# MieterEcho

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 436 Oktober 2023





# Die Angst wohnt mit

## Eigenbedarfskündigungen als latente Bedrohung

Veranstaltungsreihe
**VERGESSENE UTOPIEN DES WOHNENS**
Freitag 27.10. | WIEN
Freitag 17.11. | RUMÄNIEN
Infos auf Seite 31

## IMPRESSUM

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

**Redaktion MieterEcho:** Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Rainer Balcerowiak (Schlussredaktion/ CvD), Andreas Hüttner, Hermann Werle, Philipp Möller, Matthias Coers (Bildredaktion), G. Jahn (Mietrecht)

**Kontakt:** Telefon: 030 – 21002584, E-Mail: me@bmgev.de
**Grafik:** nmp (Gestaltung/ Satz/ Bildredaktion)

**Titelbild:** Foto: Andreas Hüttner, Gestaltung: nmp
**Belichtung und Druck:** Königsdruck Berlin
**Redaktionsschluss:** 1.10.2023

© 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
E-Mail: verwaltung@bmgev.de  Webseite: www.bmgev.de

**ÖFFNUNGSZEITEN**
**Montag, Dienstag, Donnerstag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 17 Uhr**
**Mittwoch 10 bis 13 Uhr**
**Freitag 10 bis 13 Uhr und 14 bis 16 Uhr**

**Fahrverbindung:**
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 findet während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung statt.**

## PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

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

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 1,00 € 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

## BEZIRKSGRUPPENTREFFEN

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

Friedrichshain Jeden 3. Donnerstag im Monat, 20 Uhr
Stadtteilbüro, Warschauer Straße 23, ♿
U Frankfurter Tor M10
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

Kreuzberg Jeden 1. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft, Möckernstraße 92
U Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße S Yorckstraße M19
E-Mail: kreuzberg@bmgev.de

Lichtenberg Jeden 1. Montag im Monat, 18 Uhr
Café Wostok, Weitlingstraße 97
S Nöldnerplatz 240, 194
E-Mail: lichtenberg@bmgev.de

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101
U Rathaus Neukölln M41, 104, 167
E-Mail: neukoelln@bmgev.de

Prenzlauer Berg Jeden 2. Mittwoch im Monat, 20 Uhr, in virtueller Form als Video- und Telefonkonferenz; Zugangsdaten bitte erfragen via E-Mail an prenzlauerberg@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:
Marzahn, Schöneberg, Spandau, Tempelhof, Wedding
Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 – 21002584.
Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

## INHALT


**TITEL**

4 **Kapitalrendite bestimmt Verdrängungsgeschehen**
Eigenbedarfskündigungen gefährden die Mieterstadt Berlin
Andrej Holm

7 **Wer nicht kämpft, hat schon verloren**
Solidarische Unterstützung gegen drohenden Wohnungsverlust
Peter Nowak

8 **Das Übel an der Wurzel packen**
Umfassendes Verbot von Eigenbedarfskündigungen notwendig
Rainer Balcerowiak

10 **Mietwohnungen müssen Mietwohnungen bleiben**
Der Kündigungsschutz muss beträchtlich erweitert werden
Klaus Mindrup

12 **„Wir Mieter/innen haben selber Eigenbedarf!“**
Interview mit der Gruppe „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“
Andreas Hüttner

14 **Was ist eigentlich Eigenbedarf?**
Vermieter/innen haben bei Kündigungen eine starke Position
Franziska Dams

16 **Wenn der Körper nicht mehr mitspielen will**
Drohender Wohnungsverlust kann zu schweren Erkrankungen führen
Andrea Wiedemann

18 **Wenn der Rechtsstaat tödlich wird**
Weltweit viele Suizide wegen Zwangsräumungen dokumentiert
Andrea Wiedemann

**BERLIN**

19 **Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen**
Interview mit Rechtsanwalt Christian Wisch
Gisela Jahn

**WOHNEN INTERNATIONAL**

20 **Kommunisten auf der Überholspur**
Die Erfolge der KPÖ basieren auch auf ihrer Wohnungspolitik
Hermann Werle

22 **Marxismus als Werkzeug und Kompass**
Interview mit Eveline Würger und Robert Krotzer
Paula Maether und Hermann Werle

**MIETRECHT AKTUELL**

24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Fragen und Antworten zu Eigenbedarfskündigungen
Rechtsanwalt Jan Becker

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


## Liebe Leserinnen und Leser,

„Wir haben viele alte Häuser und wir haben einen wachsenden Bedarf an Wohnraum und an bezahlbaren Einfamilienhäusern“, erklärte die Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) der *Neuen Osnabrücker Zeitung*. „Um das zusammenzubringen, will ich ein neues Programm zur Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien aus der Taufe heben“.
Um zu begreifen, wie der wachsende Bedarf an Wohnraum durch die Förderung des Erwerbs alter Häuser gedeckt werden kann, muss man wahrscheinlich – wie Frau Geywitz – sein gesamtes Berufsleben innerhalb des Politzirkus der SPD verbracht haben. Das lohnt sich auf jeden Fall, auch wenn seinerzeit die Wahl zur Parteivorsitzenden zusammen mit Olaf Scholz verloren ging, denn jetzt ist sie Bauministerin und kann ihre wohnungspolitische Inkompetenz zur Schau stellen. Der Wohnungsmangel ist enorm und der Bedarf steigt – nicht zuletzt durch die Migrationsbewegungen – ständig. Doch die Sorge der Bauministerin gilt der Erhöhung der Förderung von Wohnungseigentum für Familien der Mittelschicht. „Mehr Menschen werden sich mit unserer neuen Förderung ein Haus, ein bestehendes oder ein neues Haus kaufen können,“ verspricht sie auf dem Wohnungsbaugipfel den Besserverdienenden und erhöht die Höchstgrenze beim zu versteuernden Einkommen von 60.000 Euro auf 90.000 Euro für Inanspruchnahme der Fördermittel aus dem Programm „Wohneigentum für Familien“.
Der Markt wird es richten! Deshalb will sie „Erstens den Markt durch stabile Konditionen stabilisieren, zweitens den Markt wiederbeleben durch Förderung und drittens etwas Neues wagen und experimentieren.“ Was ist für Frau Geywitz neu? Doch nicht etwa ein staatlicher/kommunaler Wohnungsbau? Das wäre tatsächlich etwas Neues, doch so weit dürfte ihre Experimentierfreude nicht reichen. Nein, es sind die Steuervorteile durch besondere Abschreibungsregeln, die sogenannte degressive AfA. Dabei handelt es sich um ein milliardenschweres Steuergeschenk. Der Entwurf wurde schon am 30. August auf der Klausurtagung der Regierung in Meseberg als Teil des Wachstumschancengesetzes beschlossen. Die Verabschiedung dieses Gesetzes im Bundestag ist für den 10. November geplant. Damit wird erneut eine Wohnungspolitik auf den Weg gebracht, die in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts zu Exzessen der privaten Bereicherung geführt hat.
Wie konsequent diese Richtung verfolgt wird, zeigt sich auch darin, dass die ständig steigenden Mieten überhaupt nicht erwähnt werden. Von einer „Mieterschutzoffensive“ ist diese Bauministerin weit entfernt. An eine dringend notwendige Stärkung der Mieterrechte angesichts der massiven Welle von Eigenbedarfskündigungen wird ebenso wenig gedacht wie an einen Mietendeckel. Vom Standpunkt der Mieter/innen ist dieses Bundesbauministerium katastrophal fehlbesetzt.

IHR MIETERECHO

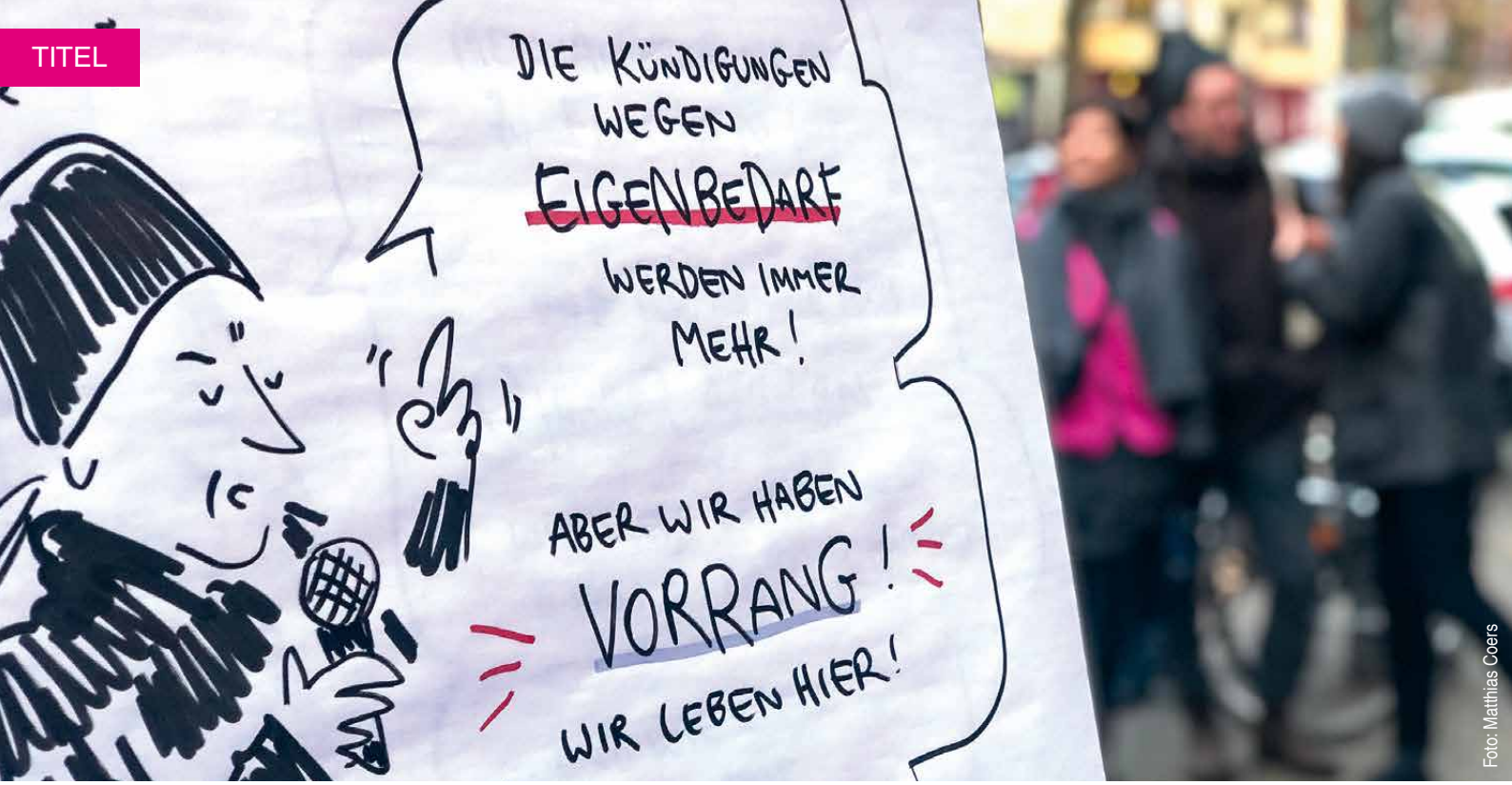



Foto: Matthias Coers

# Kapitalrendite bestimmt Verdrängungsgeschehen

Umwandlung und Eigenbedarfskündigungen gefährden die Mieterstadt Berlin

*Von Andrej Holm*

**Hausgemeinschaften und auch Mietrechtsanwält/innen berichten immer häufiger von Eigenbedarfskündigungen. Im Mietrecht bietet ein angekündigter Eigenbedarf der Eigentümer/innen einen der wenigen Kündigungsgründe überhaupt. Doch Daten zur Zahl des selbstgenutzten Eigentums deuten darauf hin, dass viele Eigenbedarfskündigungen gar nicht mit der Absicht ausgesprochen werden, die Wohnung selbst zu nutzen.**

Der Verkauf von Eigentumswohnungen begleitet den Berliner Wohnungsmarkt seit drei Dekaden. Allein im Zeitraum zwischen 1992 und 2021 dokumentierte der Gutachterausschuss für Immobilien insgesamt fast 540.000 Verkaufsfälle. Rein rechnerisch entspricht das mehr als einem Viertel des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt. Im selben Zeitraum wurden fast 340.000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt, sodass sie im Verkaufsfall zum Gegenstand von Eigenbedarfskündigungen werden können. Die Daten geben keinen Aufschluss darüber, wie viele der umgewandelten Wohnungen bereits verkauft wurden. Das intensive Verkaufsgeschehen der vergangenen Jahre legt jedoch nahe, dass ein Großteil der umgewandelten Wohnungen auch verkauft wird. Mit Ausnahme der zweiten Hälfte der 1990er Jahre lag die Zahl der Verkaufsfälle immer über der Zahl der Umwandlungen. Auch wenn der Erwerb von Eigentumswohnungen auch im Neubau stattfinden kann und in den Summen der Verkaufsfälle Mehrfachverkäufe enthalten sind, stellen Umwandlungen auf Vorrat – also ohne anschließenden Verkauf – eher die Ausnahme als den Regelfall dar.

Für den Zeitraum ab dem Jahr 2000 liegen auch Daten zur Anzahl der Haushalte vor, die im selbstgenutzten Eigentum wohnen. Diese Zahl ist von 192.000 im Jahr 2000 auf fast 320.000 im Jahr 2021 um über 125.000 Wohnungen (+ 65%) gestiegen. Die Zahl der Mietwohnungen ist im selben Zeitraum lediglich um knapp 10.000 (+ 0,6%) angewachsen. Berlin bleibt mit über 1,6 Millionen Mietwohnungen auch weiterhin eine Stadt des Mietwohnens, doch der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen hat sich in den letzten 20 Jahren von gerade mal 10% auf 16% erhöht.

## Über 200.000 Haushalten droht Kündigung

Die Entwicklung des selbstgenutzten Eigentums zeigt dabei deutlich, dass nicht jede verkaufte Eigentumswohnung durch die Erwerber/innen auch tatsächlich selbst genutzt wird. Trotz des umfangreichen Verkaufsgeschehens in den vergangenen zwei Dekaden ist die Zahl der selbstnutzenden Eigentümer/innen um lediglich 126.000 gestiegen. Rein rechnerisch entspricht das einem Anteil von 29%. Selbst wenn Mehrfachverkäufe von Wohnungen berücksichtigt werden, zeigen die Daten, dass ein erheblicher Anteil von Wohnungen gekauft wird,

um sie zunächst weiter zu vermieten. Auch unter der Annahme, dass alle zusätzlichen Selbstnutzer/innen seit dem Jahr 2000 in vorher umgewandelten Wohnungen leben, bleibt eine Lücke von mindestens 125.000 umgewandelten Mietwohnungen, die noch nicht als Eigenbedarf genutzt werden. Zuzüglich der nicht aktivierten Umwandlungen aus den 1990er Jahren dürfte über mindestens 200.000 Mieter/innen das Damoklesschwert einer möglichen Eigenbedarfskündigung schweben.

Der Gesamtumsatz der verkauften Eigentumswohnungen beträgt in der Summe seit 1992 über 90 Milliarden Euro. Der mittlere Preis der dokumentierten Verkaufsfälle lag bei etwa 175.000 Euro je Wohnung bzw. 2.400 Euro/qm.

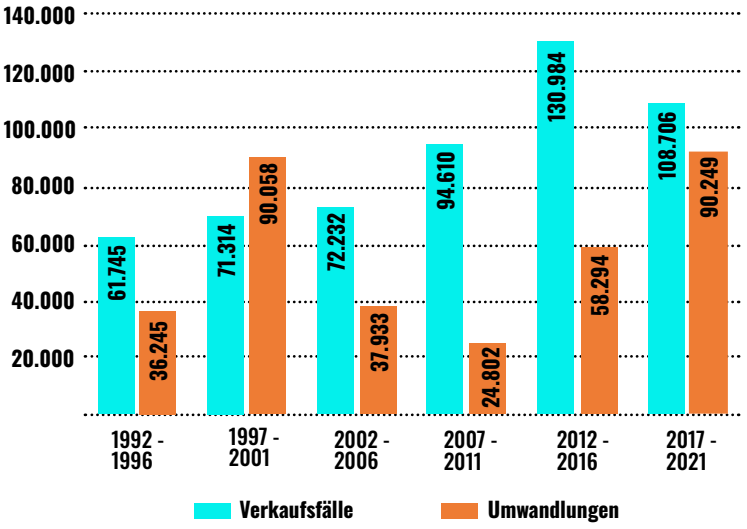
Ein Blick auf den Zeitverlauf zeigt eine enorme Preiseskalation in der letzten Dekade. Bis zum Jahr 2011 lagen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Durchschnitt bei 115.000 Euro je Verkaufsfall und hatten einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von etwa 1.500 Euro. In den Jahren 2012 bis 2016 stieg der durchschnittliche Preis auf über 180.000 Euro je Verkaufsfall und 3.565 Euro/qm. Im Zeitraum von 2017 bis 2021 kosteten die verkauften Eigentumswohnungen im Durchschnitt über 300.000 Euro und die Quadratmeterpreise waren im Mittel auf 4.595 Euro/qm gestiegen. Für das Jahr 2022 ergeben die Daten aus Umsatz und Verkaufsfällen einen durchschnittlichen Verkaufspreis von knapp 390.000 Euro je Wohnung, das entspricht mehr als 5.000 Euro/qm.

Während die hohen Umwandlungszahlen Ende der 1990er Jahre als Effekt einer politisch unterstützen Eigentumsoffensive zu erklären sind, verweisen die Daten der letzten Jahre auf einen ökonomischen Zusammenhang: je deutlicher der Preisanstieg von Eigentumswohnungen, desto intensiver das Umwandlungsgeschehen.

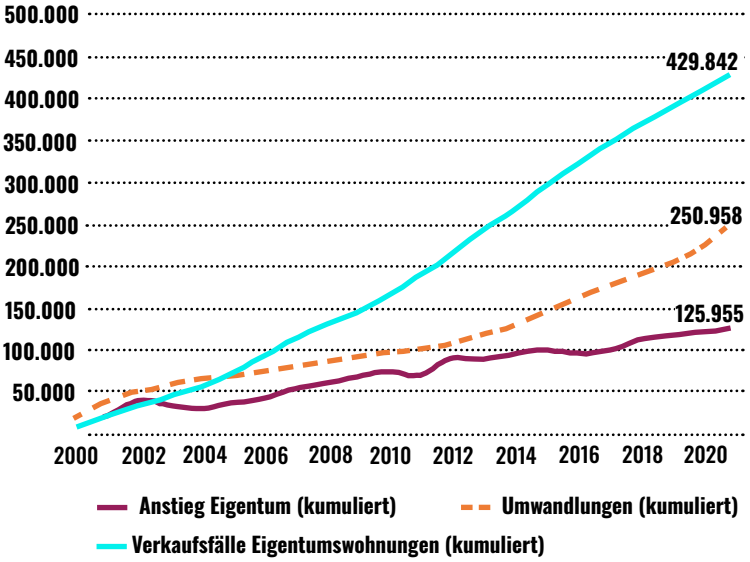
Ob der Kauf einer Eigentumswohnung als Kapitalanlage dient, auf eine Selbstnutzung zielt oder auf einen Weiterverkauf zu höheren Preisen, hängt in erster Linie von den zu erwartenden Erträgen aus der Vermietung ab. Vor allem, wenn hohe Mieteinnahmen eine hohe Verzinsung des eingesetzten Kapitals ermöglichen, hat die Vermietung der Wohnungen eine höhere ökonomische Attraktivität als die Selbstnutzung oder der Verkauf. Aus der ökonomischen Perspektive kann die Mietzahlung als Verzinsung des in der Immobilie gebundenen Kapitals angesehen werden. In historischen Beschreibungen der Wohnsituation ist deshalb oft von „Zinshäusern“ die Rede, wenn über den Mietwohnsektor geschrieben wird. Die rechnerische Mietverzinsung als Relation zwischen den Immobilienwerten und den Mietpreisen kann dabei zeigen, ob und wie stark sich das Geschäft mit der Miete lohnt.

Im Jahr 2000 lag der Verkaufswert für Eigentumswohnungen in Berlin bei durchschnittlich 1.432 Euro/qm – die durchschnittliche Bestandsmiete wurde mit einer Nettokaltmiete von 4,28 Euro/qm angegeben. Da aus diesen Nettokaltmieten auch verschiedene Ausgaben (Verwaltungspauschale, Instandhaltungsrücklage, Mietausfallwagnis etc.) getragen werden müssen, werden 1,83 Euro/qm als Bewirtschaftungskosten abgezogen, sodass zur Berechnung der Mietverzinsung monatliche Einnahmen von 2,46 Euro/qm berücksichtigt werden. Der Jahreseinnahme pro qm beträgt im vorliegenden Beispiel 29,56 Euro/qm pro Jahr. Die jährliche Verzinsung des Kaufpreises durch die Bestandsmiete lag demnach bei 2,06%. Eine Verdrängung der Altmieter/innen hätte sich also nicht gelohnt, da die mittleren Angebotsmieten mit 4,09 Euro/qm knapp unter den Bestandsmieten lagen. Die rechnerische Mietverzinsung bei einer Neuvermietung lag damals bei 1,90% pro Jahr.

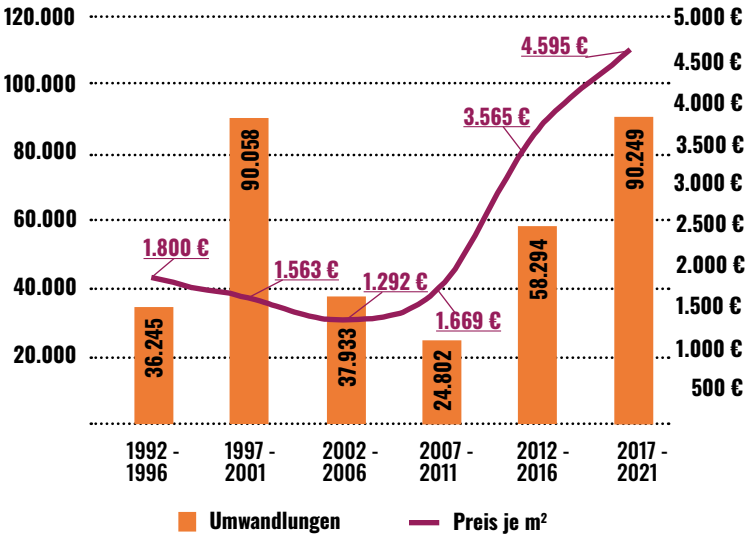
### Umwandlung und Verkauf von Eigentumswohnungen




### Umwandlung, Verkauf und Selbstnutzung von Eigentum

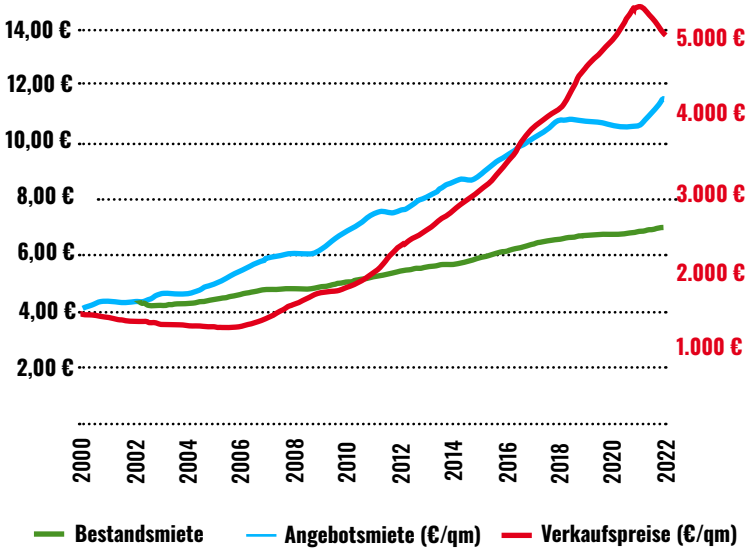



### Preisentwicklung und Umwandlungen

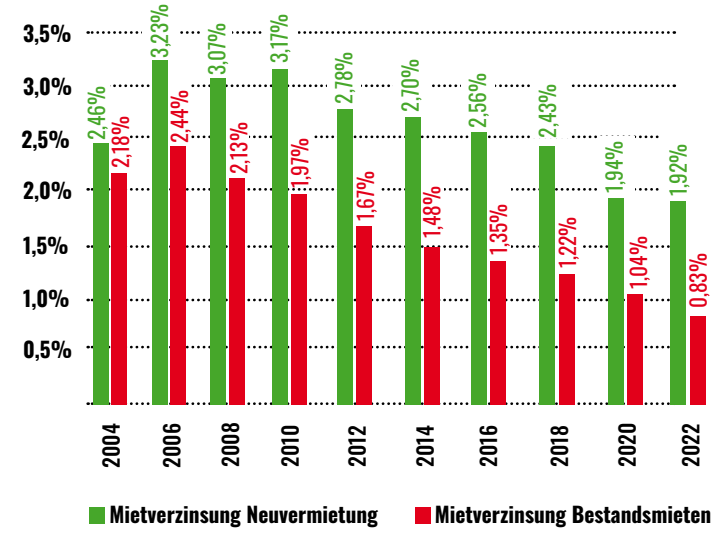



Quellen: IBB-Wohnugsmarktberichte / GAA-Immobilienmarktberichte / Infografiken: nmp

### Entwicklung der Mieten und Kaufpreise




### Mietverzinsungen im Zeitverlauf




Quellen: IBB-Wohnungsmarktberichte / GAA-Immobilienmarktberichte / Infografiken: nmp

## Weniger Kapitalrendite bei Vermietung

Doch schon im Jahr 2005 lagen die Neuvermietungsmieten mit 5,00 Euro/qm über den mittleren Bestandsmieten von 4,40 Euro/qm. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten (2005: 1,96 Euro/qm) lag die Mietverzinsung bei einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 1.270 Euro/qm bei 2,30% (Bestandsmieten) und 2,87% (Neuvermietung) pro Jahr. Den größeren Ertrag hätte es in diesen Jahren also bei einer Neuvermietung gegeben.

Auch im Jahr 2010 zeigt ein Vergleich von Kaufpreisen und Mieten ein ähnliches Bild. Mit Neuvermietungsmieten (6,79 Euro/qm) deutlich über den Bestandsmieten (5,02 Euro/qm) gingen bei den durchschnittlichen Kaufpreisen von 1.765 Euro/qm im Falle einer Neuvermietung eine höhere Mietverzinsung (3,17% pro Jahr) als bei der Fortsetzung des Bestandsmietverhältnisses (1,97% pro Jahr) einher. Die Neuvermietungsverzinsung erreichte im Jahr 2011 mit 3,22% einen Höhepunkt.

Weil ab diesem Zeitpunkt die Kaufpreise deutlich schneller und stärker stiegen als die Mieten, verschlechterte sich auch die Mietverzinsung. Im Jahr 2015 lagen die Neuvermietungsmieten mit 8,74 Euro/qm deutlich über den Bestandsmieten (5,84 Euro/qm). Abzüglich der geschätzten Bewirtschaftungskosten (2015: 2,28 Euro/qm) betrug die jährliche Mietverzinsung nur noch 2,57% im Falle einer Neuvermietung und lediglich 1,42% bei der Beibehaltung der bestehenden Mietverhältnisse.

Durch die Eskalation der Kaufpreise auf 5.416 Euro/qm im Jahr 2021 hat sich trotz ebenfalls steigender Mieten die Mietverzinsung weiter verschlechtert. Bei einer mittleren Neuvermietungsmiete von 10,55 Euro/qm betrug die Mietverzinsung (nach Abzug von 2,50 Euro/qm Bewirtschaftungskosten) nur noch 1,78% pro Jahr. Die Verzinsung der durchschnittlichen Bestandsmiete (6,79 Euro/qm) lag mit 0,95% sogar noch deutlich darunter. Aus einer rein wirtschaftlichen Perspektive lohnte sich im Jahr 2021 eine Vermietung einer Wohnung deutlich weniger als in den Vorjahren und steigerte so die ökonomischen Anreize für den Verkauf zu sehr hohen Preisen oder auch eine Selbstnutzung.

Deutlich wird im Zeitverlauf, dass sich die ökonomischen Bedingungen für das Geschäft mit den Immobilien verändern und damit Einfluss auf die Entscheidungen von Eigentümer/innen nehmen, ob Wohnungen eher vermietet, selbst genutzt oder weiterverkauft werden sollen. Besonders in den Jahren, in denen die Kaufpreisentwicklung hinter dem schnellen Anstieg der Neuvermietungsmieten zurückblieb, waren Mieterwechsel mit dem Ziel der Neuvermietung der schnellste Weg zur Steigerung des Gewinns. In den letzten Jahren sind die Kaufpreise aber so stark gestiegen, dass selbst eine Neuvermietung nur einen beschränkten Ertrag verspricht. Die beste Option für ökonomisch rationale Eigentümer/innen wäre es demnach, die Wohnungen zu noch höheren Preisen weiterzuverkaufen oder selbst in die Wohnung einzuziehen.

## Kündigungsschutz vor Eigenbedarf notwendig

Durchgehend – und das ist die dramatische Botschaft der Umwandlungs- und Verkaufsdaten – stehen aus der Perspektive derjenigen, die Geld mit Wohnungen verdienen wollen, die Bestandsmieter/innen mit ihren oft günstigen Mieten einem höheren Profit im Wege. Im Falle einer Aufteilung und Umwandlung in Einzeleigentum werden die Eigentümer/innen fast immer Druck auf die Bestandsmieter/innen ausüben, um entweder eine Neuvermietung zu höheren Kosten oder den Verkauf als Eigentumswohnung durchzusetzen. Die steigende Zahl der Eigenbedarfskündigungen ist aus dieser Perspektive weniger die Folge von veränderten Wohnpräferenzen solventer Immobilienbesitzer/innen, sondern vor allem ein Instrument der Verdrängung zur Sicherung höherer Erträge.

Die Berliner Politik ist mal wieder zu spät dran. 2021 wurde eine stadtweite Beschränkung von Umwandlungen durch die Umwandlungsverordnung nach § 250 des Baugesetzbuchs im Windschatten des Baulandmobilisierungsgesetzes beschlossen. Demnach stehen Umwandlungen in Einzeleigentum unter einem Genehmigungsvorbehalt und werden nur unter bestimmten Bedingungen erlaubt. Als Ausnahmen zählen die Zustimmung von zwei Dritteln der Mieterschaft, die Teilung des Nachlasses und ein Eigenbedarf innerhalb der Familie. Ganz unabhängig von der noch nicht einschätzbaren Wirksamkeit der Verordnung kommt die Regelung für die mindestens 200.000 Mieter/innen in bereits umgewandelten Wohnungen zu spät. Helfen würde hier nicht eine stadtweite Umwandlungsverordnung, sondern ein umfassender Kündigungsschutz, der auch Eigenbedarfsklagen ausschließt.

# Wer nicht kämpft, hat schon verloren

Rechtsschutz und solidarische Unterstützung sind wichtige Faktoren beim Kampf gegen Eigenbedarfskündigungen

*Von Peter Nowak*

**Klagen gegen Eigenbedarfskündigungen hatten vor Gericht lange Zeit fast keine Chance. Doch das hat sich in der letzten Zeit geändert. Ferhida H. (Name geändert) war sogar zweimal mit einer Eigenbedarfskündigung konfrontiert. Beim ersten Mal verlor sie vor Gericht und musste ausziehen. „Übernachtet habe ich in dieser Zeit bei Freunden und habe ständig nach einer Wohnung gesucht", erzählt die Frau dem *MieterEcho*. Dabei hatte sie weiterhin guten Kontakt zu ihren ehemaligen Nachbar/innen.**

So konnte Ferhida H. nachweisen, dass ihr Vermieter den Eigenbedarf nur vorgetäuscht hatte. Die Verwandte, die dort angeblich wohnen sollte, ist nie aufgetaucht. Ferhida H. verklagte den Vermieter und bekam Recht. Er musste einen geringen Teil ihrer Ausgaben nach dem erzwungenen Auszug bezahlen. Dazu gehören Kosten für den Transport und das Unterstellen der Möbel.

Nachdem sie in Kreuzberg nach langer Suche ihre neue Wohnung gefunden hatte, musste sie erneut gegen Verdrängung kämpfen. Zunächst verlangte der Vermieter eine unbegründete Mieterhöhung, gegen die sie sich erfolgreich wehrte. „Aus Frust bekam ich dann eine Eigenbedarfskündigung, mit der ich mich rund 3 Jahre rumschlagen musste", erzählt die Mieterin. Sie gewann vor Gericht, doch ihr Vermieter ging in die nächste Instanz und scheiterte erneut. Zur Begründung wurde vom Gericht angeführt, dass der Vermieter weitere Wohnungen in seinem Besitz hat, die teilweise sogar leer stehen. Nach seiner Niederlage hat der Vermieter angekündigt, die Wohnung verkaufen zu wollen. Es könnte also sein, dass Ferhida H. erneut um ihre Wohnung kämpfen muss.




Widerstand und Solidarität sind nicht immer erfolgreich, aber dringend nötig und für die Betroffenen eine große Entlastung. Foto: Matthias Coers

Die inzwischen „kampferprobte" Mieterin nennt drei Grundvoraussetzungen für einen erfolgreichen Kampf gegen eine Eigenbedarfskündigung. Dazu gehört vor allem ein Rechtsschutz für die juristische Auseinandersetzung. „Genauso wichtig ist aber auch ein gutes Verhältnis zu den Nachbar/innen", berichtet Ferhida H. Zusätzlich wurde die Frau auch von solidarischen Gruppen in Kreuzberg unterstützt. Die organisierten zu den öffentlichen Gerichtsverhandlungen eine solidarische Prozessbegleitung.

## Widerstand ist nicht immer erfolgreich

Auch Colleen Higgins hat im August 2023 die Klage gegen die Eigenbedarfskündigung ihres Vermieters gewonnen. „Nachdem wir die Kündigung erhalten hatten, waren wir sehr verängstigt und gestresst. Wir sprachen mit unseren Nachbarn darüber und fanden heraus, dass auch eine andere Wohnung gekündigt worden war. Wir suchten dann sofort Hilfe bei der Berliner MieterGemeinschaft", erzählt Higgins die ersten Schritte. „Wir wollten auf jeden Fall in unserer Wohnung bleiben. Selbst wenn die Eigentümer tatsächlich in unserer Wohnung leben wollen. Weil wir der Meinung sind, dass wir das Recht haben, in unserer Wohnung und in unserer Gemeinschaft zu bleiben."

Doch nicht jeder Kampf gegen Eigenbedarf hat vor Gericht Erfolg. Diese Erfahrung musste Steffi K. (Name geändert) aus dem Wedding machen. Die Mieterin wurde von ihrem Vermieter seit Jahren gemobbt. Dabei wurde er auch von den Nachbar/innen unterstützt. Es gab über Jahre vonseiten des Vermieters auch viele Kündigungsversuche, die aber scheiterten.

Das wären eigentlich Gründe, seine Eigenbedarfskündigung als unglaubwürdig anzusehen. Trotzdem hat Steffi K. nach einer fast dreijährigen Auseinandersetzung ihre Klage gegen die Eigenbedarfskündigung vor Gericht verloren. Wegen fehlendem Rechtsschutz kann sie nicht weiter klagen. Den Antrag auf Kostenübernahme für eine Mitgliedschaft bei der Berliner MieterGemeinschaft hatte das Jobcenter nicht rechtzeitig bearbeitet. Unterstützung bekam Steffi K. von verschiedenen sozialen Organisationen, unter anderem von der Weddinger Kiezkommune. Das war immerhin eine Ermutigung in ihrem langen Kampf um ihre Wohnung.

Es sind drei von vielen Beispielen, die zeigen, dass sich der Kampf gegen eine Eigenbedarfskündigung lohnt, auch wenn er nicht immer erfolgreich ist. Sie zeigen auch, wie wichtig dabei die Unterstützung von solidarischen Mieter/innen und die Mitgliedschaft in der Berliner MieterGemeinschaft sind.

# Das Übel an der Wurzel packen

Nur mit einem umfassenden Verbot von Eigenbedarfskündigungen könnten Mieter/innen wirksam vor Verdrängung geschützt werden

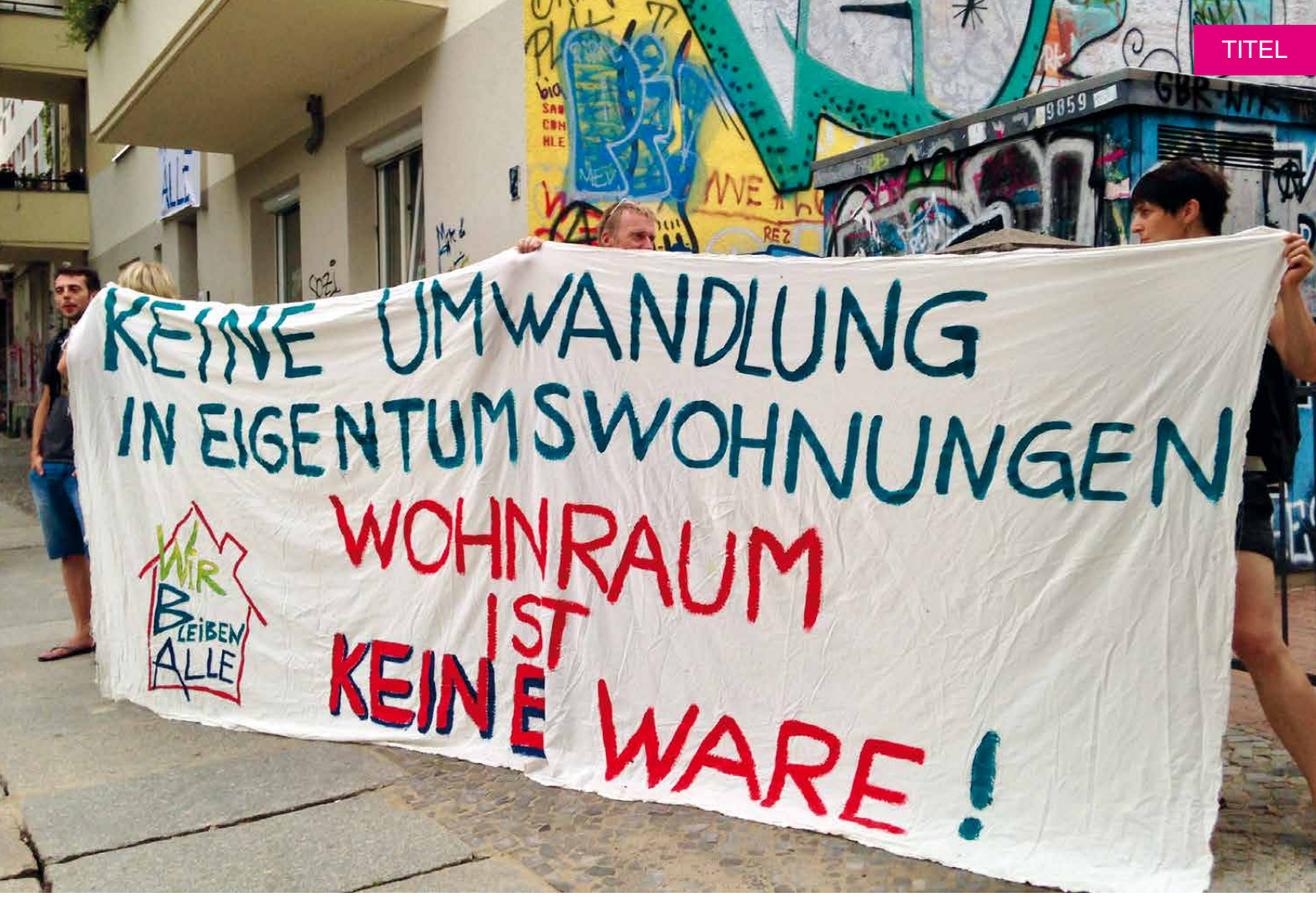
*Von Rainer Balcerowiak*

**Es war schon recht erstaunlich, dass 2021 mit Horst Seehofer (CSU) ausgerechnet ein Bundesbauminister aus den Reihen der Unionsparteien ein Gesetz auf den Weg brachte, das die Länder ermächtigte, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit „angespannten Wohnungsmärkten“ unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.**

Schließlich galten und gelten CDU und CSU besonders auf Bundesebene seit jeher als zuverlässige Partner der Immobilienlobby, die davon auch wenig begeistert war. Vier Kriterien wurden als Entscheidungsgrundlagen für die Länder vorgegeben. 1.) Die Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt. 2.) Die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt deutlich den bundesweiten Durchschnitt. 3.) Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird. 4.) Es besteht geringer Leerstand bei großer Nachfrage.
Allerdings hatte das „Baulandmobilisierungsgesetz“, in dem die Neuregelung für die Umwandlung untergebracht wurde, im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens einige Änderungen erfahren. Man könnte auch sagen, dem Genehmigungsvorbehalt wurden durch diverse Ausnahmetatbestände einige Zähne gezogen. So gilt das Genehmigungserfordernis nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Zudem können die Länder diese Grenze auf bis zu 15 Wohnungen ausweiten.
Ferner muss die Genehmigung erteilt werden, wenn 1.) das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterb/innen oder Vermächtnisnehmer/innen begründet werden soll, 2.) das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll, 3.) das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter/innenn veräußert werden soll und 4.) auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht mehr zumutbar ist. Besonders gravierend ist ferner, dass das Gesetz befristet ist und zum 31. Dezember 2025 ausläuft. Wird es nicht verlängert, können Umwandlungen anschließend wieder genehmigungsfrei erfolgen.

### Seehofers Gesetz als „Befreiungsschlag“

Der „rot-rot-grüne“ Berliner Senat handelte relativ schnell, und so trat bereits knapp drei Monate nach Inkrafttreten der Bundesregelung eine entsprechende Landesverordnung am 6. August 2021 in Kraft. Dabei gab es einige formale Unstimmigkeiten, und so musste die Verordnung erneut erlassen und fristgerecht im Amtsblatt samt der kompletten Begründung veröffentlicht werden. Sie galt dann ab dem 7. Oktober 2021.
Beim Senat sah man dies durchaus als Befreiungsschlag. Denn in den Vorjahren hatte sich das Umwandlungsgeschehen rasant beschleunigt, 2020 wurden 19.000 entsprechende Vorgänge registriert, 2021 waren es gar 29.000, weil die Immobilienbranche die vorerst letzte Chance vor dem „drohenden“ Gesetz nutzen wollte. Zudem hatte sich die 2013 erlassene „Umwandlungsverordnung“ der damaligen Landesregierung, die sich aufgrund der fehlenden Regelungskompetenz des Landes Berlins ohnehin nur auf Milieuschutzgebiete bezog, als weitgehend wirkungslos erwiesen. Denn auch sie beinhaltete weitgehende „Ausnahmetatbestände“, die die Versagung der Umwandlung ausschlossen. So reichte es, wenn der Besitzer erklärte, dass er die Wohnung in den ersten sieben Jahren nach Umwandlung nur an den jeweiligen Mieter verkaufen würde. Falls es während dieser Frist aber zu einem Mieterwechsel kommt, hat ein neuer Mieter keinen Anspruch auf den zusätzlichen Schutz von 5 Jahren vor einer Eigenbedarfskündigung. Ferner gab es auch bei dieser Verordnung zahlreiche Schlupflöcher, etwa wenn das Nichtzulassen der Umwandlung für den Eigentümer zur „wirtschaftlichen Unzumutbarkeit“ führen würde.
Wenn die seit 2021 geltende Verordnung ausläuft, gelten in den Milieuschutzgebieten wieder die vorherigen Regeln und generell für ganz Berlin die zehnjährige Schutzfrist vor Eigenbedarfskündigungen. Doch es gibt Lücken. So kann beim Erwerb von Eigentumswohnungen im Rahmen von Zwangsversteigerungen ein Sonderkündigungsrecht geltend gemacht werden, das allerdings substanziell begründet werden muss. Wenig bekannt ist ferner, dass ein privater Hausbesitzer im Prinzip auch Eigenbedarf für eine Mietwohnung geltend machen kann, wenn diese nicht in Einzeleigentum umgewandelt wurde.
Die befristete Regelung zum generellen Genehmigungsvorbehalt hat zweifellos eine gewisse Wirkung entfaltet, die auch in den verbleibenden drei Jahren anhalten wird. Das gilt besonders für Umwandlungen in Milieuschutzgebieten. Deren Zahl belief sich 2021 noch auf rund 13.000, 2022 waren es nur noch knapp 900. Doch es ist bereits jetzt absehbar, dass sich der „Umwandlungsstau“ ab 2026 in neuen Rekordzahlen entladen wird, denn die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebrochen. Und weder von der aktuellen, noch von einer künftigen Bundesregierung ist zu erwarten, dass diese Regelung aus Seehofers Baulandmobilisierungsgesetz erneut aufgelegt wird. Zumal die „Eigentumsförderung“ auch für den Erwerb von Bestandsimmobilien von fast allen Parteien wieder verstärkt in den wohnungspolitischen Kanon aufgenommen wird.
Für immer mehr Berliner Mieter/innen bedeutet dies schlicht, dass sie in ihren Wohnungen auf einer tickenden Zeitbombe sit-




Das Umwandlungsverbot muss über den 31. Dezember 2025 hinaus verlängert werden. Bei bereits umgewandelten Mietwohnungen hilft aber nur ein umfassendes Verbot von Eigenbedarfskündigungen. Foto: Matthias Coers

zen. Ohnehin ist der drohende Verlust der angestammten Wohnung – auch wenn dies erst in einigen Jahren akut werden würde – eine andauernde Belastung. Verstärkt wird dies aber durch die Tatsache, dass es für sehr viele Haushalte schlicht ein Ding der Unmöglichkeit ist und sein wird, eine vergleichbare, bezahlbare Wohnung zu finden – schon gar nicht in jenen Stadtteilen, in denen sich das Umwandlungsgeschehen konzentriert.

Die Stellschrauben der Berliner Landesregierung sind begrenzt, wie auch die höchstrichterlichen Urteile zum Mietendeckel und zum Vorkaufsrecht gezeigt haben. Dennoch könnte ein wohnungspolitisch im Sinne der Mieter/innen ambitionierter Senat in gewisser Weise gegensteuern. Etwa durch eine deutliche Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung, was aber ebenfalls juristisch als unzulässiger Eingriff in Eigentumsrechte gewertet werden könnte. Aber einen Versuch wäre es wert.

### Rechte der Mieter/innen bleiben nachrangig

Auch könnten erhebliche Anstrengungen unternommen werden – etwa durch ein großes kommunales Wohnungsbauprogramm – das Segment der dauerhaft vor Eigenbedarfskündigungen geschützten Mietwohnungen deutlich zu vergrößern. Ergänzt durch ein kommunales Ankaufprogramm von Bestandswohnungen und das Vorantreiben der in einem Volksentscheid beschlossenen Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Immobilienkonzerne.

Doch der amtierende Senat ist alles andere, als in diesem Sinne ambitioniert. Und auch wenn entsprechende Vorstöße – sofern sie denn erfolgreich und „rechtssicher“ wären – für viele Mieter/innen eine gewisse Erleichterung brächten: Die Kernfrage bliebe unberührt. Denn es geht um das Recht auf Wohnen als integraler Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Mit dem vorrangigen Recht von Haus- und Wohnungsbesitzern auf Selbstnutzung bis hin zu entfernten Verwandten ist dies nicht vereinbar. Anders formuliert: Eigenbedarfskündigungen müssten prinzipiell und ausnahmslos ausgeschlossen werden.

Aber eine gesellschaftliche Ordnung, in der diese Prinzipien gelten könnten, ist nicht in Sichtweite. Und natürlich ist der Kampf um kleine Reformen, die das Damoklesschwert Eigenbedarf wenigstens ein bisschen entschärfen, richtig und notwendig, und Seehofers bald auslaufendes Baulandmobilisierungsgesetz war ein kleiner Schritt in die richtige Richtung. Doch derzeit geht es eher wieder rückwärts. Heinrich Zilles berühmten Ausspruch „Man kann einen Menschen mit einer Wohnung erschlagen wie mit einer Axt“ sollte man ergänzen – mit dem Verlust einer Wohnung auch.

Und so bleibt für viele Betroffene nur der zähe, nervenaufreibende Kampf gegen Eigenbedarfskündigungen, die nach Einschätzung von Fachjuristen in mindestens 30% aller Fälle rechtsmissbräuchlich sind. Dafür braucht es sowohl organisierte Solidarität und Öffentlichkeit, als auch kompetente juristische Vertretung. Und natürlich gilt es, die Forderung nach einem Verbot von Eigenbedarfskündigungen stärker in den Fokus der politischen Auseinandersetzung zu rücken. Alles Aufgaben, denen sich die Berliner MieterGemeinschaft verpflichtet fühlt.




Foto: Peter Homann

# Mietwohnungen müssen Mietwohnungen bleiben

Durch die Zunahme von Eigenbedarfskündigungen droht in Berlin vielen Mieter/innen die Wohnungslosigkeit

*Von Klaus Mindrup*

**In den letzten zehn Jahren wurden in Berlin fast 150.000 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, was zu einer anhaltenden sozialen Krise und einer Verdrängungswelle in den Innenstadtkiezen führt. Um diesem Problem entgegenzutreten, sind weitreichende Reformen im Mietrecht notwendig.**

Dass leere Wohnungen deutlich teurer zu verkaufen oder zu vermieten sind als vermietete Wohnungen, ist ein wesentlicher Treiber für Spekulation durch Privatpersonen. Da nach dem deutschen Mietrecht Kündigungen von Bestandsmietverträgen schwierig sind, wird nun verstärkt der Weg über Eigenbedarfskündigungen gewählt, oft ohne je die Absicht zu haben, in die gekündigte Wohnung selbst einzuziehen. Da es keine offizielle Statistik gibt, ist von einer hohen Dunkelziffer auszugehen.
Es geht wie bei der möblierten Vermietung von Wohnungen oder auch der Vermietung als Ferienwohnungen darum, den in Deutschland herrschenden Rechtsrahmen zu unterlaufen, um Kasse zu machen. Aus meiner Sicht wäre ein generelles Verbot von Eigenbedarfskündigungen zwar wünschenswert, würde aber bei bestehenden Aufteilungen an höchstrichterlich eindeutig formulierten verfassungsrechtlichen Normen scheitern.
Was wirklich helfen würde, wäre tatsächlich eine klare gesetzliche Festschreibung, was ein Mietshaus oder eine auch Mietwohnung ist: Ein Haus oder eine Wohnung, die an Dritte zu einer Dauernutzung abgegeben wird, die im Rahmen des Mietrechtes zu bewirtschaften ist und die nicht vom Vermieter gekündigt werden darf, wenn keine Vertragsverstöße vorliegen. Und die im Falle eines Mietshauses auch nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden darf.
Steuerlich wären diese Häuser oder Wohnungen besonders zu behandeln, da eine spekulative Verwertung ausgeschlossen wird. Die politische Debatte über einen derartig grundsätzlichen Schritt wird in Deutschland noch nicht geführt, ist aber neben der Debatte über die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit dringend erforderlich und würde dem Rechtsfrieden dienen. Da diese Debatte länger dauern wird, sollte der Berliner Senat im Bundesrat parallel eine Reform des Rechtsrahmens für Eigenbedarfskündigungen beantragen.

## Forderungen an die Bundesregierung

Der Landesparteitag der Berliner SPD hat dazu im November 2022 auf meine Initiative hin folgende Forderungen beschlossen: Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von 10 auf 20 Jahre sowie die Beschränkung des Eigenbedarfs auf nahe Familienangehörige und die ständige, dauerhafte und ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken.
Ferner geht es um Schutz in besonderen Härtefällen, insbesondere bei hohem Alter, Erkrankungen und der Betreuung von Kindern. Falls kein gleichwertiger Wohnraum in der

Nähe verfügbar ist, soll ebenfalls ein besonderer Schutz gelten. Falls eine Eigenbedarfskündigung nicht zu verhindern ist, sollen die Umzugskosten künftig von den Eigentümern übernommen werden.
Weitere Forderungen betreffen die Eindämmung des Missbrauchs, etwa durch angemessenen Schadensersatz für verdrängte Mieter/innen und hohe Bußgelder für missbräuchliche Kündigungen. Um das Umwandlungsgeschehen besser beobachten zu können, braucht es ein öffentlich einsehbares Register, ob und wann Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, um den Mieter/innen Klarheit über die geltenden Schutzfristen zu geben. Der Berliner Senat wird außerdem aufgefordert, von Eigenbedarfskündigungen betroffenen Mieter/innen bevorrechtigten Zugang zu kommunalen Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsbindung zu gewähren.
Besser für Berlin wäre es jedenfalls, wenn die Zeitbombe vieler weiterer Eigenbedarfskündigungen nicht hochginge. Die Lunte brennt, und es ist höchste Zeit, dass der Senat sein im Koalitionsvertrag verankertes Vorhaben angeht und sich „im Bundesrat weiterhin für Gesetzesänderungen zum Mieterschutz“ einsetzt – inklusive „Verbesserungen beim Kündigungsschutz (Schonfristzahlungen, Eigenbedarfskündigungen, Härtefallregelungen)“.
Das alles muss schleunigst auf offener Bühne diskutiert werden, denn das Zuhause unzähliger Menschen ist kein Thema für das Hinterzimmer, auch und gerade, wenn ein entsprechender Vorstoß beim ersten Mal scheitert. Denn aktuell ist nicht damit zu rechnen, dass eine solche Initiative sofort eine Mehrheit im Bundesrat und Bundestag finden wird. Wir brauchen die öffentliche und politische Diskussion, was gerade in unseren Städten geschieht. Deswegen müssen möglichst viele konkrete Fälle von Eigenbedarfskündigungen und die dahinterstehenden Schicksale öffentlich gemacht werden. Überall in Deutschland sollten Betroffene das Gespräch mit politischen Entscheidungstragenden suchen und aufzeigen: Hier dreht es sich eben um mehr als ein „Berlin-Problem“.
Dass ein besserer Schutz der Mietenden machbar ist, zeigen die Erfolge beim Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen: Die Vernetzung von Initiativen und Betroffenen brachte das Thema auf die Agenda und in die Medien. Schließlich konnten wir als SPD-Bundestagsfraktion das Thema bei der Novellierung des Baugesetzbuches adressieren und auch den Koalitionspartner CDU/CSU überzeugen, sogar über den damaligen Koalitionsvertrag hinaus.
Ein erfreuliches Beispiel und ein Vorbild für ein kluges Vorgehen ist die Reichenberger Straße 55 in Kreuzberg. Dem Haus drohte die Entmietung, was ich seinerzeit ein „perverses Geschäftsmodell“ nannte: Aufkauf von Altbauten, Loswerden der Hausgemeinschaft, Verkauf der Wohnungen. Die Mieterschaft vernetzte sich über die Initiative „Bizim Kiez“ mit 40 anderen Häusern der betroffenen Firma, und verdrängte diese. Nicht umgekehrt.
Diese Geschichte begann mit einem besonderen offenen Brief: 130 Mieter/innen unterschrieben mit Namen, Alter, Beruf und persönlichen Zitaten. Und zeigten: Wir sind die Gesellschaft, wir sind betroffen – und fordern Lösungen von der Politik. Solch eine Vernetzung würde auch den Betroffenen von Eigenbedarfskündigungen helfen.
Viele Häuser wurden noch spekulativ umgewandelt, die Wohnungen verkauft, seitdem laufen für Mieter/innen die Schutzfristen. Parallel fallen immer mehr geförderte Wohnungen aus der Sozialbindung. Nach deren Auslaufen weiß niemand genau, was mit den einstmals geförderten Objekten geschieht. 460 Millionen Euro wurden alleine in Pankow (vor allem in den 1990er Jahren) für die Sanierungsförderung in den Stadtsanierungsgebieten ausgewiesen.

## Sicheres Wohnen muss die Norm werden

Land und Bezirk wissen in den meisten Fällen nicht, was aus den geförderten Objekten nach Auslauf der Bindungen geworden ist. Eine positive Ausnahme sind die Wohnungsgenossenschaften, denn sie sichern auf Dauer bezahlbaren Wohnraum. Dieses Beispiel zeigt die Notwendigkeit, im Bereich der Wohnungsbauförderung langfristig zu denken, klare gesetzliche Regeln zu verankern und zugleich kurzfristig den Schutz von Mieter/innen zu verbessern.
Schnell helfen würde auch ein zentrales Register von Eigenbedarfskündigungen. Eigenbedarf betrifft normalerweise eine Wohnung – doch wer weiß schon, wie oft er von Hausbesitzern geltend gemacht wird, in verschiedenen Wohnungen, Kiezen, Städten? Das Geschäft ist sehr lukrativ, und es sind schon mehrere derartige Fälle enttarnt worden. Wenn Frau Müller aus Pankow von Herrn Meier wegen eines Eigenbedarfs gekündigt wird, und Herr Meier bereits durch diese Praxis auffiel, werden die Betroffenen vernetzt und man schaut sich an, ob der Kündigungsgrund echt ist, und hat dann vor Gericht bessere Chancen, zu gewinnen.
Der Mangel an bezahlbarem Mietwohnraum geht immer zu Lasten der Ärmeren. Deswegen ist der Bestandsschutz so wichtig. Die „sichere“ Wohnung dient dem Rechtsfrieden und dem guten Miteinander in unserer Gesellschaft. Und genau deswegen gehört Deutschland zu den wenigen Ländern in der Welt, in denen Vermieter kein generelles Kündigungsrecht gegenüber Mieter/innen haben.
Aktuell argumentiert vor allem die FDP gegen einen besseren Schutz von Mieter/innen. Sie verweist auf das Eigentumsrecht des Grundgesetzes, vergisst dabei aber zwei wichtige Punkte: Erstens ist das Eigentum laut Grundgesetz sozialverträglich zu nutzen. Und zweitens hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass auch der Besitz der Mietenden an einer Wohnung durch das Eigentumsrecht des Grundgesetzes geschützt ist. Deswegen ist auch der Kampf gegen die Spekulation, für eine klare rechtliche Definition von Mietshäusern und für besseren Schutz vor Eigenbedarfskündigungen rechtlich möglich. Es geht um den sozialen Frieden in unserem Land, in unserer Stadt. Da lohnt es sich, die Auseinandersetzung zu führen, auch wenn wir einen langen Atem brauchen werden.



Foto: Thomas Imo/Photothek

**Klaus Mindrup** ist Diplom-Biologe und aktiver Wohnungsgenossenschaftler. Von 2013-2021 saß er für die SPD im Deutschen Bundestag.

# „Wir Mieter/innen haben selber Eigenbedarf!“

*Interview mit Aktiven der Gruppe „Eigenbedarf kennt keine Kündigung (E3K)“*

**MieterEcho: Sie waren bereits vor 2 Jahren beim MieterEcho zu Gast. Können Sie noch einmal kurz vorstellen und erläutern, was sich seitdem geändert hat?**
**E3K:** Wir haben uns Ende 2018 zusammengefunden, da wir als Betroffene und solidarische Mieter/innen feststellen mussten, dass in der Berliner Mieterbewegung kaum Kenntnisse und Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Eigenbedarfskündigungen vorhanden war. Wir haben uns damals gezielt als Arbeitsgruppe gegründet, um das fehlende Wissen zu generieren und an die stadtweiten Initiativen weiterzugeben. Heute ist das Thema Eigenbedarfskündigung in jeder größeren Stadt akut. Immer mehr Mieter/innen kämpfen gegen ihre Kündigungen. Und immer mehr Prozesse werden bei guter Vorbereitung gewonnen. Wenn wir einen Teil zu dieser Veränderung beigetragen haben, freut uns das.




Unterstützung durch Freund/innen, Familie, Nachbar/innen und lokale Mieterinitiativen sind sehr wichtig im langen Kampf gegen Eigenbedarfskündigung.
Foto: Peter Homann

**Was soll man tun, wenn man eine Eigenbedarfskündigung erhält?**
Erstens sollte man Ruhe bewahren. Eine Eigenbedarfskündigung ist noch keine Räumungsklage. Zweitens sollte man das Kündigungsschreiben selbst und mittels einer Mieterberatung auf Formfehler überprüfen.
Des Weiteren sollte nach Unterstützung gesucht werden, denn die Angst um die Wohnung ist existentiell. Wir nennen das aus eigener Erfahrung, aber auch aufgrund der Berichte vieler Betroffener, Körperverletzung! Denn Folgen dieser Angst können Schlaflosigkeit, Unkonzentriertheit, Gereiztheit oder gar Depression bis hin zu Kreislauf- und Herzproblemen sein. Das ist alleine kaum auszuhalten. Deshalb sind solidarische Netzwerke für die betroffenen Mieter/innen sehr wichtig: Freund/innen, Familie, Nachbar/innen und lokale Mieterinitiativen können im Kampf gegen den Vermieter – der lange dauern kann – helfen und unterstützen.

**Was weist auf eine vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung hin?**
Ob vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung oder nicht, spielt für die anstehenden Aktivitäten der Mieter/innen keine Rolle. In jedem Fall sollte mit einer Recherche zum Vermieter, sowie zu der Person, die die Wohnung für sich beansprucht, begonnen werden. Hat der Kündigende weiteres Wohnungseigentum, vielleicht sogar freie Wohnungen? Wohnt die als eigenbedürftig benannte Person in Berlin oder hat sie Pläne, die Stadt zu verlassen? Diese und weitere Informationen sollten gesammelt werden, um sie später in den Prozess einzubringen.
Wir als Arbeitsgruppe E3K interessieren uns nicht für die Motive der Gegenseite. Wir stehen bedingungslos an der Seite betroffener Mieter/innen. Wir haben selbst Eigenbedarf an der Wohnung, in der wir leben. Wenn nicht, wären wir schon längst ausgezogen. Daher sagen wir aus Mietersicht: Eigenbedarf kennt keine Kündigung!

**Wie kann man sich gegen Eigenbedarfskündigungen wehren?**
Wie zuvor bereits erwähnt, ist es wichtig, sich zu informieren und zu recherchieren; und das am besten nicht alleine. Wir empfehlen, unbedingt Kontakt zu lokalen Initiativen aufzunehmen und den Kampf für die eigene Wohnung gemeinsam zu führen. Spätestens mit dem Erhalt eines Räumungsklageschreibens sollte juristischer Beistand in Anspruch genommen werden, der im Laufe des Verfahrens eng begleitet werden sollte. So müssen Fristen unbedingt eingehalten werden.

Wir haben dazu einen Flyer aus Betroffenensicht erstellt. Dort sind weitere Informationen und Hilfestellungen dargestellt. Dass der Eigenbedarf der Person, die in die Wohnung will, höher zu bewerten ist als unser eigener Bedarf, ist grundsätzlich infrage zu stellen.

**Welche Erfahrungen haben Sie in juristischen Auseinandersetzungen vor Gericht gemacht?**
An der Rechtslage hat sich für uns Mieter/innen in den vergangenen Jahren rein gar nichts verbessert. Viele Politiker/innen haben nach dem Tod von Jürgen Rostock 2018 im Rahmen seiner Eigenbedarfskündigung geäußert, dass etwas geändert werden muss. Taten sind keine gefolgt. Allerdings nehmen wir eine veränderte Haltung von Richter/innen, sowie der Öffentlichkeit wahr.
Prozesse wegen Eigenbedarfskündigung werden oft von vielen solidarischen Mieter/innen begleitet. Auch die Presse zeigt mehr Interesse. Durch ein Bundesgerichtshof-Urteil vor einigen Jahren sind die Richter/innen gezwungen, sich den Eigenbedarf genauer anzuschauen. Und natürlich kennen auch die Richter/innen die katastrophale Wohnungslage in den Städten, teils aus eigener Erfahrung, genau. Unser Eindruck ist, dass der Spielraum für Entscheidungen zu Gunsten der Mieter/innen häufiger genutzt wird.

**Wie soll man sich auf den Gerichtsprozess vorbereiten und was gilt es dabei zu beachten?**
Wichtig für einen erfolgreichen Prozess ist die bereits erwähnte Recherchearbeit und eine gute Zusammenarbeit mit den Rechtsvertreter/innen. Der entscheidende Prozesstag ist der mit der Zeugenbefragung. Durch gute Fragen müssen die Widersprüche und Zweifel am vermieterseitigen Eigenbedarf herausgestellt werden. Wir haben den Prozess der Eigenbedarfskündigung in einem kurzen Übersichtsflyer in 5 Phasen aufgeteilt. Wir empfehlen ferner unbedingt, nicht alleine zum Prozess zu gehen.

**Sie rufen zu „solidarischer Prozessbegleitung“ auf, was ist damit gemeint?**
Wir rufen in Absprache mit den betroffenen Mieter/innen zur „solidarischen Prozessbegleitung“ auf. Wir selbst und viele Betroffene haben die Erfahrung gemacht, dass nicht alleine im Gerichtssaal zu sitzen, sondern eine solidarische Mietergemeinschaft im Rücken zu haben, uns selbst stärkt und die Gegenseite verunsichert. Wir und andere solidarische Mieterinitiativen in der Stadt rufen via Social-Media zu solchen solidarischen Handlungen auf. Wir treffen uns vor dem Gericht oder dem Gerichtssaal und begleiten die Mieter/innen während den Verhandlungen.

**Eine weitere Möglichkeit Mieter/innen zu unterstützen, sehen Sie bei Wohnungsbesichtigungen potentieller Käufer/innen. Können Sie das näher erläutern?**
Die Kaufpreise, Zinsen und Mietregelungen sind derzeit so, dass ein Kauf einer vermieteten Wohnung als Kapitalanlage im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten unwahrscheinlicher geworden ist. Unsere Erfahrung ist: Wer heute eine Wohnung besichtigt, um sie zu kaufen, macht dies in der Regel mit der festen Absicht, die jetzigen Mieter/innen rauszuwerfen, um selbst einzuziehen. Das wissen auch die Mieter/innen, die eine Besichtigung ihrer eigenen vier Wände von Käufer/innen, die sie auf die Straße setzen wollen, ertragen müssen. Alleine ist diese demütigende Situation kaum auszuhalten. Deshalb empfehlen wir, sich während der Besichtigung Unterstützung in die Wohnung zu holen. Es tut gut, Menschen, denen man vertraut um sich zu wissen, während man gezwungen ist, Menschen zu ertragen, die einem ein existentielles Bedürfnis – die Wohnung – wegnehmen wollen. Wie eine solche Unterstützung in der Wohnung aussehen kann, entscheiden alleine die Mieter/innen. Vor der Haustür können sich Nachbar/innen, Freund/innen und solidarische Menschen, die von der Besichtigung erfahren haben, treffen. Sie können die Gelegenheit nutzen, sich untereinander auszutauschen, aber auch ihre Meinung gegenüber potentiellen Verdrängern klar äußern. Auch dazu haben wir uns aus Betroffenensicht in einem Flyer geäußert.

**Welche juristischen Fallstricke können dabei auftreten? Was sollen Mieter/innen dabei beachten?**
Es empfiehlt sich trotz größter Wut zurückhaltend mit Äußerungen gegenüber den Besichtigenden zu sein. Das gilt für betroffene Mieter/innen, aber auch für die Unterstützer/innen in der Wohnung. Das sollte zuvor gemeinsam besprochen werden. Dabei ist es wichtig zu wissen, ob es im Vorfeld schon Auseinandersetzungen mit dem Vermieter, z.B. eine Abmahnung oder Kündigung wegen zerstörtem Vertrauensverhältnis gab. Das Verhalten vor dem Haus sollte keine juristischen Auswirkungen haben, da das unabhängig von den Mieter/innen von der Nachbarschaft organisiert wird.

**Sie sind Mitveranstalter einer Veranstaltung unter dem Titel „Gemeinsam gegen Eigenbedarfskündigungen“ im November diesen Jahres. Wer ist noch dabei und was bezwecken Sie damit?**
Gemeinsam mit vielen lokalen und stadtweiten Initiativen werden wir am 18. November eine Veranstaltung zum Thema Eigenbedarfskündigung organisieren. Es soll ein Ort des Austausches und der Informationen für betroffene Mieter/innen und solidarische Unterstützer/innen sein. Mieter/innen können sich dort informieren und stadtpolitischen Initiativen anschließen. Und natürlich muss das Thema Eigenbedarfskündigung und der Kampf dagegen noch viel weiter in die Öffentlichkeit gebracht werden.

**Vielen Dank für das Gespräch.**
*Das Interview führte Andreas Hüttner.*




Weitere Informationen:
Webpage: https://tinyurl.com/E3K-start | E-mail: e3k@riseup.net | Twitter: @E3K19

# Was ist eigentlich Eigenbedarf?

Vermieter/innen haben bei Eigenbedarfskündigungen eine starke Position

*Von Franziska Dams*

**Die Zahl der Kündigungen wegen Eigenbedarfs von Vermieter/innen ist in den vergangenen Jahren, trotz der in Berlin geltenden Kündigungsschutzklausel-Verordnung, die Mieter/innen bei einer Umwandlung ihrer Wohnung und dem anschließenden Verkauf für weitere 10 Jahre vor Eigenbedarfskündigungen schützt, kontinuierlich gestiegen. Doch was ist Eigenbedarf eigentlich? Ein Überblick.**

Vermieter/innen können Mieter/innen den Wohnraum kündigen, wenn sie die Wohnung für sich selbst, für eine zu ihrem Haushalt gehörende Person oder Familienangehörige benötigen Dies folgt aus der Formulierung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Allgemein wird dieser Kündigungsgrund als „Eigenbedarf“ bezeichnet. Voraussetzung für eine Eigenbedarfskündigung ist grundsätzlich, dass der Vermieter vernünftige, nachvollziehbare Gründe vorweisen kann.
Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher die Angabe der Personen, für die die Wohnung benötigt wird und die Darlegung des Interesses, das diese Personen an der Erlangung der Wohnung haben, erforderlich. Eine namentliche Benennung der Personen ist hierbei nach Ansicht des Bundesgerichtshofs jedenfalls dann keine zwingende Voraussetzung, wenn die Person anderweitig individualisierbar ist.
Zu den sogenannten privilegierten Personen, zugunsten derer eine Eigenbedarfskündigung möglich ist, zählen:

- Eltern,
- Kinder,
- Enkel,
- Großeltern,
- Geschwister,
- Stiefkinder,
- sowie eine Pflegekraft für den Vermieter oder einen seiner Angehörigen.

Auch Neffen und Nichten hat der Bundesgerichtshof inzwischen in den Kreis der Berechtigten aufgenommen. Nicht zu dem privilegierten Personenkreis gehören hingegen weiterhin Verwandte wie Cousine, Schwager, Eltern der Lebensgefährtin, Sohn der Schwiegertochter, ein im Ausland lebender Abkömmling des Großvaters. Aber Vorsicht, auch für diese Personen kann unter Umständen die Geltendmachung von Eigenbedarf realisiert werden, wenn der Vermieter eine besonders enge Bindung nachweisen kann.

## Gründe müssen präzisiert werden

Generell gilt, je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft ist, desto enger muss die persönliche oder soziale Bindung zwischen dem Vermieter und dem Angehörigen im konkreten Einzelfall sein, um eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zu rechtfertigen. Auch bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kommt eine Kündigung wegen Eigenbedarfs in Betracht. Dies ist dann möglich, wenn für einen Gesellschafter der GbR oder einen Angehörigen eines Gesellschafters Eigenbedarf besteht. Bei einer Kommanditgesellschaft (KG) kann eine Eigenbedarfskündigung zugunsten eines Mitarbeiters oder des Geschäftsführers der KG möglich sein. Bei einer GmbH & Co. KG, einer „normalen“ Kommanditgesellschaft oder einer offenen Handelsgesellschaft (oHG) ist eine Eigenbedarfskündigung für einen Gesellschafter hingegen nicht möglich.
Für eine formell ordnungsgemäße Begründung einer Eigenbedarfskündigung reicht es aus, die Eigenbedarfsperson zu benennen und das Interesse darzulegen, das diese an der Erlangung der Wohnung hat. Der Kündigungsgrund muss im Kündigungsschreiben dargelegt werden. Ist dies nicht der Fall oder ist die Angabe nicht ausreichend konkret, wird die Kündigung unwirksam und der Vermieter kann dies nicht dadurch heilen, dass er Gründe nachschiebt. Er ist auch nicht berechtigt, Gründe auszutauschen. Er darf die Gründe jedoch im Nachhinein ergänzen und genauer bestimmen.
Formell wirksam wäre z. B. folgende Formulierung: „Ich kündige wegen Eigenbedarfs für meine Tochter Clara, weil diese nach ihrem Auslandsaufenthalt nach Berlin zurückgekehrt ist, hier studieren und einen eigenen Hausstand gründen will.“ Formell unwirksam wäre hingegen folgende Formulierung: „Ich kündige wegen Eigenbedarfs für meine Tochter.“ Ob das Interesse an der Erlangung der Wohnung wirklich besteht, ist keine formelle, sondern eine inhaltliche Frage und wird im Fall einer Räumungsklage durch das Amtsgericht im Regelfall im Rahmen einer Beweisaufnahme geprüft.
Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH reicht der Wille des Vermieters, in den eigenen Räumen zu wohnen, nicht aus. Erforderlich sind vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Geltendmachung von Eigenbedarf. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sowohl der BGH als auch das Bundesver-



Foto: Matthias Coers

**Rechtsanwältin Franziska Dams** ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und berät für die Berliner MieterGemeinschaft.

fassungsgericht sehr niedrigschwellige Anforderungen an das Vorliegen eines „vernünftigen nachvollziehbaren Grundes“ stellen. Danach liegen zum Beispiel „vernünftige und nachvollziehbare Gründe“ vor,

- wenn der Vermieter die Wohnung lediglich als Zweitwohnung benutzen will;
- der Vermieter die Wohnung nur für wenige Wochen im Jahr für sich und seine Familie nutzen will;
- die Tochter des Vermieters in der Wohnung mit ihrem Lebensgefährten eine Familie gründen möchte;
- der Vermieter seine Wohn- und Arbeitsstätte im selben Haus haben will, um dort Geschäftspartner in wohnnlicher Atmosphäre zu bewirten.

Generell gilt, dass der Eigennutzungswunsch auch ernsthaft verfolgt werden und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert sein muss. Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht stellt eine unzulässige Vorratskündigung dar und ist unwirksam.

Steht im Zeitpunkt der Kündigung eine vergleichbare Wohnung frei, um den geltend gemachten Bedarf zu decken, fehlt es am „Benötigen“ der Wohnung und die Kündigung stellt sich als rechtsmissbräuchlich dar.

Verfügt ein Vermieter über mehrere vergleichbare Wohnungen, steht es ihm grundsätzlich frei, welchem von mehreren Mieter/innen des Hauses er kündigt. Eine Sozialauswahl findet nicht statt, insbesondere handeln Vermieter/innen nach ständiger Rechtsprechung nicht treuwidrig, wenn die Wahl bei mehreren vergleichbaren Wohnungen auf diejenige mit dem ältesten Mietverhältnis und der niedrigsten Quadratmetermiete fällt. Flattert nach einem vorherigen Streit mit dem Vermieter z. B. über die Miethöhe plötzlich eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ins Haus, kann dies ein Indiz dafür sein, dass die Kündigung treuwidrig ist, weil es dem Vermieter eigentlich darum geht, einen unliebsamen Mieter loszuwerden oder der geltend gemachte Eigenbedarf in Wahrheit nicht besteht.

Gelingt den Mieter/innen im Räumungsprozess der Nachweis, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht ist, wird die Räumungsklage abgewiesen.

### Hohe Hürden für betroffene Mieter/innen

Nicht selten berufen sich Mieter/innen, die mit einer Kündigung wegen Eigenbedarf konfrontiert sind, darauf, dass die Wohnung für den Vermieter oder die begünstigte Person viel zu groß und/oder zu luxuriös sei. Auch hier gilt, dass dieser Einwand nur eingeschränkt durch die Gerichte überprüfbar ist. Denn die Frage der Angemessenheit der Wohnung für den/die Begünstigten darf durch das Gericht nicht geprüft werden, lediglich ob Rechtsmissbrauch vorliegt. Rechtsmissbräuchlich ist nach Ansicht des BGH dabei nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen.

Sollte tatsächlich Eigenbedarf vorliegen und die Kündigung für die betroffenen Mieter/innen eine „besondere Härte“ darstellen, besteht die Möglichkeit, der Kündigung zu widersprechen. Eine derartige besondere Härte liegt dann vor, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeuten würde und diese auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Auch hier gibt es wiederum keine Richtwerte, es handelt sich




Warum wird eigentlich immer nur vom Eigenbedarf der Eigentümer gesprochen? Selbstverständlich haben auch Mieter/innen Eigenbedarf für ihre Mietwohnung.
Foto: Peter Homann

jeweils um Einzelfallentscheidungen der zuständigen Gerichte. Ein hohes Lebensalter des Mieters allein reicht jedenfalls nicht aus, um nach einer Kündigung wegen Eigenbedarfs die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen zu können. Gleiches gilt bei einer Wohndauer von mehr als 30 Jahren im Mietobjekt oder das Fehlen von Ersatzwohnraum. Grundsätzlich gilt, dass die Mieter/innen die Härte konkret darlegen und beweisen müssen. Ist in einem Räumungsprozess strittig, ob gesundheitliche Gründe einen Umzug des Mieters unmöglich machen, darf das Gericht nicht allein anhand vorgelegter Atteste entscheiden, sondern muss in der Regel ein Gutachten einholen.

**Bitte beachten Sie: Die vorgenannten Ausführungen stellen lediglich einen Überblick über die Problematik der Eigenbedarfskündigung dar. Sollten Sie eine Kündigung erhalten, lassen Sie sich zur Vermeidung von Rechtsnachteilen daher schnellstmöglich in einer unserer Beratungsstellen hierzu beraten!**




Angst um die Wohnung kann zu Gesundheitsschäden führen – gemeinsam lässt sich dem besser entgegentreten. Foto: Matthias Coers

# Wenn der Körper nicht mehr mitspielen will

Drohender Wohnungsverlust kann zu Angststörungen und anderen schweren Erkrankungen führen

*Von Andrea Wiedemann*

**Anja, 29 Jahre alt, berichtet, dass sie in den letzten Monaten zunehmend unter Angst- und Panikattacken leidet. Dabei bekommt sie ein starkes Gefühl von Angst, verbunden mit Atemnot, Herzrasen, Schwindel und Übelkeit. Sie befürchtet, ohnmächtig zu werden oder zu ersticken. Sie hat mittlerweile Angst vor der Angst entwickelt, geht kaum noch nach draußen und ist die meiste Zeit zu Hause. Menschenmengen meidet sie, besonders das Fahren mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Sie arbeitet daher nur noch im Home office. Dennoch fällt ihr das Arbeiten zunehmend schwerer, da sie sich kaum noch konzentrieren kann. Seit einiger Zeit muss sie sich auch ständig erbrechen. Ihr Sozialleben leidet mittlerweile sehr unter ihrem zunehmenden Rückzug.**

Das fing an, nachdem sie das Kündigungsschreiben von ihrem Vermieter erhalten hatte. Das hat ihr quasi den Boden unter den Füßen weggezogen. Gerade jetzt, wo sie endlich das Gefühl hatte, in Berlin richtig angekommen zu sein und einen Platz gefunden hatte, an dem sie sich wohlfühlte. Vorher ist sie von WG zu WG gezogen, zuletzt musste sie sich ein Zimmer mit einer Freundin teilen. Dennoch hat sie ihr Studium geschafft. Vor zwei Jahren, während der Corona-Pandemie, hat sie ihr Studium beendet und einen Job gefunden. Die Hälfte ihres Gehalts gibt sie für ihre jetzige Miete aus. Dennoch hatte sie Glück gehabt, die Miete ist nicht so hoch, wie bei vielen vergleichbaren Wohnungen. Die Nachbarn sind auch nett und ihre Freund/innen wohnen in der Umgebung. Sie hat sich eingerichtet und ist zur Ruhe gekommen. Endlich.
Doch dann war dieser Brief im Briefkasten und seither steht ihr Leben kopf. Der Körper macht was er will. Sie hat keine Kontrolle mehr über ihn. Die Hausärztin hat zudem Bluthochdruck festgestellt. Das sei für eine junge Frau sehr ungewöhnlich, und sie fragte, ob es eine familiäre Häufung dieser Krankheit gebe. Gibt es nicht. Zweimal musste Anja in die Notaufnahme eines Krankenhauses, da sich die Symptome derart zugespitzt hatten, dass sie Todesangst verspürte. Im Krankenhaus sei aber nichts festgestellt worden, außer einem erhöhten Herzschlag und einem erhöhten Blutdruck. Es wurde ihr erklärt, dass die

Symptome stressbedingt seien und ihr eine Psychotherapie empfohlen.
Anja hat dann vier Monate intensiv nach einem Therapieplatz gesucht, leider ohne Erfolg. Völlig verzweifelt bemühte sie sich um einen Platz in der psychiatrischen Abteilung eines Krankenhauses, aber auch dort besteht eine mehrmonatige Wartezeit. Sie wusste nicht mehr, um was sie sich zuerst kümmern sollte: ihre Gesundheit oder eine neue Wohnung. Sie hat sich deshalb dazu entschlossen, wieder bei ihrer Mutter zu wohnen und Berlin zu verlassen. Allein kommt sie ohnehin nicht mehr zurecht.

### Vielfältige gesundheitliche Schäden

Der oben beschriebene Fall ist fiktiv – und er ist es doch nicht. Derartige Berichte sind in einer psychotherapeutischen Praxis nicht ungewöhnlich. Immer häufiger entwickeln Menschen aufgrund sozialer Nöte Angst- bzw. Stresssymptome. Angst ist eine normale Reaktion auf eine Bedrohung. Angstgefühle sind eine wichtige Überlebensfunktion in realen Bedrohungssituationen. Der Körper wird durch ein genetisches Programm in Alarmbereitschaft gesetzt, um entweder zu fliehen, zu kämpfen oder zu erstarren.
Der Körper verändert sich in dieser Situation, um optimal auf die Bedrohungssituation reagieren zu können. Gefäße erweitern sich, rote Blutkörperchen werden aus der Milz ausgeschüttet und in die Blutgefäße geschleust. Dort werden sie mit Sauerstoff und Glucose angereichert. Das brauchen die Muskeln, um schnell vor der Bedrohung zu fliehen oder um den Angreifer unschädlich machen zu können. Die größere Menge an Blut muss dann durch den Organismus gepumpt werden, deshalb schlägt das Herz schneller bzw. kräftiger, was auch zum Anstieg des Blutdrucks führt. Die Anreicherung mit Sauerstoff erfolgt durch schnelleres Atmen, was wiederum das Gefühl von Atemnot auslöst.
Einige Menschen, die sich in den Kampf (ein oft jahrelanger Prozess mit ungewissem Ausgang) um ihre Wohnung begeben, merken erst viele Monate später, wie sehr der ganze Prozess an ihren Kräften zehrte. Sie bringen die gesundheitlichen Folgen dann oft nicht mehr damit in Zusammenhang, sondern empfinden sie als weiteren Schicksalsschlag. Der Körper läuft sozusagen dauernd auf Hochtouren. Es besteht höheres Herzinfarktrisiko (aufgrund des dauerhaft erhöhten Blutdrucks und erhöhter Blutfettwerte, die zu verstärkten Ablagerungen in den Gefäßen führen. Damit erhöht sich auch das Schlaganfallrisiko.
Es entstehen Konzentrationsschwierigkeiten, die Schmerzempfindlichkeit nimmt ab. Dazu kommen mitunter auch ein Tinnitus (Hörsturz) aufgrund einer stressbedingten Durchblutungsstörung, Magengeschwüre, Verstopfung oder Durchfall. Die Liste der gesundheitlichen Folgen könnte noch lange fortgeführt werden.
Ein drohender Wohnungsverlust stellt eine existentielle Bedrohung dar, besonders dann, wenn die Ressourcen für einen adäquaten Ersatz fehlen. Es herrschen Wohnungsknappheit und zu hohe Mieten für oftmals zu geringes Einkommen. Dazu kommen gesundheitliche Einschränkungen und die Angst vor dem Verlust der wichtigen Bezugspersonen im Wohnumfeld.

**Andrea Wiedemann** ist in Berlin approbierte und niedergelassene Psychotherapeutin.

Eine Angst- bzw. Stressreaktion ist in diesem Zusammenhang ein normaler Vorgang. Doch gegen was soll der Körper kämpfen oder vor was soll er fliehen? Diese Art Bedrohung kann mit den Mitteln unseres Körpers nicht beseitigt werden. Als der menschliche Körper samt Gehirn entstanden ist, mussten wir in der Regel physisch auf Bedrohungen reagieren und nicht monetär.
In Situationen, in denen wir zudem kognitiv und besonnen auf eine Bedrohung reagieren müssen, kommt uns die Stressreaktion äußerst ungelegen. Wir können uns in einer Bedrohungslage nur schwer konzentrieren und darüber nachdenken, was wir als Nächstes machen sollen, wir handeln instinktiv. Unser Gehirn ist auf Fliehen oder Kämpfen eingestellt und nicht auf Gesetzestexte lesen oder Briefe schreiben. Das organisierte, planvolle Denken wird blockiert. Die meisten beschreiben es als Watte im Kopf.

### Permanenter Ausnahmezustand

Da die Bedrohung im Falle eines Kündigungsschreibens weiterhin besteht, wird der Körper auch immer wieder in Alarmbereitschaft versetzt, er kommt quasi nicht mehr zur Ruhe. Jeder Brief, jeder Gang zum Briefkasten kann somit wieder eine Stressreaktion auslösen. Ein Teufelskreis mit erheblichen Gesundheitsfolgen. Diese Stressreaktion auf beispielsweise ein Kündigungsschreiben ist normal, da sie aber auch in anderen Momenten auftritt, wird sie absurderweise als Störung bezeichnet und entsprechend diagnostiziert. Wir könnten aber auch sagen, dass das System krank machend ist, mit erheblichen Folgen für unsere Gesundheit und unsere Gesellschaft.
Deutsche Studien untersuchten den Zusammenhang zwischen prekären Wohnverhältnissen, drohendem Wohnungsverlust oder Zwangsräumung und psychiatrischen Erkrankungen bislang nur eindimensional. Das heißt, wer psychisch krank ist, wird eher wohnungslos. Das entspricht in vielen Fällen einer Ursachen-Wirkung-Umkehr. Denn wer psychisch gesund ist und seine Wohnung verliert, wird eher psychisch und physisch krank.
Studien zu dieser Ursachen-Wirkung-Umkehr gibt es in Deutschland kaum oder gar nicht. Eine US-amerikanische Studie zeigt indes eindeutige Zusammenhänge zwischen Depressionen, Angstsymptomen, der Verwendung rezeptpflichtiger Medikamente und drohender Wohnungslosigkeit (vgl. *Acharya B. et al (2022) The risk of eviction and the mental health outcomes among US adults. Preventive Medicine Reports 29*).
Collinson R. und Reed D. untersuchten 2018 die Auswirkungen einer Wohnungskündigung bei Menschen, die ein geringes Einkommen haben. Sie konnten zeigen, dass Menschen, deren Wohnung gekündigt wurde, häufiger in Obdachlosigkeit geraten, Gesundheitsschädigungen aufweisen und häufiger Probleme mit ihrem Einkommen und ihrem Beschäftigungsverhältnis haben. Außerdem müssen sie häufiger Sozialhilfeleistungen in Anspruch nehmen.
Zurück zu Anja, die im Briefkasten das Kündigungsschreiben vorfand. Sie hatte bereits viele Schwierigkeiten im Leben meistern müssen. Die drohende Wohnungslosigkeit konnte nicht mehr bewältigt werden. Anja hatte keine Kraft und keine Energie mehr. Sie erstarrte sozusagen. Sie braucht Hilfe, nicht nur professionelle. Wichtig ist, dass wir diesbezüglich wachsam sind, uns Hilfe suchen, Freunde, Bekannte, Nachbarn, Initiativen ansprechen, um in dieser Situation nicht allein zu sein. Menschen finden, die uns unterstützen und Mut zusprechen, uns ablenken und mit uns kämpfen.

# Wenn der Rechtsstaat tödlich wird

Weltweit sind unzählige Fälle von Suiziden nach angekündigten oder vollzogenen Zwangsräumungen dokumentiert

*Von Andrea Wiedemann*

**Der Musiker Peter Hollinger lebte seit über 30 Jahren in der Adalbertstraße in Kreuzberg. Nachdem das Haus in eine Wohnungseigentümergemeinschaft umgewandelt wurde, erhielt er eine Eigenbedarfskündigung der Vermieterin. Es begann ein zermürbender juristischer Kampf, der sich über mehrere Jahre hinzog. Er endete mit einem rechtskräftigen Räumungstitel und der Ankündigung der Zwangsräumung. Kurz bevor diese vollzogen werden konnte, nahm er sich das Leben. Diese ultimative Entscheidung traf er nicht im Affekt, sondern mit Ansage. Auch dem Gericht, das der Klage seiner Vermieterin stattgab, waren Hollingers Verzweiflung und seine Suizidabsichten bekannt.**

Ein Einzelfall ist dies nicht. Die rechtskräftige Kündigung der eigenen Wohnung und vor allem die Ankündigung der Zwangsräumung stürzt viele betroffene Mieter/innen in eine existentielle Lebenskrise. Rund um den Globus sind zahlreiche Fälle dokumentiert, bei denen Betroffene in dieser Situation den Suizid wählten, weil sie keinen anderen Ausweg mehr sahen. Häufig weisen die betroffenen Personen auch ausdrücklich auf ihre verzweifelte Lage hin.
Das schwedische Institut für Sozialforschung erarbeitete eine Studie, die den Zusammenhang zwischen Zwangsräumungen und Suizidfällen untersuchte. Das Ergebnis dieser Studie sollte aufhorchen lassen. Demnach steigt die Wahrscheinlichkeit, einen Suizid zu begehen, wenn eine Zwangsräumung angedroht und durchgesetzt werden soll, um das Vierfache. Bemerkenswert an dieser Studie ist zudem, dass der sozioökonomische Status und die mentale Gesundheit keine Faktoren sind, die einen derartigen Anstieg erklären könnten (vgl. *Yerko Rojas, Correspondence to Yerko Rojas, Swedish Institute for Social Research (SOFI), Stockholm University, Stockholm SE-10691, Sweden 2015*).
Dies führt aber dennoch zu der Frage, warum Menschen in dieser Situation derart verzweifeln, dass sie ihr Leben nicht mehr weiterleben können. Hinterbliebene Angehörige betonen immer wieder: „Wenn die Zwangsräumung nicht gewesen wäre, das jahrelange Leiden, der ständige Stress, dann wäre es nicht dazu gekommen."

## Angst und Verzweiflung

Demzufolge ist es nicht nur die Zwangsräumung, sondern der gesamte Prozess, der an den Kräften und dem Lebensmut der Betroffenen nagt. Nicht selten dauern solche Gerichtsprozesse von dem ersten Kündigungsschreiben bis zur Zwangsräumung mehrere Jahre. Jahre der Unsicherheit, Jahre der empfundenen Ungerechtigkeit, Jahre der Angst keine neue Wohnung zu finden, Angst vor dem finanziellen Ruin, Angst die gewohnte




Zwangsräumungen sind die gewalttätigste Form der Verdrängung. Das führt viele Betroffene in eine ausweglose Situation. Foto: Matthias Coers

Umgebung verlassen zu müssen, Angst sich an einem neuen Ort nicht zurechtzufinden, Angst vor der Einsamkeit, Angst vor der Scham, kein Obdach zu haben.
Peter Hollinger lebte seit vielen Jahren zurückgezogen, auch wegen seiner gesundheitlichen Einschränkungen. Die wenigen Verwandten waren bereits verstorben. Bekannte und Freunde wurden mit der Zeit weniger, da er schmerzgeplagt kaum noch seine Wohnung verlassen konnte. Seine finanziellen Mittel reichten für Miete und den täglichen Bedarf. Die Wohnung war seine Welt, und mit der war er zufrieden. Bis zu dem Tag, an dem er die Kündigung erhielt.
Solange das Individuum in der Lage ist, ein stabiles Einzelversorgungssystem herzustellen bzw. aufrechtzuerhalten, könnte es auch ohne Gruppe und Bezugspersonen leben. Aber jegliche Instabilität gefährdet das Individuum in seiner Existenz. Ältere Menschen haben es deutlich schwerer, ein stabiles Netzwerk an sozialen Kontakten aufrechtzuerhalten oder aufzubauen. Die Zahl der Bezugspersonen sinkt mit zunehmendem Alter durch Ausscheidung aus dem Arbeitsleben, Tod oder Wegzug. Gesundheitliche Probleme, kognitive Einbußen, die zu mangelnder Mobilität führen, schränken den Bekanntenkreis weiter ein. Die Versorgung durch die abstrakte Gesellschaft und Teilhabe an dieser ist gefährdet.
Das betrifft nicht nur ältere Menschen, sondern all diejenigen, die aus welchen Gründen auch immer nicht an der globalisierten Wirtschaft (Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt, Gesundheitsmarkt etc.) teilhaben können. Unsere mobile Gesellschaft und unsere Kommunikationsmöglichkeiten via Social Media sollten nicht darüber hinwegtäuschen, dass persönliche Kontakte und Bezugspersonen wichtig bleiben, um im Notfall ein Netz zu haben. Denn nicht nur der Fall Hollinger zeigt, dass Vertrauen in den Rechts- und Sozialstaat zur gefährlichen Falle werden kann.

# Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen unterstützen auch beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe

*Interview mit Rechtsanwalt Christian Wisch*

**MieterEcho: Nach der langen Coronapause wird nun wieder wöchentliche Beratung vor Ort angeboten. Welche Vorteile bietet aus Ihrer Sicht die Präsenzberatung im Vergleich zur Telefonberatung?**
**RA Christian Wisch:** Die Telefonberatung kann und soll auch nur kurze, einfach gelagerte Fragen beantworten. Das persönliche Gespräch kann aus meiner Sicht nicht ersetzt werden. In aller Regel tauchen viele wichtige Informationen erst hier auf, etwa beim Sichten von Unterlagen, aber auch allgemein im vertraulichen Gespräch. Auch Nachfragen können so rasch und direkt geklärt werden.

**Welche Probleme sind in der Beratung gegenwärtig am drängendsten?**
Es sind ganz klar immer noch und zunehmend wieder die Mietkosten bei Bezieherinnen und Beziehern von Bürgergeld, über die am meisten und nachvollziehbarerweise auch am verzweifeltsten gestritten wird. Die allgemeinen Kostensteigerungen der letzten Jahre haben diese Probleme nochmals verstärkt.

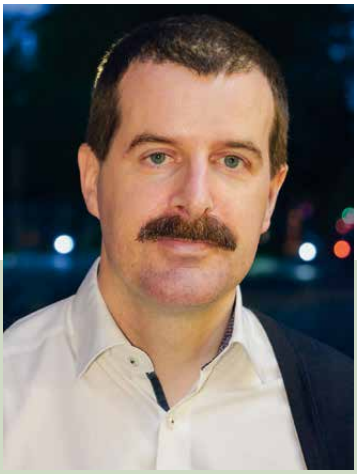


Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt **Christian Wisch** ist schwerpunktmäßig auf dem Gebiet des Sozial- und Sozialversicherungsrechts tätig.

**Welche Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft gelten denn gegenwärtig?**
Die Jobcenter setzen in der Regel die Richtwerte aus den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII – Ausführungsvorschriften Wohnen (AV Wohnen) – an. Diese sollen den Bedarfsposten „Kosten der Unterkunft" aus dem SGB II für das Land Berlin regeln bzw. umsetzen.
Sie spiegeln aber die Realität auf dem Wohnungsmarkt nicht wider, um es diplomatisch auszudrücken. Die Wohnungsnot und die seit geraumer Zeit damit einhergehenden stark gestiegenen Mieten in Berlin sind allgemein bekannt. Die Richtwerte der AV Wohnen hingegen wurden aus einem bestimmten Segment einfacher Wohnlagen vor Jahren gebildet.
Es wurde der Bedarf damals letztlich vom gewünschten Ergebnis her ermittelt. Auch Nachbesserungen erfolgten allenfalls halbherzig. Hier nehmen nach meiner Wahrnehmung die Streitigkeiten wieder zu, nachdem die coronabedingten Sonderregelungen nun nach und nach ausgelaufen sind.

**Wie sieht denn die Rechtsprechung dies?**
Das Sozialgericht Berlin – oder doch die meisten Kammern des Gerichts – haben etwa für die Zeiträume ab einschließlich 2020 bereits als zutreffend angenommen, dass es nicht mehr ausreichend Wohnungen in Berlin gibt.
Dies müsste dann allerdings im Umkehrschluss bedeuten, dass die Miete grundsätzlich auch voll übernommen werden muss, wenn eben keine Ausweichmöglichkeiten mehr gegeben sind.
Ansonsten wird zunehmend – weil den AV Wohnen eben kein tragfähiges Konzept zugrunde liegt – durch das Gericht in analoger Anwendung von § 12 WohnGG ein anderer Wert als „angemessen“ ermittelt und angewandt. Kurz gesagt, wird nach der jeweiligen Stufe – im Land Berlin ist es die Stufe IV – nach Personenanzahl im Haushalt eine zulässige Bruttokaltmiete ermittelt. Sodann werden Sätze für die Heizung addiert. Ferner gibt es einen sogenannten „Sicherheitszuschlag" von weiteren 10%.
Diese Richtwerte sind insgesamt deutlich positiver ausgestaltet als besagte Richtwerte der AV Wohnen. Sich hier zu wehren, macht also oft Sinn!

**Wie sollten Bürgerinnen und Bürger denn vorgehen, wenn die Miete nicht mehr vollständig übernommen wird?**
Sie sollten unbedingt gegen den Bescheid, der die Miete nicht mehr in tatsächlicher Höhe berücksichtigt, Widerspruch einlegen. Dies gilt grundsätzlich auch für alle Folgebescheide. Ganz wichtig ist die Einhaltung der Monatsfrist.
Für den Widerspruch genügt ein Einzeiler, eine E-Mail genügt den Formerfordernissen nicht. Ich rate entweder zur Abgabe gegen Quittung beim Jobcenter vor Ort, zum Versand per Fax oder per Einschreiben.
Wenn eine Frist doch einmal verstrichen sein sollte oder die Miete schon früher nicht richtig berücksichtigt wurde, kann oft trotzdem noch etwas bewegt werden. Betroffene können dann bis rückwirkend zum Januar des Vorjahres noch einen sogenannten Überprüfungsantrag stellen.
In einem solchen Fall sollten sie sich unbedingt beraten lassen.

**Vielen Dank für das Gespräch.**
*Das Interview führte Gisela Jahn.*

---

Die Berliner MieterGemeinschaft bietet zu den angerissenen Themen sowie zu allen anderen sozialrechtlichen Anliegen Unterstützung an.

Sie können sich jeden Dienstag von 19 bis 20 Uhr in der Möckernstraße 92 persönlich beraten lassen.



Fotos: Hermann Werle






# Kommunisten auf der Überholspur

Politischer Fortschritt ist mit engagierter Wohnungspolitik auch heute noch möglich – Österreich blickt dabei auf eine lange Tradition

*Von Hermann Werle*

**Das Ergebnis war so spektakulär, dass sogar die Washington Post darüber berichtete. Vor zwei Jahren, im September 2021, gewann die Kommunistische Partei Österreichs (KPÖ) die Wahlen in Graz und stellt seither mit Elke Kahr die Bürgermeisterin. Doch das war nicht die letzte Überraschung aus dem Alpenland. Auch im konservativen Salzburg gelang der KPÖ bei den Landtagswahlen im April 2023 ein nicht zu erwartender Wahlerfolg. Gemein ist den Kommunist/innen in Graz und Salzburg, dass sie die Wohnungsfrage ins Zentrum ihres Engagements stellen und dass sie mit konsequent sozial ausgerichteter Politik den Aufstieg der FPÖ zu bremsen vermochten.**

| | KPÖ | ÖVP | SPÖ | FPÖ | Grüne | Neos |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gemeinderatswahlen Graz** | | | | | | |
| 2021 | 28,8 | 25,9 | 9,5 | 10,6 | 17,3 | 5,4 |
| 2017 | 20,3 | 37,8 | 10,0 | 15,9 | 10,5 | 3,9 |
| **Landtagswahl Salzburg (Land)** | | | | | | |
| 2023 | 11,7 | 30,4 | 17,9 | 25,7 | 8,2 | 4,2 |
| 2018 | 0,4 | 37,8 | 20,0 | 18,8 | 9,3 | 7,3 |
| **Landtagswahl Salzburg (Stadt)** | | | | | | |
| 2023 | 21,5 | 24,8 | 16,6 | 18,7 | 12,2 | 4,6 |
| 2018 | 1,2 | 29,9 | 23,2 | 15,9 | 15,8 | 9,2 |

Quelle: Amtliches Wahlergebnis, Stadt Graz, Land Salzburg, Angaben in Prozent.

Vor hundert Jahren waren es nicht die Kommunist/innen, sondern die austromarxistische Sozialdemokratie, die es vorgemacht hat. Im September 1923 beschloss der Wiener Gemeinderat das erste Wohnungsbauprogramm mit dem Ziel, 25.000 Wohnungen für die proletarische Bevölkerung zu errichten. Bereits 1926 wurde dieses Ziel erreicht und ein Folgeprogramm für weitere 30.000 Wohnungen aufgelegt. Bis die Austrofaschisten das „Rote Wien“ 1934 zerschlugen, waren knapp 64.000 Gemeindewohnungen entstanden, die bis heute ihre Wirkung für leistbaren Wohnraum entfalten. Auch wenn sich die wenig ambitionierte Wiener Sozialdemokratie nicht mehr mit jener der 1920er Jahre vergleichen lässt, hat sie sich doch bis heute nicht dazu verleiten lassen, das kostbare Erbe der privatwirtschaftlichen Profitlogik auszuliefern, ganz im Gegensatz zu den umfangreichen Wohnungsprivatisierungen etwa in Berlin. Voraussetzung der historischen Errungenschaften war die 1922 errungene Unabhängigkeit Wiens als selbständiges Bundesland und damit die Möglichkeit einer eigenen Steuergesetzgebung. Die eingeführten Wohnbau- und Luxussteuern bildeten die Grundlage für den Bau von 382 Gemeindebauten für über 250.000 Menschen.

## Alternative zum Wirtshausbesuch

Bis heute beeindruckend sind die sogenannten „Superblöcke“ mit bis zu 1.500 Wohnungen oder die an Paläste erinnernden „Volkswohnpaläste“. Zu ersteren gehört der ikonische Karl-Marx-Hof, zu den Palästen zählt der nach dem ersten sozialdemokratischen Bürgermeister benannte Reumannhof. Wie auch der Goethehof gehörten diese Wohnanlagen zu den Hochburgen des Arbeiter/innen-Widerstands gegen die Austrofaschisten im Februar 1934. Weniger bekannt als der Gemeindewohnungsbau, aber deshalb nicht weniger beeindruckend, ist die Vielzahl von Arbeiter- und Freiluftbädern, die parallel zu den Wohnblöcken entstanden. Hervorzuheben ist das bis heute betrie-









bene Amalienbad im proletarischen 10. Bezirk „Favoriten“. Zwischen 1923 und 1926 errichtet, verfügte das aufwendig mit Jugendstilelementen und Mosaiken gestaltete Bad über einen Sprungturm, Kinderbecken sowie Dampf-, Heißluft- und medizinische Bäder. Wie auf der Internetseite „dasrotewien.at“ beschrieben, war dieses Bad „europaweit richtungsweisend und sollte der Arbeiterschaft die Möglichkeit zu regelmäßiger Körperpflege und sportlicher Betätigung geben – Schwimmen als Alternative zu Wirtshausbesuch und Alkoholkonsum.“

Für eine Bäder- und Wohnungsbaupolitik nach dem Vorbild Wiens fehlen in Graz und Salzburg die steuerlichen Hoheitsrechte, womit der finanzielle Spielraum begrenzt ist. Dass dieser Umstand aber nicht bedeutet, keinen Einfluss auf die sozialen Verhältnisse und das Wohnungsmarktgeschehen nehmen zu können, beweisen die Grazer Kommunist/innen, die sich seit den 90er Jahren dem Thema angenommen haben. Dieses Engagement verbindet sich zunächst mit der Person Ernest Kaltenegger und später mit Elke Kahr.

Zu den Markenzeichen der KPÖ in der zweitgrößten Stadt Österreichs gehört die Nähe zu den Problemen des Alltags der Menschen, die 1992 zur Einrichtung des Mieternotrufs führten. Hinzu kam ein Sozialfonds, der sich aus den Bezügen der Mandatsträger/innen speist. Sowohl die Bürgermeisterin Elke Kahr als auch Stadträte wie Robert Krotzer behalten von ihren Bezügen von jeweils über 11.000 Euro lediglich ein durchschnittliches Facharbeiter-Nettoeinkommen von rund 2.000 Euro. Der Rest fließt in den Fonds und dient der unmittelbaren Unterstützung von Menschen in Notlagen oder ermöglicht die umfangreichen Beratungsangebote. Über die letzten 15 Jahre sind auf diese Weise schon über 1 Million Euro umverteilt worden.

Ähnlich agiert die KPÖ mit den Fördergeldern, die der Fraktion zukommen. Was nicht unbedingt für die Fraktions- und Öffentlichkeitsarbeit benötigt wird, geht an Familien in Not, Vereine, Initiativen und Schulen, auch das summiert sich auf über eine Million Euro seit 2014. Die Glaubwürdigkeit der KPÖ in Graz steht somit außer Frage, zumal sie auch in Regierungsverantwortung in einer Koalition mit den Grünen und der SPÖ positionsfest an ihren klima-, wohnungs- und sozialpolitischen Zielen festhält. Unter anderem steht das Jahresticket für den Öffentlichen Nahverkehr für 50 Euro jetzt noch mehr Menschen zur Verfügung und die finanzielle Ausstattung der Stadtteilarbeit wurde erhöht. Der Kreis der Zugangsberechtigten für die Gemeindewohnungen wurde erweitert, die Mietpreis- und Betriebskostenerhöhungen in den Gemeindewohnungen gebremst, bzw. eingefroren und in der aktuellen Legislaturperiode konnten schon 301 neue Gemeindewohnungen von 500 geplanten fertig gestellt werden.

### Fortschritte auch in Salzburg

Für die sozial-ökologische Umgestaltung der mit 300.000 Menschen bevölkerten Stadt wird der Ausbau von Fahrradwegen und Tramlinien massiv vorangetrieben, wie an vielen Baustellen in der Stadt sichtbar wird. Es geht uns nicht um „Leuchtturmprojekte“ und „um den Showeffekt“, sagt Elke Kahr, sondern „um den langfristigen Ausbau der sozialen Infrastruktur unserer Stadt.“

In Salzburg ticken die Uhren zwar noch etwas langsamer, aber bei den diesjährigen Landtagswahlen gelang es der KPÖ, von 0,4% im Jahr 2018 auf 11,7% im April 2023 zuzulegen. In der Stadt Salzburg war der Erfolg noch deutlicher, hier gab es einen Sprung von 1,2 auf 21,5%. Der politischen Linie der Grazer Genoss/innen folgend, verdienen auch die vier Salzburger Landtagsabgeordneten der KPÖ nur einen Durchschnittslohn. „Abgehobene Gehälter führen zu abgehobener Politik“, wie es der Fraktionsvorsitzende Kai-Michael Dankl ausdrückt. Der Rest der Gehälter fließt auch hier in einen Sozialfonds. Daraus resultieren annähernd 80.000 Euro pro Jahr, mit denen Menschen in Not geholfen wird.

Die Unterstützung reicht vom Bereitstellen von Informationen, der Ausfüllhilfe von Formularen bis zu finanzieller Unterstützung bei Mietrückständen oder offenen Stromrechnungen. Eingerichtet wurde zudem ein „Rotes Bürgertelefon“ für das gesamte Bundesland Salzburg. Dieses wird wohl selten stillstehen angesichts der Inflation, steigenden Mieten und Betriebskosten und der damit einhergehenden sozialen Lasten. In gleicher Weise wie hierzulande leiden die Menschen in Österreich unter der massiven Inflation. In den 15 Monaten bis zum August 2023 konnten die Mieten viermal erhöht werden, was auf das Indexmietensystem zurückzuführen ist. Und wie in Deutschland, ist es auch in Österreich an erster Stelle die Bundespolitik, die sich um die sozialen Verwerfungen nicht schert, und mit Placebomittelchen eine neoliberal-abgehobene Politik in Reinform betreibt.

# Marxismus als Werkzeug und Kompass

*Interview mit Eveline Würger und Robert Krotzer*

**Seit zwei Jahren stellt die Kommunistische Partei Österreichs (KPÖ) mit Elke Kahr die Bürgermeisterin der Stadt Graz sowie mit Manfred Eber den Finanzstadtrat und mit Robert Krotzer den Stadtrat für Gesundheit und Pflege. Im Amt der Bürgermeisterin ist Eveline Würger, ohne Mitglied der KPÖ zu sein, zuständig für das Referat für Wohnungsangelegenheiten.**

**MieterEcho: Bekanntermaßen steht die KPÖ in Graz seit Jahrzehnten für ein starkes Engagement in der Wohnungspolitik. Robert, kannst du uns etwas über diese Geschichte erzählen?**
**Robert Krotzer:** Anfang der 90er Jahre, nach dem Zusammenbruch der sozialistischen Staaten in Osteuropa, hat die KPÖ einen neuen Weg beschritten unter dem Motto „Eine nützliche Partei für das tägliche Leben und die großen Ziele der Arbeiterbewegung". Es ging darum, mit unserer Politik im Alltag der Menschen zu beginnen. Nach dem Vorbild der Kommunistischen Partei Frankreichs in Lille haben wir 1992 den Mieternotruf sowie einen Rechtshilfefonds für Opfer der Wohnungsspekulation eingerichtet. Das war in der Zeit von Ernest Kaltenegger, der von 1981 bis 1998 für die KPÖ Grazer Gemeinderat und dann bis 2005 Wohnungsstadtrat war. Es heißt, er habe im Rahmen seiner Hausbesuche sogar Reparaturen in Wohnungen vorgenommen, vor allem aber trieb er die Sanierung von Altbauwohnungen mit Substandard voran, die daraufhin Innentoiletten und Bäder erhielten. Als die damalige Stadtregierung Gemeindewohnungen verkaufen wollte, initiierte die KPÖ 2003 eine Volksbefragung zu dem Thema. Über 90% stimmten 2004 gegen die Privatisierung, ein riesiger Erfolg für uns und vor allem für die Stadt. Seit den 2000er Jahren wurden weit mehr als 1.000 Gemeindewohnungen auf Initiative der KPÖ neu gebaut. In der Bundes-KPÖ war diese politische Neuorientierung damals nicht unumstritten, so dass es unter anderem hieß, lieber kein Mandat, als eines mit dieser Politik.



Foto: Antonia Renner



Foto: Stadt Graz/Fischer

**Robert Krotzer** ist Stadtrat für Gesundheit, Pflege, Integration und Beschäftigung der Stadt Graz.
**Eveline Würger** ist Referentin für Wohnungsangelegenheiten der Stadt Graz.

**Das hat sich offensichtlich inzwischen geändert. Hat die Grazer KPÖ den Salzburger Genoss/innen den Weg gewiesen?**
**Robert Krotzer:** Die Situation hat sich geändert, seit 2021 haben wir einen neuen Bundesvorstand und auch in verschiedenen Bundesländern gibt es erfreuliche Tendenzen, die in Graz gesammelten Erfahrungen anzunehmen. So wie in Salzburg, wo mit dem Spitzenkandidaten Kay Dankl ein großartiges Wahlergebnis erreicht wurde. Dankl kam von der Grünen Jugend, die 2017 aus der Grünen Partei ausgeschlossen wurde und sich der KPÖ annäherte, deshalb KPÖplus. Dankl hat uns in Graz besucht und natürlich haben wir die Salzburger bei ihrem diesjährigen Wahlkampf unterstützt.

**In 2024 stehen die Nationalratswahlen in Österreich an, was rechnet sich die KPÖ dabei aus?**
**Robert Krotzer:** Ja, es stehen einige Wahlen an, Gemeinderatswahlen in Salzburg und Innsbruck, Landtagswahlen in der Steiermark und auch die Nationalratswahlen. Wir machen selber keine Umfragen, aber es gibt welche, die uns bei den Nationalratswahlen sogar bei 4 bis 5% sehen. Wir hüten uns aber davor, allzu hohe Erwartungen zu wecken.

**Es sind jetzt zwei Jahre seit dem Wahlerfolg der KPÖ in Graz vergangen, wie sieht die Zwischenbilanz aus?**
**Robert Krotzer:** Unser Anspruch ist die soziale und ökologische Umgestaltung der Stadt, und wir können hier eine positive Bilanz ziehen, was uns auch so von der Bevölkerung rückgemeldet wird. Grundsätzlich ist die Stadtpolitik menschlicher geworden, Prestigeprojekte und das investorengetriebene Bauen sind gebremst worden. Hierzu war es nötig, Bauvorhaben, die von der Vorgängerregierung aus ÖVP und FPÖ geplant waren, rückgängig zu machen bzw. mit sozialen und ökologischen Auflagen zu belegen. Auf der anderen Seite wurden seit November 2021 350 Gemeindewohnungen fertiggestellt und weitere sind im Bau. Für künftige Gemeindebauten werden entsprechende Grundstücke gesichtet.
**Eveline Würger:** Es wurden auch die Richtlinien für die rund 5.000 Gemeindewohnungen und über 6.800 Übertragungswohnungen mit Zuweisungsrecht der Stadt Graz überarbeitet. Unter der Vorgängerregierung waren die Zugangsregelungen sehr restriktiv. Wir haben dafür gesorgt, dass es ausreicht, ein Jahr den Hauptwohnsitz in Graz zu haben oder hier zu arbeiten, um eine Gemeindewohnung zu beantragen, zuvor waren es fünf Jahre. Im vergangenen Jahr wurden die Müll- und Abwasserkosten sowie die Mieten in den Gemeindewohnungen trotz der allgemeinen Preissteigerungen eingefroren, und in diesem Jahr lediglich um 2% erhöht, während die bundesgesetzliche Anpassung seit dem 1. April 2023 8,6% vorsieht.

**Die KPÖ steht neben dem Engagement im Bereich der Gemeindewohnungen**




„Eine nützliche Partei für das tägliche Leben und die großen Ziele der Arbeiterbewegung“ Foto: KPÖ Graz

**auch für andere sozialpolitische Akzente und strukturelle Veränderungen, welche Fortschritte gibt es in diesen Bereichen?**
**Robert Krotzer:** Eine Liste der von uns realisierten Versprechen findet sich auf der Seite der KPÖ-Graz. Unter anderem wurde die von der FPÖ gestrichene Finanzierung von Stadtteilzentren und Nachbarschaftsläden wieder aufgenommen, um Nachhilfeunterricht, Deutschkurse und andere nachbarschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen. In meinem Zuständigkeitsbereich Pflege und Gesundheit haben wir z.B. die Gehälter in den städtischen Pflegeheimen angehoben, und wir stellen mehr Mittel für Notfallstellen unter anderem für psychisch kranke oder suchterkrankte Menschen bereit. Nach dem Vorbild des Gesundheitskiosks in Hamburg bauen wir eine Gesundheitsdrehscheibe auf, wo seit September allen Menschen unabhängig von sprachlichen oder sozialen Hürden der Zugang ins Gesundheitswesen ermöglicht werden soll. Grundsätzlich wollen wir städtische Strukturen aufbauen und nicht mit Steuergeldern private Träger fördern.

**Eveline Würger:** Zu diesen städtischen Strukturen gehört auch das neu geschaffene Referat für Wohnungsangelegenheiten, für das ich zuständig bin. Zu meinem Arbeitsfeld gehört die Vermittlung von Wohnungen, eine Unterstützung, die grundsätzlich für alle offen steht, aber überwiegend von Menschen mit niedrigem Einkommen genutzt wird. Wir prüfen zunächst, ob die Zugangsbedingungen für eine Gemeindewohnung bestehen, vermitteln aber auch in den privaten Wohnungssektor. Im letzten Jahr ist es so gelungen, 500 Leute in Wohnungen zu bringen. Um Obdachlosigkeit zu verhindern, verfügt die Stadt über Frauen- und Männerwohnheime. Während der Aufenthaltszeit von ein bis eineinhalb Jahren ist es den dort Untergebrachten möglich, Geld anzusparen, um dann eine eigene Wohnung zu beziehen.

**Welche Rolle spielt dabei der Kautionsfonds, der von der Stadt Graz eingerichtet wurde?**
**Eveline Würger:** Der Kautionsfonds wurde 2010 von Elke Kahr eingeführt und der Personenkreis zuletzt auf subsidiär Schutzberechtigte ausgeweitet. Mit diesem Fonds werden zahlreiche Familien entlastet, die sonst keine Möglichkeit hätten, an eine Wohnung auf dem privaten Wohnungsmarkt zu kommen.

**Die Stadt sei menschlicher geworden, sagt Robert, spiegelt sich das in den Ämtern wider?**
**Eveline Würger:** Die Beschäftigten in den Ämtern, vor allem im Sozialamt, sollen empathisch auf die Menschen zugehen. Dafür bieten wir Seminare und Supervisionen an. In dem Bereich könnte mehr passieren. Es ist wichtig, den Menschen zuzuhören und sich dafür Zeit zu nehmen. Meine Beratungen dauern mindestens eine Stunde, können aber auch zwei bis drei Stunden dauern.

**Eine letzte Frage, mit der Bitte um eine kurze Antwort: Bürgerliche Klatschblätter schreiben, die KPÖ wäre eine „Service-Partei, also ohne Kommunismus“. Wie kommunistisch ist die Grazer KPÖ?**
**Robert Krotzer:** Wenn wir uns Gehälter auf Facharbeiter/innenniveau auszahlen, geht es neben der Bildung des Sozialfonds primär darum, ein Prinzip der Pariser Kommune zu übernehmen, also keine Privilegien für Mandatsträger/innen zuzulassen. Und auch die Wahlergebnisse in den Stimmbezirken sprechen eine deutliche Sprache. Während wir in den eher bürgerlichen Vierteln durchaus gute Ergebnisse erzielen konnten, liegt der Stimmenanteil in den Arbeiter/innenvierteln signifikant höher, bei teilweise über 40%. Wir werden also als politische Kraft mit Klassenorientierung wahrgenommen und der Marxismus dient dabei als Werkzeug und ist weiterhin unser Kompass.

**Vielen Dank für das Gespräch.**
*Das Interview führten Paula Maether und Hermann Werle.*



Bilder: nmp

# Mieter/innen fragen – wir antworten

## Fragen und Antworten zur Eigenbedarfskündigung

*Von Rechtsanwalt Jan Becker*

**Unsere Wohnung ist letzten Monat verkauft worden. Jetzt haben wir sofort eine Kündigung wegen Eigenbedarfs der Vermieter erhalten. Ich meine, dass die Kündigung verboten ist, wenn man eine Wohnung gekauft hat. Stimmt das?**

Ihre Frage, ob die Ihnen erklärte Kündigung zulässig ist, kann so nicht mit Ja oder Nein beantwortet werden. Dazu reichen Ihre Angaben nicht aus. Tatsächlich gibt es Fälle, in denen die Kündigung wegen Eigenbedarfs für die Vermieter ausgeschlossen ist. In seltenen Fällen ergibt sich sogar schon aus dem Mietvertrag, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nicht erlaubt ist. Wenn der Mietvertrag dazu nichts aussagt, hilft das Gesetz. In § 577a BGB sind die Voraussetzungen für die Kündigungsbeschränkung geregelt. Die Prüfung, ob im konkreten Fall ein Kündigungsverbot oder eine Kündigungsbeschränkung gilt, kann in den Details relativ kompliziert werden. Oft ist es erforderlich, zunächst eine Auskunft vom Grundbuchamt einzuholen, ob es sich um eine Eigentumswohnung handelt, seit wann die Wohnung eine Eigentumswohnung ist und wem diese aktuell gehört. Außerdem können in Berlin Regelungen zu Milieuschutzgebieten relevant werden. Sie sollten sich unter Vorlage Ihres Mietvertrages, vorhandener Unterlagen zu eventuellen Eigentumswechseln und der Kündigung in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

**Wir haben eine Kündigung erhalten mit der Begründung, dass die Tochter unserer Vermieterin einen eigenen Hausstand begründen will und deswegen jetzt eine neue Wohnung braucht. In unserem Mietvertrag steht, dass der Mietvertrag in drei Jahren enden wird, weil danach die Vermieterin selbst einziehen will. Müssen wir dann jetzt schon raus, wenn jetzt die Tochter einziehen will?**

Nein. Diese Kündigung ist unwirksam. Sie haben einen Zeitmietvertrag. Die gesetzlichen Regelungen finden Sie in § 542 BGB. In Ihrem Fall bedeutet dies, dass Ihr Mietverhältnis in drei Jahren aus dem im Vertrag bestimmten Grund endet. Und das nur, wenn dieser Grund auch in drei Jahren noch besteht, also wenn Ihre Vermieterin nach Ablauf der drei Jahre tatsächlich immer noch selbst einziehen will. Eine ordentliche Kündigung ist während dieser drei Jahre grundsätzlich ausgeschlossen. Sogenannte außerordentliche Kündigungen und fristlose Kündigungen sind jedoch auch beim Zeitmietvertrag möglich. Darunter versteht man Kündigungen wegen gravierender

Verstöße gegen Pflichten aus dem Mietvertrag, weil Sie beispielsweise die Miete nicht zahlen. Nicht zulässig sind in dieser Zeit Kündigungen wegen Eigenbedarfs.

**Wir haben unsere Wohnung von einer Firma gemietet, die in ihrem Namen die Bezeichnung „GmbH“ hat. Jetzt haben wir eine Kündigung erhalten mit der Begründung, dass der Vater des Geschäftsführers in unsere Wohnung ziehen soll, weil er dann näher bei seiner Familie wohnen und diese ihn regelmäßig besuchen und ihm im Alltag helfen kann.**

Hier würde ich zuerst noch mal ganz genau nachsehen, ob Sie wirklich von dieser GmbH gemietet haben oder ob diese GmbH vielleicht nur die Hausverwaltung ist. Ob das so ist oder nicht, können Sie normalerweise aus dem Mietvertrag entnehmen. Wenn es während des Mietverhältnisses einen Vermieterwechsel gegeben hat, sollten Sie darüber durch den vorherigen Vermieter unterrichtet worden sein. Prüfen Sie Ihre Unterlagen. Notfalls finden Sie diese Information im Grundbuch. Wenn diese GmbH tatsächlich Ihre Vermieterin ist, ist diese Kündigung nach meiner Einschätzung unwirksam. Denn das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB voraus, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen benötigt. Das bedeutet, der Vermieter selber müsste wohnen können. Wohnen ist das Benutzen von Räumen zum Schlafen, zur Körperpflege und Versorgung mit Nahrung und allem, was man sonst noch so braucht. Eine GmbH ist eine juristische Person, ein rechtliches Konstrukt, das im Wesentlichen aus Geld und Rechten besteht. Eine juristische Person kann nicht wohnen. In Ausnahmefällen lassen die Gerichte aber gelten, dass eine GmbH für ihren Geschäftsführer (nicht aber für Gesellschafter) Eigenbedarf haben kann, wenn dieser diese eine Wohnung unbedingt benötigt. Für Verwandte des Geschäftsführers ist so etwas bis jetzt noch nie positiv entschieden worden vor Gericht.



Foto: Matthias Coers

**Rechtsanwalt Jan Becker** berät in der Beratungsstelle in der Sonnenallee 101 in Neukölln.



Vermieter können für enge Familienangehörige kündigen. Dazu zählen Ehepartner/innen, Eltern, Großeltern, Kinder, Stiefkinder, Enkel, Urenkel, Geschwister, Nichten und Neffen. Außerdem zählen Schwiegereltern und eventuell Schwägerinnen oder Schwager, dazu, wenn der Vermieter zu ihnen eine enge persönliche Beziehung hat. Eine Eigenbedarfskündigung ist selbst für Personen, die zum näheren Haushalt des Vermieters gehören, zulässig.

**Unser Vermieter hat mir gekündigt mit der Begründung, dass seine Nichte, also die Tochter seiner Schwester, eine Wohnung benötigt. Das erscheint mir ganz schön weit hergeholt. Ist diese denn überhaupt eine Angehörige des Vermieters?**

Es ist in der Rechtsprechung immer noch umstritten, welche Personen konkret als Familienangehörige oder nahe Verwandte anzusehen sind, so dass für diese ein Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs besteht. Einigkeit besteht darüber, dass nicht alle, die mit dem Vermieter verwandt oder verschwägert sind, Familienangehörige im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind. Aktuell kann der Vermieter für eher enge Familienangehörige kündigen: Ehepartner/innen, Eltern, Großeltern, Kinder, Stiefkinder, Enkel, Urenkel, Geschwister, Nichten und Neffen. Außerdem können auch Schwiegereltern und eventuell Schwägerinnen oder Schwager dazu zählen, wenn der Vermieter zu diesen Personen auch tatsächlich eine enge persönliche Beziehung hat. Eine Eigenbedarfskündigung ist sogar auch für Personen, die zum engeren Haushalt des Vermieters gehören, zulässig. In Ihrem Fall dürfte die Kündigung also wirksam sein, wenn nicht andere Gründe gegen die Wirksamkeit sprechen, zum Beispiel Formfehler.

**Unsere Vermieter haben uns gekündigt, weil sie ab jetzt immer im Dezember von etwa Mitte des Monats bis zum Frühjahr um Ostern in Berlin sein wollen. Den Rest des Jahres leben sie in Spanien. Ist diese Kündigung jetzt berechtigt?**

Tatsächlich sieht es so aus, als wenn Ihre Vermieter hier gute Chancen darauf haben, die Kündigung durchzusetzen. Aus veröffentlichten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes und des Bundesverfassungsgerichts geht hervor, dass die Vermieter relativ frei sind, wie sie ihre Wohnung konkret nutzen. Das liegt daran, dass die Wohnung jeweils im Eigentum der Vermieter steht, und das Eigentumsrecht im Grundgesetz einen relativ hohen Stellenwert hat. Auch zeitlich begrenzter Bedarf an der Nutzung der Wohnung – also nur einige Wochen oder Monate im Jahr – wird vom Bundesgerichtshof immer wieder als ausreichend für Eigenbedarf erachtet. Dabei muss man wissen, dass es in diesen Fällen typischerweise um Sachverhalte ging, in denen die Vermieter eine besondere Beziehung zu der Stadt hatten, etwa weil sie dort regelmäßig Familientreffen abhielten, oder schon viele Jahre immer wieder dorthin zurückkehrten. Gleichzeitig findet man dazu in diesen veröffentlichten Entscheidungen immer wieder die Formulierung, dass die Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraumes darlegen müssen. Die Gerichte prüfen aber grundsätzlich nicht, ob die Art und

Weise, wie der Vermieter seine Wohnung nutzen will, im Hinblick auf den allgemeinen Wohnungsmarkt angemessen ist.

**Ich habe eine Kündigung bekommen, in der Folgendes steht: „Ich kündige Ihnen das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Ich benötige die Wohnung für eines meiner Kinder, weil es sonst keine eigene Wohnung hat." Muss ich jetzt ausziehen?**

Wenn die Kündigung so allgemein formuliert ist, reicht das nicht aus. Diese Kündigung ist unwirksam. Sie müssen also nicht ausziehen. Beachten Sie, dass Sie dieser Kündigung nicht widersprechen müssen. Sie müssen auch nicht erklären, warum diese Kündigung nicht wirksam ist. Eine Kündigung ist nämlich immer schon von sich heraus entweder wirksam oder unwirksam. Es handelt sich dabei um ein sogenanntes einseitiges Rechtsgeschäft. Das bedeutet, dass nur eine Person eine Erklärung abgibt. Die ist dann wirksam oder nicht, je nachdem, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Wenn Sie hier sofort antworten und Ihrem Vermieter sagen, dass und warum Sie die Kündigung für nicht wirksam halten, geben Sie ihm damit unter Umständen nur Hinweise, eine neue Kündigung zu erklären. Sie würden also Ihrem Vermieter helfen, Ihnen wirksam zu kündigen. Das sollten Sie unbedingt vermeiden.

**Ich habe eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erhalten. Ich habe jetzt gelesen, dass mir der Vermieter eine Wohnung anbieten muss, wenn im Haus eine andere Wohnung frei wird. Wenn er das nicht macht, dann ist die Kündigung unwirksam. Direkt neben meiner Wohnung ist jetzt eine andere Wohnung frei geworden, die auch dem Vermieter gehört. Er bietet mir diese Wohnung aber nicht an. Kann ich die Kündigung jetzt einfach ignorieren?**

Nein, diese Kündigung müssen Sie immer noch sehr ernst nehmen. In früheren Zeiten war es mal so, dass der Bundesgerichtshof und auch alle anderen Gerichte vertreten haben, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs unwirksam ist, wenn der Vermieter andere Wohnungen hat, die frei sind. Dann musste der Vermieter diese Wohnungen wenigstens anbieten. Tat er das nicht, wurde die Kündigung schon deswegen als unwirksam angesehen. Diese Auffassung haben der Bundesgerichtshof und alle anderen Gerichte schon seit vielen Jahren aufgegeben. Wenn Sie dazu im Internet oder in Zeitschriften heute noch lesen, dass



Reagieren Sie auf Kündigungen wegen Eigenbedarfs nie übereilt. Häufig kommt es vor, dass die Kündigungsschreiben unwirksam sind. Ist eine Kündigung nicht wirksam, müssen Sie darauf nicht reagieren. Lassen Sie sich beraten!

es eine Anbietpflicht für den Vermieter gibt, deren Verletzung dazu führen kann, dass die Kündigung unwirksam ist, sind diese Informationen veraltet und falsch. Die Anbietpflicht gibt es noch, aber wenn sich der Vermieter daran nicht hält, folgen daraus nur gewisse Schadensersatzansprüche, die Ihnen im Kampf für den Erhalt Ihrer Wohnung allerdings nicht helfen.

**Ich bin mir sicher, dass mein Vermieter gelogen hat, als er seinen Eigenbedarf in meiner Kündigung behauptet hat. Ich meine, dass ich jetzt einen gepfefferten Widerspruch schreiben kann und dann weise ich ihn in die Schranken. Ich habe gelesen, dass ich dazu ein Recht habe nach § 574 BGB. Was schreibe ich am besten in den Widerspruch?**

Auch hier weise ich nachdrücklich darauf hin, dass Sie strategisch viel besser dran sind, wenn Sie auf eine Kündigung, die wahrscheinlich unwirksam ist, nicht übereilt reagieren. Damit meine ich, dass Sie Ihrem Vermieter jetzt erst mal nicht schreiben sollten. Trotzdem können und sollten Sie aktiv werden und sich auf die Verteidigung gegen die Kündigung vorbereiten. Dazu ist es sehr hilfreich, alle Beweise zu sammeln, die aus Ihrer Sicht gegen den behaupteten Eigenbedarf sprechen. Das können Meldeadressen der jetzigen Vermieter oder deren Angehöriger sein oder sonstige Gegebenheiten, die sich ereignet haben. Der Widerspruch nach § 574 BGB ist kein allgemeiner Widerspruch, den man erheben muss. Mit diesem Widerspruch kann und muss man nur die besondere Härte gegen die Räumung einer Wohnung geltend machen. Eine besondere Härte wird so definiert, dass die Räumung der Wohnung, also der Verlust der Wohnung, für Sie viel schlimmer wäre als das sonst für Mieter/innen der Fall ist. Eine besondere Härte wird in der Regel angenommen bei besonders schwerkranken Personen, die nicht mehr umziehen können. Eine besondere Härte kann auch vorliegen, wenn Sie intensiv nach Wohnungen suchen und trotzdem keine Wohnung finden. Die ernsthafte Wohnungssuche müssen Sie nachweisen können. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftlich, das heißt im Original mit Ihrer Unterschrift, bei Ihrem Vermieter eingegangen sein. Die Details können allerdings sehr kompliziert werden. Lassen Sie sich dazu auf jeden Fall am besten nach Zugang der Kündigung und dann noch einmal rechtzeitig vor Ablauf der Frist beraten.

**Welche Rechte habe ich, wenn ich beweisen kann, dass mein Vermieter den Eigenbedarf vorgetäuscht hat?**

Wenn Sie noch nicht ausgezogen sind und gegen Sie noch keine Räumungsklage erhoben ist oder eine Räumungsklage schon läuft, es aber noch keine mündliche Verhandlung und noch kein Urteil gab, haben Sie gute Chancen, dass das Gericht die Klage abweist und Sie in der Wohnung bleiben können.

Wenn Sie allerdings schon ausgezogen sind, haben Sie nur einen Schadensersatzanspruch. Dieser umfasst die mit dem Umzug zusammenhängenden Kosten, wie Umzugskosten, Renovierungskosten sowie Mehrkosten für Ihre neue Wohnung. Letzteres bedeutet, dass der Vermieter Ihnen die Differenz zwischen der Miete Ihrer bisherigen und der neuen Wohnung zahlen muss. Wenn die neue Wohnung also 300 Euro pro Monat teurer ist als die alte Wohnung, muss Ihr Vermieter 300 Euro pro Monat zahlen. Allerdings muss er das nur für einen begrenzten Zeitraum. Von der Rechtsprechung wird dieser in der Regel auf 3½ Jahre begrenzt.

Aber Vorsicht: Der Schadensersatzanspruch kann unter bestimmten Voraussetzungen auch entfallen.

Lassen Sie sich zu dieser komplizierten Problematik beraten.

**AG Schöneberg**
**Urteil vom 10. Mai 2021**
**AZ: 2 C 512/18**

## Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jan Becker

**1. Wohnt ein Mieter nach Abschluss einer Mietaufhebungsvereinbarung nach dem vereinbarten Beendigungszeitpunkt weiter in der Wohnung und zahlt die Miete, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Vermieter der Verlängerung nicht binnen zwei Wochen ab Kenntnis widerspricht.**
**2. Die Behauptung des Vermieters, die vermieteten Räume seien nach der Bauordnung Berlin nicht zu Wohnzwecken geeignet, rechtfertigt keine Kündigung.**

Der Mieter einer im Souterrain gelegenen Einzimmerwohnung verlangte von seiner Vermieterin im Sommer 2018 die Beseitigung der seit Oktober 2017 aufgetretenen erheblichen Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung im Wohnzimmer. Bereits am 7. Januar 2018 hatten die Vermieterin und der Mieter eine schriftliche Vereinbarung getroffen, wonach wegen der gesundheitlichen Risiken durch Feuchtigkeit und Schimmel der Mietvertrag zum 30. April 2018 aufgehoben wird. Der Mieter zog aber – was die Vermieterin wusste – nicht aus der Wohnung aus und zahlte auch weiter die Miete, ab Juni 2018 wegen der Mängel unter Vorbehalt. Im August forderte die Vermieterin ihn auf, die Wohnung endgültig zu verlassen; mit Schreiben ihres Anwalts vom 26. September 2018 wiederholte sie diese Forderung und kündigte das Mietverhältnis gleichzeitig wegen Eigenbedarfs. Der Mieter klagte auf Beseitigung der Mängel sowie Feststellung einer Minderung um 80% ab Juni 2018 bis zur Beseitigung der Mängel. Die Vermieterin verlangte ihrerseits mit ihrer Widerklage, den Mieter zur Räumung zu verurteilen sowie zur Erstattung ihrer außergerichtlich entstandenen Anwaltskosten. Im Rahmen des Rechtsstreits kündigte die Vermieterin am 28. November 2019 erneut mit der Begründung, dass der Mieter die Instandsetzung durch die verweigerte Räumung verhindere. Schließlich kündigte sie mit einem Schreiben vom 1. Mai 2020 nochmals, da die Räumlichkeiten nach der Bauordnung Berlin nicht zu Wohnzwecken geeignet seien.
Das Amtsgericht Schöneberg gab dem Mieter in vollem Umfang Recht, die Widerklage der Vermieterin wies es ab. Die Vermieterin könne ihren Räumungsanspruch nicht auf die Vereinbarung vom



Zahlen Mieter/innen nach einer Mietaufhebungsvereinbarung weiter Miete und bleiben in der Wohnung, verlängert sich das Mietverhältnis automatisch wenn der Vermieter der Verlängerung nicht innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Mietverhältnisses widerspricht.

7. Januar 2018 stützen; das Mietverhältnis habe sich gemäß § 545 BGB auf unbestimmte Zeit verlängert, weil die Vermieterin der Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den Mieter nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Wochen widersprochen habe. § 545 BGB gelte nämlich nicht nur für Kündigungen, sondern auch für einvernehmliche Mietaufhebungsvereinbarungen. Auch ihre nachfolgenden Kündigungen hätten das Mietverhältnis nicht beendet: Die Kündigung wegen Eigenbedarfs zu Wohnzwecken sei schon deshalb unwirksam, weil die Vermieterin ihr späteres Kündigungsschreiben damit begründet habe, dass die Wohnung zu Wohnzwecken ungeeignet sei. Daher könne sie auch selbst die Wohnung nicht zu Wohnzwecken gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nutzen. Soweit sie mit der weiteren Kündigung vom 28. November 2019 geltend gemacht habe, dass der Mieter die Instandsetzung verhindert hätte, rechtfertige auch dies keine Kündigung. Die Vermieterin hatte nicht dargelegt, wann der Mieter zum Beispiel Handwerkern den Zugang zur Wohnung verweigert haben sollte. Vielmehr sei ohne Feststellung des Umfangs der Mängel und der notwendigen Arbeiten zur Beseitigung seitens der Vermieterin gar nicht klar, ob eine vollständige Räumung der Wohnung überhaupt erforderlich wäre. Selbst wenn der Mieter den Zugang verweigert hätte, wäre für eine fristlose Kündigung eine vorherige Abmahnung erforderlich gewesen.
Schließlich sei auch die Kündigung vom 1. Mai 2020 wegen eines vermeintlichen Verstoßes der Räumlichkeiten gegen die Bauordnung Berlin als Vorratskündigung unwirksam. Bisher sei nämlich keine Untersagung der Nutzung der Räume durch das Bauamt erfolgt, erst eine solche könne ein Kündigungsrecht begründen. Da die Vermieterin den Umfang der Mängel, den der Mieter detailliert dargelegt hatte, nur pauschal bestritten hatte, verurteilte das Gericht sie zur Mängelbeseitigung. Die Vermieterin hätte sich zunächst selbst ein genaues Bild vom Umfang der Mängel machen müssen. Auch die vom Mieter geltend gemachte Minderungsquote von 80% hielt das Gericht anlässlich der großflächigen Durchfeuchtung von zwei Wänden des einzigen Zimmers mit Putzablösungen, Rissen, sich lösenden Tapeten sowie verbreiteter Schimmelpilzbildung mit muffigem und beißendem Geruch für angemessen.

*Anmerkung: Häufig wird die Regelung des § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses den Gebrauch fortsetzt und keine der beiden Vertragsparteien innerhalb von zwei Wochen widerspricht, im Mietvertrag ausgeschlossen. Dies ist nach der Rechtsprechung zulässig (aber Achtung: Nicht alle solche in Formularmietverträgen verwendeten Klauseln sind wirksam). In diesem Mietvertrag aus dem Jahr 1991 gab es keine derartige Klausel, so dass § 545 BGB angewendet wurde.*

**AG Neukölln**
**Urteil vom 16. Mai 2023**
**AZ: 18 C 289/22**

## Mängelbeseitigungspflicht des Vermieters bei Lärm vom Nachbargrundstück

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Jan Becker

**Der Eigentümer eines Wohnhauses kann sich bei erheblichen Lärmimmissionen vom Nachbargrundstück gegenüber seinen Mietern nicht darauf berufen, dass es Sache des Bezirksamtes sei, dagegen vorzugehen.**

In Neukölln befindet sich eines der in der Berliner Presse als „Schrottimmobilien“ bekannt gewordenen Häuser. Das Geschäftsmodell der jeweiligen Eigentümer besteht darin, verwahrloste Häuser, in denen keinerlei Instandsetzungsarbeiten




Bei erheblichem Lärm von einem Nachbargrundstück kann sich ein Vermieter gegenüber Mieter/innen nicht darauf berufen, dass es Angelegenheit des Bezirksamtes sei, dagegen etwas zu unternehmen.

durchgeführt werden, an zahllose arme Menschen – in diesem Fall aus Osteuropa – zu vermieten. Die Mieter eines Nachbarhauses, welches einen gemeinsamen Hof mit dieser Immobilie hat, mussten seit Beginn dieser Nutzung mit regelmäßigen erheblichen Lärmbelastungen, auch in den Nachtstunden, leben. Das Fensterbrett ihres Schlafzimmerfensters im Parterre wurde von Menschenansammlungen aus dem völlig überfüllten Nachbarhaus als Theke genutzt, Möbel und Schrott wurden im Nachbarhaus über die Fenster in den Hof entsorgt, es gab regelmäßig laute Musik und Geschrei von großen Menschenansammlungen im Hof sowie Lärm durch Gruppen unbeaufsichtigter randalierender Kinder, die mit dem im Hof gelagerten Sperrmüll auf die Hausfassade und die Mülltonnen einschlagen.
Die Mieter maßen in ihrer Wohnung regelmäßig, auch nachts, eine Lärmbelastung von mehr als 70 dbA. Durch die Müllansammlungen kam es außerdem zu starkem Rattenbefall auf dem Grundstück.
Die Vermieter zogen sich auf den Standpunkt zurück, dass sie gegen die Immissionen vom Nachbargrundstück machtlos seien, da das Bezirksamt insoweit nicht tätig werde. Die Mieter sahen daher keine andere Möglichkeit, als ihre Vermieter auf Beseitigung dieser Zustände zu verklagen und eine Mietminderung geltend zu machen.

Das Amtsgericht Neukölln verurteilte die Vermieter zur Mängelbeseitigung und gestand den Mietern die von diesen begehrte Minderung um 20% zu. Der hier regelmäßig herrschende Lärm überschreite den hinzunehmenden und regelmäßig in einer Großstadt gegebenen Lärm erheblich. Die Mieter müssten nicht hinnehmen, dass in ihrer Wohnung regelmäßig sowohl tagsüber als auch nachts Lärm mit Schallwerten von mehr als 70 dbA auftrete. Die Mängelbeseitigung sei den Vermietern auch nicht unmöglich. Sie hätten gegenüber ihren Mietern auch eine Verantwortung hinsichtlich der Umgebung des Objekts. Dass sie bereits „alles Mögliche“, einschließlich einer Klage gegen die Eigentümer des Nachbarhauses, versucht hätten, um die Beeinträchtigungen zu beseitigen oder jedenfalls erheblich zu verringern, hatten die Vermieter nicht dargelegt.

**LG Berlin**
**Urteil vom 9. Mai 2023**
**AZ: 65 S 191/22**

## Eintritt des Vermieters gemäß § 565 BGB in das (Unter)Mietverhältnis nach gewerblicher Zwischenvermietung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

**Vermietet ein Vermieter in einem Haus – neben mindestens drei weiteren Wohnungen – eine Wohnung an seine Schwägerin, welche diese sodann zu einem höheren Mietpreis vollständig weitervermietet, ohne jemals selbst in dieser oder einer der drei weiteren Wohnungen zu wohnen und ist der befristete Vertrag mit der Schwägerin mit „Zeitmietvertrag“ überschrieben und gestattet die Nutzung „zu Wohnzwecken mit teilgewerblicher Nutzung für 5 Personen“ sowie die unbeschränkte Untervermietung, ist von einer gewerblichen Zwischenvermietung gemäß § 565 BGB auszugehen.**

Die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin hatte sich in diesem Fall mit einem inzwischen leider sehr beliebten Modell zur Umgehung des gesetzlichen Kündigungsschutzes im Wohnraummietrecht zu befassen. Der Eigentümer mehrerer Wohnungen in einem Haus in Neukölln vermietete mindestens vier seiner Wohnungen an seine Schwägerin, welche jedoch nie in dem Haus wohnte, sondern die Wohnungen jeweils vollständig untervermietete. Die von ihr verlangte Untermiete überstieg jeweils die von ihr an ihren Schwager zu zahlende – in einem befristeten Zeitvertrag mit unbeschränkter Untermieterlaubnis vereinbarte – Miete. Eine der Wohnungen vermietete sie an zwei Untermieter zur Nutzung mit vier Personen. Der Vertrag wurde mit der Überschrift „Nutzungsvertrag für eine Wohnung auf bestimmte Zeit zur Untermiete“ versehen, die Schwägerin bezeichnete sich in dem Vertrag als „Wohnraumanbieter(in)“ und die beiden Mieter als „Wohnraumnutzer(innen)“.
An ihren Schwager zahlte sie 1.560 Euro Warmmiete monatlich. Von ihren Untermietern verlangte sie 1.800 Euro monatlich. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2020 kündigte die Schwägerin das Hauptmietverhältnis gegenüber dem Eigentümer fristgemäß zum 30. April 2021. Dieser forderte seinerseits im Juni und Juli 2021 die in der Wohnung wohnenden Untermieter und deren Mitbewohner zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.
Seine Räumungsklage hatte jedoch keinen Erfolg. Das Landgericht urteilte, dass der Eigentümer nach § 565 Abs. 1 BGB in das zwischen seiner Schwägerin und den (Unter-)Mietern begründete Mietverhältnis eingetreten sei, für welches daher der Kündigungsschutz des sozialen Wohnraummietrechts gelte. Das Gericht war – auch nach Anhörung des Eigentümers und weiterer Zeugen – überzeugt, dass der Eigentümer seine Schwägerin als Zwischenmieterin nur deshalb eingeschaltet hatte, um die zwingenden Vorschriften des Wohnraummietrechts zu umgehen und die formal vom Zwischenmieter begründeten (Unter-)Mietverhältnisse jederzeit faktisch dadurch nach eigenem Belieben zu beenden, dass er von diesen die – an keine weitere Voraussetzung als die der Beendigung des Hauptmietverhältnisses geknüpfte – Räumung nach § 546 Abs. 2 BGB verlangt.
Das Gericht war nach der Vernehmung auch anderer Mieter im Haus davon überzeugt, dass der Eigentümer mindestens vier Wohnungen an seine Schwägerin vermietet hatte. Zwar finde in dem Vertrag mit seiner Schwägerin der Begriff der „Zwischenvermietung“ keine Verwendung. Die Befristung des Vertrages und der Titel „Zeitmietvertrag“, sowie die unbeschränkte Erlaubnis zur Untervermietung sprächen jedoch für eine Zwischenvermietung, ebenso wie die Tatsache, dass seine Schwägerin sowohl vor, als auch nach Abschluss des Vertrages in einer Wohnung in Charlottenburg und keineswegs in dem Haus in Neukölln wohnte. Dass er in seiner Anhörung selbst angegeben hatte, dass der Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch seine Schwägerin von ihm ein Hinweis an diese vorausgegangen sei, dass er die Untermieter aus seiner Wohnung heraus haben wolle, war

für das Gericht ein weiterer Beleg, dass er mit dem „Unter(ver)mietmodell“ eigene Interessen verfolgte. Dieser Hinweis erfolgte nämlich unmittelbar auf eine Mängelmeldung wegen eines Wasserschadens der Bewohner der Wohnung.
Deshalb kam es dem Gericht auch nicht darauf an, ob die Schwägerin mit der Zwischenvermietung tatsächlich einen Gewinn erzielte. Es reiche nämlich ein eigenes wirtschaftliches Interesse des Zwischenmieters für die direkte Anwendung des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB selbst dann aus, wenn es nicht auf eine Gewinnerzielung aus der Vermietung selbst gerichtet ist. Dem gleichzusetzen sei nämlich das Interesse des Zwischenmieters, sich unter Umgehung zwingender Mieterschutzvorschriften seinen Verpflichtungen gegenüber dem (Unter-)Mieter (hier der Mängelbeseitigung) zu entziehen. Dieses Interesse der Schwägerin habe sich hier mit dem Interesse des Eigentümers gedeckt.

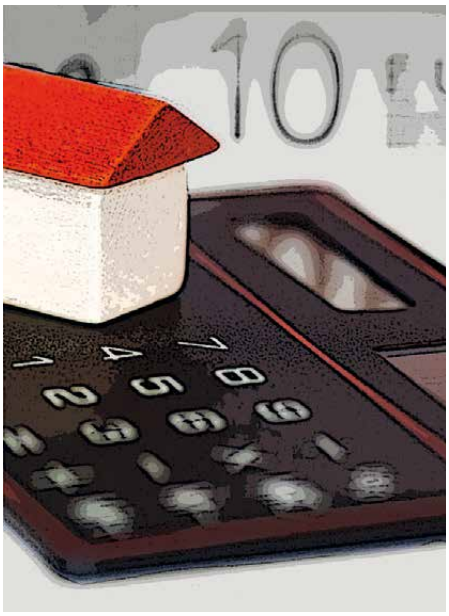
*Anmerkung: Entscheidend für die Anwendbarkeit des § 565 BGB ist, dass der Hauptvermieter (Eigentümer) selbst zum Zwecke der Weitervermietung an den Zwischenvermieter vermietet. Die Vorschrift ist also nicht anwendbar auf den ebenfalls häufigen Fall, dass ein „normaler“ Hauptmieter irgendwann aus der Wohnung auszieht und mit oder ohne Erlaubnis des Vermieters die ganze Wohnung untervermietet.*

**BGH**
**Beschlüsse vom 21. Februar 2023**
**und vom 16. Mai 2023**
**AZ: VIII ZR 106/21**

## Mieterhöhung nach Modernisierung

**Hat ein Vermieter in seiner Modernisierungsankündigung Art und Umfang der geplanten Maßnahme, deren Modernisierungscharakter, die voraussichtlichen Kosten sowie die Berechnung der sich daraus voraussichtlich ergebenden Mieterhöhung ausreichend detailliert angegeben, genügt es für die formelle Wirksamkeit der nachfolgenden Mieterhöhungserklärung, wenn in dieser hinsichtlich der Energieeinsparung und der umzulegenden Kosten auf die Modernisierungsankündigung Bezug genommen wird.**
**(Leitsatz der MieterEcho-Redaktion)**

Eine Vermieterin kündigte im März 2016 eine Fassadendämmung an. In dem Ankündigungsschreiben legte sie den da-



Wurden in einer Modernisierungsankündigung Art und Umfang der geplanten Maßnahme, ihr Modernisierungscharakter, die entstehenden Kosten, sowie die Berechnung der sich daraus voraussichtlich ergebenden Miete ausreichend detailliert angegeben, reicht es für die formelle Wirksamkeit der nachfolgenden Mieterhöhungserklärung aus, wenn in dieser hinsichtlich der Energieeinsparung und der umzulegenden Kosten auf die Modernisierungsankündigung Bezug genommen wird.

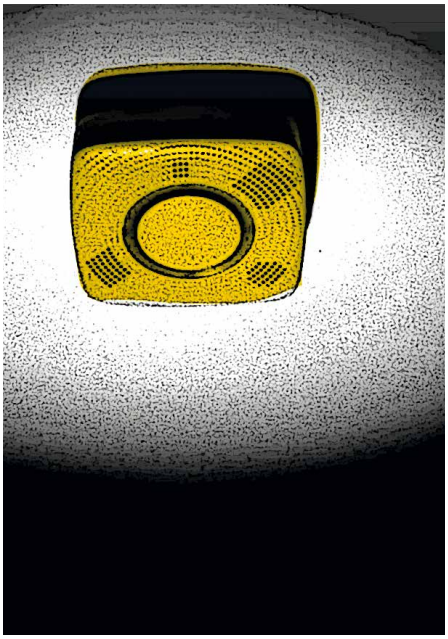
durch eintretenden Energiespareffekt dar. Die Ankündigung enthielt auch eine Berechnung des aus der Modernisierung folgenden Mieterhöhungsbetrags auf Grundlage der voraussichtlich entstehenden Kosten. Nach Abschluss der Maßnahmen versandte sie eine entsprechende Mieterhöhung an den Mieter, welche in der Höhe mit der angekündigten Mieterhöhung identisch war. Sie nahm in dem Schreiben sowohl hinsichtlich der Energieeinsparung als auch hinsichtlich der entstandenen Kosten und der Höhe der Umlage auf die Modernisierungsankündigung Bezug.
Der Mieter hielt die Mieterhöhung für formell unwirksam. Zwar könne bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen naturgemäß nur Bezug auf einen Kostenvoranschlag oder ein Kostenangebot genommen werden, was insofern auch ausreiche. In der Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung sei jedoch die Erhöhung aufgrund der tatsächlich entstandenen Kosten zu berechnen und auch die Energieeinsparung erneut darzulegen, was die Vermieterin hier nicht getan hatte.
Dieser Auffassung folgte der Bundesgerichtshof nicht. Entgegen der Annahme des Mieters enthalte nämlich die in der Modernisierungsmieterhöhungserklärung erfolgte Bezugnahme auf das Ankündigungsschreiben die als fehlend bemängelte Erklärung des Vermieters, dass bei Durchführung der angekündigten Arbeiten jedenfalls nicht geringere Kosten entstanden sind, als ursprünglich angekündigt wurde. Nach Auffassung des BGH genügt es für die formelle Wirksamkeit eines Modernisierungs-Mieterhöhungsverlangens, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen und – je nach den Einzelumständen unter Zuziehung von sachkundigen Personen – überprüfen kann. Kontrollieren könne er die Angaben des Vermieters gegebenenfalls durch das ihm zustehende umfassende Auskunfts- und (Belege-) Einsichtsrecht.

**BGH**
**Urteil vom 12. Juli 2023**
**AZ: VIII ZR 60/22**

## Mietpreisbremse und Auskunftsanspruch des Mieters

**Zur Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB bei Vereinbarung einer Staffelmiete.**

Der Bundesgerichtshof hat am 12. Juli 2023 in mehreren Urteilen über Revisionen gegen Urteile des Landgerichts Berlin entschieden, in denen es um die Frage ging, wann die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren hinsichtlich des Auskunftsanspruchs des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter von seinem Vermieter Auskunft über Tatsachen verlangen, welche für die Anwendung bzw. Anwendbarkeit der „Mietpreisbremse“ von Bedeutung sind und welche sich seiner Kenntnis entziehen. Insbesondere geht es dabei regelmäßig um die Frage, ob Ausnahmetatbestände (wie umfassende Modernisierung, vom Vormieter geschuldete Miete) vorliegen, welche die Anwendung der Mietpreisbremse ausschließen oder einschränken.
Die Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin hatten diese Frage unterschiedlich beantwortet: Die Zivilkammer 63 ging davon aus, dass die Verjährung mit Abschluss des Mietvertrages beginnt; die Zivilkammern 65 und 67 vertraten dagegen die Auffassung, dass der Anspruch auf Auskunft erst mit dem Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete verjähren kann.
Der Bundesgerichtshof teilte keine dieser Auffassungen. Er stellte klar, dass der Auskunftsanspruch durchaus vor der Verjährung des Rückzahlungsanspruchs verjähren könne, die Verjährungsfrist



Das Anbringen neuer Rauchwarnmelder stellt keine Modernisierung dar, es sei denn mit ihnen geht eine technische Verbesserung oder Aufwertung einher.

für den Auskunftsanspruch des Mieters aber erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters und nicht bereits bei Mietvertragsabschluss beginne. Der Anspruch auf Auskunft sei nämlich ein sogenannter „verhaltener Anspruch", bei dem der Mieter die Leistung jederzeit verlangen könne, der Vermieter die Leistung jedoch nicht von sich aus erbringen müsse. Folglich könne die Verjährung erst mit Geltendmachung des Anspruchs beginnen. Im hiesigen Fall war zudem eine Staffelmiete vereinbart.
Für diese Fälle stellte der Bundesgerichtshof klar, dass die Vorschriften zur Mietpreisbremse auf jede einzelne Mietstaffel anzuwenden sind. Es entstehe daher mit jeder neuen Staffelstufe ein (selbstständiger) Anspruch des Mieters auf Auskunftserteilung über die für die Beurteilung der Zulässigkeit der Miethöhe der jeweiligen Staffelmiete maßgeblichen Tatsachen. Selbst wenn ein zu einem früheren Zeitpunkt – zum Beispiel bei Eintreten vorangegangene Staffelstufen – entstandener Auskunftsanspruch bei Inkrafttreten der nachfolgenden Staffelstufe bereits verjährt wäre, hindere dies die Durchsetzung des neuen Auskunftsanspruchs nicht. Dem stehe nicht entgegen, dass eine gegen die Höhe einer niedrigeren Staffelstufe gerichtete Rüge für die nachfolgenden Mietstaffeln fortwirkt und vom Mieter nach Ablauf einer Mietstaffel nicht wiederholt werden muss.

*Anmerkung:*
*1. Zu beachten ist bei einer (wirksam vereinbarten) Staffelmiete, dass jede neue Staffel anhand der ortsüblichen Miete zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens geprüft werden muss (wenn beispielsweise zwischenzeitlich ein neuer Mietspiegel erschienen ist).*
*2. Es handelte sich hier um einen Mietvertrag aus dem Jahr 2015. Da die Mietpreisbremse vom Gesetzgeber bereits mehrfach „nachgeschärft" wurde, gelten bezüglich der Auskunftspflicht des Vermieters – je nach Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages – unterschiedliche Regelungen.*
*Lassen Sie sich vorsorglich bei der komplizierten Problematik unter Vorlage Ihres Mietvertrages beraten, auch, sofern Sie den Verdacht haben, dass Ihre Miete bereits bei Vertragsabschluss überhöht war.*

**BGH**
**Urteil vom 24. Mai 2023**
**AZ: VIII ZR 213/21**

## Keine Modernisierungsmieterhöhung bei Austausch bereits vorhandener Rauchwarnmelder

**a) Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt – anders als deren erstmaliger Einbau (…) – grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.**
**b) Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.**
**(Leitsatz gekürzt von der MieterEcho-Redaktion)**

Die Vermieterin eines Mehrfamilienhauses in Halle ließ in den Jahren 2012/2013 in den Wohnungen Rauchwarnmelder einbauen, welche sie angemietet hatte. Die entstandenen Kosten legte sie als Betriebskosten um. Die Mieter einer Wohnung zahlten diese Umlage jedoch nicht. Im April 2019 beendete die Vermieterin den Mietvertrag über die Rauchwarnmelder und ließ nach entsprechender Ankündigung im Mai 2019 neue – nunmehr von ihr gekaufte Rauchwarnmelder unter Verwendung der alten Halterungen bei den Mietern einbauen. Mit einem Schreiben vom 18. Juni 2019 teilte sie den Mietern sodann mit, dass sich die Miete aufgrund des Einbaus der neuen Rauchwarnmelder ab 1. September 2019 um 0,79 Euro pro Monat erhöhen werde. Die Mieter zahlten auch diese verlangten Erhöhungsbeträge nicht. Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof entschied: Das Gericht stellte zunächst unter Hinweis auf seine zu diesem Thema bereits ergangene Rechtsprechung klar, dass die (erstmalige) Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit und damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führt und folglich als Modernisierung zu klassifizieren ist, welche eine Umlage der entstandenen Kosten gemäß §§ 559 ff. BGB grundsätzlich ermöglicht.
Dies gelte jedoch nicht für die Erneuerung von bereits vorhandenen derartigen Geräten, wenn diese Erneuerung nicht mit einer technischen Verbesserung oder sonstigen Aufwertung einherginge, sondern lediglich bereits vorhandene Rauchwarnmelder durch gleichwertige Geräte ersetzt würden. Es liege dann nämlich keine bauliche Veränderung vor. Dies gelte auch dann, wenn der Vermieter – wie hier – bisher angemietete durch nun selbst gekaufte Vorrichtungen ersetzt. Diese Veränderungen beträfen nur das rechtliche Verhältnis des Vermieters zu dem Verkäufer oder Vermieter der Geräte, nicht aber das Verhältnis zu seinem Mieter. Insbesondere habe diese Veränderung keinerlei Auswirkung auf den baulichen Zustand der Mietsache. Der BGH führte zur Begründung seiner Entscheidung des Weiteren aus, dass es entgegen der Auffassung der Vermieterin auch nicht darauf ankomme, dass die erstmalige Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern in den Jahren 2012/2013 zu keiner zusätzlichen Belastung der Beklagten mit Betriebskosten und auch nicht zu einer Mieterhöhung geführt hatte. Es habe sich bei dieser erstmaligen Ausstattung mit Rauchwarnmeldern – unabhängig davon, ob die Vermieterin im Anschluss eine Mieterhöhung durchgeführt hat oder nicht – um eine vollwertige Modernisierungsmaßnahme gehandelt. Soweit die Vermieterin bei dieser ersten Maßnahme irrtümlich davon ausgegangen sein mag, es handele sich bei den Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder um umlagefähige Betriebskosten, scheidet eine Berücksichtigung dieses ausschließlich der Vermieterin zuzurechnenden Umstands zum Nachteil der Mieter aus.

*Anmerkung: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können die Kosten der erstmaligen Installation und gegebenenfalls die Kosten des Kaufs von Rauchwarnmeldern als Mieterhöhung auf den Mieter umgelegt werden. Die Kosten der regelmäßigen Wartung können als Betriebskosten umgelegt werden, nicht dagegen die Kosten für Miete oder Leasing von Rauchwarnmeldern.*

# BERATUNGS- UND SERVICEANGEBOT

## BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Zusätzlich zur Beratung in unseren Beratungsstellen können Sie Ihre Betriebs- und Heizkostenabrechnungen **nach vorheriger Terminvereinbarung** in einer speziellen Betriebskostenberatung prüfen lassen. Den Termin vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle.

Bitte nehmen Sie zu jeder Beratung die für die Prüfung benötigten Unterlagen mit:
- aktuelle und vorherige Betriebs-/Heizkostenabrechnung
- Mietvertrag nebst Anlagen/Ergänzungen/Nachträgen
- Vollmacht des/der Erklärenden (sofern nicht Vermieter)
- ausgefüllte Arbeitshilfe zur Prüfung der Betriebs-/ Heizkostenabrechnung
- Ergebnis der Überprüfung mit dem Betriebskostenrechner

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner (www.bmgev.de/betriebskostenrechner) sowie zahlreiche Informationen zur Betriebskostenabrechnung.

## SOZIALBERATUNG

Jurist/innen und Sozialarbeiter/innen erteilen Auskunft zu sozialrechtlichen Fragen (kein Mietrecht) und unterstützen Sie beim Ausfüllen von Anträgen auf Bürgergeld, Beratungs- und Prozesskostenhilfe.
Die Sozialberatung können auch Nichtmitglieder in Anspruch nehmen.

Sozialberatung findet wöchentlich **jeden Dienstag in der Zeit von 19 bis 20 Uhr** in der Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft in der Möckernstraße 92 statt.
Vergessen Sie nicht, die notwendigen Unterlagen zur Beratung mitzubringen.

Telefonische Sozialberatung bieten wir **dienstags von 10 bis 13 Uhr** unter der Telefonnummer 030 – 21 00 25 71 an.
Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

## HAUSVERSAMMLUNGEN

Von Verkauf, Sanierung/Modernisierung oder Umwandlung sind oft mehrere Mieter eines Hauses, wenn nicht sogar die gesamte Mieterschaft betroffen. Wenn sich die Mieter/innen zusammentun, können sie sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter durchsetzen.

Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Mieter/innen, Hausversammlungen durchzuführen, 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 Hausversammlung mit Informationen und Ratschlägen unterstützen.

Informationen und Kontakt telefonisch unter
030 – 21 00 25 84 und 030 – 216 80 01

## TELEFONBERATUNG

Telefonische Kurzberatung für Mitglieder der Berliner MieterGemeinschaft ist bei allgemeinen und einfachen rechtlichen Fragen möglich, die keine Einsicht in Unterlagen erfordern. Diese Beratungsleistung können Sie auch gut für eine erste Orientierung zur Vorbereitung einer Beratung vor Ort nutzen.
Nennen Sie bitte zu Beginn des Anrufs Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos) und Ihren Namen.
Bitte bereiten Sie Ihre telefonische Konsultation vor, indem Sie sich vor der Beratung Notizen zu wesentlichen Fragen machen.

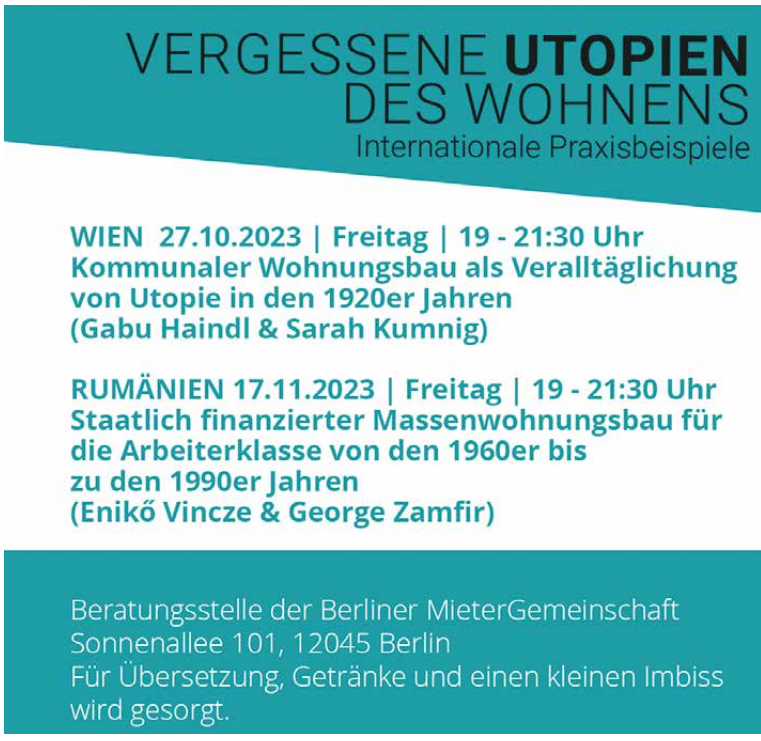
**Sie erreichen unsere Telefonberatung zu folgenden Zeiten:**

| | |
|---|---|
| Montag | von 14 bis 17 Uhr |
| Dienstag | von 14 bis 17 Uhr |
| Mittwoch | von 10 bis 13 Uhr |
| Donnerstag | von 14 bis 17 Uhr |
| Freitag | von 13 bis 16 Uhr |

**unter den Telefonnummern:**

030 – 21 00 25 71
030 – 21 00 25 72

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem eine weitergehende telefonische oder eine Beratung vor Ort erforderlich scheint.
Wird Ihnen in der Telefonberatung eine individuelle telefonische Beratung empfohlen, zu der Sie vorab Unterlagen einreichen sollen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle (030 – 216 80 01).
Wird Ihnen eine Beratung vor Ort empfohlen, können Sie ohne Termin in unsere Beratungsstellen gehen. Bitte nehmen Sie die zur Beratung erforderlichen Unterlagen mit.



# Unsere Beratungsstellen

**In unseren Beratungsstellen werden Sie als Mitglied der Berliner MieterGemeinschaft ohne vorherige Terminvereinbarung von Rechtsanwält/innen beraten, die auf Mietrecht spezialisiert sind. Unabhängig von dem Bezirk, in dem Sie wohnen, können Sie jede Beratungsstelle nutzen.**

**Bringen Sie als Nachweis Ihrer Mitgliedschaft Ihr aktuelles MieterEcho oder den Beleg Ihrer aktuellen Beitragszahlung mit.**

**Bitte beachten Sie, dass zurzeit noch nicht alle Beratungsstellen geöffnet sind.**

## Charlottenburg

**Montag** 18.30 bis 19.30 Uhr
Sophie-Charlotten-Straße 30 A, abw gGmbH/ Sprachschule, Vorderhaus, 3.OG, Raum 301
Ⓢ Westend 🚌 309, 145

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Mierendorffplatz 19, Ecke Lise-Meitner-Straße
Haus am Mierendorffplatz, ♿
Ⓤ Mierendorffplatz
Ⓤ und Ⓢ Jungfernheide 🚌 M27, X9

## Friedrichshain

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

**NEU, jetzt Mittwoch 18 bis 19 Uhr statt Donnerstag**
**Mittwoch** 18 bis 19 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ♿
Ⓤ Samariterstraße 🚋 21

## Hellersdorf

**Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
**jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat**
Albert-Kuntz-Straße 42
Stadtteilzentrum Hellersdorf-Ost,
Mittendrin leben e. V., ♿
Ⓤ Louis-Lewin-Straße 🚋 195

## Hohenschönhausen

**Mittwoch** 17.30 bis 18.30 Uhr
**Zurzeit noch keine Beratung**
Neustrelitzer Straße 63, Bürgerinitiative Ausländische MitbürgerInnen e. V., ♿
🚋 M5, M16 🚌 256

## Köpenick

**Montag** 17 bis 19 Uhr
**Zurzeit noch keine Beratung**
Wilhelminenhofstraße 42b, BIZO
Ⓢ Schöneweide weiter mit 🚋 63 oder 67

## Kreuzberg

**Montag** 18 bis 19 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
Möckerstraße 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

## Marzahn

**Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e. V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
Ⓢ Marzahn 🚋 M6, M8, 18
🚌 X54, 154, 192, 19

## 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, M43, 166

**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, M43, 166

**Freitag** 10 bis 19 Uhr
Sonnenallee 101
Ⓤ Rathaus Neukölln 🚌 M41, M43, 166

## Pankow

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

## Prenzlauer Berg

**Montag** 19 bis 20 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am 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

**Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
**Zurzeit noch keine Beratung**
Greifenhagener Straße 28t
Sonntags-Club e. V.
Ⓤ und Ⓢ Schönhauser Allee
🚋 M1, M13, 12, 50

**Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
🚋 M2, M10

**Freitag** 9 bis 11 Uhr
Fehrbelliner Straße 92
Nachbarschaftshaus, ♿ (bitte Türöffner am Klingeltableau benutzen)
Ⓤ Rosa-Luxemburg-Platz, Rosenthaler Platz
🚋 M1, M8, M12 🚌 240

## Reinickendorf

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

## Schöneberg

**Montag** 16.30 bis 17.30 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

**Dienstag** 18.30 bis 19.30 Uhr
**Zurzeit noch keine Beratung**
Cranachstraße 7, Sozialstation, ♿
Ⓢ Friedenau 🚌 187, 246

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ♿
Ⓤ Nollendorfplatz 🚌 M19, M29, 100, 106, 187

## Spandau

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
**Zurzeit noch keine Beratung**
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
Ⓤ und Ⓢ Spandau

## Steglitz

**Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
**jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat**
Schildhornstraße 85a
Bezirksgeschäftsstelle Die Linke
Ⓤ Schloßstraße 🚌 282

## Tempelhof

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

## Tiergarten

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
**Zurzeit noch keine Beratung**
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ♿
Ⓤ Turmstraße Ⓢ Beusselstraße
🚌 245, 101, 106, M27

## Wedding

**Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
**Zurzeit noch keine Beratung**
Wiesenstraße 30, Tageszentrum
Wiese 30, ♿
Ⓤ und Ⓢ Wedding
Ⓤ Nauener Platz Ⓢ Humboldthain

## Weißensee

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

## Wilmersdorf

**Montag** 18 bis 19 Uhr
Wilhelmsaue 119, Nebentrakt des Kirchengebäudes, links vom Kircheneingang, ♿
Ⓤ Blissestraße 🚌 101, M43, 249

## Zehlendorf

**Mittwoch** 17 bis 18 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 sich unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen informieren.**
**Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.**