wohnungsneubau-Bündnisses sei ein umfassendes Bündnis für Wohnen notwendig, das auch die Probleme mit der energetischen Modernisierung und die akuten Wohnungsnot von Haushalten mit geringem Einkommen angeht. Zudem müssten die Bedingungen für einen preisgünstigen Neubau sozialer werden: Die Einstiegsrente sei auf 5,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt zu senken und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen müsse in diesem Förderprogramm ausgeschlossen werden. 1000 geförderte Wohnungen pro Jahr sind dem BMV außerdem zu wenig.

Dass es genug Platz für den Wohnungsbau gibt, ohne ökologisch wertvolle Grünflächen zu beanspruchen, zeigt der Berliner Landesverband des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) auf. „Sehr viele innerstädtische Flächen schreien geradezu danach, genutzt zu werden“, sagt dessen Landesgeschäftsführer Tilmann Heuser. Der BUND hat über die im STEP Wohnen genannten Baugebiete hinaus gut erschlossene Flächen für rund 12 000 Wohnungen identifiziert. So könnte man die flächenverschwendenden Parkplätze der allgegenwärtigen Discounter überbauen und dabei jeweils 50 bis 100 Wohnungen schaffen. Mit dem Rückbau von überbreiten Straßenschneisen, die in den 60er und 70er Jahren durch die Stadt geschlagen

Tempelhofer Freiheit bleibt frei

Der Volksentscheid vom 25. Mai war eindeutig: 64,3 Prozent der Wähler stimmten für den Gesetzentwurf der Initiative „100 Prozent Tempelhofer Feld“. Für den Vorschlag des Senats, die Randbereiche für den Bau von Wohn- und Gewerbegebäuden sowie für eine neue Zentral- und Landesbibliothek freizugeben, stimmten nur 40,7 Prozent. Damit ist jegliche Bebauung ausgeschlossen. Im inneren Wiesenbereich dürfen Sitzbänke, Sonnenschirme oder Fußballtore aufgestellt werden, sofern sie nicht fest im Boden verankert sind. Im äußeren Bereich können Sportflächen angelegt, Bäume gepflanzt, mobile Toiletten aufgebaut und Parkbänke, Tische, Abfalleimer und Hinweisschilder aufgestellt werden. Für die vorhandenen Gebäude sind gastronomische Nutzungen zulässig.

Am 25. Mai war im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf auch ein Bürgerentscheid für den Erhalt der Schmaragdorfer Kleingartenanlage Oeynhausen erfolgreich: 77 Prozent stimmten gegen die geplante Bebauung der Schrebergartenkolonie. */s*

Als „Desaster für den gesamten Senat“ bezeichnet Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV), das Ergebnis des Volksentscheids. „Wir gratulieren der Bürgerinitiative zu ihrem Erfolg, auch wenn sich der Berliner Mieterverein gegen die Freihaltung der Ränder des Tempelhofer Feldes ausgesprochen hat“, sagte Wild. Der BMV



Fotos: Nils Richter

auf jeden Fall eigene Planungsabsichten formulieren und diese auch in Bebauungsplänen festzurren. Der Befürchtung des Senats, dass bei jedem Bauvorhaben Anwohner versuchen würden, dieses zu ver-

„Stadtpolitik von oben ist passé“

hindern, teilt Tilmann Heuser nicht: „Die meisten Berlinerinnen und Berliner lehnen Neu- und Umbau in ihrer Nachbarschaft nicht grundsätzlich ab, sondern wollen, dass Aspekte wie Verkehr, Urbanität, soziale Mischung und der Erhalt wertvollen Grüns bei der Planung berücksichtigt werden.“

Wichtig ist, dass bei der Bürgerbeteiligung nicht nur über die Art und Weise der Bebauung diskutiert wird, sondern auch darüber, ob an dieser Stelle überhaupt gebaut werden soll. Für die Linken-Baupolitikerin Katrin Lompscher lautet die Lehre aus dem Volksentscheid: „Stadtpolitik von oben ist in Berlin passé.“ Heiko Herberg von der Piratenfraktion ergänzt: „Das Gebot der Stunde heißt: Zuhören.“ Der SPD-Landesvorsitzende Jan Stöß signalisierte nach dem Entscheid Offenheit für mehr Beteiligung.

„Es fällt uns schwer, das offiziell verlautbarte Nachdenken über mehr Bürgerbeteiligung ernst zu nehmen“, sagt Marie Schubenz vom „Mietenpolitischen Dossier“. Zusammen mit den Initiativen „100 Prozent Tempelhofer Feld“, „Mieterstadt.de“ und

„Kotti & Co“ stellt sie die Forderung nach einer zu „100 Prozent sozialen Wohnungspolitik“ auf. „Wir versuchen seit 2011 die Politik zu erreichen“, so Schubenz. „Der Senat hat es sich bislang geleistet, unsere wohnungspolitische Expertise in den Wind zu schlagen.“ Die Initiativen lenken den Blick vor allem auf die 137 000 bestehenden Sozialwohnungen – bezeichnenderweise genau so viele wie Neubauwohnungen geplant sind. Der Senat hat kein Konzept, wie die vorhandenen Sozialwohnungen im Sinne ihres eigentlichen Zweckes wieder bezahlbar gemacht werden können. Die Initiativen haben dazu einen Vier-Punkte-Plan erarbeitet.

wurden, könnten insgesamt 800 Wohnungen entstehen, etwa an der Flughafenstraße, an der Hohenstaufenstraße oder am Hohenzollerndamm. Auf Brachflächen und Parkplätzen hat der BUND Raum für 2800 Wohnungen ausgemacht und auf dem Flughafen Tegel könnten nach der Schließung etwa 3900 Wohnungen mehr gebaut werden als bisher geplant.

Zumindest das Straßenland und mehrere Parkplätze befinden sich in öffentlichem Eigentum und würden daher schnell für den Wohnungsbau mobilisiert werden können. Gegenüber den Discounter-Ketten, denen städtebauliche Überlegungen völlig fremd sind, wäre allerdings eine nachdrückliche Überzeugungsarbeit notwendig. Die Bezirksämter müssten



Viel Potenzial steckt im Rückbau breiter Straßen (Foto oben: Hohenstaufenstraße) ...

„Die bisherigen Maßnahmen des Senats für den Wohngebäudebestand reichen nicht aus, um bei den Mietern Vertrauen zu schaffen“, erklärt auch Reiner Wild vom Mieterverein. Vorhandene Gebäude könnten weit effizienter genutzt werden, indem man zum Beispiel die Bedingungen für den Wohnungstausch verbessert, den Ausbau von Dachgeschossen oder die Umnutzung von leerstehenden Gewerbegebäuden fördert. Das Potenzial ist durchaus beachtlich: 2013 wurden in bestehenden Gebäuden fast 2000 neue Wohnungen geschaffen. Neben dem Engagement für den Neubau bezahlbarer Wohnungen tut der Senat noch längst nicht genug, um die Engpässe zu beheben.

Jens Sethmann

◀ ... und in der Überbauung der flächenfressenden Parkplätze der allgegenwärtigen Discounter



Tenants Unite!

SPEZIAL Mieten- und Wohnungspolitik international

Bei allen Unterschieden in Kultur und Wohlstand der Nationen zeigen sich in Fragen des Wohnens, zumal zur Miete, erstaunliche Parallelen bei Problemen und deren (teils auch falschen) Lösungsansätzen. Das MieterMagazin betrachtet in diesem Spezial die Wohnungs- und Mietenpolitik in einem internationalen Rahmen. Es stellt die Arbeit der Internationalen Mieterorganisation IUT vor. Es geht dem erstaunlichen Phänomen nach, dass gerade wohlhabende Gesellschaften einen ausgeprägten Mietwohnungssektor haben. Und es zeigt auf, in welche Sackgassen die Privatisierung von staatlichem Wohnraum führen kann. Schließlich betrachten wir mit einem kritisch-optimistischen Auge auch die Entwicklung, dass sich die wachsende Menschheit zunehmend in gigantischen Städten niederlässt.

Die Gründung eines internationalen Dachverbandes der Mieter 1926 geht auf eine Initiative des Österreichers Robert Hoffmayr zurück (links im Bild)



Eine internationale Stimme

Bezahlbarer Wohnraum und Mitbestimmung der Mieter sind die Hauptforderungen der internationalen Mietervereinigung, die fast alle Länder der Erde betreffen.

Seit fast 90 Jahren gibt es mit der „International Union of Tenants (IUT)“ eine nicht-staatliche Organisation, die sich weltweit für Mieterrechte und bezahlbaren Wohnraum einsetzt. Mittlerweile sind ihr 65 Mitgliedsverbände aus 44 Staaten angeschlossen, darunter 25 aus Europa. Sie alle erhoffen sich eine schlagkräftige Interessenvertretung – für bezahlbaren, gesunden Wohnraum



Foto: IUT

und gegen eine Politik, die in erster Linie die Eigentumsbildung fördert. Angefangen hat alles in den 1920er Jahren. Es waren vor allem Österreich, Schweden und Deutschland, die maßgeblich an der Gründung einer internationalen Mietervereinigung beteiligt waren. Schon damals gab es in diesen Ländern mitgliederstarke Mieterorganisationen, die auch erste Erfolge im Kampf gegen Zwangsräumungen und willkürliche Mieterhöhungen vorweisen konnten. Die entscheidende Initiative ergriff 1924 Robert Hoffmayr von der Mietervereinigung Österreichs. In einem Brief an die schwedische Mietervereinigung regte er einen Zusammenschluss der europäischen Mieterorganisationen an, auch um ein Gegengewicht zur kurz zuvor in Paris gegründeten Vereinigung der Hausbesitzer zu schaffen. Auf dem 1. Internationalen Mieterkongress in Zürich 1926 wurde schließlich eine gemeinsame Resolution verabschiedet und ein Dachverband mit Sitz in Wien gegründet. Die Forderungen: Verbesserung der ungesunden Wohnbedingungen, Einführung einer Sozialmiete und ein Ende der Spekulation durch die Hausbesitzer. Bis 1939 wurden dann erste internationale Kooperationen aufgenommen. Es fanden einige Kongresse statt und es wurden vergleichende Untersuchungen zur Wohnungssituation erarbeitet. Erst nach Ende des Zweiten



Foto: Europarat

Die „International Union of Tenants“ hat ein Verbindungsbüro in Brüssel und genießt Beobachterstatus beim Europarat



Foto: IUT

sen Staaten gibt es keinerlei aktive Mieterorganisation beziehungsweise sie hat wie in Griechenland ihre Arbeit eingestellt“, erklärt Sven Bergensträhle, Präsident der IUT. Um Mitglied zu werden müsse man einige Standards erfüllen, allen voran natürlich, sich für die Interessen der Mieter einsetzen. Die Arbeitsstrukturen in den Mitgliedsländern sind ganz unterschiedlich. Neben Vereinen wie hierzulande gibt es in einigen Ländern auch Mietergewerkschaften. Die unterschiedliche Verankerung sorgt mitunter für Konflikte. So sorgte vor Jahren beim IUT-Kongress in Amsterdam ein Vorstoß der Schweden für einiges Kopfschütteln. In dem Entwurf für eine gemeinsame Charta wurde gefordert, dass tragbare Mieten unter Beteiligung staatlich anerkannter Mieterorganisationen zu vereinbaren seien – ein für viele Länder utopischer Gedanke, der das Prinzip der Marktmiets auf den Kopf stellt.

Die Ziele haben sich seit dem Geburtsjahr der IUT nicht wesentlich verändert, lediglich modifiziert. Nach wie vor geht es um den gemeinsamen Kampf gegen eine rein an Marktinteressen orientierte Wohnungspolitik. Eine der wichtigsten Aufgaben ist der Erfahrungs- und Informationsaustausch. Zu diesem Zweck gibt die IUT vierteljährlich ein Magazin, das „Global Tenant“ heraus. Alle drei Jahre findet ein Kongress statt, zuletzt 2013 in Krakau. Obwohl die Länder in Sachen Wohnungsmarkt und Mieterschutz ganz unterschiedlich aufgestellt sind, gibt es doch Themen, die alle angehen. Ausreichend bezahlbare Wohnungen beispielsweise oder eine stärkere Mitbestimmung von Mietern. Darüber hinaus setzt sich die IUT auf internationaler Ebene für einen besseren Mieterschutz und Sozialen Wohnungsbau ein. Sie genießt Beobachterstatus beim Europarat und bei den Vereinten Nationen und pflegt Partnerschaften mit internationalen Organisationen wie zum Beispiel dem „European Housing Forum“. Insgesamt will die IUT dafür sorgen, dass Wohn- und Mietfragen auf die Agenda der EU gesetzt werden. Die Verfügbarkeit von bezahlbaren Woh-

nungen schließlich eine große Rolle für den Arbeitsmarkt. Wo es an erschwinglichen Wohnungen für Verkäuferinnen oder Facharbeiter fehlt, hat das auch Nachteile für die Wirtschaft, denn dann können diese Stellen schlicht nicht besetzt werden. Wohnungs- und Arbeitsmarkt, so die IUT, müssten daher auf EU-Ebene als Einheit betrachtet werden. Als assoziierte Mitglieder, die keine Beiträge zahlen müssen, gehören der IUT auch Länder wie Kongo, Kamerun, Nigeria oder Benin an. Hier kämpft man noch gegen Wohnverhältnisse, wie sie für die westliche Welt längst Geschichte sind: ungesunde, extrem überbelegte Behausungen ohne Wasser- oder Sanitäranschluss. Aber auch in einigen europäischen Ländern fehlt es an elementaren Bestimmungen zum Mieterschutz, oder die vorhandenen Gesetze scheitern an der Korruption. Der Kampf für eine starke und einflussreiche Mieterbewegung geht also weiter. Aus dem Schlachtruf „Tenants in Europe – Unite“ wurde „Tenants Unite!“
Birgit Leiß

■ Internetseite der IUT:
www.iut.nu

Unzureichende Wohnverhältnisse finden sich vor allem in den armen Ländern der Welt (unser Bild: Lagos/Nigeria) – Korruption und mangelnden Mieterschutz gibt es hingegen auch in den wirtschaftlich starken Ländern (unser Bild: Penthouse in New York)

Weltkrieges wurde die Arbeit wieder aufgenommen und der Sitz der „International Tenants Union“, wie sie nun genannt wurde, nach Stockholm verlegt. Zum ersten Präsidenten wurde der Schwede Leonard Fredricsson ernannt.

1957 zählte man gerade mal fünf zahlende Mitglieder: Österreich, Schweiz, Deutschland, Schweden und Dänemark. Dementsprechend bescheiden waren Budget und Einflussmöglichkeiten. Ein halbes Jahrhundert später ist die IUT wesentlich größer und internationaler geworden. Zu den Mitgliedern gehören unter anderem Australien, Kanada, Südafrika, Japan und die USA. Dennoch wird sie nach wie vor von Europa, und hier vor allem von den Ländern mit traditionell starker Mieterbewegung, dominiert. Fast alle europäischen Länder sind vertreten – bis auf Griechenland, Bulgarien, Moldawien und Litauen. „In die-



Foto: DAHW



Foto: Tohya/Wikipedia

Lobbyist des Mieterschutzes

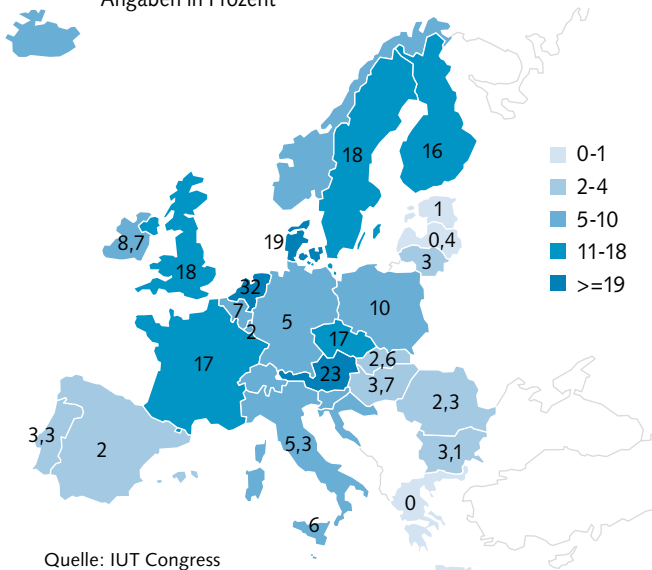
Für den Präsidenten der internationalen Mietervereinigung (IUT) ist Mieterschutz ein universelles Thema.

MieterMagazin: Es ist schwer vorstellbar, dass man so unterschiedliche Mitgliedsstaaten wie Kenia, Israel oder Australien unter einen Hut bekommt. Gibt es da überhaupt Gemeinsamkeiten?

Sven Bergensträhle: Der IUT kann und will ja nicht die einzelnen Mit-

Sozialer Wohnungsbau in Europa

Angaben in Prozent



Quelle: IUT Congress

► *Sven Bergensträhle ist seit 2010 Präsident der International Union of Tenants (IUT) mit Sitz in Stockholm. Der 70-Jährige, der wie sein Vorgänger Schwede ist, ist schon seit vielen Jahren in der Mieterbewegung aktiv.*

gliedsstaaten repräsentieren. Aber wir spielen eine wichtige Rolle, was das Verbreiten von Informationen über das Thema Wohnungen und Mietwohnungsmarkt betrifft. Es geht um den Erfahrungsaustausch. Wir glauben, dass jede nationale Organisation von den Erfolgen und Rückschlägen der anderen lernen kann – trotz aller Unterschiede. In begrenztem Maß leisten wir außerdem Unterstützung beim Aufbau einer nationalen Organisation. Wohnen ist ein fundamentales Recht, ein Grundbedürfnis, ganz egal, wo man lebt. Der Zugang zu erschwinglichem Wohnraum ist eine der wichtigsten Säulen in einer funktionierenden Demokratie. Das Recht eines jeden auf angemessenen Wohnraum, ein fairer

und transparenter Mietwohnungsmarkt mit einem Mieterschutz und einem Interessenausgleich zwischen Mietern und Eigentümern – das sind universelle Themen.

MieterMagazin: Was haben Sie bisher erreicht?

Sven Bergensträhle: Ein Erfolg ist, dass wir seit 2008 ein eigenes Büro in Brüssel haben, wo wir unsere Themen in die Europäische Union einbringen können. Das Büro unter der Leitung von Barbara Steenbergen hat sicher dazu beigetragen, dass wir mittlerweile als wichtige Interessengruppe anerkannt werden. Wir betreiben klassische Lobbyarbeit: Wir knüpfen Kontakte zu Entscheidungsträgern, arbeiten mit anderen Nichtregierungsorganisationen zusammen und nehmen an Konferenzen teil. In diesem Jahr hatten wir zum ersten Mal die Gelegenheit, mit einem EU-Kommissar über Mieterthemen zu diskutieren.

Aber wir haben auch mächtig Gegenwind – die Privateigentümer und neoliberalen Politiker sind nach wie vor stark. Diese Kräfte haben die Fi-



Foto: IUT

nanzkrise benutzt, um eine soziale Wohnungspolitik zu attackieren und die Privatisierung voranzutreiben. Für viele Menschen hat sich die Lage verschärft, während die Banken und die Wohlhabenden ungeschoren davon gekommen sind. Das hat aber auch dazu beigetragen, dass unsere Forderungen zunehmend unterstützt werden. Allmählich wird anerkannt,

welche wichtige Rolle bezahlbarer Wohnraum für eine gut funktionierende Gesellschaft spielt. Trotzdem: Es liegt noch ein langer Weg vor uns.

MieterMagazin: Kontrovers diskutiert wird derzeit der Soziale Wohnungsbau. Worum geht es bei dieser Debatte?

Sven Bergensträhle: In vielen Ländern steht der Soziale Wohnungsbau unter Beschuss. Das spiegelt sich auch in einigen Entscheidungen der EU-Kommission wider. Das Ziel der Privateigentümer ist es, den Sozialen Wohnungsbau auf einen winzigen Sektor zu beschränken, um mehr Geld zu verdienen. Er soll nur für die am meisten bedürftigen und ärmsten Menschen sein. Die Frage nach der Zielgruppe ist ganz entscheidend, es geht dabei nämlich um die soziale Mischung. Ich halte es für unklug, Ghettos von Bedürftigen zu schaffen, denn die soziale Zusammensetzung in einem Quartier hat großen Einfluss auf die künftigen Chancen der Menschen, die hier leben.

Aus diesem Grund haben einige Länder den Zugang erweitert und lassen auch Haushalte mit einem etwas höheren Einkommen in den Sozialen Wohnungsbau ziehen. Aber die Länder haben unterschiedliche Ansätze, um die soziale Mischung hinzubekommen – und das sollte die EU-Kommission auch akzeptieren. Sie begründet ihre Einmischung mit dem Wettbewerbsrecht.

Aber hat man davon jemals gehört, wenn es um die Subventionen für Eigentümer geht? In manchen Ländern sind diese Subventionen sehr hoch, vor allem in Form von Steuerersparnissen, von denen in erster Linie wohlhabende Haushalte profitieren. Daran sind nicht einmal irgendwelche Bedingungen geknüpft, was dann in stark nachgefragten Regionen zu höheren Mietpreisen führt. Wegen der Subventionen ist es zudem für Bauherrn profitabler, Eigentumswohnungen zu bauen. Dabei braucht ein gesunder Wohnungsmarkt bezahlbare Mietwohnungen.

Das Interview führte MieterMagazin-Mitarbeiterin Birgit Leiß



Foto: Baufiled/Wikimedia

Völkerrechtlich verbindlich, aber in der Praxis eher unbedeutend: Den Sozialpakt der Vereinten Nationen mit dem Recht auf „adäquates Wohnen“ haben 162 Staaten unterschrieben

Das Recht zu Wohnen

Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht mit äußerst beschränkter Wirkung.

Das Recht auf Wohnen ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen von 1948 formuliert: „Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet“, die Wohnung ist darin ausdrücklich eingeschlossen. Völkerrechtlich verbindlich wurde das Recht mit dem UN-Sozialpakt von 1966. Die 162 Vertragsstaaten erkennen das Recht auf eine „ausreichende Unterbringung“ an (im englischen Original: „adequate housing“). Seitdem die Bundesrepublik 1973 den UN-Sozialpakt ratifiziert hat, ist dies in Deutschland geltendes Recht, das theoretisch auch einklagbar ist. Praktisch hat das aber kaum eine Bedeutung, weil der Be-

griff „ausreichende Unterbringung“ zu unbestimmt ist.

Konkreter ist das Recht auf Wohnung in der Neufassung der Europäischen Sozialcharta von 1996. Die Unterzeichnerstaaten verpflichten sich, „den Zugang zu Wohnraum mit ausreichendem Standard zu fördern“, „der Obdachlosigkeit vorzubeugen und sie mit dem Ziel der schrittweisen Beseitigung abzubauen“ sowie „die Wohnkosten für Personen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, so zu gestalten, dass sie tragbar sind“. Von den 47 Mitgliedstaaten des Europarats haben 32 – von Albanien bis Zypern – die Sozialcharta ratifiziert, Deutschland jedoch nicht.

Viele Staaten haben das Recht auf Wohnen in ihren Verfassungen verankert, zum Beispiel Belgien, Spanien, Portugal, Russland, der Iran, Südafrika und ein Großteil der lateinamerikanischen Länder. Eine Reihe weiterer Staaten hat sich in der Verfassung die Aufgabe gestellt, für angemessene Wohnverhältnisse zu

sorgen. Dazu gehören in Europa die Schweiz, die Niederlande, Schweden, Finnland, Polen und die Türkei. In Deutschland formulierte die Weimarer Verfassung von 1919 erstmals das staatliche Ziel, „jedem Deutschen eine gesunde Wohnung“ zu sichern. Im Grundgesetz der Bundesrepublik ist davon nicht mehr die Rede. In der Verfassung des Landes Berlin heißt es immerhin: „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land Berlin fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohneigentum.“

In der Regel steht das Recht auf Wohnen nur auf dem Papier. Um es zur Geltung zu bringen, ist jedoch eine starke gesellschaftliche Bewegung notwendig. Das zeigt zum Beispiel Frankreich. Seit 1990 ist dort das Recht auf Wohnung („droit au logement“) gesetzlich festgeschrieben. Doch es brauchte erst eine breite wohnungspolitische Protestbewe-



Foto: dpa



Foto: Peter Homann

Wie sich die Bilder ähneln: Mieterprotest in Motril/ Spanien und in Berlin gegen Zwangsräumung

gung mit spektakulären Besetzungen leerstehender Häuser und monatelangen Zeltlagern am Ufer der Seine, bis die Regierung dieses Recht im Jahr 2007 einklagbar machte. Damit kann jeder einen Anspruch auf eine Unterbringung erheben. Viele Familien werden aber in Hotels, Pensionen oder Sammelunterkünften untergebracht, wo sie auf nicht absehbare längere Zeit ohne Küche und eigenes Bad leben müssen. Das ist zwar besser als die Obdachlosigkeit, aber noch keine angemessene Wohnung. Damit das Recht auf Wohnen erfüllt wird, muss eine aktive Wohnungspolitik betrieben werden, die sich nicht darauf verlässt, dass der Markt das Problem schon lösen wird. Eine Floskel in der Verfassung reicht nicht aus. *Jens Sethmann*

SPEZIAL

Mieten- und Wohnungspolitik international

Erfolgsindikator

Der Mietwohnungssektor eines Landes ist ein Indikator für dessen Wohlstand und soziale Verantwortung.

Mietwohnungen bedeuten nicht Armut und schlechte Wohnqualität: Zu diesem Fazit kommt eine aktuelle Studie der Inter-American Development Bank. Ein Stadtplaner und zwei Finanzexperten hatten den Wohnungsmarkt in 20 Staaten Lateinamerikas und der Karibik über die zurückliegenden Jahre untersucht und ihre Erkenntnisse unter dem Titel „Mietwohnungen gesucht“ („Rental Housing Wanted“) zusammengefasst. Die Autoren zeigen eine Tendenz auf, die von Nicaragua (circa 5 Prozent Mietwohnun-

gen) bis Kolumbien (40 Prozent Mietwohnungen) wahrzunehmen ist und die in den weiten ländlichen Gebieten Chiles (15 bis 20 Prozent Mietwohnungen), aber vor allem in Megastädten wie Bogotá und Santo Domingo (knapp 40 Prozent Mietwohnungen) immer deutlicher zutage tritt: Der Mietwohnungssektor spielt eine wichtige Rolle in einer Region, in der 37 Prozent der Haushalte, fast 54 Millionen Familien, unter gewaltigen Wohnproblemen leiden, weil ihre Behausungen überfüllt, schlecht gebaut oder auch an keinerlei Infrastruktur angeschlossen sind. Eine



Foto: AFIDA

Das Baulandproblem der Schweiz erfordert ein verdichtetes Bauen – Mietwohnungsanteil: 61 Prozent



Foto: picture alliance/AP Photo

Demonstration im Fussball-WM-Land Brasilien gegen die schlechte Wohnungsversorgung

In Deutschland bewerkstelligte nach dem Zweiten Weltkrieg vor allem der staatliche Mietwohnungsbau eine schnelle Wohnungsversorgung



Foto: Landesbildstelle Berlin

verblüffende Erkenntnis: Mit besserem Einkommen sinkt nicht etwa das Interesse an einer gemieteten Bleibe und steigt der Hang zum Eigenheim – das Gegenteil ist der Fall: Mit höherem Verdienst tritt vor allem in den Städten das Wohneigentum in der Gunst hinter gemieteten Wohnraum zurück.

Der Report zeigt damit einen Zusammenhang auf, den europäische Statistiken noch wesentlich deutlicher werden lassen: Es sind die wirtschaftlich stärksten, die reichsten Länder, die auf unserem Kontinent über einen großen Mietwohnungssektor verfügen: In der Schweiz leben 61 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen, in Deutschland sind es 55 Prozent, in Österreich 50 Prozent und in den Niederlanden und Dänemark 43 Prozent.

Je höher das Pro-Kopf-Einkommen, desto größer die Bereitschaft zu mieten, anstatt ins eigene Heim zu ziehen. „Diese Fakten widersprechen so mancher Politikermeinung“, kommentiert Wolfgang Amann vom „In-

stitut für Immobilien Bauen und Wohnen“ in Wien. Über Jahrzehnte galt in Österreich wie auch in Deutschland Wohneigentum als Mittel zur Vermögensbildung und Hebung des Lebensstandards. Amann: „Das ist auch ein Grund, warum so viele Wohnungsbestände privatisiert worden sind – doch das war eine Fehlkalkulation.“

Geförderte Mietwohnungen in Österreich beispielsweise, die von ihren Bewohnern nach zehn Jahren mehrwertsteuerfrei erworben werden können, sind als Eigentum nur wenig nachgefragt. „Lediglich ein Viertel der Mieter nimmt das Angebot an“, erläutert Amann. Wirtschaftlich stabile, reife Märkte und verlässliche Vertragsverhältnisse, so der Experte, seien die Gründe für den hohen Mieteranteil.

„Ein soziales Mietrecht“, ergänzt Barbara Steenbergen, Brüsseler Büroleiterin der „International Union of Tenants“ (IUT – Internationale Mieterallianz), „ist mindestens genauso wichtig, weil es vor Vermieterwill-



aller jungen Leute (78 Prozent) noch im „Hotel Mama“.

Wolfgang Amann: „Logischerweise braucht man Kapital oder Kreditwürdigkeit, um sich Wohneigentum leisten zu können – ein schwacher Mietsektor trifft demnach die Jungen und die Einkommensschwachen besonders.“ Und nicht zuletzt die Mobilen: Arbeitskräfte, die für einen Job umziehen müssen und das nicht können, weil sie keine Mietimmobilie finden.

Immobil – unbeweglich im Wortsinne – wird eine Gesellschaft, die ausschließlich auf Immobilienbesitz setzt. In ihrer Studie zum Wohnungsmarkt in Südamerika haben die Autoren auch auf den Norden des Kontinents geblickt: In den USA (um die 30 Prozent Mietwohnungen) sind es fast 60 Prozent der Haushalte mit eher niedrigem Einkommen, vor allem

aber Singles, die Wohnraum gemietet und nicht gekauft haben. Und das ist der flexible Teil der amerikanischen Gesellschaft. 40 Prozent der zur Miete wohnenden US-Amerikaner zogen innerhalb der letzten zehn Jahre ein oder mehrmals um, aber nur 10 Prozent der Immobilienbesitzer.

Die Verfügbarkeit von ausreichend bezahlbaren Mietwohnungen ist eben nicht nur Ausdruck von Wohlstand, sondern entscheidende Basis für einen mobilen Arbeitsmarkt und damit wirtschaftliche Prosperität, so eine der Schlussfolgerungen der Studie. Sie drückt sich aus in der Empfehlung an die Regierungen der lateinamerikanischen Länder, ihre auf Immobilienbesitz fixierte Politik zu ändern und künftig Mittel in den Mietwohnungssektor zu investieren.

Rosemarie Mieder

kür, Wucher und Verdrängung schützt.“ Wenn sie auf die Statistik blicke, so die Interessenvertreterin, dann fielen ihr noch eine ganze Reihe anderer Ursachen ein, die den Mietmarkt in bestimmten Ländern zu einem starken Segment anwachsen ließen: Kultur, Geschichte, Tradition und schließlich auch geografische Bedingungen vor Ort. „Die Schweiz beispielsweise hat ein massives Baulandproblem“, so Barbara Steenberg. „Denen fehlt einfach der Platz, die müssen gedrängter und in die Höhe bauen.“ Nicht nur ausländische Arbeiter wohnen in dem Alpenland zur Miete, sondern viele Schweizer selbst. „Und in Deutschland musste nach dem Krieg so schnell wie möglich bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Das war zu einem großen Teil nur über den Mietwohnungsbau möglich.“

Auf den Zusammenhang zwischen dem Wohlstand eines Landes und einem ausgeprägten Mietwohnungssektor – mithin auf eine soziale Wohnraumversorgung – verweisen auch folgende Zahlen: 51 Millionen junger Menschen zwischen 18 und 34 Jahren (46 Prozent) leben in Europa noch daheim bei ihren Eltern. Wo es einen öffentlichen oder geförderten Mietsektor gibt, etwa in Dänemark (43 Prozent Mietwohnungen) oder Schweden (37 Prozent Mietwohnungen), ist die Zahl derer, die sich eine erste eigene Wohnung leisten können, bedeutend höher. In Spanien (18 Prozent Mietwohnungen) sitzen über drei Viertel

Foto: ZB-Fotoreport



Wohnungssuche in Moskau nach der Abkehr von der staatlichen Wohnraumversorgung

Tot-Privatisierung

Wohin ein Kahlschlag der staatlichen Wohnraumversorgung führt, zeigen viele ehemalige Ostblockstaaten – aber nicht nur diese.

Nach dem Zusammenbruch der sozialistischen Staaten Mittel- und Osteuropas gab es dort auch in der Wohnungspolitik eine 180-Grad-Wende: Privatisierung hieß das neue Zauber-

wort. In der Wohnungswirtschaft gab es einen Wechsel von einem Extrem ins andere. In manchen postkommunistischen Staaten wurde von einem Tag auf den anderen das Ruder von „staatlich“ auf „privat“ herumgerissen – zuweilen ohne sich die Folgen klarzumachen.

Am schnellsten hat Litauen Tatsachen geschaffen. Schon 1993 waren 93 Prozent der ehemals staatlichen Wohnungen zu verbilligten Preisen

an die Bewohner verkauft worden. Radikaler, außerordentlich schlecht organisiert ist das Privatisierungsprogramm in Russland, wo Anfang der 90er Jahre mehr als zwei Drittel aller Wohnungen dem Staat gehörten. Seit 1992 kann jeder Mieter einer staatlichen oder kommunalen Wohnung einmalig seine Wohnung kostenlos in sein Privateigentum übernehmen. Nur wer mehr als 18 Qua-

dratmeter pro Person bewohnt, muss eine geringe Ausgleichszahlung leisten. Die Mieter gehen auf dieses Geschenk nach wie vor nur zögerlich ein. Zum einen gibt es in den russischen Staatswohnungen einen hohen Mieterschutz, und Mietverhältnisse können auch an Nachkommen vererbt werden. Zum anderen ist der hohe Instandhaltungsaufwand der oftmals schlecht gepflegten Wohnhäuser offensichtlich. Nach Privatisierungen stecken die Neueigentümer viel Mühe in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungen, die Häuser gehen aber langsam zugrunde: Fassaden bröckeln, undichte Dächer werden nicht repariert, Treppenhäuser verdrecken, Installationen verrotten und die Haustechnik bleibt vorsintflutlich. Ein Großteil der Wohnungseigentümer wäre mit den anteiligen Kosten einer Grundinstandsetzung auch finanziell überfordert.

Es haben sich ohnehin nur selten handlungsfähige Eigentümergemeinschaften zusammengefunden. Wo es sie gibt, können sie sich häufig nicht gegen die mächtigen Hausverwaltungen durchsetzen, die sich in den Städten kartellartig organisiert haben. Sie kassieren zwar von den Eigentümern hohe Gebühren, führen Reparaturen aber nur nach Gutdünken durch.

Obwohl die vollständige Privatisierung ausdrückliches Ziel der russischen Regierung ist, waren Anfang 2013 immer noch 24 Prozent der staatlichen Wohnungen in öffentlicher Hand. Die ursprünglich bis 2006 begrenzte Möglichkeit der Gratis-Privatisierung wurde deshalb schon dreimal verlängert, sie gilt nun bis 2015. Das Wohnen zur Miete wird in Russ-

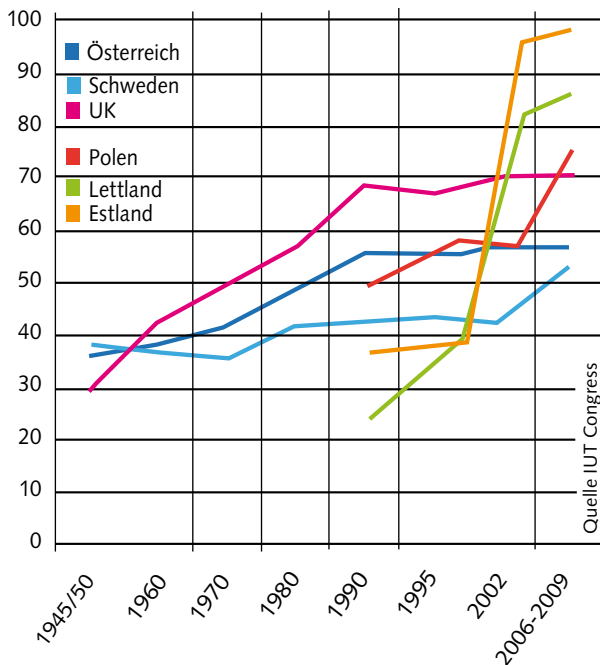
land nur noch als Notbehelf gesehen. Mieter werden stark benachteiligt: Sie bekommen in der Regel keine amtliche Meldebestätigung. Deshalb können sie oft keine Sozialleistungen beantragen und nicht an Kommunalwahlen teilnehmen. Es gibt auch kein nennenswertes Mietwohnungsangebot. Für Sozialwohnungen gibt es jahrelange Wartezeiten. Neu gebaut werden fast nur Eigentumswohnungen.

Etwas gemäßigter führte Polen die Privatisierung durch. Hier wurden nach 1990 zunächst sämtliche staatlichen Wohnungen an die Städte und Gemeindeverwaltungen übertragen. Diese sind verpflichtet, die Wohnungen an kaufwillige Mieter abzugeben. Bis zu 20 Prozent des Verkehrswertes wurde den Käufern dabei erlassen. Weil es in Polen schon nach 1972 die Möglichkeit gab, staatliche Wohnungen in privates Eigentum zu überführen, lief die Mieterprivatisierung nach 1990 geordneter ab als in Russland. Der Anteil öffentlicher Wohnungen sank zwischen 1990 und 2002 von 31 auf 11 Prozent.

Das Kaufangebot gilt auch für die genossenschaftlichen Wohnungen, die 1990 ein Viertel des polnischen Wohnungsbestandes ausmachten. Dabei werden aber nur handelbare Wohnrechte veräußert. Die Genossenschaften bleiben als Gebäudeeigener und -verwalter bestehen, ihr Anteil am Wohnungsbestand ist nahezu gleich geblieben.

In anderen Ländern wurden die Genossenschaften stärker als Teil des abzuschaffenden sozialistischen Systems wahrgenommen. Deshalb drängte man sie nach der Wende oft zurück. So sind in Russland viele Wohnungsbaugenossenschaften in gewerbliche Unternehmen umgewandelt worden. In der Slowakei, Tschechien und Ungarn hat man den Genossenschaften die gesetzliche Grundlage entzogen. Sie können nun zwar noch ihre Bestände bewirtschaften und verwalten, aber keine neuen Wohnungen mehr bauen. Damit haben die Staaten einen nicht-profitorientierten Akteur ausgebremst, der günstigen Wohnraum bieten könnte.

Wohneigentum in Europa



dratmeter pro Person bewohnt, muss eine geringe Ausgleichszahlung leisten. Die Mieter gehen auf dieses Geschenk nach wie vor nur zögerlich ein. Zum einen gibt es in den russi-

In den Jahren nach dem Systemwechsel 1990 reduzierte Polen den öffentlichen Wohnungsbestand von 31 auf 11 Prozent (Foto: Wohnhaus in Warschau)



Foto: dpa-Bildarchiv

Ein Vorbild für die Privatisierung in den ehemaligen Ostblockstaaten dürfte die marktradikale Politik Margaret Thatchers in Großbritannien gewesen sein. Seit 1980 gilt dort das „Right to buy“ (Kaufrecht): Wer mindestens drei Jahre Mieter in einer kommunalen Wohnung („council home“) ist, kann diese kaufen. Mit Preisnachlässen von bis zu 70 Prozent auf den Verkehrswert werden dazu große Anreize gegeben. Von einst rund 6,6 Millionen öffentlichen Wohnungen gingen rund zwei Millionen in privates Eigentum über. Viele dienten anschließend als Spekulationsobjekte. Etwa ein Drittel dieser Wohnungen gehört heute gewerblichen Vermietern. Schottland hat den Ausstieg aus dem Right to buy ab 2017 beschlossen. Der britische Premierminister David Cameron treibt hingegen die Privatisierung noch weiter voran. Allein in London, wo der Kaufpreinsnachlass im letzten Jahr auf 100000 Pfund erhöht wurde, sind bereits rund 520000 kommunale Wohnungen privatisiert worden.

Nicht ganz zufällig gehören heute neben London auch Moskau, St. Petersburg und Warschau zu den teuersten Wohnorten Europas.
Jens Sethmann

Die Hälfte der Menschheit lebt in Städten, und ihr Anteil nimmt zu: Hongkong, Bogotá, chinesische Reißbrettstadt, Elendsviertel in Rio de Janeiro



Foto: Wikipedia



Foto: Wikipedia



Foto: Wu Hong/EPA/Corbis

SPEZIAL

Mieten- und Wohnungspolitik international

Weltweit verlassen Menschen ihre Felder und Höfe und suchen in den großen Städten Arbeit, Wohnung und Lebensunterhalt. Ein Grund ist die Bevölkerungsexplosion. Ein Stück Land kann schließlich nur eine bestimmte Anzahl von Menschen ernähren. Zudem lockt der höhere Lebensstandard in den Städten. Während in den Industrieländern die städtische Bevölkerung nur noch langsam zunimmt, wächst sie in den Entwicklungs- beziehungsweise Schwellenländern, hauptsächlich in Afrika und Asien, jährlich um 4,2 Prozent. Nach Berechnungen der Vereinten Nationen (UN) werden 2030 weltweit rund 60 Prozent aller Menschen in Städten leben. Diese nehmen zwar nur rund 2 Prozent der Landfläche ein, aber in ihnen werden zwei Drittel der Energie und 60 Prozent des Wassers verbraucht. 70 Prozent aller CO₂-Emissionen kommen aus den Städten. Städtische Agglomerationen sind nicht ökologisch – aber unvermeidbar.

1975 gab es weltweit nur drei Städte mit mehr als 10 Millionen Einwohnern: New York, Tokio und Mexiko-Stadt. Im 21. Jahrhundert bestimmen die Megacities Chinas und In-

diens den Trend. 2010 waren es bereits 29, 10 davon liegen in Asien. Prognosen besagen, dass es 2020 weltweit bereits neun Megastädte mit mehr als 20 Millionen Einwohnern geben wird. Allein in Mexiko-Stadt werden 2025 mindestens 32 Millionen Menschen leben. Folgen der extremen Verstädterung sind:

- zunehmende soziale Segregation, das heißt eine immer größer werdende Kluft zwischen den Armen und Reichen,



Foto: Urbanhearts/Fotolia

- ausgeprägte räumliche Fragmentierung, das heißt krasse Gegensätze zwischen Elendsvierteln („Slums“) und illegalen Siedlungen am Stadtrand, abgeschotteten Villenvierteln („gated communities“) und modernen Geschäftszentren,

- Versagen der kommunalen Dienstleistungen (Wasser- und Stromversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung, Gesundheits- und soziale Dienstleistungen, öffentlicher Personennahverkehr),

Der Globus wird zur Stadt

Der größte Teil der Menschheit wird zukünftig in riesigen Städten leben – ein unausgereiftes, aber womöglich das wirtschaftlichste Modell.

Die Welt „verstädtert“: 2006 lebten zum ersten Mal in der Geschichte ebenso viele Menschen in der Stadt wie auf dem Land. In den Industrieländern und einem Teil der Schwellenländer liegt der Verstädterungsgrad heute bereits bei über 75 Prozent. Der Drang in die Städte ist unaufhaltsam und unumkehrbar. Die Verstädterung ist die größte Herausforderung in den kommenden Jahrzehnten.

■ starke Umweltgefährdung durch die Ballung von Bevölkerung und Industrie sowie das unkontrollierte Flächenwachstum der Städte. Immer wieder kommt es in den Megacities zu Protesten. Im Mai 2014 rebellierten Einwohner von Mexiko-Stadt gegen die unzureichende Wasserversorgung. In Brasilien wurde im Vorfeld und während der Fußball-Weltmeisterschaft für bessere Lebensbedingungen demonstriert. Die Städte der Zukunft könnten 50 Millionen und mehr Einwohner haben. Sind diese sich ausbreitenden Agglomerationsräume überhaupt noch regierbar und bewohnbar? Gibt es ein Limit für die Größe einer Stadt? Inwieweit beeinflussen die ökologischen Folgen dieser Megacities die globalen Klimaveränderungen? Wie viele Megacities kann die Erde überhaupt verkraften? Noch gibt es mehr Fragen als Antworten, auch wenn Forscher aus aller Welt daran arbeiten.

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung fokussiert sein Programm „Future Megacities“ (Megastädte von morgen) auf die sogenannten „Sekundärstädte“ an der Schwelle zur Megacity. Im Rahmen dieses Programms wurden bereits ganz konkrete Maßnahmen umgesetzt. So wurde in Hefei, einer Stadt in China mit heute 3 bis 5 Millionen Einwohnern, ein Verkehrsleitsystem installiert, um den drohenden Verkehrskollaps zu vermeiden. In einigen Stadtteilen der äthiopischen Hauptstadt Addis Abeba wurden Kompostieranlagen für den Müll errichtet. Die vietnamesische Metropole Ho-Chi-Minh-Stadt wird bei der nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützt.

Das kommunistische China forciert zurzeit die weltweit größte Umsiedlungsaktion der Geschichte. In den kommenden Jahrzehnten sollen jährlich 10 bis 20 Millionen Bauern urbanisiert werden, insgesamt rund 400 Millionen – freiwillig oder auch zwangsweise. Zurzeit lebt noch nicht einmal die Hälfte der Bevölkerung in den Städten, künftig sollen es 85 Prozent sein. Aber bereits heute ersticken Peking, Shanghai und andere Megacities am Verkehr. Einen Aus-

weg sehen die chinesischen Städteplaner in neuen, auf dem Reißbrett entworfenen Städten. In diesen Reortengebilden regiert die Uniformität, sie verfügen über keine gewachsenen Strukturen. Um die Entstehung von Slums durch unkontrollierten Zuzug zu verhindern, müssen sich die Zuzügler in der Stadt offiziell registrieren lassen. Ob ein solches Modell funktionieren kann, muss sich erweisen. Übertragbar ist es auf demokratische Länder nicht.

Die Hauptstadt Mexikos setzt auf eine Strategie der kleinen Schritte. Jeden Morgen strömen fünf Millionen Menschen zur Arbeit in die Innenstadt. Jetzt wurde eine neue U-Bahn-Linie gebaut, Radwege, ein Fahrrad-

verhandeln über die Legalisierung der Siedlungen, regeln den Aufbau der Infrastruktur, verwalten das Budget für den Kauf der Parzellen und die interne Organisation der Siedlung. Der Wille zur Verbesserung der sozialen Lage motiviert zu Selbstorganisation, Gemeinschafts-sinn und Nachbarschaftshilfe.

Einig sind sich Experten vor allem darin: Der Wettlauf mit der Zeit, mit dem weiteren Wachstum der Megacities, wird nicht überall gewonnen werden. Aber die Verstädterung ist auch eine Chance. Die Ballung von Menschen, Materialströmen und Wohngebieten in Megastädten bewirkt eine Senkung des Ressourcen- und Energieverbrauchs, da durch die



Foto: Kounosu/Wikipedia


Je größer die Städte, desto größer auch die unkontrollierte Ansiedlung (Slums in Mumbai/Indien und Manila/Philippinen)

verleihsystem und Fußgängerzonen eingerichtet, die Kfz-Steuern erhöht, Parkgebühren eingeführt und der öffentliche Nahverkehr gefördert. Die Luft ist dadurch bereits wesentlich besser als noch vor einigen Jahren. Da die Mieten in den alten innerstädtischen Wohnvierteln trotz schlechtesten Standards oft das Einkommen der Mieter übersteigen, vergibt das Institut für Wohnungswesen Kleinkredite zur Aufwertung bestehender Wohnungen. 22 Prozent der Familien leben in sogenannten Iztapalapa – informellen, quasi illegalen Siedlungen am Stadtrand, außerhalb des staatlichen Organisationssystems, in einer Art „Staat im Staat“ mit demokratisch gewählten Vertretern der Siedler, die von diesen bezahlt werden. Diese Vertreter nehmen Kontakt mit den Behörden auf,



Foto: dpa

Nutzung moderner Planungs- und Dienstleistungskonzepte mit der gleichen Menge an Verkehr, Energie und Raum mehr Menschen versorgt werden können. Stoffkreisläufe können teilweise geschlossen werden. Die Komplexität der Infrastrukturen und der urbanen Industrie beschleunigt die Umsetzung von Innovationen. Die Verstädterung ist Fluch und Segen zugleich. *Rainer Bratfisch*

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/recht/. Diese Beiträge sind gekennzeichnet mit . Im Internet haben Sie durch die komfortable Suchfunktion einen bequemen Zugriff auf die seit Januar 2001 veröffentlichten Entscheidungen und Aufsätze.




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Betriebskostenanpassung bei der Gewerbemiete

a) Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummieta in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf (im Anschluss an Senatsurteil vom 26. September 2012 XII ZR 112/10 NJW 2013, 41).

b) Die Ausübung dieses Anpassungsrechts unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB, so dass sie nicht dazu führen kann, dass ein wirksam auf längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über Gewerberaum ab der Anpassung der Vorauszahlungshöhe wegen Verstoßes gegen § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt.

BGH vom 5.2.2014 – XII ZR 65/13 –

 Langfassung im Internet

Der schriftliche Gewerberaummietvertrag vom März 2005 war für eine Laufzeit bis zum 31.8.2010 abgeschlossen. Zur Höhe der Nebenkostenvorauszahlung bestimmte der Mietvertrag: „Sich aus einer Nebenkostenvorauszahlung ergebende Guthaben beziehungsweise Nachforderungen sind unverzüglich gegenseitig auszugleichen. In diesen Fällen sowie bei einer Erhöhung oder Senkung der Betriebskosten darf seitens der Vermieterin der monatlich zu zahlende Vorschuss entsprechend neu festgesetzt werden.“

Nachdem die Nebenkostenabrechnung für die Mietzeit im Jahr 2005 zu einer Nachforderung von rund 5200 Euro netto geführt hatte, teilte der Vermieter der Mieterin mit Schreiben vom 18.6.2007 mit, dass eine Anpassung der Vorauszahlung notwendig sei und die Nebenkostenvorauszahlung sich ab August 2007 auf monatlich 3391,47 Euro netto belaufe.

Am 3.3.2009 kündigte die Mieterin das Mietverhältnis zum 30.9.2009, weil sie meinte, nicht an die vereinbarte Vertragslaufzeit gebunden zu sein. Wegen der Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen sei die Schriftform des Mietvertrags nicht mehr

gewahrt, so dass dieser als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte und daher ordentlich kündbar sei.

Dieser Rechtsansicht folgte der BGH nicht.

Zwar gelte der § 560 Abs. 4 BGB nur für die Wohnraum-, nicht aber für die Gewerberaummieta, jedoch sei es zulässig, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummieta in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf.

Die ausgesprochene Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung des Vermieters unterläge aber nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB.

Der BGH habe bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass es eine Reihe von Fallgestaltungen gäbe, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrags zu verschaffen, in den er kraft Gesetzes eintritt, nicht umfassend gewährleisten könne. Dies gelte unter anderem für die einem Grundstückserwerber wichtige Kenntnis, bis zu welchem Zeitpunkt ein langfristiges Mietverhältnis bestehe. Enthalte die Mietvertragsurkunde eine Verlängerungsoption zugunsten des Mieters, könne der Grundstückserwerber der Urkunde nicht entnehmen, ob der Mieter diese Option vor dem Eigentumsübergang ausgeübt habe oder nicht, so dass Ungewissheit darüber bestehen könne, ob das Mietverhältnis bald enden oder gegebenenfalls noch jahrelang fortbestehen werde. Der Erwerber des Grundstücks sei aber durch die aus der Urkunde ersichtliche Verlängerungsoption hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten sei, sich gegebenenfalls bei dem Verkäufer oder bei dem Mieter zu erkundigen (BGH vom 24.7.2013 – XII ZR 104/12 – und vom 2.5.2007 XII ZR 178/04).

Nicht anders liege es bei der streitgegenständlichen Klausel zur Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen. Auch sie eröffne dem Vermieter in zulässiger Weise das Recht, durch eine einseitige Willenserklärung eine Vertragsänderung herbeizuführen. Sie solle eine flexible Anpassung der Vorauszahlungshöhe ermöglichen und sei daher gerade auch bei einem auf mehrere Jahre befristeten Mietvertrag sinnvoll. Die entsprechende Erklärung könne aber, ebenso wie die Ausübung einer Verlängerungsoption, nicht Bestandteil der von § 550 BGB geforderten Vertragsurkunde sein. Dem Schutzbedürfnis eines späteren Grundstückserwerbers sei dadurch aus-

reichend Rechnung getragen, dass ihn die entsprechende Vertragsbestimmung deutlich darauf hinweise, dass eine die Vorauszahlungshöhe gegenüber der Vertragsurkunde ändernde Festsetzung erfolgt sein könne.

Geldausgleich statt Schönheitsreparaturen

Allein die Absicht des Vermieters, nach Beendigung des Mietverhältnisses Umbaumaßnahmen in den Mieträumen durchzuführen, genügt nicht, um im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle der vertraglichen Verpflichtung des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen und Instandsetzungs- beziehungsweise Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen, einen Ausgleichsanspruch in Geld treten zu lassen. Ein solcher Ausgleichsanspruch setzt voraus, dass die Mieträume tatsächlich umgebaut werden (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 151, 53 = NJW 2002, 2383).

BGH vom 12.2.2014 – XII ZR 76/13 –

➔ Langfassung im Internet

Im Rahmen der Abwicklung eines Gewerberaummietverhältnisses teilte der Vermieter mit Schreiben vom 25.9.2009 dem Mieter mit, dass er im Zuge der beabsichtigten Neuvermietung des Objekts umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten durchführen und er deshalb vom Mieter an Stelle der geschuldeten Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten den hierfür noch zu ermittelnden Geldbetrag einfordern würde. Am 16.11.2009 räumte der Mieter die Mieträume, ohne Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten erbracht zu haben. Zu einer Neuvermietung der Räumlichkeiten kam es in der Folgezeit nicht. Am 30.3.2011 veräußerte der Vermieter das Mietobjekt, ohne zuvor Umbaumaßnahmen durchgeführt zu haben. Mit seiner Klage verlangt der Vermieter die in einem selbstständigen Beweisverfahren ermittelten Renovierungskosten in Höhe von 131942,08 Euro inklusive Umsatzsteuer.

Der BGH verneinte den Anspruch des Vermieters. Zwar sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Annahme eines entsprechenden Ausgleichsanspruchs des Vermieters gerechtfertigt, falls bei Beendigung des Mietverhältnisses die vom Mieter übernommenen Renovierungsarbeiten wegen eines Umbaus der Mietsache nicht ausgeführt werden. Denn einerseits würden die vom Mieter geschuldeten Arbeiten wegen des Umbaus des Mietobjekts für den Vermieter bei objektiver Betrachtung wirtschaftlich wertlos und könnten deshalb dem Mieter wegen des fehlenden Leistungsinteresses des Vermieters nicht mehr zugemutet werden. Andererseits wäre aber eine kompensationslose Befreiung des Mieters von dieser vertraglichen Verpflichtung unbillig, da die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf ihn bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt worden sei und daher einen Teil der vom Mieter für die Gebrauchsüberlassung zu erbringenden Gegenleistung darstelle.

Eine hiermit vergleichbare Interessenlage bestehe jedoch nicht, wenn der Vermieter zwar zunächst beabsichtigt, nach dem Auszug des Mieters die Mieträume umzubauen, in der Folgezeit ein Umbau aber tatsächlich nicht erfolge. Der beabsichtigte – aber nicht erfolgte – Umbau mache die Schönheitsreparaturen nämlich nicht sinnlos. Darüber hinaus würden die Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs nach § 281 Abs. 1 BGB, nämlich Leistungsaufforderung und Fristsetzung, umgangen, gäbe man allein aufgrund einer Umbau-Absicht dem Vermieter einen Geldausgleich. Schließlich werde auch durch die Grundstücksveräußerung der Anspruch auf Schönheitsreparaturen nicht sinnlos. Denn der Erfüllungsanspruch zur Vornahme von Schönheitsreparaturen gehe auf den Erwerber nach § 566 BGB über.

Ermächtigung

Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung (§ 566 Abs. 1 BGB) im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren gemäß § 558 a BGB zu stellen. Die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens hängt nicht davon ab, dass die Ermächtigung offengelegt wurde.

BGH vom 19.3.2014 – VIII ZR 203/13 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mietwohnung wurde mit notariellem Vertrag vom 16.3.2006 mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1.1.2006 („Eintrittsstichtag“) an den jetzigen Vermieter veräußert. § 3 Ziffer 3 des notariellen Vertrags bestimmte, dass der Erwerber zu diesem Zeitpunkt mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintritt. Ferner war vorgesehen, dass der Erwerber ermächtigt wird, ab sofort bis zum Eigentumsvollzug im Grundbuch gegenüber dem Mieter sämtliche mietrechtlichen Erklärungen abzugeben und gegebenenfalls im eigenen Namen entsprechende Prozesse zu führen. Bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch am 4.5.2010 zog der Erwerber die fälligen Mieten ein, erteilte Betriebskostenabrechnungen und richtete mehrere Mieterhöhungsverlangen in eigenem Namen an den Mieter, denen dieser jeweils zustimmte. Dass er als vom Vermieter Ermächtigter handele, teilte er dem Mieter nicht mit. Der Mieter hielt deshalb alle Mieterhöhungen bis zur Grundbucheintragung für unwirksam. Dem folgte der BGH nicht.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne der Rechtsinhaber einen Dritten zur Geltendmachung eines unselbstständigen Gestaltungsrechts im eigenen Namen ermächtigen. Eine derartige Ermächtigung zur Geltendmachung des Anspruchs auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung sei der Regelung in § 3 Ziffer 3 des Vertrages vom 16.3.2006 zu entnehmen.

Anders als die Stellvertretung gestatte die Ermächtigung dem Berechtigten das Handeln im eigenen Namen, so dass es eines Hinweises auf den eigentlichen Rechtsinhaber gerade nicht bedürfe.

Auch könne nicht nur durch das Erfordernis einer Offenlegung der Ermächtigung eine doppelte Inanspruchnahme des Mieters vermieden werden. Denn der Mieter, der aus dem Mietvertrag von einer anderen Person als seinem ursprünglichen Vermieter in Anspruch genommen werde, könne sich zunächst dessen Berechtigung nachweisen lassen, wenn er Zweifel daran habe, ob eine entsprechende Vollmacht oder Ermächtigung vorliege oder ein Rechtsübergang nach § 566 BGB stattgefunden habe. Dies habe aber der Mieter im vorliegenden Fall gerade nicht getan, sondern den Mieterhöhungsverlangen des Erwerbers jeweils zugestimmt.

Offengelassen hat der BGH die Rechtsfrage, ob der Mieter ein Mieterhöhungsverlangen, das ihm der noch nicht eingetragene Erwerber aufgrund einer Ermächtigung des bisherigen Vermieters stellt, analog § 180 Absatz 1, § 174 BGB oder entsprechend § 182 Absatz 3, § 111 BGB unverzüglich zurückweisen könne, wenn der Mieterhöhung keine Urkunde beigefügt sei, aus der sich die Ermächtigung zur Geltendmachung des Mieterhöhungsverlangens ergebe. In diesem Sinne hatte jüngst das OLG Hamm (21.2.2013 – 10 U 109/12 –) entschieden. Die unverzügliche Zurückweisung (innerhalb von 14 Tagen) führt dann zur Nichtigkeit der Mieterhöhung.

Bezugsfertiger Zustand

Wird in einem Formalmietvertrag über gewerblich genutzte Räume der Mieter neben der bedarfsabhängigen Vornahme von Schönheitsreparaturen auch dazu verpflichtet, die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem „bezugsfertigen Zustand“ zurückzugeben, ergibt sich daraus kein Summierungs-effekt, der zur Unwirksamkeit der beiden Klauseln führt.

BGH vom 12.3.2014 – XII ZR 108/13 –

➔ Langfassung im Internet

Im Geschäftsraummietvertrag waren unter anderen folgende Formulklauseln vereinbart:

§ 7 Nr. 3: Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in einem angemessenen Turnus auszuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle drei Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann.

§ 12 Nr. 1: Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand und mit sämtlichen auch vom Mieter selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben.

Nachdem das Mietverhältnis einvernehmlich beendet worden war, zog die Mieterin, die während der mehr als fünfjährigen Mietdauer keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hatte, aus den Mieträumen aus. Der Vermieter forderte Schadensersatz in Höhe von 3416 Euro für unterlassene Schönheitsreparaturen.

Der BGH gab dem Vermieter Recht.

§ 7 Nr. 3 des Mietvertrags sei dahingehend auszulegen, dass die Mieterin zwar zu einer regelmäßigen Renovierung der Mieträume verpflichtet sein sollte, die Mietvertragsparteien die Erforderlichkeit von Schönheitsrepara-

turen jedoch zusätzlich von einem tatsächlich vorhandenen Bedarf abhängig machen wollten. Die in § 7 Nr. 3 Satz 2 des Mietvertrags enthaltene Regelung, wonach die Parteien im Hinblick auf das Gewerbe der Mieterin davon ausgehen, dass alle drei Jahre Renovierungsbedarf eintreten kann, sei nicht als zwingend einzuhaltende Frist zu bewerten und deshalb das Vorliegen einer starren Fristenregelung zu verneinen.

Auch enthalte § 12 Nr. 1 des Mietvertrags keine (versteckte) Endrenovierungsklausel, die die Mieterin unabhängig vom tatsächlichen Erhaltungszustand der Mieträume zur Vornahme einer umfassenden Renovierung verpflichte. Nach dem Wortlaut der Vertragsklausel schulde die Mieterin die Rückgabe der Mieträume in bezugsfertigem Zustand. Um diese Verpflichtung zu erfüllen, müsse die Mieterin die Mieträume, jedenfalls grundsätzlich, nicht umfassend renovieren. Ausreichend sei es vielmehr, wenn sie die Mieträume in einem Erhaltungszustand zurückgebe, die es dem Vermieter ermöglichen, einem neuen Mieter die Räume in einem bezugsgeeigneten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Nur wenn die Räume diesen Anforderungen nicht genügten, etwa weil die Mieterin während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt habe, die letzten Schönheitsreparaturen lange zurücklägen oder sich die Mieträume aufgrund übermäßig starker Abnutzung trotz durchgeführter Schönheitsreparaturen nicht in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand befänden, habe die Mieterin bei ihrem Auszug Renovierungsarbeiten zu erbringen. Dies folge jedoch bereits aus der Verpflichtung der Mieterin, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn es der Erhaltungszustand der Mieträume erfordere. Eine zusätzliche Belastung erfahre die Mieterin durch die Regelung, die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, damit nicht.

In einer Gesamtschau der für die Auslegung maßgeblichen Umstände seien die Regelungen in § 7 Nr. 3 und § 12 Nr. 1 des Mietvertrags deshalb dahingehend zu verstehen, dass die Mieterin die Schönheitsreparaturen nur bei Bedarf auszuführen habe und hierfür weder ein festes Intervall bestehe noch die zwingende Notwendigkeit, die Mieträume beim Auszug frisch zu renovieren. Nach den getroffenen und von der Mieterseite nicht angegriffenen Feststellungen habe die Mieterin während der mehr als fünfjährigen Nutzung der Mieträume keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Die Mieträume befanden sich im Zeitpunkt der Rückgabe an den Vermieter jedenfalls hinsichtlich des Anstrichs in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wände wiesen an den Stellen, an denen Möbel standen beziehungsweise Bilder hingen, Schattierungen auf, die einen Neuanstrich erforderlich machten, um die Räume in einen bezugsfertigen Zustand zu versetzen. Die Mieterin wäre daher nach § 7 Nr. 3 des Mietvertrags verpflichtet gewesen, den erforderlichen Wandanstrich vorzunehmen. Diese geschuldete Leistung habe sie nicht erbracht, was den auf der Grundlage eines von einem Malerbetrieb erstellten Angebots auf 3416 Euro geschätzten Schadensersatzanspruch des Vermieters rechtfertige.

Instanzen-Rechtsprechung

Modernisierung

Erfordert die umfängliche Modernisierung der Wohnung einen 14-monatigen Auszug des Mieters, stellt dies eine unzumutbare Härte dar, die den Mieter berechtigt, seine Duldung zu verweigern.

*LG Berlin vom 18.10.2013
– 63 S 446/12 –*

☞ Langfassung im Internet

Ausweislich der Modernisierungsankündigung war eine Vollsanierung des Gebäudes, verbunden mit einem 14-monatigen Auszug der Mieter, beabsichtigt. Die Duldungsklage des Vermieters wies das Landgericht ab. Eine Modernisierungsmaßnahme eines derartigen Umfangs sei für den Mieter nicht nur hart, sondern gehe insbesondere vor dem Hintergrund der mit den angekündigten Maßnahmen verbundenen mehr als einjährigen Wohnungsaufgabe weit über das Maß des Erträglichen und Zumutbaren hinaus. Es bestehe auch keine Duldungspflicht hinsichtlich einzelner Maßnahmen, da das Vorliegen einer nicht zu rechtfertigenden Härte unter Zugrundelegung der vom Vermieter angekündigten Maßnahmen und ihrer Folgen zu beurteilen sei. In der Modernisierungsankündigung sei aber den Mietern unterschiedslos für sämtliche Maßnahmen mitgeteilt worden, dass das Gebäude vor Durchführung der Maßnahmen – für einen langfristigen Zeitraum – zu räumen sei. Dies stelle für jede der angekündigten Maßnahmen eine nicht zu rechtfertigende Härte dar.

Tagesmutter

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, der Wohnungsmieterin die Nutzung der Wohnung zur gewerblichen Betreuung von bis zu fünf Kleinkindern zu gestatten.

*LG Berlin vom 24.10.2013
– 67 S 208/13 –*

☞ Langfassung im Internet

Die Mieterin wollte die im 1. Obergeschoss gelegene Wohnung nutzen, um in einem Zimmer werktags

von 8 bis 16 Uhr als Tagesmutter bis zu fünf fremde Kleinkinder zu betreuen. Mit ihrer Klage auf Erlaubnis scheiterte sie jedoch vor dem Landgericht. Die Mieterin habe keinen Anspruch darauf, die Wohnung als Tagesmutterstelle nutzen zu dürfen. Geschäftliche Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, müsse der Vermieter in Wohnräumen grundsätzlich nicht dulden. Die Nutzung einer Wohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder stelle eine teilgewerbliche Nutzung einer Wohnung dar.

Ausnahmsweise komme eine Genehmigungspflicht nur in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit keine weitergehenden Einwirkungen auf die Wohnung oder auf Mitmieter ausgingen als bei einer üblichen Wohnnutzung. Dies sei aber vorliegend nicht der Fall. Zum einen komme es durch den Besucherverkehr beim Bringen und Abholen der Kinder zu erhöhtem Lärm und mehr Verschmutzung im Treppenhaus. Auch seien Beeinträchtigungen durch das Abstellen von Kinderwagen im Treppenhaus während der Betreuungszeit zu erwarten. Nach außen träte die teilgewerbliche Tätigkeit der Mieterin auch, wenn sie gemeinsam mit den fünf Kindern das Treppenhaus passiere, um nach draußen zum Spielplatz und zurück in die Wohnung zu gelangen. Schließlich sei zu erwarten, dass von der ständigen Betreuung von Kleinkindern mehr Lärm ausgehe, als dies normalerweise in einer Wohnung der Fall sei.

Einstweilige Verfügung

1. Führt ein Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durch, ohne dass eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung vorliegt, kann der Mieter im Wege des einstweiligen Verfügungsverfahrens Unterlassung und Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.

2. Die Vollziehung der einstweiligen Verfügung darf nur dann von einer Sicherheitsleistung des Antragstellers nach §§ 921, 936 ZPO abhän-

gig gemacht werden, wenn es an einer hinreichenden Glaubhaftmachung von Verfügungsanspruch und Verfügungsgrund fehlt.

LG Berlin vom 8.5.2014

– 63 T 49/14 –, mitgeteilt

von RA Johann Heinrich Lüth

☞ Langfassung im Internet

Betriebskostenabrechnung

- 1. Zur Umlagefähigkeit der Kosten für ein „Müllmanagement“.**
- 2. Die Kosten für die Reinigung von Garagen beziehungsweise Stellplätzen und deren Zufahrten sind nur auf die Garagen-/Stellplatzmieter zu verteilen; die nicht nutzungsberechtigten Mieter dürfen nicht mit den Kosten für die Pflege, Winterdienst et cetera belastet werden.**
- 3. Die Kosten für die Beseitigung eines Wespennestes sind nicht umlegbar, weil sie nicht laufend anfallen.**

*AG Spandau vom 6.11.2013
– 4 C 192/13 –*

Bezüglich des „Müllmanagements“ verweist das Gericht auf Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Rn 3470 und auf Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 11. Aufl., § 556 BGB Rn 419. Voraussetzung für die Umlage sei danach, dass sich die Müllkosten insgesamt verringern oder zumindest nicht ansteigen, so dass für den Mieter keine finanziellen Nachteile durch eine erhöhte Betriebskostenabrechnung entstünden. Das sei hier der Fall gewesen, wie sich aus einer von der Vermieterin eingereichten Kostenübersicht ergebe: Beliefen sich die Kosten der Müllentsorgung 2005 und 2006 noch deutlich auf über 26000 und Anfang 2007 auf über 27000 Euro, so lagen sie im Jahr 2011 bei rund 22500 Euro. Im Hinblick darauf, dass die Firma F. für ihr „Müllmanagement“ 1827,84 Euro erhalten habe, ergäben sich für 2011 Gesamtkosten von circa 24300 Euro. Dies sei ein Betrag, der deutlich unter den Aufwendungen der Vorjahre liege. Ein Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit lasse sich damit gerade nicht feststellen.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Wir freuen uns auf Ihren Besuch in den zentral gelegenen Beratungszentren des Berliner Mietervereins. Zur Beratung bitte immer auch den Mitgliedsausweis und den Mietvertrag mitbringen.

Öffnungszeiten

Achtung: In der Geschäftsstelle andere Öffnungs- und Beratungszeiten (siehe Seite 40)

- **Spontan:** Beratung ohne Anmeldung
Montag und Mittwoch von 10 bis 12 und 17 bis 19 Uhr,
Dienstag und Donnerstag von 17 bis 19 Uhr,
Freitag von 15 bis 17 Uhr
- **Wunschtermin:** Beratung mit Terminvereinbarung
Vielfältige Angebote von 9 bis 20 Uhr
und am Samstagvormittag. Vereinbaren Sie telefonisch
Ihren persönlichen Wunschtermin.

Servicetelefon: ☎ 226 260

Montag, Dienstag, Mittwoch von 9 bis 17 Uhr,
Donnerstag von 9 bis 19 Uhr, Freitag von 9 bis 15 Uhr,
Samstag von 9 bis 13 Uhr

Beratungszentrum

Müllerstraße

Müllerstraße 135 (Laden),
nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 19 cm)
🚇 Seestraße

Beratungszentrum

Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)
🚇 Altstadt Spandau
🚶 Rathaus Spandau

Beratungszentrum

Wilmerdorfer Straße

Wilmerdorfer Straße 50/51
(neben den Wilmerdorfer Arcaden)
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet
🚇 Wilmerdorfer Straße
🚶 Charlottenburg

Beratungszentrum

Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44
♿ Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)
🚇 Walther-Schreiber-Platz
🚶 Feuerbachstraße

Beratungszentrum

Südstern

Hasenheide 63 (Laden),
nahe 🚇 Südstern
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Begleit-
person auf Rampe erforderlich)

Beratungszentrum

Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B
♿ Zugang im EG
rollstuhlgerecht
🚇 Eberswalder Straße

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin
🚇 Spichernstraße (U3 und U9)
♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht
Rechtsberatung:
Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Beratungszentrum

Frankfurter Allee

Jessnerstraße 4/Frankfurter Allee
(gegenüber Ring Center 1)
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
🚇 Frankfurter Allee

Beratungszentrum

Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße
♿ Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)
🚶 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Bitte beachten Sie

Schriftverkehr: Sollte nach Ihrem Gespräch in der Beratungsstelle juristischer Schriftverkehr mit Ihrem Vermieter oder Behörden erforderlich sein, wird Ihre Angelegenheit zur weiteren Bearbeitung an die Geschäftsstelle weitergeleitet.

Prozesskostenversicherung: Falls eine gerichtliche Auseinandersetzung unvermeidlich ist, können die Leistungen der Rechtsschutzversicherung in Anspruch genommen werden. Erforderlich ist jedoch zunächst die Beratung durch den Berliner Mieterverein und die Einhaltung der 3-monatigen Wartezeit nach Beitritt. Eine telefonische Beratung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht. Es gelten die Bedingungen der Prozesskostenversicherung.

Briefzustellung: Senden Sie Ihre Post bitte ausschließlich an die Geschäftsstelle, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, da in den Beratungszentren keine Zustellung möglich ist.

Beratungszentrum
Südstern
in der Hasenheide 63



GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V.,
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3, U9),

Bus 204 (Haltestelle U-Bhf. Spichernstraße), nächster S ist
Zoologischer Garten (in 3 Minuten mit der U9 erreichbar)

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

☎ 226260, Fax: 22626-161,
bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi 9-17 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-15 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Rechtsberatung: Mo, Di, Mi, Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

DIE BMV-BERATUNGSZENTREN

finden Sie auf Seite 39 (eine Seite zurückblättern!)

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

überwiegend ohne Terminvereinbarung

♿ *Auskünfte zur Zugänglichkeit erhalten Sie über unser Servicetelefon ☎ 226 260*

Charlottenburg-Wilmersdorf

■ Mo-Do 17-19 Uhr, Sa 9-13 Uhr

Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1
U Spichernstraße

Lichtenberg

■ Mo 9-11 Uhr

Stadtteilzentrum Ikarus, Wandlitzstr. 13
S Karlsruh

■ Di 17-19 Uhr

Kiezclub Magnet, Strausberger Straße 5,
nahe Konrad-Wolf-Straße,
Tram M5, Werneuchener Straße

Die Beratungsstelle schließt.

Letzte Beratung am 8. Juli 2014.

■ Mi 17-19 Uhr

„Undine“ Wohnprojekt und Kieztreff,
Hagenstr. 57-60/nahe Frankfurter Allee
U S Lichtenberg, Ausgang Siegfriedstr.
Sommerschließung 9. Juli bis 22. August

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

S Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Neue Grottkauer Straße

Mitte (Mitte, Tiergarten, Wedding)

■ Di 18-19.30 Uhr

Selbsthilfe-, Kontakt- und

Beratungsstelle, Perleberger Straße 44/
Ecke Lübecker Straße

U Birkenstraße

Sommerschließung 9. Juli bis 22. August

■ Di 18-19 Uhr

Seniorenfreizeitsstätte, Torstraße 203-205

U Oranienburger Tor, ca. 500 m Fußweg

Sommerschließung 9. Juli bis 22. August

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow, Breite Straße 38
Tram Pankow Kirche

■ Do 17-19, Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23
Bus 158, 255

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Nachbarschaftsheim Mittelhof,
Königstraße 43 (nahe Rathaus und
Meldestelle)

S Zehlendorf

Sommerschließung 9. Juli bis 22. August

Tempelhof-Schöneberg

■ Mo 17-19 Uhr

Evangelisches Gemeindehaus,
Friedenstraße 20

U Alt-Mariendorf

■ Mo 18.30-19.30 + Do 10-11 Uhr

AWO-Laden, Goltzstraße 19 (links)
U Nollendorfpfplatz, U Eisenacher Straße
Sommerschließung 9. Juli bis 22. August

Treptow-Köpenick

■ Di + Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

S Schöneweide

SERVICETELEFON

für weitere Auskünfte,
Terminvereinbarungen
und Ihre Anregungen:

☎ **226260**

MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter
www.berliner-mieterverein.de

Infoblätter

Ob Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Wohnungsmängel oder Mieterhöhung, der Mieterverein hält für Sie in der Hauptgeschäftsstelle und in den Beratungszentren ein großes Angebot an Informationsblättern bereit. Für Mitglieder sind alle Informationen auch im Internet abrufbar:

www.berliner-mieterverein.de

Benutzername: **Mitglied**

Aktuelles Passwort: **Modernisierung**

Mein BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?

Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen? Oder Sie möchten zukünftig die Online-Ausgabe des MieterMagazin beziehen?

Unter „Mein BMV“ können Sie im Internet die persönlichen Daten Ihrer Mitgliedschaft ändern und dem Berliner Mieterverein online mitteilen: <https://service.berliner-mieterverein.de/service>

TELEFONBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und unbürokratisch. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazin) und beachten Sie, dass die Telefonberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann. Insbesondere, wenn sich aus Ihrer Angelegenheit ein Rechtsstreit ergeben sollte, ist der Besuch einer Beratungsstelle erforderlich. Die Obliegenheit für den Rechtsschutz wird mit der Telefonberatung nicht erfüllt. Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn und am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonberatung: ☎ 22626-152

**Montag bis Freitag von 13 bis 16 Uhr
sowie Montag und Donnerstag
von 17 bis 20 Uhr**

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

Heizung & Heizkosten

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Kompetente Ingenieure beraten Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung. Terminvereinbarung ist möglich unter ☎ 226260.

Mo 17-19 Uhr (jeden 1. und 3. Montag): Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

Di 17-19 Uhr: Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Mi 17-19 Uhr: Beratungszentrum Schönhauser Allee 134 B

Do 17-19 Uhr: Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

Überprüfung des Fernwärmepreises

Die Berliner Firma SEnerCon überprüft für Mitglieder des BMV die Angemessenheit des Fernwärmepreises des von Ihnen bewohnten Gebäudes. Kosten: 35 €. Einfach die Kopie der letzten Heizkostenabrechnung des Vermieters (mit Angabe der gelieferten Wärmemenge und des Baualters, gegebenenfalls beim Vermieter erfragen) sowie nach Möglichkeit die Wärmeabrechnung des Fernwärmelieferanten einsenden an: Berliner Mieterverein, z.H. Wibke Werner, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Nach einer Vorprüfung werden die Unterlagen an die SEnerCon weitergeleitet.

Mediation und Konfliktberatung bei Nachbarschaftslärm

Bei Lärm durch den Nachbarn bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Konfliktberatung und den Weg einer Problemlösung mittels Mediation. Das Verfahren wird von einem Mediator (Konfliktvermittler) durchgeführt. Ziel ist immer eine einvernehmliche Lösung, um Eskalationen unter Mietern zu verhindern. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Do 18 -19 Uhr unter ☎ 859 56 86 23. Außerhalb der Beratungszeit können Sie eine Nachricht hinterlassen, unsere Mediatoren rufen zurück.

Mietrechtsberatung für Gewerbemieter

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung unter ☎ 226 260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Wilmsdorfer Straße 50/51
U Wilmsdorfer Straße

■ **Prenzlauer Berg**

Mo 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Schönhauser Allee 134 B
U Eberswalder Straße

Schwerpunktberatung Nutzer/Pächter

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerow Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

■ **Treptow**

Do 17-19 Uhr

Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40
S Schönevide

Mietrechtsberatung für bildende Künstler

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr

Köthener Straße 44 (3. OG, BBK), Berlin-Kreuzberg

S Anhalter Bahnhof

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Hilfe zur Wohnungsabnahme/-übernahme

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmetermenin empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:
Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 2943107 oder ☎ 0178/7800780
Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 20989265 oder ☎ 0163/8266944

Kosten: 75 Euro pro Termin zuzüglich 10 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Die Prüfung Ihrer mietvertraglichen Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen sollte bereits vor der Wohnungsabnahme in einer unserer Beratungsstellen erfolgen.

Gutachten – der BMV vermittelt Experten

Vielfach gibt es neben juristischen Fragen auch technische Probleme. Zur Beurteilung ist Sachverstand erforderlich.

Mit den nachstehenden Gutachtern haben wir für Mitglieder des Berliner Mietervereins günstige Konditionen vereinbart. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Darüber hinausgehende Auskünfte und Beratungen sind telefonisch nicht möglich. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung angezeigt erscheint.

Wir bieten Gutachten zu folgenden Themenbereichen:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Feuchtigkeitsschäden durch schadhafte Abdichtungen
- Elektroinstallationen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Geräuschmessung für technische Anlagen
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/Umwelttechnik/Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/infos/fachgutachter/gutachter.htm (Passwortgeschützt) oder rufen Sie ☎ 226260 an.

Mietrechtsbroschüren

Guter Rat und gar nicht teuer.

Die Mietrechtsbroschüren des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind zu erwerben in der Geschäftsstelle und in den Beratungszentren des Berliner Mietervereins oder beim Deutschen Mieterbund, 10169 Berlin beziehungsweise im Internet unter www.mieterbund.de.

MIETERMAGAZIN ONLINE LESEN

Wenn Sie künftig die papierlose Online-Ausgabe des MieterMagazin lesen möchten, können Sie sich unter <https://service.berliner-mieterverein.de/service> anmelden.

ZUSATZANGEBOTE

Kooperationsangebote für Mitglieder

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen.

Davon profitieren die Mitglieder.

Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen Mieter-Magazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Urania

www.urania-berlin.de

☎ 218 90 91

■ Distel Kabarett –

Theater im Admiralspalast

www.distel-berlin.de

☎ 204 47 04

■ Theater und Komödie am Kurfürstendamm

www.theater-am-kurfuerstendamm.de

☎ 88 59 11 88

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de

☎ 821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 49 30 89 01

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 4777

■ Betriebskostenspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/

■ Heizspiegel

www.heizspiegel-berlin.de

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 78 79 00 60

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Rufnummern bei den

bezirklichen Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 90 139 - 48 10

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 302 38 24

■ Lärmschutz

www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt

Stiftung Warentest –

Leseraktion Straßenlärm, 10773 Berlin,

☎ 01 80 / 232 13 13

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,

Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

BIWIA – Berliner Initiative Wohnen

im Alter: www.berlin.de/special/wohnen/alter/

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 90 22 9 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 48 09 8 191, Fax 48 09 8 192, E-Mail:

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 49 00 99 0, Fax 49 00 99 28,

E-Mail: AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Straßenleuchten

Bei Defekten: ☎ 0800 110 20 10

(Alliander Stadtlicht GmbH –

24-Stunden-Service)

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

Hilfe zur Selbsthilfe – Bezirksaktivengruppen

Wir, engagierte Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,

■ dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;

■ dass wir unsere Mitmieter aufklären;

■ dass wir Aktionen des Berliner Mietervereins mitgestalten und unterstützen;

■ dass wir uns einfach zusammenschließen, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen,

wenn auch Sie kommen würden.

■ Charlottenburg-Wilmersdorf

Renate Richter, Raphael Thieme,

Bernhard Virgens (Bezirksleitung)

Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden 2. Dienstag im Monat

um 18 Uhr im Haus am Mierendorffplatz,

Mierendorffplatz 19;

Kontakt auch über die Geschäftsstelle

des BMV, ☎ 226 260

■ Friedrichshain-Kreuzberg

Gundel Riebe, Frank Straubing,

Ralf Kießling (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung:

jeden 1. und 2. Dienstag von 14-16 Uhr im

Beratungszentrum Südsterne, Hasenheide 63;

jeden Montag und jeden 2. Mittwoch im

Beratungszentrum Frankfurter Allee, Jessnerstraße 4

und über die Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Lichtenberg

Lieselotte Bertermann, Ursula Schubert,

Karin Korte (Bezirksleitung)

■ Die Aktivengruppe trifft sich jeden

2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr in der

„Undine“, Wohnprojekt und Kieztreff,

Hagenstraße 57-60.

Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

■ Marzahn-Hellersdorf

Peter Risch, Irina Neuber (Bezirksleitung)

■ Kontaktaufnahme ist in allen Marzahn

und Hellersdorfer Beratungsstellen während

der Beratungszeiten möglich

■ Mitte

Wilfried Jugl, Ursula Loesch (Bezirksleitung)

■ Treffen der Aktivengruppe

jeden 4. Do im Monat um 18 Uhr

in der Seniorenfreizeitstätte

Torstraße 203-205

■ Neukölln

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Die Bezirksaktivengruppe trifft sich

regelmäßig jeden 2. Do im Monat um

19.30 Uhr im BMV-Beratungszentrum

Südsterne, Hasenheide 63

■ Pankow

Wolfgang Marquardt, Hannelore Jagusch,

Hans-Günther Miethe (Bezirksleitung)

■ Kontaktmöglichkeiten:

Do 17-19 Uhr im Beratungszentrum

Schönhauser Allee 134 B

■ Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf,

Tempelhof-Schöneberg

Kontakt: Geschäftsstelle BMV,

☎ 226 260

■ Spandau

Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum

Altstadt Spandau, Mönchstraße 7

jeden Do 17-19 Uhr neben juristischer

Beratung: Betreuung der Mitglieder;

Mietergemeinschaften

■ AG Modernisierung

■ AG Privatisierung und Umwandlung:

Leitung: J. Wilhelm, ☎ 331 52 20

■ Treptow-Köpenick

Henry Baumfelder, Edith Bednarski,

Ilona Sechting (Bezirksleitung)

■ Treffen aktiver Mitglieder

zum Erfahrungsaustausch:

Im Juli und August finden keine Treffen

der Bezirksaktivengruppe statt.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen

Beratungsstellen zu den ausgewiesenen

Beratungszeiten

Energieverbrauchs- und Heizkostenüberprüfung bei Zentralheizungen

Heizkostenabrechnung einsenden!

Der Berliner Mieterverein e.V. bietet seinen Mitgliedern gemäß Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck eine kostenlose Überprüfung des Energieverbrauchs und der Energiekosten bei zentralbeheizten Gebäuden (mit mindestens sechs Mietparteien) an. Mit dem Berliner Heizspiegel/HeizEnergieCheck können Energieverbrauch und Kosten mit anderen Gebäuden in Berlin verglichen werden. Die vom Energiesparberatungsbüro KEBAB für den Senat ermittelten Energieverbrauchskennwerte wurden in sieben Klassen (A-G) eingeteilt, analog des Eurolabels für Haushaltsgeräte.

Zur Bewertung von Verbrauch und Kosten in Ihrem Wohngebäude benötigen wir von Ihnen mindestens eine Heizkostenabrechnung (besser: auch die des Vorjahres) mit Angabe der gelieferten Wärmemenge (wichtig!), des Baualters des Wohngebäudes und falls auf der Abrechnung nicht vermerkt der Art des Energieträgers (Gas, Öl) beziehungsweise der Art der Versorgung (Fernwärme, Contracting). Sie erhalten einen Verbrauchsausweis mit Erläuterungen. Wurde für das von Ihnen bewohnte Gebäude nach Heizspiegel ein (dringender) Handlungsbedarf ermittelt, dann kann der Berliner Mieterverein für Sie tätig werden und den Gebäudeeigentümer mit der Diagnose konfrontieren. Achtung: Sollten in Folge der Diagnose energiesparende Modernisierungen von Seiten des Vermieters durchgeführt werden, kann es zur Überschreitung der bisherigen Warmmiete kommen. Die Überprüfung von Energieverbrauch und -kosten beinhaltet ausdrücklich keine Rechtsberatung.

Bitte senden Sie Ihre Heizkostenabrechnungen an:
Berliner Mieterverein e.V. – Heizspiegelüberprüfung –
Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Berliner Heizspiegel

Heizenergiespiegel in kWh pro m² und Jahr

niedriger Verbrauch	Plattenbau ⁽¹⁾	Mauerwerksbau ⁽¹⁾
0-50 A	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:	Klasse, die mindestens erzielt werden sollte für:
50-100 B		
100-150 C		
150-200 D	Neubau ab 1995 ⁽²⁾	Neubau ab 1995 ⁽²⁾
200-250 E	Baujahr ab 1973 ⁽³⁾	Baujahr ab 1984 ⁽³⁾
250-300 F	Baujahr bis 1972 ⁽³⁾	Baujahr bis 1983 ⁽³⁾
über 300 G	Handlungsbedarf ⁽⁴⁾	dringender Handlungsbedarf ⁽⁴⁾

sehr hoher Verbrauch

(1) Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen oder Einzelofenheizungen sowie Heizanlagen in kleineren Gebäuden (weniger als 6 Wohnungen) sind nicht im Heizspiegel erfasst. Heizenergieverbräuche können hier sehr stark schwanken, da der Einfluss des Nutzers überwiegt. Eine erste Orientierung ist jedoch möglich. Die Energieklassen des Heizspiegels beziehen sich grundsätzlich auf Verbräuche von Gebäuden, nicht von Wohnungen. Sehr aufschlussreich ist allerdings der Vergleich mit Wohnungswerten.

(2) Die Klasse B sollte nach der geltenden Wärmeschutzverordnung von 1995 erreicht werden.

Gesetzlich vorgeschrieben ist ein errechneter Bedarfswert, nicht die hier ermittelte Verbrauchsklasse.

(3) Diese Klassen können zu B und C verbessert werden, indem z. B. Brennwerttechnik, eine gute Heizungsregelung, Außenwanddämmung und Wärmeschutzverglasung genutzt werden.

(4) Die Gebäude dieser Klassen zeichnen sich oft durch veraltete Heizungsanlagen und schlechte Bausubstanz aus. Instandsetzung und Sanierung sind in der Regel erforderlich. Eine Überprüfung der Abrechnung, der Haustechnik und der Gebäudesubstanz sollte hier unbedingt erfolgen.

Guter Rat... ... und gar nicht teuer!

Die Broschüren

Die Broschüren des Deutschen Mieterbundes haben einen Umfang von 80 bis 100 Seiten und kosten 6 Euro bzw. 5 Euro (*).



Die Broschüren sind erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de

Guter Rat...

... und gar nicht teuer!

Der Klassiker



- 13 Euro
- rund 720 Seiten
- Aktuell und informativ
- mit allen Neuregelungen des seit Mai geltenden Mietrechtsänderungsgesetzes
- Übersichtlich von A bis Z
- Für alle verständlich
- Fundgrube für Fachleute
- Über 3000 Gerichtsurteile
- Alle großen Mietrechtsthemen
- Die häufigsten Alltagsprobleme
- Die wichtigsten Fragen rund um die Wohnung

Das Mieterlexikon ist erhältlich in den Beratungszentren und in der Hauptgeschäftsstelle des Berliner Mietervereins, Spichernstraße 1, 10777 Berlin während der Geschäftszeiten oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin oder im Internet unter www.mieterbund.de