# MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 382 August 2016





# TEILEN UND LEIDEN

## Zweckentfremdung, Ferienwohnungen, Touristifizierung

# IMPRESSUM

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

**Redaktion MieterEcho:** Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Philipp Mattern (Titelthema), R. Berg (Schlussredaktion/ CvD), Matthias Coers (Bildredaktion), Hermann Werle, Philipp Möller, G. Jahn (Mietrecht)
**Kontakt:** Telefon: 030 - 21002584, E-Mail: me@bmgev.de

**Grafik:** N. Pitton (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** Matthias Coers
**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin
**Redaktionsschluss:** 14.06.2016

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

# GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße), 10963 Berlin
Telefon: 030 - 2168001, Telefax: 030 - 2168515
www.bmgev.de

**ÖFFNUNGSZEITEN**
**Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr**
**Mi 10 – 13 Uhr**
**Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr**

**Fahrverbindung:**
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, S Yorckstraße, M19
**Bankverbindung:**
Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung an (siehe Seite 31 und hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.
**Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.**

# PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

**NAME** _____

**VORNAME** _____

**STRASSE** _____

**PLZ** _____ **ORT** _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

# BEITRITTSERKLÄRUNG

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

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

**Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden und zur Abwicklung der Rechtsschutzversicherung an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen übermittelt werden.**

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 8 € auf unser Konto: Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF
**oder** erteilen Sie uns ein **Lastschriftmandat (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 69 €.
Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungen abgeführt.
**Die Aufnahmegebühr beträgt 8 €. Sie entfällt, wenn ein Lastschriftmandat erteilt wird.**

☐ Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 43 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis habe ich in Kopie beigelegt.

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

**SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT**

Ich ermächtige die Berliner MieterGemeinschaft e.V. (Gläubiger-ID: DE56BMG00001024542), Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Berliner MieterGemeinschaft e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen.
Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

GELDINSTITUT _____ BIC _____

IBAN DE _____

KONTOINHABER/IN _____

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V.
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 216 80 01

# INHALT

## TITEL


4 **Dunkelziffer bleibt hoch**
Ferienwohnungen im Zeichen des Wohnungsmangels und neue Strategien von Vermietern
Jutta Blume

8 **Schlupfloch in Verordnung**
Trotz Zweckentfremdungsverbot weitet Berlin Aspire Kurzzeitvermietung aus
Rainer Balcerowiak

9 **Bettensteuer und Gesetz**
Wie Paris Airbnb und den Ferienwohnungsmarkt regulieren will
Manuel Mavel

10 **Urlaub machen, wo andere Menschen leben**
Über die Auswirkung von Tourismus auf die Stadt und ihre innerstädtischen Wohnquartiere
Nils Grube

13 **Tourismus im Dienst der Ballermann-Wirtschaft**
Berliner Politik setzt auf Massentourismus – ein Konzept, das woanders bereits gescheitert ist
Kommentar von Hermann Werle

14 **Der Wert des „Teilens“**
Ob Airbnb oder Uber, Unternehmen der Share Economy sind rasant wachsende Global Player
Rainer Balcerowiak


## BERLIN


17 **Liberaler Populismus**
Eine Bürgerinitiative will Flughafen Tegel erhalten
Benedict Ugarte Chacón und Thorsten Grünberg

18 **Immer gern genommen**
Neue Parteispenden von Groth in alter Berliner Tradition
Benedict Ugarte Chacón

20 **Kiezspaziergang in Friedrichshain**
Rund 90 Anwohner/innen besuchen Orte der Verdrängung
Peter Nowak


## MIETRECHT AKTUELL


21 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Erhaltungsmaßnahmen
Rechtsanwältin Anne Richter

25 **Hausversammlung**
Gemeinsam können sich Mieter/innen besser wehren
Rechtsanwältin Franziska Dams

27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
31 **SERVICE**
32 **RECHTSBERATUNG**


## Liebe Leserinnen und Leser,

„Wie kommen wir noch schneller zu noch mehr bezahlbarem Wohnraum?“, fragte der Regierende Bürgermeister Michael Müller unlängst auf einer Pressekonferenz treuherzig und wies darauf hin, dass die Bima endlich von ihrem Höchstpreisverfahren ablassen und dafür ein Projektverfahren entwickeln solle. Dem ist zuzustimmen. Doch ob sich dadurch das Problem der ständig steigenden Grundstückspreise lösen lässt, darf ernsthaft bezweifelt werden. Michael Müller scheint vollkommen vergessen zu haben, dass die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG am 1. Januar 2001 mit dem erklärten Ziel gegründet wurde, alles, was sich an öffentlichen Grundstücken nur irgendwie vermarkten ließ, zum „Höchstpreis“ zu verschleudern. Der Höchstpreis bezog sich in diesem Zusammenhang nicht auf den Wert der Immobilie, sondern auf den geringen Preis, den die Investoren freundlicherweise zu zahlen bereit waren, trieb aber dennoch die Kosten hoch.

Das ARD Politikmagazin *Panorama* hatte – darauf weist die *Immobilien Zeitung* vom 30. Juni dieses Jahres hin – festgestellt: „Alle reden von bezahlbaren Wohnungen, aber keiner baut sie.“ *Panorama* stützt die Aussage auf eine Untersuchung des immobilienwirtschaftlichen Marktforschungsunternehmens Empirica-Systeme, der zufolge 95,3 % der privaten Neubau-Mietwohnungen in den 20 größten deutschen Städten von Durchschnittshaushalten nicht bezahlbar seien. München schneide mit einem Anteil von 8,25% bezahlbaren Wohnungen noch recht gut ab, Hamburg brächte es nur auf 5,1% und in Berlin können sich Durchschnittsverdienende gerade einmal 2,5% der Neubauwohnungen leisten. Berlin hat sich damit einen Spitzenplatz erobert, der nicht zuletzt auch den horrend gestiegenen Grundstückspreisen geschuldet ist. Öffentliche Grundstücke sind inzwischen rar geworden und deswegen verwundert es umso mehr, wenn die Berliner Immobilienmanagement GmbH, kurz BIM, seit dem 1. März 2015 die Nachfolgerin des unseligen Liegenschaftsfonds, zur diesjährigen Immobilienmesse Mipim, dem globalen Treffpunkt aller Immobilienspekulanten, in alter Tradition als „Highlights“ Angebote für Baugruppen und andere Besserverdienende bereithält. Auf diese Weise wird kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

Ein erster Schritt wäre, die öffentlichen Immobilien wieder der öffentlichen Verwaltung zu übertragen. Privatwirtschaftlich organisierte, marktkompatible „Management“-Gesellschaften gehören aufgelöst. Die ausschließlich politische Verfügung über die öffentlichen Grundstücke ist Teil der Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum, nach denen Michael Müller fragt.

IHR MIETERECHO




Foto: Matthias Coers

# Dunkelziffer bleibt hoch

## Ferienwohnungen im Zeichen des Wohnungsmangels und neue Strategien von Vermietern

*Von Jutta Blume*

**Seit dem Ende der Übergangsfrist für Ferienwohnungen sind vielleicht tausend Wohnungen wieder auf dem regulären Wohnungsmarkt verfügbar. Die Bezirksämter stehen vor einem Berg von Arbeit, gleichzeitig klagt die Vermieterlobby gegen das Land Berlin.**

Seit dem 1. Mai dürfte es berlinweit nicht viel mehr als 87 Ferienwohnungen geben. Theoretisch. Für diese Anzahl wurden bis Ende 2015 Ausnahmegenehmigungen vergeben, ein paar mehr mögen bis zum 30. April hinzugekommen sein. Für alle übrigen Ferienwohnungen ist die zweijährige Übergangsfrist abgelaufen und sie müssen wieder entweder regulär vermietet oder von den Eigentümer/innen selbst genutzt werden. Allein die bekannten Vermietungsportale Wimdu und Airbnb (siehe Seite 14) verfügten jedoch noch Anfang Juni jeweils über 1.000 Angebote unter der Kategorie „ganze Wohnung“, bei der Vermietungsplattform 9flats waren es über 800. Unabhängig von der Frage, ob sich die Angebote auf den Portalen überschneiden oder nicht: Die gesetzliche Anforderung und die Realität klaffen weit auseinander.

Die meisten Berliner/innen in den Innenstadtbezirken wissen auch zwei Monate nach dem Inkrafttreten des Verbots noch von Ferienwohnungen in ihrem Haus oder ihrer Straße. Fast jede/r kennt Betroffene, die sich über Müll, nächtliche Partys und achtlosen Strom- und Wasserverbrauch von Feriengästen beklagen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ruft die Berliner/innen explizit zur Mithilfe bei der Suche nach illegalen Ferienwohnungen auf und stellte im April ein Online-Meldeformular für mutmaßliche Zweckentfremdungen ins Netz. Die

**EU schützt die Share Economy**

Ferienwohnungsportale wie Airbnb und Wimdu, aber auch andere Portale der sogenannten Share Economy bzw. Sharing Economy (siehe Seite 14) erhielten Anfang Juni Rückendeckung durch die EU-Kommission. Am 2. Juni legte die Kommission eine „Europäische Agenda für die kollaborative Wirtschaft vor“. Die Leitlinien der Kommission zielen auf einen möglichst ungehinderten Marktzugang. „Plattformen sollten keinen Genehmigungs- oder Zulassungsanforderungen unterliegen, wenn sie lediglich als Vermittler zwischen Verbrauchern und den Anbietern der eigentlichen Dienstleistung auftreten (z. B. Beförderung oder Unterkunft). Außerdem sollten die Mitgliedstaaten zwischen Einzelpersonen, die gelegentlich Dienstleistungen erbringen, und gewerbsmäßigen Anbietern unterscheiden, beispielsweise anhand von Schwellenwerten für den Umfang der Tätigkeit“, teilt die Europäische Kommission mit.

Bezirksämter sollen zu den 34 bestehenden Stellen im Bereich Zweckentfremdung 30 weitere erhalten. Mit der Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes vom 6. April wurden die maximalen Bußgelder von 50.000 auf 100.000 Euro erhöht. Ist es dem Senat also ernst mit dem Zweckentfremdungsverbot und nur noch eine Frage der Zeit, bis sich die Zahl der Angebote deutlich reduziert?

### Bezirke melden erste Erfolge

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden den Bezirksämtern 6.300 Wohnungen als Ferienwohnungen gemeldet. Die Dunkelziffer aller Ferienwohnungen dürfte in den vergangenen Jahren das Zwei- bis Dreifache betragen haben. Und auch im Juni wurden vermutlich noch mehr als 10.000 Ferienwohnungen angeboten.

Einige Bezirke melden zurzeit erste kleine Erfolge. In Friedrichshain-Kreuzberg wurden nach Angaben des Bezirksamts seit dem 1. Mai 475 Ferienwohnungen wieder dem normalen Wohnungsmarkt zugeführt. Im Bezirk Pankow sind es rund 100 und im Bezirk Neukölln 40. Von 276 weiteren Wohnungen konnte der zuständige Neuköllner Baustadtrat Thomas Blesing (SPD) zum Zeitpunkt der Anfrage des MieterEchos nicht sagen, ob sie sich noch im Antragsverfahren zur Weitergenehmigung der Zweckentfremdung befinden oder bereits wieder Wohnzwecken zugeführt wurden. In Mitte sind es je nach Sichtweise 200 bis 500 Wohnungen, die wieder regulär vermietet werden. „Bei rund 200 ehemaligen Wohnungen ist uns die langfristige Vermietung belegt, bei 300 Wohnungen hatten nicht die Eigentümer, sondern die Nutzer die Anträge auf Bestandsschutz gestellt“, erklärt der Stadtrat für Soziales und Bürgerdienste, Stephan von Dassel. Diesen Antrag auf Bestandsschutz dürfen aber nur die jeweiligen Eigentümer/innen stellen.

Damit sind berlinweit insgesamt vielleicht 1.000 Ferienwohnungen wieder auf dem Mietwohnungsmarkt aufgetaucht. Die Frage ist nun, was mit den restlichen Wohnungen geschieht, die den Bezirken von den Anbieter/innen selbst angezeigt wurden.

Online-Formular zur Meldung von (möglichen) Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum

*„Von außen ein normales saniertes Altbau-Mehrfamilienhaus mit normalen Klingelschildern (ausgedachte Namen, z.B. Rosa Luxemburg). Läuft aber bei Booking.com oder Expedia als Hotel. Zusätzlich werden Wohnungen als ‚möblierte Apartments‘ vermietet. Alles im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz.“ **



Die Zahl der Berlin-Tourist/innen steigt und damit die Nachfrage nach billigen Unterkünften. Die unterbesetzten Bezirksämter werden noch viel Zeit benötigen, um das Zweckentfremdungsverbot durchzusetzen. Foto: Matthias Coers

### Noch nicht über alle Klagen entschieden

„Einige Bezirke scheinen nicht gegen die Betreiber vorzugehen, solange die Klagen mehrerer großer Kanzleien gegen das Zweckentfremdungsverbot laufen“, meint Katrin Schmidberger (B90/Grüne). So haben verschiedene Vermieter von Ferienwohnungen, unterstützt von den Betreibern des Portals Wimdu und dem Verein „ApartmentAllianz“, Klagen gegen das Land Berlin eingereicht und bislang wurde noch nicht über alle Klagen entschieden bzw. sind die Urteile noch nicht rechtskräftig. Die Betreiber von Wimdu argumentieren, dass das Berliner Gesetz verfassungswidrig sei, da in die Eigentumsfreiheit und in die Berufswahlfreiheit eingegriffen werde. Die Ferienwohnungsanbieter/innen sehen sich gegenüber anderen Berufsgruppen wie Ärzt/innen oder Anwält/innen im Nachteil. Schließlich nutzten diese auch Wohnungen für ihre Praxen oder Kanzleien, genössen nach dem Gesetz aber Bestandsschutz. Am 8. Juni wurden die ersten vier Klagen vom Verwaltungsgericht Berlin abgewiesen und die Rechtmäßigkeit des Zweckentfremdungsverbots somit bestätigt. Dutzende weiterer Klagen sind noch anhängig, zudem wurde angekündigt, Berufung einlegen zu wollen.

Auf Anfrage des MieterEchos im Juni 2016 erklärten die Be-

Die im Titelthema verwendeten Zitate hat die Redaktion ausgewählt aus:

* Kommentare zu Angaben aus der Online-Umfrage zu Ferienwohnungen der Berliner MieterGemeinschaft e. V. (www.bmgev.de)

** Buch: „Die elfte Plage – Wie Berlin-Touristen die Stadt zum Erlebnispark machen“, Peter Laudenbach, Edition Tiamat, Berlin 2013




Protestaktion gegen Ferienwohnungen Anfang Mai dieses Jahres am Maybachufer im Norden Neuköllns. Foto: Matthias Coers



Viele Menschen vermieten ihre Wohnungen aus finanzieller Not an Tourist/innen. Foto: Matthias Coers

*„Die Partyzone kolonialisiert die Wohnumgebung. Die Stadt ist aus Sicht der Erlebnisgastronomie weniger eine Stadt, in der Menschen leben, als eine Tourismus-Destination und Feiermeile. Die Anwohner sind in dieser Perspektive höchstens ein lästiger Störfaktor.“ ***

zirksämter Neukölln und Pankow, bislang noch keine Bußgelder gegen Anbieter/innen illegaler Ferienwohnungen verhängt zu haben. Der Pankower Bezirksstadtrat Torsten Kühne (CDU) sagte, „entsprechende Verfahren sind in der Bearbeitung“.
In Friedrichshain-Kreuzberg seien in 18 Fällen Bußgelder verhängt worden, die jeweilige Höhe richte sich nach der Dauer der in der Vergangenheit betriebenen Zweckentfremdung, so Bezirksstadtrat Knut Mildner-Spindler (Die Linke). Der Bezirk Mitte hat Buß- und Zwangsgelder zwischen 10.000 und 30.000 Euro mit einer bisherigen Gesamtsumme von 730.000 Euro eingefordert.
Die innerstädtischen Bezirksämter sind aber noch immer damit beschäftigt, die Anträge auf Bestandsschutz abzuarbeiten und einer Vielzahl von Hinweisen aus der Bevölkerung nachzugehen.

*„Wenn die Stadt zur Bühne und zur Kulisse der Erlebnisindustrie wird, bleiben für die Menschen, die in dieser Stadt leben und sie altmodischerweise lieber für eine Stadt als für einen Freizeitpark halten würden, Risiken und Nebenwirkungen nicht aus.“ ***

### Bußgelder als unternehmerisches Risiko

Ob das inoffizielle Angebot an Ferienwohnungen aus Angst vor drakonischen Strafen zurückgegangen ist, darüber lässt sich bislang weitgehend nur spekulieren. Alsino Skowronnek und Jonas Parnow vom Projekt „Airbnb vs. Berlin“ wollten es genauer wissen und ließen ein Computerprogramm zwischen dem 26. April und dem 25. Mai 2016 täglich mehrfach die Ferienwohnungsangebote auf der Vermietungsplattform Airbnb abrufen. Dabei zeigte sich, dass das Angebot zum 1. Mai nur leicht zurückgegangen ist, von über 12.000 Zimmern und Wohnungen auf etwa 11.000. Die Zahl der kompletten Wohnungen, also das, was unter das Zweckentfremdungsverbot fällt, ist im betreffenden Zeitraum von 6.760 auf 5.860 zurückgegangen. Die Zahl der kommerziellen Anbieter/innen, die mehr als eine Wohnung vermieten, sank von 372 auf 303, die der scheinbar nicht kommerziellen Anbieter/innen um über 700. Einen viel stärkeren Rückgang habe es im Februar gegeben, als Airbnb Briefe an die Anbieter/innen verschickte und ihnen mitteilte, dass ihre Angebote nicht den Vorschriften entsprächen, meint Skowronnek. Wahrscheinlich ging es darum, das Portal wieder so aussehen zu lassen, als handle es sich überwiegend um Angebote von Privatpersonen, die nur gelegentlich Gäste beherbergen. Wie von Ferienwohnungsanbieter/innen immer wieder angemerkt wird, ist die Anzahl der Ferienwohnungen gemessen am gesamten Berliner Wohnungsbestand marginal. Wird die vom Projekt „Airbnb vs. Berlin“ erhobene Anzahl ins Verhältnis zu den 1,89 Millionen Wohnungen in der Stadt gesetzt, beträgt der Anteil 0,3%. In Wahrheit dürfte der Anteil von Ferienwohnungen etwas

Studentisches Projekt an der FH Potsdam „Airbnb vs. Berlin – Was sagen die Daten?“: www.airbnbvsberlin.de

höher sein, denn nicht jedes Angebot findet sich bei Airbnb wieder. Jedoch verschärft die Zweckentfremdung eine ohnehin bestehende Mangelsituation. Dem Stadtsoziologen Andrej Holm zufolge fehlen in Berlin derzeit 120.000 Wohnungen, die Wohnraumversorgungsquote erreicht nur noch 95,7%, das heißt 4,3% der Berliner Haushalte finden keine eigene Wohnung mehr. Angesichts dieser Mangelsituation sieht Holm zwei Strategien der Ertragssteigerung aufseiten der Vermieter – entweder durch Neuvermietung, bei der deutlich höhere Einkünfte erzielt werden können als im Bereich der Bestandsmieten, zum anderen durch die „extralegale Ertragssteigerung" in Form der Vermietung als Ferienwohnung. Durch letztere können 15 bis 20 Euro/qm erzielt werden. Ein Bußgeld auferlegt zu bekommen, fällt dann in den Bereich des unternehmerischen Risikos. Wenngleich der Anteil der Ferienwohnungen gemessen am Gesamtbestand berlinweit gering ist, tragen Ferienwohnungen vor allem lokal zur Verknappung des Wohnraums bei. So wurden beispielsweise im Kreuzberger Postleitzahlbereich 10999 am 26. Mai 2016 auf Airbnb 310 Ferienunterkünfte angeboten. Gleichzeitig gibt es in diesem Gebiet kaum noch Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien des Jobcenters gerecht werden.

*„Die Gäste stören nicht, sind meist ruhig. Nachbarn sind lauter. Aber nicht gut ist, dass Wohnraum entzogen wird, dass Mieter dafür ausziehen mussten, dass Menschen hier keine bezahlbaren Wohnungen finden." **

### Neue Geschäftsmodelle?

Neben gewerblichen Anbieter/innen von Ferienwohnungen existieren auch die vielbeschworenen privaten, die wirklich nur einen Teil ihrer Wohnung zeitweise an Feriengäste vermieten, oder nur dann vermieten, wenn sie selbst im Urlaub oder aus anderen Gründen abwesend sind. Diese Angebote gibt es nicht, weil Berliner/innen ihre Wohnungen gern mit Gästen teilen, wie es Airbnb behauptet, vielmehr sind auch sie eine Folge des Drucks auf dem Wohnungsmarkt. Nach Darstellung von Holm haben sich Wohnkosten und Einkommen in Berlin etwa seit Mitte der 2000er Jahre entkoppelt, das heißt die Wohnkosten




Schild von genervten Bewohner/innen an einer Hauseingangstür im Bezirk Mitte. Foto: ME

sind unverhältnismäßig gestiegen. „Einkommensdefizite werden beispielsweise durch Untervermietung kompensiert. Das Ferienwohnungsgeschäft ist auch ein Indikator für extrem teure Mieten", erklärt Holm.

Von Portalbetreibern wie Airbnb wird bemängelt, dass es für solche Gastgeber/innen keine klaren Regelungen gebe. Auch in den Medien wurde vielfach über Fälle berichtet, in denen Menschen aus der Not heraus an Tourist/innen vermieten. Katrin Schmidberger betont jedoch: „Im Moment geht es erst einmal darum, das Gesetz überhaupt zu vollziehen, Ausnahmeregelungen wären jetzt nicht seriös umzusetzen."

Möglich ist, dass die großen Ferienwohnungsanbieter neue Geschäftsmodelle der temporären Vermietung entwickeln. Bereits 2014 berichtete das MieterEcho über die Berlin Aspire Real Estate GmbH, zu deren Geschäftspraxis nicht nur die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, sondern auch deren weitere Vermittlung als Ferienwohnungen zählen (MieterEcho Nr. 371/ Dezember 2014). Zu den neueren Fällen von Berlin Aspire gehört neben der Helmholtzstraße 40 (siehe Seite 8) die Karl-Kunger-Straße 26 in Treptow. Nach Berichten von Bewohner/innen erwarb Aspire das damals voll vermietete Haus im September 2013 und bot den Mieter/innen Abfindungen für den Auszug an. Dem Gewerbe im Erdgeschoss wurde gekündigt und die Flächen in Ferienwohnungen umgewandelt. Auch in frei gewordenen Wohnungen gab es schnell Anzeichen von Ferienvermietungen. Nach Beobachtungen der Nachbar/innen werden die Wohnungen nun über Zeiträume von vier bis sechs Wochen und nur noch selten für wenige Tage vermietet. Sie seien komplett möbliert und würden von Reinigungskräften geputzt.

Laut „Airbnb vs. Berlin" hatte der Airbnb-Nutzer „Berlin Aspire" Anfang letzten Jahres 24 komplette Wohnungen im Angebot. Diese sind inzwischen auf dem Portal nicht mehr auffindbar. 52 möblierte Wohnungen finden sich aber auf der firmeneigenen Internetseite, die Miete ist jeweils als Monatspreis angegeben. So wie Berlin Aspire könnten auch andere Anbieter ihre Wohnungen mittlerweile über andere Plattformen als die drei großen Ferienwohnungsportale vermitteln. Auch auf Immobilienscout24 wächst das Angebot an möblierten Wohnungen auf Zeit, zum Teil auch für Zeiträume von unter einem Monat.




Wimdu gehört neben Airbnb zu den bekanntesten Vermietungsportalen von Ferienunterkünften. Foto: Matthias Coers

# Schlupfloch in Verordnung

Trotz Zweckentfremdungsverbot weitet Berlin Aspire Kurzzeitvermietung aus

*Von Rainer Balcerowiak*

**Seit rund fünf Jahren ist das Unternehmen Berlin Aspire Real Estate in Berlin aktiv. Die zu einer israelischen Unternehmensgruppe gehörende Firma erwirbt Wohnhäuser in begehrten Innenstadtlagen, um diese zu entmieten und in Eigentumswohnungen oder Ferienapartments umzuwandeln. Letzteres ist zwar nach Ablauf der im Zweckentfremdungsverbotsgesetz festgelegten Übergangsfrist seit Mai dieses Jahres illegal, doch das Angebot wird anscheinend sogar ausgeweitet. Vor Kurzem zogen erstmals Gäste in eine Wohnung in der Helmholtzstraße 40 in Charlottenburg ein.**

Den Mieter/innen der Helmholtzstraße 40 zufolge erwarb Berlin Aspire das Haus im Februar 2016. Wenig später wurden Müllentsorgung und Treppenreinigung eingestellt. Den Mieter/innen erklärte man unverblümt, dass man sie gern loswerden würde und bot dafür kleine Abfindungen an. Der Leerstand im Haus beträgt mittlerweile rund 30%, in Kürze sollen die betreffenden Wohnungen laut Hausverwaltung modernisiert werden. Im Dachgeschoss ist bereits ein möbliertes Apartment eingerichtet. In einem anderen Haus in der Straße ist dieser Prozess bereits weiter, drei möblierte Wohnungen werden angeboten. Das Bezirksamt gab sich auf Nachfrage des MieterEchos vollkommen unwissend. Das genannte Unternehmen sei „bei uns bisher noch nicht auffällig geworden“ teilte die für die Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung zuständige Stadträtin Dagmar König (CDU) mit. Offensichtlich versucht Berlin Aspire, eine Gesetzeslücke auszunutzen. Denn das Zweckentfremdungsverbot greift nicht bei Überlassung von Wohnraum durch befristete Mietverträge an Personen, „die ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, in der Regel längeren, Zeitraum nach Berlin verlagern“. Ein anderer Passus legt die Interpretation nahe, dass bereits ein einmonatiges Mietverhältnis dieses Kriterium erfüllt, etwa bei einem Praktikum.



Rausfliegen, wo andere Urlaub machen? In der Helmholtzstraße 40 in Charlottenburg weitet das Unternehmen Berlin Aspire sein Angebot an Apartments zur Kurzzeitvermietung aus. Foto: Rainer Balcerowiak

*„Häufige Lärmbelästigungen durch anreisende Gäste, vor allem abends und nachts. Gästegruppen stehen vor der Haustür und unterhalten sich laut. Angestellte von Berlin Aspire sind regelmäßig vor Ort. Hier ist es schon zu Zwischenfällen (Bedrohungen) aufgrund von knappen Parkplätzen gekommen.“ **

### Missbrauch der Gesetzeslücke

Berlin Aspire hat seine zuvor bei Portalen wie Airbnb inserierten Ferienapartments dort ausgelistet und bietet sie nun selbst und nur noch zu Monatspreisen an. Derzeit handelt es sich um 52 Wohnungen. Einige werden auch zum Kauf angeboten.

Der für Berlin Aspire tätige Rechtsanwalt Bassem Al Abed beteuerte auf Anfrage des MieterEchos, dass sich die Vermietung der Apartments – auch in der Helmholtzstraße – vollumfänglich im Rahmen der geltenden Gesetze und Verordnungen bewege. Es könne lediglich vorkommen, dass eine gerade leer stehende Wohnung kurzzeitig von einem Manager der in Israel ansässigen Geschäftsführung genutzt werde. Al Abed sitzt auch für die SPD in der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf, also jenem Gremium, das die Stadträtin bei der Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots kontrollieren soll.

Um den Missbrauch der Gesetzeslücke zu verhindern, müssten die Vermietungen erfasst und kontrolliert werden, doch dazu sehen sich die Bezirke nicht in der Lage. Bewohner/innen der beiden betroffenen Gebäude wollen jedenfalls genau beobachten, wie sich der Gästeverkehr in den Häusern entwickelt. Die im Hausflur angebrachten Schlüsselkästen für die temporären Wohnungsnutzer/innen sprechen jedenfalls nicht für „normale“ befristete Mietverträge. In der Helmholtzstraße 40 sind einige Mieter/innen zudem juristisch gegen den Hauseigentümer vorgegangen, um die Wiederaufnahme der Müllentsorgung und der Hausreinigung durchzusetzen. Eine Entscheidung des Gerichts stand bei Redaktionsschluss noch aus.

Für Mieter/innen in zum Aspire-Firmengeflecht gehörenden Häusern sind Probleme wahrlich nichts Neues und das betrifft nicht nur die Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen. In der Stephanstraße 52 in Moabit musste die Bauaufsicht eingeschaltet werden, um die Reparatur von Rohrbrüchen zu veranlassen. In der Emser Straße in Neukölln wurden Gasrechnungen nicht bezahlt. Doch offensichtlich sehen sich die zuständigen Verwaltungen nicht imstande, gegen das Unternehmen vorzugehen. Und es scheint auch am politischen Willen zu fehlen, derartigen Machenschaften Einhalt zu gebieten.

# Bettensteuer und Gesetz

Wie Paris Airbnb und den Ferienwohnungsmarkt regulieren will

*Von Manuel Mavel*

**Paris ist für Tourist/innen aus aller Welt eine der beliebtesten Städte Europas und für Airbnb daher ein wichtiger Markt. Mit etwa 40.000 Wohnungen stellt die französische Hauptstadt das weltweit größte Angebot in einer einzigen Stadt auf dem Ferienwohnungsportal. Die hohe Zahl an Ferienwohnungen erhöht den Druck auf den ohnehin angespannten Pariser Wohnungsmarkt.**

In Frankreich regelt seit 2014 ein Gesetz die Kurzzeitvermietung von Hauptwohnsitzen als Ferienwohnungen. Das Gesetz erlaubt Wohnungseigentümer/innen für einen Zeitraum von bis zu vier Monaten die Vermietung einer als Hauptwohnsitz geltenden Wohnung, die sie mindestens acht Monate im Jahr selbst bewohnen. Eine gemietete Wohnung darf nur nach Vereinbarung mit dem Vermieter als Ferienwohnung untervermietet werden. Mieter/innen und Vermieter bestimmen dann gemeinsam den Mietpreis für die Untervermietung, der die ortsübliche Miete nicht übersteigen darf. Eine Missachtung der gesetzlichen Regelungen kann zur Kündigung des Mietvertrags führen. In Sozialwohnungen ist die Untervermietung als Ferienwohnung komplett verboten. Wohnungseigentümer/innen, die ihre Wohnung das ganze Jahr über als Ferienwohnung vermieten wollen, müssen die Umnutzung beim Bezirk genehmigen lassen. In diesen Fällen sind sie verpflichtet, die dem Wohnungsmarkt entzogene Wohnfläche durch eine andere gleich große Mietwohnung im selben Bezirk ausgleichen. In einigen zentral gelegenen Bezirken von Paris muss als Ausgleich sogar die doppelte Wohnfläche zur Verfügung gestellt werden.
Seit 2015 schlägt Airbnb im Auftrag der Stadt Paris die Übernachtungssteuer auf den Mietpreis auf. Zuvor nutzten zahlreiche Anbieter/innen von Ferienwohnungen Schlupflöcher, um diese Abgabe zu umgehen. Darüber hinaus vereinbarten die Stadt Paris und Airbnb im April dieses Jahres, dass Airbnb die Anbieter/innen abmahnt, sollten sie sich nicht an die geltenden Gesetze halten.

## Erste Erfolge

Paris will mit weiteren Maßnahmen irreguläre Kurzeitvermietung eindämmen. Auf einer Karte hat die Stadt alle Wohnungen, die bisher als ganzjährige Ferienwohnung offiziell angemeldet wurden, erfasst. Im Juni betrug ihre Anzahl 107. Um illegale Ferienwohnungen besser zu identifizieren und gegen die Anbieter/innen vorzugehen, hat Paris seit 2013 die Zahl der mit illegaler Kurzeitvermietung beschäftigten Angestellten verdreifacht. Die 20 Beschäftigten machen Erkundungen in den Bezirken und besichtigen verdächtige Wohnungen. In konkreten Verdachtsfällen werden zunächst die Anbieter/innen kontaktiert und auf die Einhaltung der Gesetze gedrängt. Wenn die Kontaktaufnahme erfolglos bleibt, wird geklagt. Den Anbieter/innen drohen Strafen von bis 25.000 Euro pro Wohnung.




In keiner anderen Stadt werden über Airbnb mehr Ferienwohnungen angeboten als in Paris. Foto: Droit au logement/DAL Paris

Die Maßnahmen zur Regulierung der Ferienwohnungen zeigen neben den Mehreinnahmen durch die Bettensteuer erste Erfolge. Viele Wohnungseigentümer/innen, die zuvor illegal vermietet hatten, sind mit der Stadt in Kontakt getreten und vermieten ihre Wohnung wieder regulär. Gegen die illegale Untervermietung von Mietwohnungen hat die Stadt jedoch bisher kaum etwas unternommen. Lediglich die Eigentümer/innen von vermieteten Wohnungen klagen immer häufiger gegen die illegale Untervermietung ihrer Wohnungen. Bisher haben die Gerichte allerdings noch keinen Mietvertrag aufgrund illegaler Untervermietung beendet, sondern nur Geldstrafen gegen illegal untervermietende Mieter/innen verhängt. Die hohe Zahl an privaten Untervermietungen ist ein Ausdruck des angespannten Pariser Mietwohnungsmarktes, der kaum Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment zur Verfügung stellt. Für viele Pariser/innen bleibt schlicht nur die Untervermietung, um ihre Wohnung bezahlen zu können. Angesichts dieser Situation ist es fraglich, ob die Maßnahmen der Stadt die Zahl der Ferienwohnungen tatsächlich begrenzen können, da sie die private Untervermietung ausklammern und die Stadt kein Konzept zur Entspannung des Mietwohnungsmarktes bereitstellt.



Foto: Privat

**Manuel Mavel** studiert an der Ingenieurhochschule ENTPE in Lyon und lebte 4 Jahre lang in Paris. Derzeit absolviert er ein Erasmus-Programm an der TU-Berlin im Bereich Stadt- und Regionalplanung.



Foto: nmp

# Urlaub machen, wo andere Menschen leben

Über die Auswirkungen von Tourismus auf die Stadt und ihre innerstädtischen Wohnquartiere

*Von Nils Grube*

**Berlins Tourismus boomt. Seit der Fußball-Weltmeisterschaft 2006, die oft als ein Schlüsselmoment in der touristischen Entwicklung der Bundeshauptstadt betrachtet wird, wächst der Besucherzustrom schier unaufhaltsam. So verdoppelte sich die Zahl der Hotelübernachtungen innerhalb der letzten 10 Jahre von 15,9 Millionen auf über 30 Millionen. Ungefähr die gleiche Anzahl an Übernachtungen kommt durch sogenannte „Visiting Friends and Relatives" (VFR) hinzu, also Menschen, die Freunde oder Verwandte besuchen und entsprechend privat unterkommen.**

Gemeinsam mit den jährlich über 100 Millionen Tagestourist/innen sorgen nationale und internationale Berlingäste in der konjunkturell nach wie vor schwächelnden Stadt für gern gesehene Einnahmen. Tourismus wird daher auch als ein bedeutender Wirtschaftsfaktor behandelt und generiert zudem konstant steigende Beschäftigungszahlen – auch wenn viele der neu entstehenden Tätigkeiten nur gering bezahlt und von prekären Beschäftigungsbedingungen geprägt sind wie im Hotel und Gaststättengewerbe.

Das Thema Tourismus polarisiert allerdings auch immer mehr. Auf der einen Seite wird diese Entwicklung von Politik und Stadtmarketing euphorisch als Erfolgsgeschichte gefeiert. Lange Zeit hatte man es für nur schwer vorstellbar gehalten, dass sich die von vielen dunklen Ereignissen und politischen Zerwürfnissen heimgesuchte Stadt zu einem beliebten Reiseziel für Besucher/innen aus aller Welt wandeln könnte. Berlin ist mittlerweile nach London und Paris die drittbeliebteste Destination Europas und profitiert von seinem neuen Image einer offenen, toleranten und kreativen Stadt.
Auf der anderen Seite wird immer häufiger über mögliche Grenzen des Wachstums gesprochen. Der Besucherzuwachs verändert zunehmend das Leben in den Städten. Kritische Stimmen sprechen dann von überfüllten Innenstädten und überlasteten Quartieren. In einer Podiumsdiskussion der Berliner Morgenpost im April 2016 forderte die Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg Monika Hermann (Bündnis 90/

*„Berlin-Touristen verwechseln die Stadt mit einem Erlebnispark, das Nachtleben mit Ballermann und die Eingeborenen mit pittoresken Deko-Elementen. Möglicherweise ja zu Recht." ***

*„Immer Krach, ständige Partys, Kommen und Gehen. Eventuell sind es auch noch mehr Ferienwohnungen dort. Wird immer schlimmer.“ **

Die Grünen) unlängst einen stadtverträglichen Tourismus. Ihr stimmte sogar der Chef der landeseigenen Gesellschaft für Tourismus und Stadtvermarktung „Visit Berlin“ Burkhard Kieker zu. Kieker räumte dazu ein, dass es in der Vergangenheit „Fehlsteuerungen“ gegeben hätte, wie etwa die Genehmigung eines 1.600-Betten-Hostels in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten. Gleichzeitig warnte er vor dem Verlust von Authentizität und dass immer mehr Orte von Anwohner/innen nicht mehr genutzt oder gar gemieden werden. Eine solche „Disneyfizierung“ von Stadträumen würde zum Tod des Tourismus führen.

### Tod des Tourismus oder Tod der Stadt?

Tourismus verändert die Städte und gleichzeitig gefährdet dieser Wandel den Tourismus. Über die selbstzerstörerischen Kräfte des Tourismus wurde bereits vor Jahrzehnten geschrieben. Da ist beispielsweise Hans-Magnus Enzensbergers mittlerweile schon regelrecht abgedroschener Satz, der oft als Ausgangspunkt der Kritik am aufkommenden Massentourismus der 1970er Jahren betrachtet wird: „Der Tourist zerstört das, was er sucht, indem er es findet.“ Dieser Satz erscheint übertragen auf die heutige Situation in den überlaufenen Innenstädten von Venedig, Barcelona oder Paris aktueller denn je. Und dort, wo Altstädte kulturhistorisch aufbereitet oder sogar städtebaulich rekonstruiert werden, weichen die Besucher/innen nicht selten diesen blasenartigen Inszenierungswelten aus und wandern immer häufiger „off the beaten track“. Abseits der touristischen Trampelpfade haben sie die Hoffnung, das wahre Leben einer Stadt ergründen zu können. Diese fortlaufende Suche nach authentischen Orten lässt die Grenzen zu den Alltagsräumen der Bewohner/innen immer stärker verschwimmen.
Ein anderer geistreicher Denker, der zurzeit herangezogen wird, wenn Erklärungsansätze für die immer deutlicher sich abzeichnenden sozialen Kämpfe in den Städten gesucht werden, ist der französische Philosoph Henri Lefèbvre („Recht auf Stadt“). In einem 1977 in der Architekturzeitschrift Arch+ abgedruckten Vortrag zur Produktion des Raumes schreibt Lefèbvre dem Tourismus eine besondere Kraft bei der Umwandlung von Gebrauchs- in Tauschwerte zu. Während der Gebrauchswert die „objektive oder subjektive Verwendbarkeit eines materiellen Gutes für einen bestimmten Zweck“ darstellt, entspricht der Tauschwert hingegen dem „Preis eines Gutes, dem Wert, der im Tausch auf einem Markt realisiert werden kann“. In dieser zentralen marxistischen Denkweise stehen sich beide Werte diametral gegenüber und in einem logischen Widerspruch. Der Tourismus bewirke nun, dass man sich auf die Gebrauchswerteigenschaften der historischen (vorkapitalistischen) Räume stürzt, sie dem Tauschwert unterwirft und sie so zum Verschwinden bringt. Anders ausgedrückt, fördere Tourismus nach Lefèbvre die Kapitalisierung von Raum im Sinne einer Vermarktlichung seiner kulturellen und sozialen Eigenschaften. Städtische Räume werden zu einer konsumierbaren Ware gemacht. Dieser auch als Kommodifizierung bezeichnete Prozess beschreibt wohl am Treffendsten den Wandel, der an vielen Orten Berlins zu beobachten ist und zu Konflikten führt.



Auf der Suche nach der Berliner Subkultur: Tourist/innen im Hof vom Haus Schwarzenberg am Hackeschen Markt. Foto: Matthias Coers

### Touristifizierung von Quartieren

Konflikte um Tourismus entstehen vor allem dort, wo Menschen ihm in ihrem direkten Alltag begegnen. Das kann auf dem Weg zur Arbeit sein, wenn man sich in die maßlos überfüllte U-Bahn zwängen muss. Oder wenn das allabendliche Open-Air-Happening am Späti vorm Haus den Schlaf raubt. Tourismus dringt immer weiter in die Quartiere, kommerzialisiert seine Lebenswelten und macht dabei nicht mal mehr vor der eigenen Woh-



Foto: Privat

**Nils Grube** ist Stadtgeograf und promoviert aktuell an der Humboldt Universität zum Thema Touristifizierung städtischer Wohnquartiere. Außerdem arbeitet er zu Fragen einer möglichen stadtverträglichen Gestaltung des Berliner Tourismusbooms und entwickelt im Projekt lokal. leben konfliktverringernde Strategien für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.



Die touristische Erschließung von Quartieren löst auch einen Verdrängungsprozess beim lokalen Gewerbe aus. Foto: nmp

nungstür halt. Immer mehr Menschen sehen sich mehr oder weniger gezwungen, Mietsteigerungen durch die phasenweise Unterbringung von zahlungsbereiten Airbnb-Gästen zu kompensieren. In der wissenschaftlichen und öffentlichen Debatte wird dies oft auch als Touristification oder Touristifizierung beschrieben. Der Architekt und Stadttheoretiker Friedrich von Borries umschrieb hierin mal den Wandel, „durch den bis dahin

*„Also machen Berlin-Touristen zwecks Anpassung an die örtlichen Sitten und Gebräuche ganze Straßenzüge unbewohnbar, indem sie sie als Freiluftausschank okkupieren. Berlin-Urlaub bedeutet für den Erlebnistouristen offenbar auch Urlaub vom Ich und der heimischen sozialen Kontrolle.“ ***

touristisch wenig attraktive Stadtteile und Orte von Touristen entdeckt und für sie erschlossen werden. Es etablieren sich monostrukturelle Ökonomien, die den zahlungskräftigen Touristen alles bieten, was sie brauchen – Cafés, Bars, Supermärkte, Souvenirshops –, aber die Bedürfnisse der Anwohner vernachlässigen“. Begrifflich angelehnt an Gentrifizierung, wird nach von Borries bei der touristischen Erschließung von Quartieren ebenfalls ein Verdrängungsprozess ausgelöst. Dies mag in Teilen den Wohnraum betreffen (wie durch die Verknappung des Wohnungsmarktes durch gewerbliche Nutzung von Mietwohnungen als Ferienapartments in besonders attraktiven Wohnlagen), scheint aber vor allem die lokale Gewerbestruktur zu verändern. Zwar fehlen bisher grundlegende Untersuchungen, dennoch herrscht ein breiter Konsens vor, dass sich Quartiere durch eine veränderte Nachfrage funktional entmischen und die Gewerbestruktur sich dieser Nachfrage anpasst. Steigende Gewerbemieten führen dazu, dass Handwerksbetriebe oder inhabergeführtes Kleingewerbe es immer schwerer haben, ihre Existenz aufrechtzuerhalten und nicht aus den Kiezen verdrängt zu werden (siehe Seite 20).

*„Ich habe mich noch nie gestört gefühlt, aber es ist eben eine Wohnung weniger im engen Kreuzberg, die für den Wohnungsmarkt verfügbar ist.“ **

### Gewerblicher Milieuschutz gegen touristische Monostrukturen?

Diese Bedrohung gewachsener Kiezstrukturen bereitet auch den Bewohner/innen immer mehr Sorge. Äußerst deutlich wurde dies im vergangenen Sommer, als die Initiative Bizim Kiez (türkisch-deutsch für „unser Kiez“) für bundesweites Aufsehen sorgte. Im Kampf um den Erhalt der Nachbarschaft im Kreuzberger Wrangelkiez fokussierte sich der Protest auf den türkischen Gemüsehandel Bizim Bakkal, dessen Inhaber nach 28 Jahren der Laden gekündigt wurde (MieterEcho Nr. 377/ Oktober 2015). In ihrer Online-Petition schrieb die Initiative: „Der Fall Bizim Bakkal wird von der Nachbarschaft als trauriger Höhepunkt einer ebenso rasanten wie zerstörerischen Entwicklung empfunden (…). In den letzten Jahren mussten schon viele der kleinen Geschäfte, die die Kieze so lebens- und liebenswert machen, auf den Tourismus ausgerichteten Restaurants oder Boutiquen weichen.“ Erstmals wurde das lokale Gewerbe in soziale Mieterproteste eingebunden. Im Verlauf der Proteste wurde deutlich, dass der Entmietung lokaler Gewerbebetriebe aktuell „rechtlich keinerlei Schranken“ gesetzt sind. Noch existiert keinerlei Mieterschutz für Gewerbetreibende. Viele der Gewerbetreibenden besitzen einen unbefristeten Mietvertrag, der mit halbjährlicher Frist jederzeit kündbar ist. Aktuell wird daher die Möglichkeit diskutiert, das Instrument Milieuschutz auf Gewerbetreibende zu erweitern.

### Tourismus nicht der Sündenbock für den aktuellen urbanen Wandel

Auch wenn sich auf vielfache Weise Auswirkungen des Tourismus auf die Städte und das Leben in ihren Kiezen nachzeichnen lässt, darf er nicht als Sündenbock für die aktuellen urbanen Umstrukturierungsprozesse betrachtet werden. Auch ist bei der Bemessung von Wirkungskräften beim Zusammenspiel von Tourismus und Gentrifizierung Vorsicht geboten. In der Simon-Dach-Straße oder der Gegend rund um das Schlesische Tor lassen sich beispielsweise die Auswüchse des nächtlichen Partytourismus nicht unbedingt als aufwertungsfördernde Faktoren begreifen, die die Qualität des Wohnorts heben und den Weg für wohlhabendere Schichten ebnen. (Siehe hierzu auch ein Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg auf Seite 27.)
Zufriedengeben darf man sich mit solchen Entwicklungen nicht. Eine Tourismuspolitik, die nur auf das Wachstum der Branche und auf steigende Besucherzahlen setzt, lässt die Interessen der Anwohner/innen außer Acht. Bislang fehlt ein klarer Wille, das Thema Tourismus stadtverträglicher zu gestalten. Daher ist nicht der Tod des Tourismus das größte Übel – sondern vielmehr der Tod des städtischen Zusammenlebens.



Foto: Matthias Coers

# Tourismus im Dienst der Ballermann-Wirtschaft

Berliner Politik setzt auf Massentourismus – ein Konzept, das woanders bereits gescheitert ist

*Kommentar von Hermann Werle*

**Als die sozialen, kulturellen und ökologischen Folgeschäden des Massentourismus in den sogenannten „Entwicklungsländern" unübersehbar wurden, entwickelte sich in den 1990er Jahren eine Doktrin des „sanften Tourismus", die als Ziel mehr Nachhaltigkeit formulierte. Selbst am Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit (BMZ) ging diese Debatte nicht spurlos vorüber. So warnt das BMZ auf seiner Website vor der Gefahr der „Zerstörung gesellschaftlicher und kultureller Strukturen" und der Ausbau touristischer Infrastruktur dürfe „nicht zu Umweltzerstörung oder überhöhtem Ressourcenverbrauch, zu Diskriminierung, Ausbeutung oder Vertreibung der lokalen Bevölkerung führen".**

Der Massentourismus ist längst auch in Berlin angekommen. Mahnungen des BMZ spielen natürlich keine Rolle – Deutschland ist schließlich kein „Entwicklungsland" und Berlin obendrein supercool. Der früher zuständige Senator Harald Wolf (Die Linke) sieht im Tourismus eine „Schlüsselbranche der deutschen Hauptstadt" und in seinem Tourismus-Handlungsrahmen von 2011 begrüßte er die „über 20 Millionen Übernachtungen" und den „Beschäftigungseffekt von mehr als 230.000 Personen". Das erinnert an die 1970er Jahre, als den Ländern der „Dritten Welt" der Tourismus als Motor für Wirtschaft und Wohlstand angepriesen wurde. Entwicklungshilfe und Millionen-Kredite der Weltbank flossen in den Ausbau touristischer Infrastrukturen – zum Wohl der Ferntourist/innen, aber zum Leid der einheimischen Bevölkerungen. Die Löhne in der Branche waren und sind niedrig, die Beschäftigungsverhältnisse äußerst prekär und der Massentourismus suchte schon bald seine nächsten Zielgebiete.

In Berlin sind die Arbeitsverhältnisse strukturell ähnlich problembehaftet. Die Jobs im Gastgewerbe sind stark saisonabhängig, bestehen zum großen Teil aus ungelernten Tätigkeiten und tarifliche Bindungen sind rar. Über den Tag oder die Saison hinausgehende Perspektiven? Fehlanzeige! Langfristige Perspektiven ergeben sich allein für Anbieter von Reisen und Unterkünften sowie Fluggesellschaften. Stolz wird im erwähnten Handlungskonzept auf das deutlich gewachsene Angebot an „LCC-Verbindungen" verwiesen. LCC steht für Low-Cost-Carrier, jenen Billigfliegern, die nachhaltig für steigende CO2-Emissionen und Ballermann-Tourismus sorgen. Seit 2010 hat sich die Anzahl der LCC-Reisenden beinahe verdoppelt und die CDU-Wirtschaftssenatorin Cornelia Yzer sieht die touristische Belastungsgrenze noch lange nicht erreicht. Die von ihr und ihren Vorgängern zu verantwortende „Tourismusmetropole" verursacht soziale Schieflagen, verstärkt den Druck auf dem Wohnungsmarkt und ist eine ökologische Bankrotterklärung. Während Mieter/innen für mitunter unsinnige energetische Modernisierungen – die den $CO_2$-Ausstoß reduzieren sollen – zur Kasse gebeten werden, wird das höchst klimaschädliche Fliegen noch mit Subventionen gefördert.

*„Wie lebt es sich in einem Gesamtkunstwerk? Gibt es Bewohner, die das ihre zur Attraktivität des Gesamtkunstwerks beitragen? Lässt sich das aus Sicht des Tourismusmarketings optimieren? Was ist mit Berlinern, die den Glanz der Coolness eher stören? Wie lässt sich die ‚Destination' vor uncoolen Anwohnern schützen?" ***

# Der Wert des „Teilens“

Ob Airbnb oder Uber, Unternehmen der „Share Economy“ sind rasant wachsende Global Player

*Von Rainer Balcerowiak*

**Die „Share Economy“ ist auf dem Vormarsch. Unter der Flagge der nachhaltigen und effektiven Nutzung von Ressourcen wird „geteilt“, was das Zeug hält. Doch was früher ein eher wenig beachtetes Nischendasein in „alternativen“ Milieus in Form von Tauschbörsen für Waren, Dienstleistungen und Übernachtungsmöglichkeiten führte, ist zu einem global agierenden, hochprofitablen Netzwerk mutiert, dessen Protagonisten ausgesprochen aggressiv gegen jegliche Form der Regulierung vorgehen.**

In zwei Branchen ist diese Entwicklung bereits weit fortgeschritten: bei der Vermittlung von temporären Unterkünften für Tourist/innen und bei innerstädtischen Personentransporten. Als Marktführer gelten dabei das Vermittlungsportal Airbnb und der Fahrdienstanbieter Uber. Beide Vermittlungsplattformen stehen nicht nur in Deutschland in direkter Konkurrenz zu regulären Unternehmen, die sie preislich mühelos unterbieten können. Während Taxiunternehmen und gewerbliche Fahrdienste in Bezug auf den Zustand der Fahrzeuge und die Qualifikation der Mitarbeiter/innen relativ streng reguliert und vor allem auch steuerlich erfasst sind, agieren Firmen der Share Economy wie Uber lediglich als Vermittler für Fahrten mit privaten PKW-Besitzer/innen und kassieren dafür eine Provision. Ähnlich verhält es sich im Beherbergungsgewerbe, wo die offiziellen Betriebe beispielsweise soziale Mindeststandards für ihre Beschäftigten und bauliche Auflagen einhalten müssen.



Berliner Büro von Airbnb in der Brunnenstraße in Berlin-Mitte. Airbnb ist die weltweit bekannteste Online-Plattform zur Buchung und Vermietung von Privatunterkünften. Das amerikanische Unternehmen hat über 60 Millionen registrierte Nutzer/innen und vermittelt Übernachtungsmöglichkeiten in über 190 Ländern.
Foto: Björn Kietzmann

Für alle direkt am Geschäft Beteiligten entsteht auf den ersten Blick eine klassische Win-win-Situation. Die Vermittler verdienen prächtig mit ihren Provisionen, die Anbieter/innen erzielen ein mitunter beträchtliches Zubrot und die Kund/innen können sich über vergleichsweise günstige Preise für Transporte und Unterkünfte freuen. Da liegt es nahe, dass diese Geschäftsmodelle auch für Konzerne der „alten“ Ökonomie und für Finanzinvestoren attraktiv werden. Vor ein paar Wochen wurde bekannt, dass der japanische Autohersteller Toyota beim Fahrdienstvermittler Uber einsteigt. Neben einer „strategischen Investition“ in nicht genannter Höhe (von einem mittleren dreistelligen Millionenbetrag ist die Rede) wurde eine Zusammenarbeit etwa bei Leasing-Angeboten vereinbart. Außerdem sei

*„Unter Umsatzgesichtspunkten ist der Berlin-Tourist nur ein Geldbeutel auf zwei Beinen.“ ***

der Austausch technischer Kenntnisse geplant, beispielsweise über selbstfahrende Autos, an denen beide Firmen arbeiten, hieß es in einer Mitteilung des Wirtschaftsdienstes Reuters.
Toyota steht dabei keineswegs alleine da. Auch der VW-Konzern setzt auf die Kooperation mit Online-Vermittlungsplattformen und investierte 300 Millionen Dollar in den Uber-Rivalen Gett. Bereits zuvor hatte, wenn auch in kleinerem Umfang, der US-Automobilkonzern General Motors, zu dem auch Opel gehört, seine Zusammenarbeit mit dem US-Fahrdienstanbieter Lyft bekanntgegeben.

### Geschäftspartner Telekom und Springer

Auch bei Airbnb stehen Investoren und potenzielle Partner Schlange. Die Deutsche Telekom hat mit dem 2008 in San Francisco gegründeten und seit 2011 in Deutschland aktiven Unternehmen eine umfassende Kooperation vereinbart. Dafür wurde eine App für Smartphones mit Betriebssystem Android entwickelt. Wer sich über eine spezielle Website erstmals bei Airbnb registriert, erhält einen Gutschein über 30 Euro für die erste Buchung einer Unterkunft. „Wir wollen unseren Kunden neue Produkte und Services näherbringen, die ihr Leben bereichern. Mit Airbnb bin ich als Reisender kein Fremder, sondern kann mich direkt zugehörig fühlen, weil ich zu Gast bei Gleichgesinnten bin. Das ist ein schöner Aspekt unseres Mottos ‚Erleben, was verbindet‘“, erklärte Michael Hagspihl, Geschäftsführer der Privatkundenabteilung Telekom Deutschland, in einer Pressemitteilung.
Auch das zum Axel-Springer-Konzern gehörende Internetportal „meinestadt.de“ hat eine Kooperationsvereinbarung mit Airbnb geschlossen. Das Unternehmen erklärte dazu: „Privatwohnun-

gen, die Urlaubern im Internet zur Miete angeboten werden, liegen im Trend. Denn Privatunterkünfte sind oftmals nicht nur günstiger, sondern auch viel persönlicher als anonyme Hotelzimmer. Um auch Individualreisenden die passende Unterkunft bieten zu können, erweitert meinestadt.de daher gezielt sein touristisches Angebot. Urlauber können ab sofort private Zimmer oder komplette Wohnungen in ganz Deutschland für den nächsten Städte-Trip oder Strandurlaub über das Städteportal buchen. Dafür kooperiert meinestadt.de mit der weltweit bekanntesten Online-Plattform für Privatunterkünfte, Airbnb."

*„Die Mieter sind vorwiegend ‚nachtaktiv', d. h. es ist laut (Partys bei gekippten Fenstern und sehr laute Unterhaltungen auf dem Balkon nach 22 Uhr). Sehr beliebt ist auch die Dachterrasse, wo nach Herzenslust gefeiert und in die Nachbarwohnungen geglotzt (auch fotografiert und gefilmt) wird, sowie gerne vom Dach gepinkelt." **

Die Kooperation umfasst auch die Akquise und Registrierung neuer Anbieter/innen von Privatquartieren. Für „meinestadt.de" besonders attraktiv ist dabei die Vernetzung mit bereits existierenden Serviceangeboten des Portals wie die Buchung von Flugtickets, Fahrkarten oder touristischen und kulturellen Events in den jeweiligen Städten. Entsprechend zufrieden waren die beiden Protagonisten nach dem Abschluss des Deals. Jens Müffelmann, Leiter des Geschäftsführungsbereichs für elektronische Medien der Axel Springer AG erklärte: „Airbnb ist eines der spannendsten und dynamischsten Internet Start-ups aus dem Silicon Valley. Als Medienpartner werden wir Airbnb beim Ausbau der marktführenden Stellung unterstützen." Dazu Gunnar Froh, Country Manager Deutschland von Airbnb: „Der Umfang des Medienangebots von Axel Springer ist für uns extrem hilfreich, unsere Erfolgsgeschichte und unser Wachstum in Deutschland weiter fortzusetzen."

### „Viele Billionen Dollar"

Für Airbnb ist das bislang Erreichte aber lediglich eine Zwischenetappe auf dem Weg zum „ganz großen Ding" nach Apple, Google und Facebook. „Die Menschen wollen das, der Aufstieg ist nicht mehr aufzuhalten", meinte Nathan Blecharczyk, Mitgründer, Mitbesitzer und Technischer Direktor des Unternehmens Airbnb im Interview mit dem Nachrichtenmagazin *Spiegel*. Das Unternehmen wolle in den kommenden Jahren noch weitere Bereiche für sich erschließen: „Essen, Transport und all die anderen Services rund ums Reisen werden künftig für uns eine Rolle spielen." Lokale Dienstleistungen wolle man künftig anbieten, in diversen Städten seien bereits Teams mit deren Entwicklung beschäftigt. Den globalen Markt für Übernachtungen beziffert der Manager auf ungefähr 500 bis 700 Milliarden Dollar, in der gesamten Tourismusindustrie gehe es aber „um viele Billionen Dollar".

Doch was für den Milliardär Blecharczyk und die anderen Profiteure dieses Geschäftsmodells ein Grund zum Jubeln ist, stellt sich touristisch stark frequentierte Metropolen wie Berlin als gravierendes Problem dar. Durch die massenhafte Zweckentfremdung von Wohnraum für die Vermietung an Feriengäste wird die ohnehin äußerst angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich verschärft. Doch dem vom Senat erlassenen Zweckentfremdungsverbot wollen sich Airbnb und andere große Vermittlungsplattformen wie Wimdu keinesfalls beugen.










Fotos (von oben nach unten): Matthias Coers, ME, Nils Grube



Protestaktion in einer Ferienwohnung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum im Januar dieses Jahres in der Soldiner Straße im Wedding.
Foto: Björn Kietzmann

Obwohl die Übergangsfrist Ende April auslief, weigern sich die Unternehmen, die Daten der mutmaßlich größtenteils illegalen Anbieter/innen herauszugeben. In dieser Angelegenheit ist mit langwierigen juristischen Auseinandersetzungen zu rechnen. Das gilt auch für die Versuche, das Zweckentfremdungsverbot als Ganzes zu kippen. Zwar wies das Verwaltungsgericht Berlin-Mitte am 8. Juni vier vom Vermittlungsportal Wimdu unterstützte Musterklagen von Anbieter/innen zurück, doch die Fälle gehen in die nächste Instanz und könnten laut der Klägeranwälte auch vor dem Bundesverfassungsgericht oder gar dem Europäischen Gerichtshof landen. (Siehe hierzu Seite 4 und MieterEcho Nr. 380/ April 2016.)

*„Dauernd wechselnde Gäste. Vermietung immer an mindestens 6, maximal 12 Personen (65 qm, 2-Raum-Wohnung). Lärm am Tag und besonders in der Nacht. Räum- und Lauflärm. Klingeln und Schließen an fremden Türen. Dreck im Treppenhaus und auf dem Hof. Die Gäste treten oft unhöflich bis aggressiv auf. Exzessiver Alkoholkonsum. Es werden Zigaretten und andere Gegenstände aus dem Fenster geworfen. Besonders die Lautstärke und die ständig wechselnden Personen sind unerträglich.“ **

### Share Economy gegen Regulierung

Airbnb-Pressesprecher Julian Trautwein beruft sich dabei gerne auf „den Willen der Bürger“, die sich laut einer vom Unternehmen beauftragten „repräsentativen Umfrage“ mehrheitlich gegen Bußgelder für Anbieter/innen von Ferienwohnungen ausgesprochen hätten. An den Senat appellierte er im RBB, „neue klare Regeln für normale Leute, die ihr eigenes Zuhause teilen, zu schaffen“.

Auch der Fahrdienstanbieter Uber lässt nicht locker. Zwar ist dem Unternehmen die Vermittlung privater PKW-Fahrer/innen für Transporte mittlerweile in ganz Deutschland komplett untersagt worden, doch das Unternehmen bastelt nach eigenen Angaben an neuen Modellen in Kooperation mit Mietwagenverleihern und will gegen das Urteil zudem Berufung einlegen. „Das Verfahren hat keinerlei Einfluss auf unser Geschäft in Deutschland“, sagte ein Uber-Sprecher selbstbewusst. Aus den eher belächelten Nischenunternehmen der „Share Economy“ haben sich längst global agierende, milliardenschwere Konzerne entwickelt. Sie sind angetreten, um noch vorhandenen politischen und sozialen Regulierungen den Garaus zu machen, und zwar weit über Ferienwohnungs- und Fahrdienstvermittlung hinaus. Wenn sie ihre Ziele erreichen, wird dies die soziale und politische Verfasstheit unserer Gesellschaft jedenfalls nachhaltig verändern.

*„Ständiges Ein und Aus von ‚Unbekannten‘, in einer Gegend, wo ohnehin ständig in Aufgänge/Hausflure(n) gepinkelt und auch hin und wieder gekackt und übernachtet wird. Fahrräder geklaut. Hin und wieder Party, d. h. bei offenen Fenstern werden Hinterhof und Nachbar/innen mitbeschallt.“ **

**Airbnb**

Das 2008 gegründete Unternehmen Airbnb mit Sitz in Kalifornien ist ein Online-Marktplatz zur Buchung und Vermietung von Unterkünften. Der ursprüngliche Name Airbedandbreakfast (englisch: Luftmatratze und Frühstück) wurde 2009 abgekürzt zu Airbnb. Die Geschäftsidee ist, dass (private) Vermieter ihr Zuhause oder einen Teil davon an Gäste vermieten, wofür Airbnb eine Online-Plattform zur Inserierung der Angebote zur Verfügung stellt. Für die Vermittlung ist eine Gebühr zu entrichten, wobei das Unternehmen selbst keine rechtlichen Verpflichtungen übernimmt. Nach eigenen Angaben verfügt die Homesharing-Plattform Airbnb über 60 Millionen registrierte Nutzer/innen und 2 Millionen Angebote in über 190 Ländern. Der Wert des Unternehmens wird auf etwa 25,5 Milliarden US-Dollar geschätzt.

Zur Nutzung des Angebots ist eine Anmeldung bei Airbnb unter Angabe persönlicher Daten erforderlich. Die Anbieter/innen (Gastgeber/innen) beschreiben ihre Unterkunft mit Text und Fotos. Gastgeber/innen und Gäste können sich nach erfolgtem Aufenthalt gegenseitig bewerten.

Airbnb steht in zahlreichen Ländern und Städten in der Kritik. Kritisiert werden vor allem die durch den Bettenvermittler geförderte Touristifizierung, die Verknappung der Wohnraumversorgung, die Belastung der Bevölkerung und Verstöße der Nutzer/innen gegen örtliche Gesetze und Verordnungen. In einigen Städten wie Berlin besteht zwischen den Kommunen und der Sharing-Plattform ein Konflikt, weil die Kommune die Herausgabe von Daten zu den Anbieter/innen verlangt und Airbnb diese verweigert.

Airbnb-Anbieter/innen stellen außerdem eine Konkurrenz dar für das Beherbergungsgewerbe, das in der Regel Steuern abführt und Umsatzsteuer berechnen muss. „Private“ Anbieter/innen stehen im Verdacht, ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht in ihrer Steuererklärung zu deklarieren. Auch führen sie vielerorts die Beherbergungssteuer (City Tax etc.) nicht ab.

Weitere Kritik besteht darin, dass bei Auseinandersetzungen zwischen Anbieter/innen und Gästen kaum Ansprüche gegenüber Airbnb geltend gemacht werden können und Verbraucherschutzrechte unzureichend sind. Nicht zuletzt wird der Vermittlungsplattform das Sammeln und Verarbeiten von Daten sowie mangelhafter Datenschutz angelastet. Airbnb fordert umfangreiche persönliche Daten wie E-Mail-Adresse, Foto, Telefonnummer, ungeschwärzte Kopie von Personalausweis, Reisepass oder Führerschein, Zahlungsmittel (Kreditkarte, Paypal).

# Liberaler Populismus

## Eine Bürgerinitiative will Flughafen Tegel erhalten

*Von Benedict Ugarte Chacón und Thorsten Grünberg*

**„Berlin braucht Tegel“ – meint zumindest die Initiative, die bereits im März 30.000 Unterschriften für den Antrag auf ein Volksbegehren vorweisen konnte, obwohl nur 20.000 Unterschriften nötig gewesen wären. Auf dem Bogen, der den Bürger/innen zur Unterschrift vorgelegt wurde, hieß es, dass der Flughafen Tegel den künftigen Flughafen Berlin Brandenburg (BER) entlasten würde. Deshalb solle der Senat per Volksbegehren aufgefordert werden, „sofort die Schließungsabsichten aufzugeben und alle Maßnahmen einzuleiten, die erforderlich sind, um den unbefristeten Fortbetrieb des Flughafens Tegel als Verkehrsflughafen zu sichern“.**

Am 24. Mai gab der Senat bekannt, dass er sich diesen Forderungen nicht anschließe. Sollte das Abgeordnetenhaus den Vorschlag nicht im Wesentlichen annehmen, müsste die zweite Stufe, das eigentliche Volksbegehren, eingeleitet werden. Dann wären rund 175.000 Unterschriften notwendig. Bisher gibt es allerdings von keiner Fraktion des Landesparlaments Signale, dass man das Ansinnen der Initiative teilt. Im Juni kündigten die Initiator/innen an, im Herbst mit der Unterschriftensammlung zu beginnen. Hinter dem Volksbegehren stehen der Verein Pro Tegel und die FDP Berlin. Deren Generalsekretär und Spitzenkandidat für die Wahl zum Abgeordnetenhaus Sebastian Czaja wird von der Initiative „Berlin braucht Tegel“ als Ansprechpartner genannt. Einer der Gründer des Vereins Pro Tegel ist Marcel Luthe, Schatzmeister der FDP-Wilmersdorf. Die Initiative argumentiert, dass der Flughafen BER künftig für die erwartete Zahl an Passagieren zu klein sei. Weiterhin sei der Betrieb zweier Flughäfen sinnvoll, um im Notfall über einen Ausweichflughafen zu verfügen. Schließlich sei dies bei anderen „Metropolen“ auch so. „Die Hauptstadt von einem einzigen Flughafen abhängig zu machen, ist schlicht fahrlässig“, heißt es auf der Website der Initiative. Außerdem erwirtschafte Tegel – im „Gegensatz zum Milliardengrab BER“ – einen operativen Gewinn.

### Kosten werden verschwiegen

Eine der Argumentationshilfen der Tegel-Befürworter/innen ist ein Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestags von April 2013, das untersucht, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen Tegel weiter betrieben werden könnte. Dass der Flughafen Tegel sechs Monate nach Inbetriebnahme des BER geschlossen werden soll, geht auf den sogenannten Konsensbeschluss vom 28. Mai 1996 zurück, auf den sich die Gesellschafter der Flughafengesellschaft – Bund, Berlin und Brandenburg – geeinigt hatten. Die Details zur Schließung sind im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung festgeschrieben, den die Länder Berlin und Brandenburg gemeinsam verabschiedet haben. Nach den Ausführungen des Wissenschaftlichen Dienstes wäre es rechtlich möglich, den Flughafen weiter zu betreiben. Hierzu müssten die entsprechenden politischen Entscheidungen getroffen werden. Allerdings kann das Land Berlin nicht einseitig die mit dem Land Brandenburg getroffenen Vereinbarungen ändern oder kündigen. Das gilt auch, falls ein Volksentscheid zur Offenhaltung des Flughafens Tegel erfolgreich sein sollte.

Ein weiteres scheinbares Argument der Initiative ist die Profitabilität Tegels, auf die sie in ihrer eigenen Kostenschätzung zu ihrem Vorhaben verweist. Die amtliche Kostenschätzung des Senats benennt dagegen nicht nur Personal- und Instandhaltungskosten, die bei einem Weiterbetrieb des Flughafens anfielen, sondern auch „nicht bezifferbare Kosten für den Fall des Erfordernisses passiver Lärmschutzmaßnahmen“. Diesen Posten klammern die Initiatoren des Volksbegehrens wohlweislich aus. Denn sollte der Flughafen Tegel entweder durch weitere Verzögerungen beim Bau des BER oder durch politische Entscheidungen weiter betrieben werden, müssten Schallschutzmaßnahmen für die Wohnungen mehrerer Hunderttausend Anwohner/innen des Flughafens finanziert werden. Wo das Geld dafür herkommen soll, verschweigen die FDP und ihre Initiative bislang.



Foto: Günter Wicker/Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Die Kostenschätzung des Senats zum Weiterbetrieb des Flughafens Tegel beinhaltet im Unterschied zur Kostenschätzung der Initiative Pro Tegel Personal- und Instandhaltungskosten. Zudem müssten bei einem Weiterbetrieb Schallschutzmaßnahmen bei mehreren Hunderttausend Anwohner/innen erfolgen.




Foto: Florian Boillot

# Immer gern genommen

Neue Parteispenden des Bauunternehmers Klaus Groth in alter Berliner Tradition

*Von Benedict Ugarte Chacón*

**Ende Mai wurde bekannt, dass Groth dem Kreisverband Lichtenberg der Berliner SPD eine Summe von knapp 10.000 Euro hatte zukommen lassen. Auch weitere SPD-Gebietsverbände sollen von Groth mit Geldern bedacht worden sein. Teile davon wurden aber nicht angenommen und wieder zurückgeschickt. Aus der Lichtenberger SPD war jedoch zu vernehmen, dass man hier keinen Anlass sehe, die Spende an Groth zurückzugeben. Schließlich gebe es in Lichtenberg keine Projekte der Groth-Gruppe, ließ sich der Kreisverband im *Tagesspiegel* wiedergeben. Allerdings heißt der Spitzenkandidat der Lichtenberger SPD für die Wahl zum Abgeordnetenhaus im September Andreas Geisel, seines Zeichens Stadtentwicklungssenator.**

Im März 2015 hatte der Senat die Vorlage Geisels zur Kenntnis genommen, die sogenannten Erweiterungsflächen am Mauerpark in Prenzlauer Berg zu einem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung zu erklären. Die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren ging damit vom Bezirk Mitte auf das Land Berlin bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über. Ein Bürgerbegehren, das Gegner/innen der Neugestaltung angestrengt hatten, lief damit ins Leere. Die Groth-Gruppe wiederum entwickelt am Rand des Mauerparks ein neues Wohngebiet, gegen dessen Dimensionierung sich ebenfalls Protest regte. „Groth pfeift – SPD und CDU tanzen“, so die „Mauerpark Allianz“ im Zusammenhang mit dem im Abgeordnetenhaus durchgewunkenen Bebauungsplan im September letzten Jahres. Die stadtpolitischen Entscheidungen Geisels könnten jedoch nicht in einen Zusammenhang mit der Spende Groths gebracht werden, hieß es aus der Lichtenberger SPD. Laut Parteiengesetz sind Spenden an eine Partei oder ihre einzelnen Gebietsverbände, die die Höhe von 10.000 Euro im Kalenderjahr übersteigen, mit Namen und Anschrift des Spenders bzw. der Spenderin sowie der Gesamthöhe im Rechenschaftsbericht der jeweiligen Partei darzustellen. Wenn Summen knapp unter 10.000 Euro gespendet werden, lässt sich zumindest schlussfolgern, dass diese Veröffentlichungspflicht umgangen werden sollte. Im Fall der Spenden Groths an die SPD soll es sich so verhalten haben, dass die einzelnen Beträge von unterschiedlichen Unternehmen der Groth-Gruppe gezahlt worden seien.

## Zum Wohl der Stadt

Die Berliner SPD betonte in einer Pressemitteilung, dass sie sich „selbstverständlich“ ans Parteiengesetz halte. Zu den Spender/innen selbst äußere sich die Partei grundsätzlich nicht. Allerdings habe man im geschäftsführenden Landesvorstand im April beschlossen, „zwei Spenden zurückzugeben, die sich im Rahmen des geltenden Rechts unterhalb der Veröffentlichungspflicht bewegten“. Es sei nicht auszuschließen gewesen, dass es sich „um eine ‚gestückelte’ Spende des letztlich

gleichen Spenders handelte“. So etwas lehne man politisch ab. Auch Bausenator Geisel sah sich genötigt, eine Presseerklärung zu den in Rede stehenden Spenden des Bauunternehmers abzugeben. Darin heißt es, dass Medienberichte den Eindruck erweckten, er würde bestimmte Projekte befördern. „Diese Vorwürfe sind falsch und entbehren jeder Grundlage. Ich weise sie vehement zurück. Sie sollen das Amt und meine Person schädigen.“ Zwischen den Parteispenden und dem Mauerpark-Projekt gebe es keinen Zusammenhang, so Geisel. Die Entscheidung, die Verantwortung für die Bebauung des Areals am Mauerpark auf die Landesebene zu heben, sei „nicht im Interesse Einzelner“ getroffen worden. Vielmehr käme sie dem „Wohl der gesamten Stadt“ zugute, schließlich sei es nach „jahrelangem Stillstand“ nun gelungen, mit dem Bau von 700 „dringend benötigten“ Wohnungen zu beginnen. Laut *Tagesspiegel* hat auch die Berliner CDU in diesem Jahr bereits vier Spenden in einer jeweiligen Höhe von 9.950 Euro von Groth erhalten. Insgesamt soll es sich nach Medienberichten um eine Summe von 100.000 Euro handeln, die Groth SPD und CDU in einzelnen Tranchen zukommen ließ. Dass Groth und seine Unternehmen versuchen, sich mit der Berliner Politik gut zu stellen, ist ein altes Phänomen. Der Enthüllungsjournalist Mathew D. Rose bezeichnete Groth in seinem populären Buch zum Berliner Bankenskandal als einen jahrelangen Berater des ehemaligen Regierenden Bürgermeisters Eberhard Diepgen (CDU). Seit den 80er Jahren habe Groth Hunderttausende Mark an dessen Partei gespendet. Die Unternehmensgruppe Groths wiederum sei Ende der 90er Jahre einer der größten Kreditnehmer der BerlinHyp gewesen, die zur 2001 zusammengebrochenen Bankgesellschaft Berlin gehörte. Vorstand der BerlinHyp war zu dieser Zeit Klaus-Rüdiger Landowsky, gleichzeitig Fraktionschef der CDU im Abgeordnetenhaus. Landowsky musste im Jahr 2001 von seinen Ämtern zurücktreten, da im Zuge des Bankenskandals herausgekommen war, dass er 1995 von Kreditkunden der BerlinHyp eine Parteispende in einer Gesamthöhe von 40.000 DM angenommen hatte. Bei den Kunden handelte es sich um die ins Baugeschäft gewechselten ehemaligen CDU-Politiker Klaus-Hermann Wienhold und Christian Neuling, die sich mit ihrer Firma Aubis auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt als Glücksritter versuchten. Der Umgang Landowskys und der Berliner CDU mit dem Aubis-Geld beschäftigte im Jahr 2001 auch einen Untersuchungsausschuss des Abgeordnetenhauses. In ihrem hierzu eingereichten Sondervotum gab die Fraktion der CDU unumwunden zu, dass die nicht ordnungsgemäß im Rechenschaftsbericht der Partei erfolgte Verbuchung der Spende gegen das Parteiengesetz verstoßen habe. Zudem habe es sich bei der Annahme der Barspende durch Landowsky um einen Verstoß „gegen die strengen parteiinternen Richtlinien“ gehandelt, welche die CDU sich Mitte der 80er Jahre gegeben hatte. Damals hatte sich ein korruptes Netzwerk aus Politikern und Bauunternehmern aufgetan. Im Zuge der Affäre um den Charlottenburger Baustadtrat Wolfgang Antes (CDU), der nach damaliger Meinung der Ermittler/innen als eine Art Makler für Schmiergelder innerhalb seiner Partei galt, wurde auch gegen den Bauunternehmer Kurt Franke ermittelt. Dieser hatte 1982/83 nicht nur dreimal 50.000 DM an Antes gezahlt, um ein Grundstücksgeschäft zu forcieren, sondern darüber hinaus in seinem Kalender festgehalten, wem er noch alles Zahlungen hatte zukommen lassen. Unter den abgekürzten Namen fanden sich auch jene einflussreichen Politiker wie der damalige CDU-Fraktionsvorsitzende Eberhard Diepgen, der damalige SPD-Schatzmeister Klaus Riebschläger und der damalige CDU-Bundestagsabgeordnete Peter Kittelmann. Die Spenden Frankes an die CDU wurden nicht ordnungsgemäß verbucht, sondern gestückelt, als „anonym“ deklariert und an CDU-nahe Vereine bzw. „schwarze Kassen“ weitergereicht.



Nachdem sich 2001 beim Tempodrom die Baukosten auf 32 Millionen Euro gegenüber den geplanten Kosten verdoppelt hatten, wurde das Projekt mit Steuergeldern „gerettet“. Kurz darauf veranstaltete die SPD ein „Spendendinner“. Die Kostenüberschreitung führte 2004 zum Rücktritt von Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD). Foto: Sebastian Greuner/Wikipedia

## Essen und feiern

Ob der jeweilige Bauunternehmer nun Franke, Groth oder Otremba hieß – die Berliner Politik der letzten Jahrzehnte stand der Bauwirtschaft immer gern etwas näher. Und zumindest die beiden großen Parteien schenkten sich nichts, wenn es um Strategien ging, wie an Geld zu kommen war. So wurde im Zuge der Affäre um das Kreuzberger Tempodrom auch die Praxis der Berliner SPD behandelt, Spenden einzuwerben. Im August 2001 hatten sich „Unternehmer für Klaus Wowereit“ in einem Hotel an der Gedächtniskirche zu einem noblen „Fundraising-Dinner“ versammelt. Die geladenen Gäste sollten jeweils 5.000 DM für die wahlkämpfende SPD locker machen, die sich in dieser von den Wirren des Bankenskandals geprägten Zeit anschickte, mit Wowereit den nächsten Regierenden Bürgermeister zu stellen. Organisiert wurde das Spenden-Dinner vom Berliner Bauunternehmer Roland Specker. Dieser war einst Berater für jene Stiftung, die mit dem Bau des Tempodroms befasst war. Als der Bau des Veranstaltungstempels in eine Schieflage geriet, wurde er auf Kosten der öffentlichen Hand gerettet – kurz danach fand das Dinner für die SPD statt. Die Ermittlungen der Staatsanwaltschaft wurden später eingestellt, auch der später eingesetzte Untersuchungsausschuss konnte keinen Zusammenhang zwischen der Rettungsaktion und dem Spendenessen herstellen.

Die Berliner Politik lässt allerdings nicht nur durch die Annahme von Parteispenden durchblicken, wie nah sie sich den sogenannten Leistungsträgern der Stadt fühlt. Beim diesjährigen „Hoffest“ des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller (SPD) gehörte neben der Gegenbauer Facility Management GmbH (siehe Mieter-Echo Nr. 378/ Dezember 2015) auch die Groth-Gruppe zu den „Kooperationspartnern“.

# Kiezspaziergang in Friedrichshain

Rund 90 Anwohner/innen besuchen Orte der Verdrängung

*Von Peter Nowak*

**Gemeinsam mit aktiven Mieter/innen aus dem Viertel hatte die Bezirksgruppe Friedrichshain der Berliner MieterGemeinschaft für den 12. Juni 2016 zu einem Spaziergang durch den Friedrichshainer Nordkiez eingeladen. Rund 90 Anwohner/innen aus der Nachbarschaft beteiligten sich am zweistündigen Rundgang und suchten Orte der Verdrängung und des Widerstands von Mieter/innen auf.**

Den Treffpunkt bildete das neue Luxusbauprojekt „Carré Sama Riga“ der CG-Group in der Rigaer Straße 71. In den Wochen zuvor war es wiederholt zu Protesten gegen den Nobelbau gekommen. Am Vortag des Spaziergangs forderten ca. 80 Anwohner/innen bei einem vom Investor anberaumten Informationstag den Baustopp des Projekts. Als der Investor die Protestierenden als dumm und vernagelt beschimpfte und erklärte, er werde auf jeden Fall bauen, auch wenn ein Sicherheitsdienst das Gelände Tag und Nacht bewachen müsse, hatte er die Nachbarschaft endgültig gegen sich aufgebracht. Entsprechend viele dieser Anwohner/innen waren beim Kiezspaziergang wieder dabei. Entlang der Route berichteten Betroffene über unterschiedliche Formen der Verdrängung. Neben Mieter/innen sind von Verdrängung auch Betreiber/innen kleiner Läden, die sich die teure Miete nicht mehr leisten können, betroffen, hieß es in einem Redebeitrag. Eine Bäckerei, ein Blumenladen und ein Zeitungskiosk, die für die Versorgung der Bewohner/innen des Kiezes wichtig waren, mussten schließen. Diese Läden wurden ersetzt durch Schnellimbisse und Spätverkäufe, die Tourist/innen anlocken und für besonders prekäre Arbeitsbedingungen berüchtigt sind.

## Gemeinsam gegen Verdrängung

An mehreren Orten berichteten Bewohner/innen verschiedener Häuser vom erfolgreichen Widerstand gegen Verdrängungsversuche. Die Voraussetzung sei dabei immer gewesen, dass sich die Betroffenen organisierten und gegenüber den Vermietern geschlossen auftraten. Von diesen Erfahrungen berichteten auch die Bewohner/innen verschiedener ehemals besetzter Häuser in der Rigaer Straße und der Liebigstraße. Auch die Mieter/innen eines Hauses in der Schreinerstraße konnten erfolgreich eine Modernisierung verhindern, nach der die Miete so stark gestiegen wäre, dass sie sich die Wohnungen nicht mehr hätten leisten können. Sie hatten sofort nach der Ankündigung der Modernisierung mit der Berliner MieterGemeinschaft Kontakt aufgenommen und eine Hausversammlung organisiert (siehe Seite 25). Von solchen Erfahrungen können Nachbar/innen profitieren, die sich aktuell gegen Vertreibung wehren. Dazu gehören etwa die Mieter/innen der nur wenige Meter entfernten Schreinerstraße 57. Seitdem sich das Haus im Eigentum der Fortis Wohnwert GmbH und Co. befindet, werden die Mieter/innen zum schnellen Auszug gedrängt. Dabei wird auch auf die Dienstleistungen des Entmietungsspezialisten AMB Agentur für Mieter und Bauherren GmbH zurückgegriffen (siehe MieterEcho Nr. 377/ Oktober 2015). Gegen Ende des Spaziergangs schilderte eine ehemalige Bewohnerin der Voigtstraße 39, wie dort im vergangenen Jahr Menschen rabiat aus ihren Wohnungen vertrieben wurden, die sie über mehrere Jahre still besetzt und eingerichtet hatten. Eines Morgens kam ein privater Sicherheitsdienst und erklärte ihnen, sie hätten die Wohnungen innerhalb von zwei Stunden zu verlassen. Persönliche Gegenstände wurden aus dem Fenster geworfen und vernichtet. Einige der Vertriebenen sind noch heute obdachlos. „Wir hatten damals keine Kontakte und wussten nicht, wo wir Unterstützung bekommen können“, beschreibt die ehemalige Bewohnerin die damalige Hilflosigkeit.

„Der Kiezspaziergang soll auch dazu dienen, dass sich die Nachbarschaft besser kennenlernt und es möglich wird, gegen Vertreibung Widerstand zu leisten“, lautete der Wunsch eines anderen Anwohners. Aufgrund der positiven Resonanz sind weitere Kiezspaziergänge in Planung. Interessierte sind herzlich eingeladen, zu den Treffen der Bezirksgruppe (siehe Seite 31) zu kommen und an der Vorbereitung mitzuwirken.



Während des Kiezspaziergangs berichteten Mieter/innen an mehreren Orten, wie sie sich erfolgreich Verdrängungsversuchen widersetzt haben. Dazu gehörte immer, dass sich die Betroffenen vernetzt haben und dass sie geschlossen gegenüber den Vermietern auftraten. Foto: Matthias Coers




Foto: ME

# Mieter/innen fragen – wir antworten

## Fragen und Antworten zu Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung)

*Von Rechtsanwältin Anne Richter*

**Mein Vermieter will Instandsetzungsmaßnahmen durchführen. Gibt es einen Unterschied zu Instandhaltung?**

Instandhaltung und Instandsetzung sind Maßnahmen, die der Erhaltung der Wohnung bzw. des Gebäudes dienen. Das Gesetz spricht deshalb von Erhaltungsmaßnahmen. Unter einer Erhaltungsmaßnahme versteht man Maßnahmen, durch die bestehende Schäden beseitigt (Instandsetzung) und mögliche vorbeugend verhindert werden (Instandhaltung). Die Abgrenzung der beiden Begriffe ist fließend. Beides müssen Sie dulden. Der Vermieter muss Erhaltungsmaßnahmen ankündigen. Lediglich wenn diese mit nur unerheblichen Auswirkungen für Sie verbunden sind, entfällt die Ankündigungspflicht.

Die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen hat der Vermieter zu tragen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, Mieter/innen durch mietvertragliche Vereinbarung Kosten für Erhaltungsmaßnahmen aufzuerlegen. In Mietverträgen ist häufig geregelt, dass Mieter/innen die Kosten für Kleinreparaturen zu tragen haben.

**Was sind Kleinreparaturen und muss ich die Kosten dafür in voller Höhe übernehmen?**

Der Begriff stammt aus dem Kostenmietrecht (gilt für preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen, wird aber in diesem Fall auch auf preisfreie Wohnungen angewandt) und ist in § 28 Absatz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung definiert. Danach umfassen Kleinreparaturen nur das Beheben kleiner Schäden.

Klauseln über die Kostenübernahme für Kleinreparaturen müssen, um wirksam zu sein, für die einzelnen Reparaturen einen Höchstbetrag und eine Jahreshöchstgrenze enthalten. Zudem müssen sie beschränkt sein auf solche Teile der Mietwohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff der Mieter/innen ausgesetzt sind. Hierzu zählen Installationsgegenstände beispielsweise für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Nicht hierzu gehören Gegenstände, mit denen Sie so gut wie nicht in Berührung kommen, wie beispielsweise Beleuchtungskörper, das Füllventil des WC-Spülkastens oder eine Heiztherme.



Foto: Privat

Rechtsanwältin **Anne Richter** berät in den Beratungsstellen Marzahn, Schöneberg/Nollendorfstraße und Neukölln/Sonnenallee.

Der Höchstbetrag für die Einzelreparatur liegt nach der aktuellen Rechtsprechung bei bis zu 110 Euro. Übersteigen die Kosten der Kleinreparatur diesen Betrag, muss der Vermieter die gesamten Reparaturkosten tragen. Als Jahreshöchstgrenze werden von den Gerichten 6% bis 8% der Jahresmiete anerkannt, wobei eine Monatsmiete auf keinen Fall überschritten werden soll. Ob die Jahresnettokaltmiete oder die Jahresbruttokaltmiete als Bezugsbasis gilt, ist in der Rechtsprechung noch nicht eindeutig entschieden.
Wissen sollten Sie auch, dass sogenannte Vornahmeklauseln unwirksam sind. Dies sind Formularklauseln, die Mieter/innen verpflichten, Reparaturen selbst auszuführen oder in Auftrag zu geben.

### Kann ich neben einer Klausel für Kleinreparaturen auch mit einer Wartungsklausel belastet werden?

Haben Sie sich in Ihrem Mietvertrag zur Übernahme von Wartungskosten verpflichtet, wie der Wartung der Gasetagenheizung, von Warmwassergeräten oder Rauchmeldern, muss die Klausel keine Kostenobergrenze enthalten. Wartungskosten gehören zu den Betriebskosten und sind daher ohne Kostenobergrenze umlegbar, wenn die Umlage im Mietvertrag vereinbart ist (BGH, AZ: VIII ZR 119/12). Zur Wartung gehören aber keine Reparaturen, auch dann nicht, wenn Wartungsverträge Reparaturarbeiten einschließen und diese bei Gelegenheit der Wartung ausgeführt werden. Die Wirksamkeit von Vornahmeklauseln (siehe oben) für Wartungsarbeiten ist umstritten.

### Wie kann ich erkennen, ob der Vermieter Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchführen will? Und welche Kosten darf der Vermieter geltend machen?

Der Begriff der Modernisierungsmaßnahmen ist in § 555 b BGB gesetzlich definiert und umfasst bauliche Veränderungen des Vermieters,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a BGB sind, oder
- durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter die Miete erhöhen.
Die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen dürfen nicht auf die Mieter/innen umgelegt werden. Ein klassisches Beispiel ist der Austausch von Kastendoppelfenstern gegen moderne Isolierglasfenster. Das ist sowohl eine Erhaltungs- als auch eine Modernisierungsmaßnahme.
Daraus folgt, dass der Vermieter die Kosten der Modernisierung umlegen darf, aber die eingesparten Erhaltungskosten von den Gesamtkosten abziehen muss, also nur die reinen Modernisierungskosten auf die Miete umlegen darf.
Derzeit kann der Vermieter die jährliche Miete um 11% der entstandenen Modernisierungskosten erhöhen. Gegenwärtig wird eine Gesetzesänderung angestrebt. Im Referentenentwurf zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften (2. MietNovG) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz ist eine Einschränkung der Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete vorgesehen. Im Gespräch sind derzeit eine Reduzierung des zulässigen Prozentsatzes von 11% auf 8% sowie die Einführung einer Kappungsgrenze für die Mieterhöhung nach Modernisierung auf maximal 3 Euro/qm innerhalb von 8 Jahren. Ob diese Vorschläge umgesetzt werden, ist noch nicht abzusehen, denn sie stoßen auf heftigen Widerstand der Vermieterlobby.

### Was ist eine modernisierende Instandsetzung?

Durch eine modernisierende Instandsetzung kommt neben der reinen Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands des Gebäudes bzw. der Wohnung noch ein Modernisierungseffekt hinzu. Dieser Modernisierungseffekt ist vom Vermieter bewusst gewollt und wird nicht dadurch erzwungen, dass eine Reparatur nicht möglich ist. Ein wesentliches Abgrenzungskriterium der modernisierenden Instandsetzung zur reinen Modernisierung ist also der Reparaturanlass. Zusätzlich zur Reparatur muss ein Modernisierungseffekt auftreten, der in der Regel eine technische Verbesserung, die Erhöhung des Wohnwerts oder eine Energieeinsparung zum Ziel hat. Beispiele: Der Vermieter ersetzt ein reparaturbedürftiges Toilettenbecken durch ein wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem wassersparendem Spülkasten. Oder der Vermieter lässt die Außenfassade des Gebäudes sanieren und mit einer Wärmedämmung versehen. Soweit die Badausstattung reparaturbedürftig und die Außenfassade aufgrund ihres Alters sanierungsbedürftig war, muss sich der Vermieter die Kosten der fälligen Reparatur als Kosten für Erhaltungsmaßnahmen anrechnen lassen. Er darf lediglich



Mieter/innen können durch Vereinbarung zur Übernahme der Kosten für die regelmäßige Wartung bestimmter Einrichtungsgegenstände, beispielsweise der Wartung einer Gastherme, verpflichtet werden. Eine Kostenobergrenze muss nicht angegeben werden. Reparaturen zählen nicht zur Wartung. Foto: Matthias Coers

die Kosten der Modernisierung umlegen. Auch die bei der Gelegenheit einer Modernisierung durchgeführten Arbeiten zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands sind keine Modernisierungsmaßnahmen, sondern reine Erhaltungsmaßnahmen. Lassen Sie dies in unseren Beratungsstellen prüfen.

### Muss ich die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen dulden?

Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind, haben Sie zu dulden (§ 555 a Absatz 1 BGB). Im letzten Jahr urteilte der Bundesgerichtshof, dass die Weigerung von Mieter/innen, Instandsetzungsmaßnahmen zu dulden und den vom Vermieter beauftragten Handwerkern den erforderlichen Zutritt zur Wohnung zu gewähren, eine ordentliche sowie fristlose Kündigung rechtfertigen kann (Urteil vom 15. April 2015, AZ: VIII ZR 281/13, Mieter-Echo Nr. 377/ Oktober 2015).

Zur Sicherheit sollten Sie nach Ankündigung der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen unverzüglich eine unserer Beratungsstellen aufsuchen, um Ihren Fall individuell prüfen zu lassen.

### Muss der Vermieter die Durchführung der beabsichtigten Erhaltungsmaßnahmen ankündigen?

Grundsätzlich sind Erhaltungsmaßnahmen den Mieter/innen rechtzeitig anzukündigen (§ 555 a Absatz 2 BGB). In der Regel soll eine Frist von 2 Wochen ausreichend sein. Eine besondere Form für die Ankündigung ist nicht vorgeschrieben, sie kann auch mündlich erfolgen.

Verzögert sich der Beginn der Maßnahmen nicht unwesentlich, muss der Vermieter die Ankündigung wiederholen.

Aber: Erhaltungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind oder deren sofortige Durchführung – wie bei Gefahr im Verzug – zwingend erforderlich ist, muss der Vermieter nicht ankündigen. Gefahr im Verzug liegt beispielsweise vor bei Stromausfall, Heizungsausfall, Rohrbruch bzw. Wasser- oder Gasleck.

---

Für weitere Informationen empfehlen wir unsere mietrechtlichen Infoschriften

- Mängelbeseitigung – Tipps für Mieter/innen, in deren Wohnungen Mängel auftreten
- Modernisierung – Tipps und Informationen für Mieter/innen, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind
- Zutritt und Besichtigung – Tipps für Mieter/innen, die sich vor Überraschungsbesuchen schützen möchten oder deren Hausfrieden bedroht wird

Sie erhalten die Infoschriften unter www.bmgev.de/mietrecht/infoschriften.html oder siehe Seite 2.

### Was kann ich tun, wenn der Vermieter ohne Ankündigung mit der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen beginnt und ein Baugerüst an der Fassade des Gebäudes errichtet?

Die Errichtung eines Gerüsts vor den Fenstern Ihrer Wohnung stellt eine Störung Ihres Mietgebrauchs dar. Dazu heißt es in § 858 Absatz 1 BGB, dass der, der dem Besitzer ohne dessen Willen den Besitz entzieht oder ihn in seinem Besitz stört, widerrechtlich handelt. Das BGB bezeichnet dies als verbotene Eigenmacht. Mögliche Eingriffe sind Störungen der Gebrauchs- und Nutzungsmöglichkeiten aller Art. In Bezug auf Ihre Wohnung zählen hierzu beispielsweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sowie Einschränkungen der Privatheit der Wohnung wie durch das Aufstellen eines Baugerüstes. Sie als Besitzer/in der Wohnung werden durch die Gerüststellung in Ihrem Besitz erheblich gestört. Deshalb können Sie vom Störer, also Ihrem Vermieter, die Beseitigung des Gerüsts verlangen.

Soweit weitere Besitzstörungen zu erwarten sind, können Sie auf Unterlassung klagen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass die Beeinträchtigungen erheblich sein müssen und tatsächlich eine Besitzstörung vorliegt. Ist das der Fall, könnten Sie vom Vermieter die Unterlassung des weiteren Gerüstaufbaus sowie den Abbau des Gerüsts im bisher errichteten Umfang im Wege einer einstweiligen Verfügung verlangen.

*(Tipp: Lesen Sie dazu auch unseren Beitrag „Fragen und Antworten zu Besitzstörungen und verbotene Eigenmacht“ im MieterEcho Nr. 376/ September 2015).*

### Wie soll ich mich verhalten, wenn sich ein Architekt zu einer Wohnungsbesichtigung ankündigt? Ist Fotografieren in der Wohnung erlaubt?

Grundsätzlich erlangen Sie mit der Anmietung der Wohnung auch das Hausrecht über diese. Sie dürfen bestimmen, wer wann, wie lange und aus welchen Gründen die Wohnung betreten darf. Ihr Hausrecht besteht auch gegenüber dem Vermieter und dessen Bevollmächtigten wie in Ihrem Fall dem Architekten.

Soweit sachliche Gründe bzw. ein berechtigtes Interesse aufseiten des Vermieters betreffend des Zutritts zu Ihrer Wohnung vorliegen, darf dieser nur in schonender Weise und nach rechtzeitiger Ankündigung von seinem Zutrittsrecht Gebrauch machen. Der Vermieter muss seinen Besuch oder den Besuch eines von ihm Beauftragten unter Nennung des Besichtigungsgrunds und des Namens seines Beauftragten rechtzeitig ankündigen. Kündigt ein Beauftragter des Vermieters selbst einen Besuch an, muss er eine Originalvollmacht des Vermieters beifügen. Sind Sie berufstätig, beträgt die Ankündigungsfrist nach derzeitiger Rechtsprechung mindestens 3 bis 4 Tage. Die Ankündigungsfrist entfällt nur bei Gefahr in Verzug, beispielsweise bei Wasserrohrbruch. Die Besichtigung der Wohnung soll zu vertretbaren Zeiten stattfinden, als üblich gelten an Wochentagen Zeiten von 10 bis 13 und 16 bis 18 Uhr, bei Kauf- /Mietinteressenten dreimal monatlich auch zwischen 19 und 20 Uhr. Sind Sie berufstätig, sollte auf Ihre Belange Rücksicht genommen werden, ein Besuch in den Abendstunden oder an einem Samstag ist dem Vermieter dann zumutbar. Sollte Ihnen der vorgeschlagene Besuchstermin des Vermieters zeitlich nicht passen, können Sie einen Gegenvorschlag für einen Besichtigungstermin machen. Sinnvoll ist es, diesen Gegenvorschlag schriftlich zu unterbreiten und ca. 2 bis 3 Ausweichtermine anzubieten.

Klauseln in Mietverträgen, welche dem Vermieter ein generelles Besichtigungsrecht einräumen, sind unwirksam. Ebenso unwirksam sind Klauseln im Mietvertrag, wonach eine Besichtigung ohne vorherige Ankündigung möglich ist oder wonach Sie generell eine Besichtigung nach zweitägiger Voranmeldung zu dulden haben.

Fotografieren in der Wohnung ist nach überwiegender Rechtsauffassung verboten.



Foto: Matthias Coers

Wenn Vermieter ohne Ankündigung ein Baugerüst aufstellen lassen, ist das eine Störung des Mietgebrauchs. Unter anderem ist die Privatheit der Wohnung gestört. Das BGB bezeichnet dies als Besitzstörung bzw. verbotene Eigenmacht. Mieter/innen können als Besitzer/innen der betroffenen Wohnung die Beseitigung des Gerüsts verlangen.



Mieter/innen haben bei Erhaltungsmaßnahmen keine aktive Mitwirkungspflicht bei Schaffung der Baufreiheit. Der Vermieter muss dafür sorgen, dass beispielsweise Möbel aus den betroffenen Zimmern geräumt bzw. diese entsprechend geschützt werden. Nach Abschluss der Arbeiten hat der Vermieter den ursprünglichen Zustand – inklusive Wiederaufbau von Möbeln und Wohnungsreinigung – wiederherzustellen.
Foto: Matthias Coers

**Ich soll für Baufreiheit sorgen. Bin ich für die Schaffung von Baufreiheit verantwortlich, wenn der Vermieter Instandsetzungsmaßnahmen in meiner Wohnung durchführen will?**
Sie haben die Erhaltungsmaßnahmen zu dulden. Dies umfasst allerdings keine Mitwirkungspflicht, den notwendigen Platz zur Durchführung der Bauarbeiten zu schaffen und den Handwerkern die Arbeit zu erleichtern. Sie sind nicht verpflichtet, für Baufreiheit beispielsweise durch den Abbau oder das Hinaustragen von Schränken oder Möbeln aus den betroffenen Zimmern der Wohnung zu sorgen. Der Vermieter hat nach Beendigung der Erhaltungsmaßnahmen auch den ursprünglichen Zustand in der Wohnung wiederherzustellen, was selbstverständlich auch den Wiederaufbau von Schränken oder Möbeln sowie das Entfernen von arbeitsbedingt angefallenem Schmutz umfasst. Etwas anderes kann gelten, wenn Sie selbst Einbauten vorgenommen und sich zur Beseitigung dieser bei notwendigen Baumaßnahmen des Vermieters verpflichtet haben. Beachten Sie auch, dass Ihnen Aufwendungsersatz zustehen kann, beispielsweise für das Aus- und Einräumen privater Sachen, die Beaufsichtigung der Arbeiten, für Reinigungsarbeiten oder Reinigungskosten nach Bauarbeiten. Lassen Sie sich hierzu beraten.

**Kann ich eine Mietminderung für den Zeitraum der Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen geltend machen?**
Ja, soweit der Gebrauch der Mietwohnung durch die Durchführung der Arbeiten zur Erhaltung der Mietsache erheblich beeinträchtigt ist, können Sie eine Mietminderung geltend machen. Da der Vermieter die Maßnahmen beauftragt hat, ist eine Mängelanzeige nicht notwendig. Sie sollten dem Vermieter aber unbedingt mitteilen, dass Sie von Ihrem Minderungsrecht Gebrauch machen und die Miete für die Dauer der erheblichen Beeinträchtigung unter Vorbehalt zahlen. Die Höhe der Mietminderung hängt vom Einzelfall ab und richtet sich nach dem Grad (Ausmaß und Dauer) der Beeinträchtigung durch die Arbeiten.

**Aufgrund eines Defekts der Waschmaschine des Mieters der oberen Wohnung trat bei uns ein Wasserschaden auf. Das Parkett ist im betroffenen Raum aufgequollen und die Tapete hat sich teilweise gelöst. In unserer Wohnung muss ein Trocknungsgerät aufgestellt werden. Welche Rechte haben wir?**
Sie können vom Vermieter die Beseitigung der Folgen durch den Eintritt des Wassers und damit die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands fordern. Hat sich durch den Wassereintritt beispielsweise die Tapete in Teilbereichen des betroffenen Zimmers verfärbt oder gelöst oder ist der Parkettfußboden infolge des Wassereintritts fleckig und stellenweise aufgequollen, ist eine neue Tapete in der Wohnung anzubringen, gegebenenfalls zu streichen und der Fußbodenbelag zu reparieren bzw. soweit dies nicht möglich ist, auszutauschen. Des Weiteren können Sie die Miete wegen der erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung für die Dauer des Vorliegens des Mangels mindern. Entscheidend für die Minderungshöhe sind das Ausmaß und die Folgen des Schadens sowie die Bedeutung des Raums für die Nutzbarkeit der Wohnung. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Gebrauchstauglichkeit der übrigen Räume in der Regel ebenfalls eingeschränkt sein dürfte, da die Möbel des vom Wasserschaden betroffenen Raums in den anderen Räumen untergebracht werden müssen, falls der Vermieter keine Unterbringungsmöglichkeit zur Verfügung stellt. Für die Stromkosten durch das Betreiben des Trocknungsgeräts können Sie Aufwendungsersatz, also eine Kostenerstattung, vom Vermieter fordern. Das Trocknungsgerät sollte daher mit einem eigenen Stromzwischenzähler betrieben werden. Darüber hinaus können Sie auch angemessenen Ersatz für weitere notwendige Aufwendungen wie zum Beispiel das Aus- und Einräumen von Schränken und des betroffenen Raums sowie Reinigungsarbeiten verlangen, wenn Sie diese Arbeiten selbst ausführen oder auf Ihre Kosten ausführen lassen.

**Ich wohne im Erdgeschoss. Der Keller ist feucht und die Wand zwischen meinem Wohn- und Schlafzimmer ist ebenfalls feucht. Schimmel hat sich gebildet. Der Vermieter ließ den Schimmel abwischen. Ist damit der Mangel beseitigt?**
Sie haben einen Anspruch auf Erhaltung bzw. Herstellung eines vertragsgemäßen Zustands der Wohnung. Allein durch die Beseitigung des Erscheinungsbilds des Schimmels ist dieser Mangel nicht behoben. Der Erfüllungsanspruch auf Mängelbeseitigung besteht weiter. Sie sollten den Vermieter unter Fristsetzung erneut zur Mängelbeseitigung auffordern. Verstreicht auch diese Frist fruchtlos, können Sie Ihren Anspruch gerichtlich geltend machen. Darüber hinaus haben Sie das gesetzliche Recht zur Mietminderung. Sie sollten Ihren Vermieter davon in Kenntnis setzen, dass Sie die Miete bis zur Mängelbeseitigung mindern und bis dahin unter dem Vorbehalt der Rückforderung des Minderungsbetrags zahlen.
Bedenken Sie auch, dass Schimmelsporen gesundheitsgefährdend sein können. Insbesondere Kindern droht Gefahr einer gesundheitlichen Beeinträchtigung. Lassen Sie eine Schimmelprobe untersuchen. In einer Beratungsstelle erhalten Sie Hinweise dazu, wie und durch wen Sie eine Untersuchung durchführen lassen können. *(Tipp: Lesen Sie dazu auch unseren Beitrag „Fragen und Antworten zu Schimmel in Wohnungen“ im MieterEcho Nr. 379/ Februar 2016.)*

**Ich glaube, dass der Bodenbelag meiner Wohnung aus asbesthaltigen Floor-Flex-Bodenplatten besteht. Kann ich den Austausch der Bodenplatten vom Vermieter fordern?**

Zunächst einmal müssen Sie Klarheit darüber schaffen, ob die Bodenplatten tatsächlich Asbest enthalten, was bei Floor-Flex-Bodenplatten – die fest gebundenen Asbest enthalten – zu bejahen sein wird. Hierzu sollten Sie schriftlich und mit Fristsetzung vom Vermieter Auskunft fordern. Verweigert der Vermieter die Auskunft oder lässt die Frist verstreichen, können Sie ein Institut mit der Untersuchung beauftragen.

Wurde festgestellt, dass die Platten Asbest enthalten und beschädigt oder porös sind, liegt ein Mangel vor. In diesem Fall können Sie die Beseitigung des Mangels fordern und eine Mietminderung geltend machen. Verweigert der Vermieter die Mängelbeseitigung, können Sie Ihren Anspruch auch gerichtlich durchsetzen.

Von den Gerichten wird in jedem Einzelfall unterschieden, ob eine hinreichend konkrete Möglichkeit einer Gefährdung beispielsweise durch Einatmen von freigesetzten Asbestfasern vorliegt. Das wird überwiegend bejaht, wenn Platten gebrochen sind oder herausgenommen wurden, weil dann Asbestfasern in die Wohnraumluft gelangen können und damit zu einem erheblichen Gesundheitsrisiko für Mieter/innen führen. Hinzu kommt, dass die vor 30 bis 40 Jahren in vielen Berliner Wohnungen verlegten Floor-Flex-Platten aufgrund altersbedingter Zersetzung des Kunststoffs zunehmend Asbestfasern frei setzen können.

Auch Reparaturarbeiten an Fußböden können Schäden – zum Beispiel durch Anbohren – verursacht haben.

Die Voraussetzung für den Mängelbeseitigungsanspruch und eine Mietminderung ist jedoch eine begründete Gefahrbesorgnis. Diese wird in der Regel nicht angenommen, wenn die Asbestplatten unversehrt sind und ein Austritt von Asbestfasern nicht vorliegt oder nicht zu befürchten ist.

Hilfe und Unterstützung finden Sie auch bei der Bauaufsichtsbehörde, wenn Gefahren durch beschädigte festgebundene Asbestprodukte zu befürchten sind, oder beim Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi), wenn Wohnungen mit asbesthaltigen Baumaterialien unter Missachtung der geltenden Gefahrschutzbestimmungen saniert werden.

# Hausversammlung

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

*Von Rechtsanwältin Franziska Dams*

**Sie haben eine Modernisierungsankündigung erhalten? Oder Sie haben erfahren, dass der Eigentümer gewechselt hat oder Ihr Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden soll? Sie wollen wissen, was zu tun ist, ob und wie man sich wehren kann? Dann empfiehlt sich eine Hausversammlung, da in der Regel alle Mietparteien betroffen sind.**

Bei einer Hausversammlung handelt es sich um eine Informationsveranstaltung der Berliner MieterGemeinschaft ausschließlich für Mieter/innen des betroffenen Hauses. Unsere Berater/innen informieren Sie hierbei über die rechtlichen Aspekte zum jeweiligen Problem bzw. Thema und beantworten gleichzeitig alle Fragen, die in diesem Zusammenhang auftauchen.

Alle Berater/innen sind Rechtsanwälte/Rechtsanwältinnen mit Spezialisierung im Mietrecht und verfügen über umfangreiche Kenntnisse in der Rechtsprechung sowie Erfahrungen in Gerichtsprozessen.

Hausversammlungen sind kostenlos und auch für Nichtmitglieder offen. Erforderlich ist lediglich, dass mindestens eine Person im Haus Mitglied bei der Berliner MieterGemeinschaft ist. Unser Ziel ist es, möglichst viele Mieter/innen über ihre Rechte und Möglichkeiten zu informieren und aufzuklären sowie ein gemeinsames Vorgehen zu entwickeln. Daher richten sich unsere Hausversammlungen ausdrücklich nur an die Mieter/innen der jeweiligen Häuser und nicht an die Vermieter oder Hausverwaltungen.

## Was ist zu tun?

Bereits vor der ersten Kontaktaufnahme mit der Berliner MieterGemeinschaft (persönlich oder telefonisch unter 030-2168001) sollten Ihnen Informationen darüber vorliegen, wie viele Mietparteien betroffen sind und potenziell Interesse an einer Hausversammlung haben. Auch Terminvorschläge sind in diesem Zusammenhang nützlich. Abhängig von der Anzahl der zu erwartenden Teilnehmer/innen sollte geklärt werden, ob die Hausversammlung in externen Räumlichkeiten stattfinden müsste oder ob eine Wohnung einer der Mieter/innen ausreichend ist.

Bei der Suche nach externen Räumlichkeiten steht Ihnen die Berliner MieterGemeinschaft gern zur Seite. So können etwa die Räume in der Möckernstraße oder der Sonnenallee genutzt werden. Gegebenenfalls helfen wir Ihnen auch bei der Organisation, Anmietung und Finanzierung von alternativen Räumen.

Wurden ein passender Termin nebst Örtlichkeit gefunden und die Nachbar/innen informiert, kann es auch schon losgehen. Vor der Hausversammlung sollten Sie der Berliner MieterGemeinschaft alle in diesem Zusammenhang relevanten Informationen und Unterlagen wie beispielsweise die Modernisierungsankündigung, das Schreiben zum Eigentümerwechsel etc. in Kopie zukommen lassen, damit sich der/die jeweilige Rechtsberater/in entsprechend auf den Termin vorbereiten kann. Unsere Infoschriften (siehe Seite 2) zum jeweiligen Thema werden Ihnen zum Termin zur Verfügung gestellt, sodass damit




Weil von Eigentümerwechsel oder Modernisierung oft die gesamte Mieterschaft eines Hauses betroffen ist, empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass sich die Mieter/innen mittels Hausversammlungen zusammenschließen. Die Mieter/innen der Knaackstraße 60-68 in Prenzlauer Berg machten aus ihrer Hausversammlung sogar eine öffentliche Aktion. Foto: Matthias Coers




Wenn eine Hausversammlung nicht in einer Wohnung stattfinden kann, können die Räume in der Geschäftsstelle in der Möckernstraße oder die Beratungsstelle in der Sonnenallee (hier am Tag der offenen Tür der Bezirksgruppe Neukölln während des Kulturfests „48 Stunden Neukölln“ 2016) genutzt werden. Die Berliner MieterGemeinschaft hilft auch bei der Suche und Finanzierung von externen Räumlichkeiten. Foto: ME

auch die Möglichkeit für nicht anwesende Mieter/innen besteht, sich im Nachhinein über die Grundlagen der jeweiligen Problematik zu informieren.

### Modernisierung

Geht es um eine angekündigte Modernisierung, sind häufig alle Mietparteien betroffen und es drohen Mietsteigerungen durch die zu Buche schlagende Modernisierungsumlage. Zunächst schauen wir uns mit Ihnen die Modernisierungsankündigung an: Wurden die Formalien wie Ankündigungsfristen, Ausführungen zu Art und Umfang der Maßnahme und den Kosten eingehalten oder gibt es hier eventuell Angriffspunkte, die dazu führen, dass Sie die Maßnahmen nicht oder nur teilweise dulden müssen? Handelt es sich bei den angekündigten Maßnahmen überhaupt um Modernisierungs- und nicht etwa um Instandhaltungsmaßnahmen? All diese Punkte klären wir zusammen und zeigen mögliche Strategien auf, etwaige Mieterhöhungen zu vermeiden oder möglichst gering zu halten. In diesem Zusammenhang helfen wir Ihnen natürlich auch bei der Formulierung von Härteeinwänden und geben Tipps für die weitere Korrespondenz mit dem Vermieter, wobei ein abgestimmtes Agieren der Mieter/innen angestrebt werden sollte, da dies von Vorteil sein kann.

### Eigentümerwechsel

Ihr Haus wurde zum wiederholten Male in kürzester Zeit an einen neuen Eigentümer verkauft oder ihr langjähriger Einzelvermieter hat das Haus an eine große Immobilienfirma verkauft? In solchen Fällen drohen den Bewohner/innen oft negative Veränderungen durch mietsteigernde Maßnahmen oder auch Einschränkungen beim Service und/oder bei der Instandhaltung. Sie wollen nun natürlich wissen, was passieren kann? Auch darüber informieren wir Sie im Rahmen unserer Hausversammlungen. Die Berliner MieterGemeinschaft verfügt in vielen Fällen über umfangreiche Kenntnisse zu einzelnen Vermietern und kann deshalb deren voraussichtliche Absichten und Vorgehensweisen relativ gut einschätzen. Wir informieren Sie über Fallstricke und geben Tipps, worauf Sie in derartigen Situationen achten und was Sie möglichst vermeiden sollten.

### Umwandlung

Soll Ihr Haus in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, erhalten Sie von uns Rat über das anstehende Prozedere von Aufmaß- und Besichtigungswünschen des Vermieters, über die insoweit erforderlichen behördlichen Genehmigungen bis hin zum Vorkaufsrecht und etwaigen Kündigungssperrfristen. Selbstverständlich beantworten wir Ihnen auch andere Fragen, die Ihnen in diesem Zusammenhang auf der Seele brennen.

### Weitere Anlässe und Inhalte

Die bisher genannten Problemfelder sind nicht die einzigen Punkte, zu denen eine Hausversammlung möglich ist. Auch andere Themen wie Mängel im Mietobjekt, die durch den Vermieter nicht behoben werden, Milieuschutz, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und vieles mehr können Gegenstand von Hausversammlungen sein. Auch Folgeveranstaltungen, beispielsweise bei neuen Modernisierungsankündigungen oder anderen Entwicklungen im Haus, sind jederzeit möglich. Fragen Sie uns, wir unterstützen Sie gern.



Ein Vermieter war der Ansicht, der Mietspiegel wäre für den als populär und attraktiv geltenden Bergmann-Kiez nicht anwendbar. Das Amtsgericht folgte seinen Argumenten nicht, vielmehr würde die Popularität durch Erhöhung von Verkehrsaufkommen, Geräuschpegel und Anonymität auch zu Beeinträchtigungen für die Anwohner/innen führen. Foto: Matthias Coers

**AG Tempelhof-Kreuzberg**
**Urteil vom 26.04.2016**
**AZ: 24 C 11/16**

## Mieterhöhung nach Berliner Mietspiegel 2015 und besonders attraktive Lagen

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Franziska Dams

**Die „Attraktivität" des Bergmann-Kiezes rechtfertigt es nicht, ihn „aus dem Gefüge des Berliner Mietspiegels 2015 herauszunehmen". Für Mieterhöhungen auf die ortsübliche Miete der dort liegenden Wohnungen findet der Berliner Mietspiegel 2015 Anwendung.**

Ein Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine in der Nähe der Bergmannstraße in Kreuzberg gelegene Wohnung. Zwar überwogen eindeutig die negativen Merkmale gemäß Berliner Mietspiegel 2015. Der Vermieter meinte aber, die Berechtigung seines Erhöhungsverlangens ergebe sich insbesondere aus der besonderen Lage der Wohnung im beliebten Bergmann-Kiez und dem „repräsentativen Baustil der Gründerzeit". Diese besonderen Merkmale seien aber nicht im Mietspiegel enthalten. Dem folgte das Amtsgericht nicht. Auch auf Wohnungen im sogenannten Bergmann-Kiez sei der Berliner Mietspiegel anwendbar. Die vergleichsweise attraktive Lage finde bereits in der Einordnung als „mittlere Wohnlage" Berücksichtigung. Die Gegend sei keineswegs so außergewöhnlich, „dass sie sich in kein Vergleichsgefüge einpassen ließe". Außerdem stellte das Gericht zutreffend klar, dass mit der hohen Popularität der Bergmannstraße für die Anwohner auch Beeinträchtigungen wie erhöhtes Verkehrsaufkommen, ein erhöhter Geräuschpegel und höhere Anonymität einhergehen. Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen, da sich bei Anwendung des Berliner Mietspiegels 2015 kein Spielraum für eine Mieterhöhung ergab.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**
**Urteil vom 19.05.2016**
**AZ: 8 C 452/15**

## Mieterhöhung nach Berliner Mietspiegel 2015 und wohnwerterhöhende Merkmale

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

**Ein vorhandener Kaltwasserzähler ist nicht wohnwerterhöhend, wenn die Kosten für Kaltwasser vom Vermieter nicht nach Verbrauch abgerechnet werden.**

Der Vermieter verlangte die Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete für eine Wohnung in Kreuzberg. Er führte als wohnwerterhöhend unter anderem den in der Wohnung befindlichen Kaltwasserzähler an. Da die Kaltwasserkosten in der Bruttokaltmiete enthalten waren und der Vermieter über sie nicht gesondert abrechnete, verneinte das Gericht das Vorliegen dieses wohnwerterhöhenden Merkmals. Für einen Mieter, der eine Bruttokaltmiete zahle und die Kaltwasserkosten weder ganz noch teilweise nach seinem eigenen Verbrauch zu tragen habe, könne das Vorhandensein eines Kaltwasserzählers den Wohnwert nicht steigern. Dem Mieter entstünde hieraus nämlich keinerlei Nutzen.

**AG Mitte**
**Urteil vom 25.04.2016**
**AZ: 20 C 324/15**

## Mieterhöhung nach Berliner Mietspiegel 2015 und Merkmale zur Spanneneinordnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Ronska Verena Grimm

**Ein vorhandener (rückkanalfähiger) Breitbandkabelanschluss ist nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn ohne gesonderten Vertrag mit einem Dritten lediglich Fernsehempfang möglich ist. Dafür genügt ein einfacher Kabelanschluss. Allein das Vorhandensein der Technik ist seit dem Mietspiegel 2011 nicht mehr ausreichend.**
**Plant der Vermieter im Rahmen einer Modernisierung die Schaffung eines Spülmaschinenanschlusses in der Küche, setzt diesen Plan jedoch auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters nicht um, kann sich der Mieter später nicht auf das Fehlen eines solchen Anschlusses als wohnwertminderndes Merkmal berufen.**

Der Vermieter verlangte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung für eine im Jahr 2008 modernisierte Wohnung. Er vertrat die Auffassung, dass sich unter anderem der vorhandene rückkanalfähige Kabelanschluss wohnwerterhöhend auswirken würde, auch wenn der Mieter einen gesonderten Vertrag mit dem Kabelanbieter abschließen müsse, um über den Anschluss auch telefonieren oder das Internet nutzen zu können. Das Amtsgericht verneinte jedoch das Vorliegen dieses Merkmals: Fernsehempfang sei auch mit einem einfachen (nicht wohnwerterhöhenden) Kabelanschluss möglich. Auch wenn die Technik zur Nutzung der Rückkanalfähigkeit des Anschlusses vorhanden sei, könne dies seit dem Mietspiegel 2011 nicht mehr als wohnwerterhöhend gewertet werden, wenn der Mieter für eine solche Nutzung erst einen zusätzlichen Vertrag mit einem Kabelanbieter abschließen müsse. Der Vorzug und die wohnwerterhöhende Wirkung einer Nutzung ohne eigene

vertragliche Bindung liege nämlich für den Mieter „unter anderem darin, dass bei Mängeln die Behebung dem Vermieter obliegt und zudem stets eine Übereinstimmung der Vertragslaufzeiten von Mietvertrag und Breitbandkabelnutzung gegeben ist“. Nur dann stelle sich die Ausstattung als überdurchschnittlich dar.
Gleichzeitig widersprach das Amtsgericht in seinem Urteil der Auffassung des Mieters, es liege das Merkmal „Geschirrspüler in der Küche nicht aufstellbar oder anschließbar“ vor. Der Vermieter wollte nämlich im Rahmen der Modernisierung im Jahr 2008 die alte Kochmaschine entfernen und einen Geschirrspüler-Anschluss installieren. Dies hatte der Mieter, der die Kochmaschine behalten wollte, abgelehnt. Das Gericht stellte klar, dass es ihm damit verwehrt sei, sich auf dieses wohnwertmindernde Merkmal zu beziehen, welches es nur deshalb noch gebe, weil der Mieter es so gewünscht hatte.



Der Mieter muss die Besichtigung seiner Wohnung durch den Vermieter dulden, wenn Maßnahmen zur Abwendung von Schäden erforderlich sind, beispielsweise weil zahlreiche bis fast an die Decke gestapelte Papierstapel die Statik beeinträchtigen könnten. Der Vermieter muss die Besichtigung ankündigen.
Foto: Mattias Coers

**LG Berlin**
**Urteil vom 06.04.2016**
**AZ: 65 S 329/15**

## Recht des Vermieters auf Zutritt zur Besichtigung der Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

**Der Vermieter hat nach entsprechender Vorankündigung einen Anspruch auf Gewährung des Zutritts zur Wohnung, um diese zu besichtigen, wenn er von Zeugen erfährt, dass in der Wohnung Kartons, Kleidung etc. bis zu 30 cm unter die Decke reichend in einem Umfang gestapelt sind, dass vom Eingang zu Bad und Küche nur noch ein ca. 30 cm schmaler Gang vorhanden ist. Er hat jedoch nicht das Recht, sich selbst Zugang zu der Wohnung zu verschaffen und ist auch nicht berechtigt, Einrichtungsgegenstände und Kartons sowie deren Inhalt zu überprüfen und zu fotografieren.**

Die Vermieterin erfuhr von einem Sanitärhandwerker, der mit der Beseitigung eines Wasserschadens beauftragt war, dass der Mieter in seiner Wohnung Kartons und Kleidung etc. bis knapp unter die Decke stapele und zwischen Wohnungseingangstür und Küche sowie Bad nur ein ca. 30 cm breiter Gang verblieben sei. Daher begehrte sie Zutritt zur Wohnung, welchen der Mieter jedoch verwehrte. Die Vermieterin beantragte den Erlass einer einstweiligen Verfügung, wonach der Mieter dulden sollte, dass sie die Wohnung „zur Durchführung einer statischen Überprüfung und einer Brandschau an Werktagen zwischen 7 Uhr und 18 Uhr betreten, besichtigen, die Einrichtungsgegenstände und Behältnisse überprüfen und Lichtbildaufnahmen der Einrichtungsgegenstände und Behältnisse nebst Inhalt fertigen darf“. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat die einstweilige Verfügung wie beantragt erlassen und trotz Widerspruch des Mieters mit Urteil vom 3. September 2015 aufrechterhalten. Die Berufung des Mieters hatte teilweise Erfolg. Das Landgericht Berlin änderte die einstweilige Verfügung ab und verurteilte den Mieter lediglich, „einem bevollmächtigten Vertreter und einem Beauftragten der Vermieterin nach vorheriger Ankündigung mit einer Frist von 7 Tagen an einem Werktag in der Zeit von 7 Uhr bis 18 Uhr Zutritt zu der Wohnung (…) zu gewähren“. Es stellte zunächst klar, dass die Vermieterin grundsätzlich kein Recht habe, sich selbst Zugang zu der Wohnung zu verschaffen, der Mieter habe daher lediglich dann den Zutritt aktiv zu gewähren, wenn ein konkreter sachlicher Grund vorliege. Ein solcher sachlicher Grund lag hier auch nach Ansicht des Landgerichts vor, weil die Schilderung des Zustands der Wohnung durch den Handwerker Anlass geboten hätte, den Zustand der Wohnung näher in Augenschein zu nehmen, um gegebenenfalls Maßnahmen zur Abwendung von Schäden am Eigentum der Vermieterin zu veranlassen. Das Betretungsrecht bestehe jedoch nur nach entsprechender Vorankündigung (7 Tage), was das Amtsgericht übersehen habe. Mit dem grundgesetzlichen Schutz der Wohnung sei es auch nicht vereinbar, dass nach dem Urteil des Amtsgerichts die Vermieterin berechtigt sein sollte, die Einrichtungsgegenstände und Behältnisse zu überprüfen und Fotos von diesen sowie von deren Inhalt anzufertigen. Soweit die Vermieterin allein aufgrund der Anzahl der gestapelten Kartons von Gefahren für die Statik und einer Brandgefahr ausging, verwies das Landgericht darauf, dass es auch keine Einschränkung für die Aufstellung beispielsweise schwerer Eichenmöbel in einer Wohnung gäbe. Lediglich der vage, nicht näher begründete Verdacht der Vermieterin, dass von den in der Wohnung vorhandenen Gegenständen eine Gefahr ausgehen könnte, berechtige sie jedenfalls nicht zu einer Art der Durchsuchung, bezüglich welcher sogar „für Polizei- und Ordnungsbehörden selbst bei Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung bzw. beim Verdacht auf Straftaten strenge Beschränkungen gelten“.

**AG Tempelhof-Kreuzberg**
**Urteil vom 20.04.2016**
**AZ: 25 C 55/15**

## Berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils der Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

**Der Wunsch, in einer Wohngemeinschaft mit Freunden zusammenzuleben, ist ein ausreichendes berechtigtes Interesse an der Untervermietung und kann einen Anspruch auf Untermieterlaubnis für einen Teil der Wohnung begründen.**

Zwei Mieterinnen einer 100 qm großen 3½-Zimmer-Wohnung baten ihre Vermieterin um Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers an eine Freundin, mit der sie gerne in einer Wohngemeinschaft zusammenleben würden. Die Vermieterin verweigerte die Erlaubnis, da kein „berechtigtes Interesse“ vorliege und sie keine Wohngemeinschaften im Hause

wünsche. Das Amtsgericht verurteilte sie jedoch zur Erlaubnis der Untervermietung. Auch der (nach Beginn des Mietverhältnisses) entwickelte Wunsch, mit einer Freundin in einer Wohngemeinschaft zusammenzuleben, sei ein vernünftiges und nachvollziehbares Interesse, es müsse nicht zwingend ein wirtschaftliches Interesse hinzukommen. Da die Wohnung mit drei Personen nicht überbelegt würde und die Vermieterin auch keine Einwände gegen die Person der Untermieterin vorgebracht hatte, sei er daher zur Erlaubnis verpflichtet.

*Anmerkung: Auch wenn ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung vorliegt, muss vor Aufnahme des Untermieters/der Untermieterin in die Wohnung unbedingt die Erlaubnis (notfalls im Wege der Klage) des Vermieters eingeholt werden. Sie sollten sich also zunächst in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen, wenn Sie die Untervermietung eines Teils Ihrer Wohnung planen.*

**LG Berlin**
**Beschluss vom 02.05.2016**
**AZ: 65 S 115/16**

## Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

**Vier jeweils um wenige Tage verspätete Mietzahlungen vor Abmahnung und zwei weitere kurzzeitig verspätete Zahlungen nach Abmahnung stellen zwar Pflichtverletzungen dar, jedoch rechtfertigen diese nicht in jedem Fall den Ausspruch einer Kündigung.**

Der Mieter zahlte im Jahr 2015 in vier Monaten die Miete jeweils um wenige Tage verspätet. Nach einer entsprechenden Abmahnung im August 2015 gingen zwei weitere Mietzahlungen – für September 2015 und Oktober 2015 – ebenfalls mit fünf bzw. zwei Tagen Verspätung beim Vermieter ein. Dieser kündigte darauf das Mietverhältnis am 11. November 2015. Bereits das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hatte die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen (Urteil vom 16. Februar 2016, AZ: 9 C 278/15, siehe MieterEcho Nr. 380/ April 2016). Die Berufung des Vermieters hatte keinen Erfolg. Das Landgericht Berlin stellte in seinem Beschluss vom 2. Mai 2016 klar, dass es sich bei den nur geringfügig verspäteten Zahlungen um „Pflichtverletzungen geringeren Gewichts“ handele. Ob solche den Vermieter zur Kündigung berechtigen, sei jeweils anhand der Gesamtumstände des Einzelfalls zu beurteilen. In diesem Fall sei einerseits zu berücksichtigen, dass die zwar regelmäßige (monatliche), aber nicht pünktliche Zahlungsweise von der Voreigentümerin über längere Zeiträume nicht beanstandet worden war. Andererseits habe der Mieter seine Zahlungsweise noch vor Ausspruch der Kündigung, nämlich bereits für November 2015, geändert und seither pünktlich per Dauerauftrag gezahlt. Das Festhalten am Vertrag sei dem Vermieter „in der Gesamtschau all dieser Umstände“ noch nicht unzumutbar.

**BGH**
**Urteil vom 03.02.2016**
**AZ: VIII ZR 69/15**

## Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit Sachverständigengutachten

**Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Etwaige kleinere Mängel des Gutachtens führen nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen.**

Ein Vermieter stützte sein Mieterhöhungsverlangen auf ein von ihm eingeholtes Gutachten. Das Landgericht hielt das Erhöhungsverlangen mangels ausreichender Begründung für unzulässig. Das Gutachten sei deshalb unzureichend, weil es keine Ausführungen zur Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren enthalte und auch nicht erkennen lasse, für welchen Zeitpunkt die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt worden sei. Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht. An ein für die (formelle) Begründung eines Mieterhöhungsverlangens verwendetes Gutachten seien nicht die gleichen hohen Anforderungen zu stellen wie an ein vom Gericht zu Beweiszwecken einzuholendes Sachverständigengutachten. Die Begründung des Mieterhöhungsverlangens diene nicht dazu, „bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete zu führen oder dem Mieter ein etwaiges Prozessrisiko abzunehmen“. Vielmehr reiche es für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens aus, „wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar im Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können, und so die Entscheidung zu treffen, ob er der Mieterhöhung zustimmen will“. Diesen Anforderungen werde das dem Erhöhungsverlangen beigefügte Gutachten gerecht und daher sei das Mieterhöhungsverlangen formell wirksam. Ob das Mieterhöhungsverlangen auch materiell wirksam, also der Höhe nach gerechtfertigt ist, muss nun das Landgericht entscheiden, da es dies bislang nicht geprüft hatte.

**BGH**
**Urteil vom 11.05.2016**
**AZ: VIII ZR 209/15**

## Einwendungsausschluss bei Betriebskostenabrechnungen

**Der Einwendungsausschluss gemäß § 556 Absatz 3 Satz 6 BGB gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die gemäß § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.**

Der Vermieter einer Eigentumswohnung rechnete mit Schreiben vom 12. Juli 2012 die Betriebskosten für 2011 ab, indem er den Mietern mit einem Anschreiben die Abrechnung der Verwaltung der Wohnungseigentümer übermittelte. Diese wies „umlagefähige Kosten“ in Höhe von 2.541,24 Euro aus. Daneben enthielt die Abrechnung nicht auf die Mieter umlegbare Kosten für Verwaltung und Instandhaltung, welche ausdrücklich als nicht umlagefähig bezeichnet wurden und sich mit den als umlagefähig bezeichneten Kosten auf einen Gesamtbetrag von 3.894,41 Euro summierten. Diesen Gesamtbetrag zuzüglich der von ihm gezahlten Grundsteuer setzte der Vermieter in seinem Anschreiben als „Kosten gemäß Abrechnung“ an, von welchen er Vorauszahlungen der Mieter abzog, allerdings setzte er 700 Euro weniger als von den Mietern tatsächlich gezahlt ab. Aus diesen Gründen endete die Abrechnung – statt mit einem Guthaben der Mieter – mit einer Nachforderung des Vermieters, welche die Mieter nicht beglichen. Erstmals mit Schreiben vom 10. Mai 2014 rügten die Mieter die Umlage nicht umlagefähiger Kosten und den falschen Ansatz der Vorauszahlun-



Auch wenn ein solcher Fall übertrieben und konstruiert ist: Dem BGH zufolge könnten Vermieter – theoretisch – sogar Ausgaben für ihre Urlaube in Betriebskostenabrechnungen einstellen. Wenn Mieter/innen dies nicht innerhalb der 12-monatigen Ausschlussfrist rügen, müssen sie zahlen. Mieter/innen sollten auf jeden Fall die Betriebskostenabrechnungen immer sorgfältig prüfen. Foto: Tanja Lidke/Pixelio.de

gen. Sie klagten auf Auszahlung des sich bei korrekter Abrechnung ergebenden Guthabens. Ihre Klage hatte jedoch nur teilweise Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Absatz 3 Satz 6 BGB auch für Kosten gilt, welche nach der Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Da die Einwendungsfrist bezüglich der am 12. Juli 2012 zugegangenen Abrechnung am 31. Juli 2013 endete, konnten sich die Mieter auf die tatsächlich geleisteten höheren Vorauszahlungen nicht mehr berufen. Auch gegen den Ansatz der grundsätzlich nicht umlagefähigen Instandsetzungs- und Verwaltungskosten hätten die Mieter nach Auffassung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich nicht mehr vorgehen können. Hier rettete sie lediglich der Umstand, dass der Vermieter sich in seiner Abrechnung auf die Abrechnung der Verwaltung der Wohnungseigentümer bezogen hatte, welche diese Kosten ausdrücklich als nicht umlagefähig auswies. Er habe damit bereits bei der Abrechnung zum Ausdruck gebracht, dass ihm diese Positionen nicht zustehen. Hieran müsse er sich auch nach Ablauf der Einwendungsfrist nach „Treu und Glauben“ festhalten lassen.

*Anmerkung: Nimmt man die Ausführungen des BGH ernst, wonach die Ausschlussfrist für Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen auch für Kosten gilt, die nach der Definition der Betriebskostenabrechnung gar keine Betriebskosten sind, könnten Vermieter – was wir natürlich keinem redlichen Vermieter unterstellen wollen – künftig auch ihre Urlaubskosten oder sonstigen privaten Lebenshaltungskosten in Betriebskostenabrechnungen einstellen. Versäumen rechtsunkundige Mieter/innen die Einwendungsfrist, zahlen sie auch dafür ihren „Anteil“. Prüfen Sie deshalb Ihre Betriebskostenabrechnung gewissenhaft und achten Sie auch darauf, dass der Vermieter die Vorauszahlungen in tatsächlicher Höhe berücksichtigt hat. Sie können die Abrechnung auch in einer Beratungsstelle überprüfen lassen (siehe nächste Seite).*

**BGH**
**Urteil vom 20.01.2016**
**AZ: VIII ZR 152/15**

## Formularklauseln zu Betriebskosten

**Die Unklarheitenregel des § 305c Absatz 2 BGB kommt nur zur Anwendung, sofern nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel verbleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar sind. Hierbei bleiben Verständnismöglichkeiten unberücksichtigt, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend sind und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kommen.**
**Einer unter der Geltung des § 4 Absatz 1 und 2 MHG (Miethöhegesetz) von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formularklausel, die bestimmt „spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen“, ist keine Ausschlusswirkung dahingehend beizumessen, dass der Vermieter mit Ablauf dieser Frist gehindert ist, Heizkostennachforderungen geltend zu machen.**

Ein Mietvertrag aus dem Jahr 1980 enthielt eine Formularklausel, wonach spätestens bis zum 30. Juni eines jeden Jahres über die vorangegangene Heizperiode (1. Mai bis 30. April) abzurechnen ist. Die Mieter verweigerten eine Nachzahlung für die Heizkosten 2011/2012, welche erst mit der Abrechnung vom 30. Oktober 2012 geltend gemacht wurde. Sie waren, wie auch die 18. Zivilkammer des Landgerichts Berlin im nachfolgenden Prozess, der Auffassung, dass der Vermieter aufgrund der Verspätung keine Nachforderungen mehr geltend machen könne. Dem widersprach der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 20. Januar 2016. Zwar sei eine Verkürzung der inzwischen auch für Altmietverträge geltenden gesetzlichen Abrechnungsfrist (spätestens nach 12 Monaten) durch Formularvereinbarungen möglich. Dies habe zur Folge, dass hier der Vermieter aufgrund der von ihm selbst verwendeten Klausel verpflichtet sei, spätestens zwei Monate nach Ablauf jeder Heizperiode (am 30. April jedes Jahres) über die Heizkosten abzurechnen. Dies führe jedoch nicht dazu, dass Nachforderungen ausgeschlossen seien, wenn er zwar nach Ablauf der vereinbarten zwei Monate, aber vor Ablauf der gesetzlichen Frist von 12 Monaten abrechne. Dies ergebe sich bereits daraus, dass auch der später in Kraft getretene § 556 BGB zwischen der Abrechnungsfrist (spätestens nach 12 Monaten) in § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB und der Ausschlussfrist für Nachforderungen in § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB unterscheide. Ergäbe sich aus dem Ablauf der Abrechnungsfrist automatisch ein Ausschluss von Nachforderungen, wäre § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB entbehrlich gewesen. Die im Mietvertrag enthaltene Regelung habe daher nur die Wirkung, dass der Mieter eine Abrechnung bis zum 30. Juni eines jeden Jahres verlangen und danach gegebenenfalls von seinem Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Vorauszahlungen Gebrauch machen könne.

## VORMITTAGSBERATUNG

Jeden Mittwoch 10 bis 12 Uhr
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Donnerstag 10 bis 12 Uhr
Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10 bis 13 Uhr
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 10.30 bis 12.30 Uhr
Prenzlauer Berg, Fehrbelliner Straße 92, Nachbarschaftshaus

Zusätzlich bieten wir für Mitglieder, die aus beruflichen Gründen verhindert sind, die regulären Beratungsstellen aufzusuchen, jeden Dienstag und Freitag von 11 bis 13 Uhr in der Möckernstraße 92 eine mietrechtliche Beratung an. Für diese Beratung ist eine telefonische Anmeldung unter 030 - 2168001 erforderlich.

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.
Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Jeden Montag 19 bis 19.30 Uhr
Prenzlauer Berg, Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
Keine Beratung bis einschließlich 15.08.2016

Jeden Dienstag 11 bis 13 Uhr
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 13 bis 16 Uhr
Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## SOZIALBERATUNG

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

Jeden Montag 16 bis 18 Uhr*
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadır

Jeden Dienstag 19 bis 20 Uhr
Kreuzberg, Möckernstraße 92
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Mittwoch 13 bis 16 Uhr
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Jeden Freitag 15 bis 17 Uhr*
Neukölln, Sonnenallee 101
Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist nur bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Bitte nennen Sie zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen. Fassen Sie sich bitte im Interesse weiterer ratsuchender Mitglieder kurz. Es empfiehlt sich, vor dem Anruf die Fragen zu notieren. Auch kann die Kurzberatung zur Vorbereitung auf eine Beratung in der Beratungsstelle nützlich sein.
Die telefonische Kurzberatung erreichen Sie über die Telefonnummern 030 - 21002571 und 030 - 21002572 zu folgenden Zeiten:

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

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mietparteien eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre eigenen Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft, dass die Mieter/innen Hausversammlungen durchführen, um sich auszutauschen, zu informieren und eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.
Informationen und Kontakt telefonisch unter 030 - 21002584.

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

Friedrichshain Jeden 3. Montag im Monat 20 Uhr
Mieterladen, Kreutziger Straße 23

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat 18:30 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101

Prenzlauer Berg Jeden 1. Donnerstag im Monat 20 Uhr
Christburger Straße 29

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Lichtenberg, Spandau, Tempelhof, Wedding
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html
Bei den Bezirksgruppentreffen findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

## VOR-ORT-BÜROS

Hier finden Sie Informationen, Tipps, Kontakte und haben die Möglichkeit der Berliner MieterGemeinschaft beizutreten.
In den Vor-Ort-Büros findet keine Rechtsberatung statt. Rechtsberatung erfolgt ausschließlich durch Rechtsberater/innen in den dafür ausgewiesenen Beratungsstellen (siehe hintere Umschlagseite).

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

Lichtenberg
Jeden 2. Donnerstag im Monat, 16 bis 18 Uhr, Erich-Kuttner-Straße 31b
Nachbarschaftstreff Quatschtrommel
S Landsberger Allee, Storkower Straße M5, M6, M8 156

# Unsere Beratungsstellen

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

**Bringen Sie als Nachweis über Ihre Mitgliedschaft das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg mit.**

## Charlottenburg

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Sophie-Charlotten-Straße 30 A, Hinterhaus, 2. OG, abw gGmbH, Sprachschule, ♿
  Ⓢ Westend 🚌 309, 145
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
  Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
  Haus am Mierendorffplatz
  Ⓤ Mierendorffplatz
  Ⓤ und Ⓢ Jungfernheide 🚌 M27, X9

## Friedrichshain

- **Montag** 18 bis 20 Uhr
  Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
  Ⓤ Samariterstraße 🚋 21
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
  Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
  Ⓤ Samariterstraße 🚋 21

## Hellersdorf

- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
  **jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**
  Albert-Kuntz-Straße 58
  Mittendrin leben e.V., ♿
  Ⓤ Louis-Lewin-Straße 🚋 195
  **Keine Beratung am 10.08.2016**

## Hohenschönhausen

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

## Köpenick

- **Montag** 17 bis 19 Uhr
  Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
  Ⓢ Schöneweide weiter mit 🚋 63 oder 67
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
  Puchanstraße 9, Rabenhaus e.V., ♿
  Ⓢ Köpenick 🚌 X69, 269, 164
  🚋 60, 61, 62, 63, 68

## Kreuzberg

- **Montag** 19 bis 20 Uhr
  Bergmannstraße 14
  Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.
  Ⓤ Gneisenaustraße, Mehringdamm
- **Mittwoch** 16 bis 17.30 Uhr
  Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
  Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße 🚌 M19
  **tercüman bulunmaktadır**
- **Donnerstag** 10 bis 12 Uhr
  Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße
  Ⓤ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße Ⓢ Yorckstraße 🚌 M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
  Mehringdamm 114
  Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock
  Ⓤ Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
  Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
  Ⓤ Kottbusser Tor 🚌 M29,140

## Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
  Frankfurter Allee 149
  1. OG, Bibliothek
  Ⓤ und Ⓢ Frankfurter Allee
- **Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
  **jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**
  Anton-Saefkow-Platz 14, 1. OG
  Anton-Saefkow-Bibliothek, ♿
  Ⓢ Storkower Straße
  🚋 M5, M6, M13, M16
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
  Einbecker Straße 85, 4. OG
  Geschäftsstelle der Volkssolidarität
  Ⓤ Friedrichsfelde Ⓤ und Ⓢ Lichtenberg

## Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
  Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
  Kontakt- und Begegnungsstätte (bitte klingeln)
  Ⓢ Marzahn 🚋 M6, M8, 18
  🚌 X 54, 154, 192, 195

## Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
  Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
  Comic-Bibliothek „Bei Renate"
  Ⓢ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
  Ⓤ Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
  🚋 M1, M6 🚌 240

## Neukölln

- **Montag** 13 bis 18 Uhr
  Sonnenallee 101
  Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167
  **saat 16 dan 18'e kadar tercüman bulunmaktadır**
- **Montag** 19 bis 20 Uhr
  Fritz-Reuter-Allee 50
  Seniorenfreizeitstätte Bruno Taut
  Ⓤ Blaschkoallee, Parchimer Allee
  🚌 M46, 171
- **Dienstag** 18.15 bis 19.15 Uhr
  Hobrechtstraße 55, Zugangsweg neben dem Spielplatz, Nachbarschaftsladen „elele"
  Ⓤ Hermannplatz
  🚌 M29, M41, 171, 194
- **Mittwoch** 10 bis 12 und 16 bis 19.30 Uhr
  Sonnenallee 101
  Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167
- **Freitag** 10 bis 17 Uhr
  Sonnenallee 101
  Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, 104, 167

## Pankow

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Schönholzer Straße 10, Eingang Mitte
  2. OG, Bücherstube, Stadtteilzentrum Pankow
  Nachbarschafts- und Familienzentrum, ♿
  Ⓤ und Ⓢ Pankow Ⓢ Wollankstraße
  🚋 M1 🚌 107, 155, 250, 255

## Prenzlauer Berg

- **Montag** 18 bis 19 Uhr
  Fehrbelliner Straße 92
  Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
  Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
  🚋 M1, M8, M12 🚌 240
- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Oderberger Straße 50, Kiez-Kantine
  Ⓤ Eberswalder Straße
  🚋 M1, M10, M12 🚌 240
- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Esmarchstraße 18
  Bürgerverein Pro Kiez e. V.
  🚋 M4, M10 🚌 200
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Greifenhagener Straße 28
  Sonntags-Club e. V.
  Ⓤ und Ⓢ Schönhauser Allee
  🚋 M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
  Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
  🚋 M2, M10
- **Freitag** 10.30 bis 12.30 Uhr
  Fehrbelliner Straße 92
  Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
  Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
  🚋 M1, M8, M12 🚌 240

## Reinickendorf

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Alt-Tegel 43
  Seniorenfreizeitstätte, Clubraum, ♿
  Ⓢ Tegel Ⓤ Alt-Tegel

## Schöneberg

- **Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
  Ⓢ Friedenau 🚌 187, 246
- **Dienstag** 19 bis 20 Uhr
  Nollendorfstraße 38, Mieterladen „Nollzie"
  Ⓤ Nollendorfplatz
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
  Nollendorfstraße 38, Mieterladen „Nollzie"
  Ⓤ Nollendorfplatz

## Spandau

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

## Steglitz

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Osdorfer Straße 121, Arbeiterwohlfahrt
  ♿ Zugang über den Parkplatz
  Ⓢ Osdorfer Straße 🚌 112, 186
- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
  Schildhornstraße 85a
  Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
  Ⓤ Schloßstraße 🚌 282

## Tempelhof

- **Montag** 17.30 bis 18.30 Uhr
  Kaiserin-Augusta-Straße 23, Kirchengemeinde Alt-Tempelhof, Bücherstube
  Ⓤ Kaiserin-Augusta-Straße
  🚌 170, 184, 246

## Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
  Stephanstraße 43, BürSte-Haus am Paechbrunnen.
  Durchgang zwischen Moa-Bogen und Ev. Kirche
  Ⓤ Birkenstraße Ⓢ Westhafen
  🚌 M27, 123

## Treptow

- **Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
  Dörpfeldstraße 54, Jugendhilfe Treptow-Köln e.V., Alte Schule
  Ⓢ Adlershof 🚋 60, 61
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
  Karl-Kunger-Straße 55
  Laden von „Loesje"
  Ⓢ Treptower Park 🚌 194, 171

## Wedding

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

## Weißensee

- **Dienstag** 18 bis 19 Uhr
  Bizetstraße 75, Ecke Herbert-Baum-Straße
  Berliner Stadtmission, ♿
  🚋 M4, M13, M12 🚌 255

## Wilmersdorf

- **Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
  Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang, ♿
  Ⓤ Blissestraße 🚌 101, 104, 249

## Zehlendorf

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

**Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten. Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).**

**Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.**