



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin

Informationen und Standpunkte

zur Situation privater Eigentümer 2019



Inhalt

Vorfahrt haben andere	3
Verdrängungsschutz und Altersvorsorge	4
Abwürgen, bevormunden, verunmöglichen	6
Die Umlagefähigkeit „kann man ändern“	8
Reform des WEG – diesmal aber wirklich	12
Zweierlei Maß im Wohnraummietrecht	14
Datenschutz: Was wird aus den Klingelschildern?	16
Der Winterdienst als öffentliche Aufgabe	20
Steigende Kosten durch Bestellerprinzip	22
Wir Berliner wissen es doch eigentlich ganz genau	24
Das unbekannte Wesen „Vermieter“	25
Partner	26
Kontakte	27
Interessen wahren. Werte erhalten. Für einander einstehen	28

Impressum

Herausgeber: Haus & Grund Berlin
 Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
 Geschäftsstelle · Potsdamer Straße 143 · 10783 Berlin
 Telefon: (030) 216 34 36 · Fax: (030) 216 98 23 · E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
www.haus-und-grund-berlin.de

Konzept und Redaktion: Julia Gonciarska, Martin Brückner
 Realisation: DIGNUS.DE Medien GmbH

Diese Publikation sowie frühere Ausgaben finden Sie online
 mit Suchfunktion auf www.haus-und-grund-berlin.de



© 2019 – Nachdruck oder andere Formen der Vervielfältigung
 (auch digital) nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.
 Texte: Rechte liegen bei den jeweiligen Autor/inn/en
 Bilder: Rechte gemäß Nachweis auf der jeweiligen Seite
 Gesamtwerk: Rechte liegen bei Haus & Grund Berlin und DIGNUS.DE Medien GmbH

Klimafreundlich gedruckt durch CO₂-Ausgleich · Info: www.umwelt.dignus.de

Vorfahrt haben andere



Der private Eigentümer sieht sich zunehmend seiner wirtschaftlichen Handlungsfreiheit beraubt – vergleichbar einem Fußgänger, dem das rote Ampelmännchen jedes Weiterkommen verwehrt.

Dr. Carsten Brückner, Vorsitzender Haus & Grund Berlin

Zum fünften Mal legt Haus & Grund Berlin die jährlich erscheinenden *Informationen und Standpunkte* vor. Das Beleuchten der *Situation privater Eigentümer*, wie es im Untertitel heißt, erscheint dringlicher denn je, denn es ist nicht gut um sie bestellt.

Obwohl rund 60 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland von Privatpersonen zur Verfügung gestellt werden, drängt sich in der öffentlichen Diskussion immer wieder der Eindruck auf, dass dieser wichtige Teil der Wohnungswirtschaft bestenfalls ignoriert wird. Im Fokus stehen die städtischen Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften einerseits, sowie große Konzerne und ausländische Investoren andererseits. Letzteren wird der private Eigentümer nicht selten pauschal zugeordnet, damit verallgemeinernd alle „Vermieter“ kritisiert werden können, die sich allesamt der Gewinnmaximierung verschrieben hätten und das postulierte „Grundrecht auf Wohnen“ angeblich missachten würden.

Der private Eigentümer sieht sich angesichts von „Mietpreisbremse“ und „Kappungsgrenze“, Einschränkungen in *Mienschutzgebieten* und Kürzung der Modernisierungumlage zunehmend seiner wirtschaftlichen Handlungsfreiheit beraubt – vergleichbar einem Fußgänger, der auf dem Mittelstreifen einer befahrenen Hauptstraße darauf wartet, seinen Weg fortsetzen zu können. Doch von beiden Seiten leuchten rote Ampelmännchen und verwehren mit weit ausgestreckten Armen jedes Weiterkommen – Vorfahrt haben andere.

Mehr noch: Mitten im lauten Verkehr der öffentlichen Debatte fühlt sich der Eigentümer an den Pranger gestellt, angesichts ideologischer Aktivisten, opportunistischer Politiker und Journalisten, die Enteignungsszenarien entwickeln, Gängelungsinstrumente erfinden und auf breiter Basis persönliche Daten sammeln, um vermeintliches Fehlverhalten brandmarken zu können.

Dabei ist hinlänglich nachgewiesen, dass der private Eigentümer eben *nicht* ununterbrochen die Miete erhöht ¹, dass er im Gegensatz zu Wohnungsunternehmen die zufriedensten Mieter aufweisen kann ² und als Mittelständler einen unverzichtbaren Bestandteil des Wirtschaftslebens darstellt.

Von ihm wird einerseits erwartet, dass er sozialverträgliche, sprich niedrige Mieten nehmen möge, dann jedoch mangels ausreichender Kreditwürdigkeit von Banken keine Finanzierung mehr erwarten darf. Das Finanzamt verweigert dem Eigentümer auch schon mal die steuerliche Abzugsfähigkeit seiner Instandhaltungskosten, weil ihm angesichts *zu niedriger Mieten* die Gewinnerzielungsabsicht abgesprochen wird – er betreibe die Vermietung lediglich als „*Liehaberei*“.³

Da steht er nun, der Eigentümer, und kann auf dem Mittelstreifen weder voranschreiten noch zurückweichen – stemmt beide Hände an die Hüften und ist *empört*. Da schaltet die Ampel auf grün, und das Männchen schreitet fröhlich voran – nicht der Eigentümer, sondern Karl-Marx, mit dem „*Kapital*“ unter dem Arm. Was in seiner Heimatstadt Trier zum 200. Geburtstag an einigen Übergängen eine Ausnahme mit Augenzwinkern ist ⁴, könnte in Berlin womöglich flächendeckend eingeführt werden – nach dem Rückkauf von Wohnungsbeständen aus Steuermitteln, Straßenumbenennungen und Installation von Gender-Toiletten. Vorfahrt haben andere. |



- 1 Lange Mietverhältnisse – seltene Mieterhöhungen, Informationen & Standpunkte 2018, Seite 12f; www.haus-und-grund-berlin.de/politik/informationen-und-standpunkte
- 2 Private Vermieter haben die zufriedensten Mieter, Informationen & Standpunkte 2018, Seite 10f; www.haus-und-grund-berlin.de/politik/informationen-und-standpunkte
- 3 Zu günstig für München, taz, 02.01.2019; www.taz.de/Politik-straft-fuer-zu-niedrige-Mieten/!5555133/
- 4 Bei Karl musst du steh'n ..., Volksfreund, 19.03.2018; www.volksfreund.de/region/trier/trier-karl-marx-ampeln-lotsen-fussgaenger-im-jubilaeumjahr_aid-8013973, abgerufen am 16.01.2019

Verdrängungsschutz und Altersvorsorge



Die Lösung für eine ganze Reihe von sozialen Problemen unserer Stadt wäre eine massive Förderung von Wohneigentum – doch revolutionäre Verbesserungen sind nicht zu erwarten. Stattdessen werden private Eigentümer durch die Politik verdrängt.

Tobias Scheidacker, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender Haus- und Grundbesitzer-Verein Kreuzberg

Die Mietbelastungsquote liegt in der Regel zwischen 30 und 40 Prozent des Haushaltseinkommens.¹ Die gesetzliche Altersrente beläuft sich im Durchschnitt allerdings auf nur etwa die Hälfte des Durchschnittseinkommens.² Rein rechnerisch bedeutet der Wechsel in den Ruhestand folglich, dass eine Mietbelastung von 30 Prozent allein aus Gründen der Mathematik im Durchschnitt zu einer Mietbelastung von 60 Prozent wird, weil sich das verfügbare Haushaltseinkommen vom Arbeitseinkommensniveau um rund die Hälfte auf Rentenniveau reduziert.

Diese Situation ist für jeden persönlich langfristig vorhersehbar. Da liegt es nahe vorzusorgen. Seit der Finanzkrise 2007 fällt Altersvorsorge mit herkömmlichen Mitteln wie Sparbuch, Zusatzrentenverträgen, Lebensversicherung oder anderen Zinsprodukten aber aus – was an Minirendite entsteht, wird durch reale Inflation überkompensiert, faktisch verlieren seit einer Dekade alle geldlichen Rücklagen jedes Jahr einen Teil ihres Wertes. Wenn dann der Ruhestand eintritt, ist davon nicht mehr viel übrig. Auf der anderen Seite führten die historischen Niedrigst-Zinsen von teilweise unter einem Prozent, aktuell³ weiterhin unter zwei Prozent, dazu, dass die Finanzierung von Wohneigentum erschwinglicher wurde als jemals zuvor – und das trotz der gegenläufig steigenden Kaufpreisentwicklung. Denn relevant ist nicht der Kaufpreis einer Immobilie, sondern die monatliche Belastung mit den Kreditkosten. Diese bestehen aus Zins und Tilgung. Wenn der Zins sinkt, erhöht sich spiegelbildlich der Spielraum für Tilgung und damit höhere Anschaffungskosten. Die Effekte traten nicht zeitgleich auf: Zuerst sanken die Zinsen. Nach und nach stiegen dann die Kaufpreise. In der Zwischenzeit konnte man für niedrigste Zinskosten proportional deutlich zu günstige Immobilien kaufen. Wer das erkannt hat, hat es getan und profitiert nun zusätzlich von den gestiegenen Kaufpreisen.

Man hätte diese wunderbare Situation historisch niedriger Zinsen politisch nutzen können, um der Bevölkerung in Wohneigentum zu helfen. Wir im Kreuzberger Ortsverein von Haus & Grund versuchen das durch Aufklärung und beratende Mithilfe.⁴

Denn ein Wohnungseigentümer kann nicht verdrängt werden, und ihm kann die Miete nicht erhöht werden. Eine Modernisierung seiner Wohnung entscheidet er selbst, ebenso Grundrissveränderungen oder Einbauten in Küche und Bad. Es gibt keinen, der Eigenbedarf an seiner Wohnung geltend machen kann, außer ihm selbst. Ein Wohnungseigentümer muss niemanden fragen, wenn er eine Wohngemeinschaft gründet oder Bewohner wechseln. Die Gründe, welche die SPD für einen Mietenzustop anführt, nämlich dass niemand mehr als ein Drittel seines Einkommens für Miete ausgeben und dass keine Modernisierung jemanden verdrängen soll,⁵ sind, wenn man denn will, quasi als Nebenwirkungen der EZB-Zinspolitik umsetzbar. Das gleiche gilt für die Ziele, die der Berliner Senat durch den mittlerweile bald flächendeckenden Ausweis von Milieuschutzgebieten erreichen möchte: Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken beziehungsweise vorzubeugen.⁶ Jemanden, der umziehen will, muss man nicht schützen. Alle anderen aber muss man ebenfalls nicht schützen, wenn sie in Eigentum leben und deshalb kein externer Einfluss auf die Rahmenbedingungen ihres Wohnens besteht.

Die Lösung für eine ganze Reihe von sozialen Problemen unserer Stadt wäre also eine massive Förderung von Wohneigentum. Mit dem Baukindergeld hat man auf Bundesebene einen zarten Ansatz gestartet, aber da es nur sukzessive ausgezahlt wird und in Summe meist nicht über der Grunderwerbsteuer liegt, sind revolutionäre Verbesserungen nicht zu erwarten.

Ein wichtiger Effekt einer Politik für mehr Wohnungseigentum wäre indes eine starke Vorsorge gegen Altersarmut. Wer im Ruhestand keine Zinskosten, also keine Bankzinsen und auch keine Mietzinsen, mehr zahlen muss, weil er in abbezahlem Eigentum wohnt, lebt billig und trotzdem gut.

Leider steuert die Berliner Politik seit Jahren in die entgegengesetzte Richtung. Die Aufteilung von Mietshäusern in Wohneigentum wird durch Milieuschutzgebiete und Vorkaufsausübungen gezielt verhindert. Das bremst das Angebot an kaufbaren Wohnungen aus und verknappert den Markt. Angebot und Nachfrage

1 www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/deutschland-so-viel-vom-einkommen-geht-fuer-miete-drauf-a-1167391.html; abgerufen am 03.12.2018

2 www.sozialpolitik-aktuell.de/tl_files/sozialpolitik-aktuell/_Politikfelder/Altersrente/Datensammlung/PDF-Dateien/abbVIII37.pdf; abgerufen am 03.12.2018

3 November 2018

4 www.hgv-kreuzberg.de/fuer-mieter; abgerufen am 03.12.2018

5 www.spd.de/standpunkte/wohnen; abgerufen am 03.12.2018

6 www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php; abgerufen am 03.12.2018

können sich nicht auf freier Basis einpendeln. Neubau ist in der Regel teurer als der Kauf in einem bestehenden Gebäude, die Nachfrage ist höher als das Angebot, beides treibt die Preise zusätzlich zur Zinsseite. Durch Mietpreisbremse, Absenkung von Mietanpassungsmöglichkeiten nach Mietspiegel oder Modernisierung, durch die Diskussion um weitere Verschärfungen bis hin zu einem generellen Mietenstopp und durch Genehmigungsaufgaben bei der Vergabe knappen Baulands bewirkt die Politik aktuell, dass der Neubau von Mietwohnungen so unattraktiv für private Investoren ist wie nur möglich. Im November 2018 wurde bekannt, dass der Überhang von Baugenehmigungen zu tatsächlichen Baustellen erhebliche Ausmaße erreicht hat.⁷ Das ist kein Wunder: Es besteht keine langfristige Investitionssicherheit mehr und die Programme sowie das Vokabular der Berliner Politik lassen nicht erwarten, dass sich das demnächst ändert.

Angebotsseitig ist der Wohnungsmarkt also derzeit äußerst knapp. Nachfrageseitig ist die Grunderwerbsteuer mit sechs Prozent in Berlin und sechseinhalb Prozent in Brandenburg auf einem Niveau, das man als Kaufsperre bezeichnen muss: Eine Wohnung, die 2006 für 100.000 Euro zu haben war, löste beim damaligen Steuersatz von dreieinhalb Prozent eine Steuer von 3.500 Euro aus. Die gleiche Wohnung ist heute für 300.000 Euro zu haben und löst bei einem Steuersatz von sechs Prozent eine Steuer von 18.000 Euro aus. Das ist mehr als das Fünffache – und wird von den Banken nicht mitfinanziert. Man sollte diese Steuer für Privatkäufe bis 500.000 Euro, also im Wohneigentumsbereich, komplett abschaffen. Die Politik zeigt aber lieber mit dem Finger auf Makler und deren Provisionen. Share Deals, also der steuerfreie Kauf von Gesellschaftsanteilen mit Immobilienbesitz, stehen aber nicht zur Debatte. Es ist kein Wunder, dass die Berliner Häuser nicht mehr primär zwischen Privaten wechseln, sondern nach und nach in die Hände von Kapitalgesellschaften geraten, die zudem häufig ausländischen Anteilseignern gehören, die ihr Geld aus dem übrigen Europa in Sicherheit bringen wollen. Diese wiederum agieren nicht nachbarschaftlich, sondern renditeorientiert, was Druck auf die Mieten ausübt und politische Anreize setzt, die Spirale eine Drehung weiter zu schrauben.

Es ist kein Wunder, dass die Berliner Häuser nicht mehr primär zwischen Privaten wechseln, sondern nach und nach in die Hände von Kapitalgesellschaften geraten.

Ein privater Wohnungseigentümer als Vermieter ist in aller Regel ein guter Vertragspartner für seinen Mieter. Die von Haus & Grund herausgegebene Broschüre „Wohnen in Zahlen 2018/2019“ zeigt anhand von Statistiken zu Mietentwicklung, Mietdauer und Zufriedenheitsquote, dass das Bild vom gierigen Mietkapitalisten bei den Privaten nicht stimmt. Gleichwohl sind es gerade diese, die als Vermieter durch die Politik verdrängt und durch Gesellschaften ersetzt werden. Sie sind es auch, die den geringsten Puffer haben, um Mietausfälle, die Dauer von Rechtsstreitigkeiten oder die Kosten derselben durchzustehen. Das schreckt ab: Wer als Mieter weiß, wie er mit Mieterverein oder Anwälten seinen Vermieter malträtiert, möchte nicht selbst Vermieter sein. Das wäre aber wichtig, wenn der Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung als Altersvorsorgemodell in Betracht kommen soll. Die

Möglichkeit der Mieterseite, durch Wahrnehmung geltender Rechte die Rentabilität einer Wohnung als Altersvorsorge des Vermieters zu verhindern, muss eingeschränkt werden. Hier spielt dann auch der Kaufpreis wieder eine Rolle: wer 2.500 Euro pro Quadratmeter bezahlt, braucht für zwei Prozent Zins und vier Prozent Tilgung 150 Euro nettokalt je Quadratmeter im Jahr – das macht 12,50 Euro monatlich.

So gesehen brauchen wir im Grunde zwei verschiedene Mietrechte: Das jetzige für größere Vermieter und ein erleichtertes für Private mit bis zu fünf Wohnungen. Letzteren sollte eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Kappungsgrenze möglich sein, so wie es bei Einführung des Vergleichsmietensystems im Jahr 1973 ursprünglich konzipiert war. Etwaige bei Mietern entstehende Zahlungsschwierigkeiten sind Sache des Sozialstaats, nicht des altersvorsorgenden Kleinvermieters, und sollten über staatliches Wohngeld gelöst werden. Privaten Kleinvermietern sollte generell die Kündigung ohne Begründungszwang⁹ möglich sein. Die Grunderwerbsteuer gehört für sie abgeschafft. |

7 2017: 58.460 Wohnungen genehmigt, aber nicht fertiggestellt; Das Grundrentum 2018-13, S. 782

8 www.hgv-kreuzberg.de/wp-content/uploads/2018/10/Haus_Grund_Broschüre_Wohnen-in-Zahlen.pdf; abgerufen am 03.12.2018

9 gemäß § 573a BGB

Abwürgen, bevormunden, verunmöglichen



Die Zeiten, da Berlin ein Subventionszoo war sind zwar theoretisch seit der Wiedervereinigung vorbei, aber der Geist dieses Denkens erlebt fröhliche Höhenflüge. Linke Populisten gerieren sich als Sozialinstanz und vergessen, dass es auf Motivation ankommt.

Ekart Schuberth, Hausverwalter, Makler,
Stellvertretender Vorsitzender Haus & Grund Reinickendorf

In der dysfunktionalen Stadt Berlin scheint es die Verantwortlichen nicht wirklich zu scheren, dass es keine Perspektiven gibt, wie der Lehrermangel der künftigen Jahre behoben werden kann, wie Kindergärten mit ausreichend Personal zu versorgen sind und wie die Bauwirtschaft neue Wohnungen in ausreichender Zahl zur Verfügung stellen soll. Selbst bei der Polizei finden keine Aufnahmeprüfungen mehr statt, wo gerade noch der Staatsschutz die Bewerber prüft, aber eben nicht auf deren ausreichende Qualifikation, sondern eher auf vorherige staatsbürgerliche Auffälligkeiten.

Dafür werden von der Rot-Rot-Grünen Koalition, allen voran der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, immer wieder Mietrechtsinitiativen in den Bundesrat eingebracht¹, bei denen es sich nur um verdeckte Steuererhöhungen für eine spezielle Berufsgruppe handelt. Eine einzelne Branche wird mit Einkommenskürzungen, Entwicklungsbeschränkungen und Bevormundungen belegt, die eigentlich von den Verantwortlichen dringend gebraucht würde, um die Stadt zu entwickeln: Die Immobilienwirtschaft.

Stadtentwicklung hört sich gut an, aber hierzu gehört offenbar eine ideologisch verstellte Sicht, was denn eine *Entwicklung* sei. Der Schutz der Mieter als soziale Aufgabe darf gerne auch von Vermietern verlangt werden, jedoch endet dort die Sinnhaftigkeit, wenn die Entwicklung nur dazu führt, dass Armut und Bedürftigkeit gepflegt werden und nicht die Entwicklung von Einkommen der schützenswerten unteren Einkommenschichten vorangebracht wird.

Milieuschutz darf nicht im Innenstadtbereich stattfinden, weil auf diese Weise die Entwicklung ganzer Stadtteile verhindert wird.

Die Mieten sind in Berlin noch immer niedrig, selbst wenn bei Neuvermietung heute höhere Beträge verlangt werden. Bei Neubauwohnungen explodieren die Preise, auch aufgrund der überbordenden Bürokratie bei der Genehmigung und beim Bau von Wohnungen. Der Berliner Mietspiegel weist jedoch noch immer niedrigere Mieten aus als anderenorts und ist damit der lebhafteste Beweis für die Widersprüchlichkeit der politischen Aussagen. Dass in Berlin die Einkommen zu niedrig sind und hier wirtschaftliche Stadtentwicklung vonnöten ist, das wird gerne zurückgestellt. Die aktuelle positive Entwicklung der Stadt ist auf die Attraktivität zurückzuführen, die sich noch immer aus billigen Mieten und günstigen Preisen für die Nahrungsmittelversorgung ergeben. Außerdem natürlich auf die multikulturelle Vielfalt. Wo auf dieser Welt, außer in Entwicklungs- oder Schwellenländern, kann man schon für 2,50 Euro am Straßenrand satt werden, wenn nicht in Berlin. So scheint die derzeitige positive wirtschaftliche Entwicklung eher *trotz* statt *wegen* der Berliner Regierung stattzufinden.

Dabei kann die Entwicklung Berlins nicht auf niedrigen Mieten basieren. Dazu gehört eine Planung für Satellitenstädte mit guter Anbindung und Infrastruktur, dazu gehören ausreichend Gewerbeentwicklungen in und um Berlin. Dazu gehört auch, dass Milieuschutz nicht im Innenstadtbereich stattfinden darf, weil auf diese Weise die Entwicklung ganzer Stadtteile verhindert wird.

¹ Zum Beispiel die „Bundesratsinitiative zur Verbesserung des Mieterschutzes“, Pressemitteilung vom 29.05.2018, www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.705909.php; abgerufen am 04.12.2018

Haus & Grund erhielt viel Schelte für die Aussage, dass neu nach Berlin ziehende Menschen keine besonders geschützten Mieten haben müssen.² Berlin braucht keine billigen Mieten, um Menschen anzulocken. Zur Attraktivität der Stadt gehört viel mehr. Mit Mieterschutz allein wird keine stabile Zukunftsentwicklung betrieben. Die Behinderungen durch die Bürokratie können nicht auf dem Rücken von investitionswilligen Eigentümern ausgetragen werden.

Eine tragende Kraft des Wiederaufbaus waren in den 1950er-Jahren auch private Investoren, Handwerker und Familienbetriebe. Diese werden heute von der Bundes- und Landespolitik geradezu daran gehindert, sich für Wohnungsbau zu engagieren: Einerseits sind es die planerischen und bürokratischen Hürden, die private Investoren abschrecken, zum anderen werden private Investoren als *Miethaie* dargestellt, die sie definitiv nicht sind³, da sie der Einfachheit halber mit kapitalgetriebenen Großinvestoren über einen Kamm geschoren werden.

Private Eigentümer trennen sich immer häufiger von ihren Immobilien, weil ihnen das Leben schwer gemacht wird und sie mit politischer und sozialer Missgunst überzogen werden.

Was bleibt übrig? Nur noch große Unternehmen, die oft an Erträgen aus Investments orientiert sind, haben die Leistungsfähigkeit, in der Stadt zu bauen. Private Eigentümer, die Garanten für ein vertragliches Miteinander von Mietern und Vermietern sind, trennen sich immer häufiger von ihren Immobilien, da ihnen das Leben schwer gemacht wird und weil sie mit politischer und sozialer Missgunst überzogen werden. Damit schaffen sich die Linken und ihre Populisten den Feind, den sie brauchen, da ihnen an einem Miteinander mit privaten Eigentümern nicht gelegen sein kann. Ein gutes Miteinander würde vermutlich so unspektakulär ausfallen, wie 90 Prozent aller Bestandsmietverhältnisse mit privaten Vermietern in Berlin.

Viele sprechen zurecht vom Rechtspopulismus in diesem Land. Dabei gibt es auch einen erheblichen Linkspopulismus, der sich als selbsternannte Sozialinstanz geriert und dabei vergisst, dass es auf *Motivation* ankommt, wenn sich eine Gesellschaft und ein Land entwickeln sollen. Staatliche und private soziale Fürsorge funktionieren nur,

wenn gleichzeitig eine starke Wirtschaft einschließlich der notwendigen sozialen Verantwortung am Werk ist. Diese abzuwürgen, über die Maßen zu bevormunden oder gar auf Dauer zu vernünftigen, führt nur dazu, den Linkspopulismus und dessen Vertreter zu fördern. Es bewirkt aber nicht, die Wirtschaft voranzubringen und damit auf lange Sicht den Sozialstaat leistungsfähig zu erhalten. |

2 „Es gibt kein Naturgesetz, das mir das Recht gibt, für immer in meiner vertrauten Umgebung zu bleiben. Und es ist noch eine ganz andere Frage, ob die zu berücksichtigen sind, die noch zusätzlich in die Stadt kommen. Die können sicher keinen Anspruch auf niedrige Mieten erheben.“

Dr. Carsten Brückner im Gespräch mit dem Tagesspiegel, 23.11.2018, www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/interview-mit-eigentuemerverband-wir-muessen-uns-davon-verabschieden-dass-berlin-fuer-alle-bezahlbar-bleibt/23671344.html; abgerufen am 04.12.2018

3 Belegt durch repräsentative Umfragen von Haus & Grund Deutschland. Ergebnisse der Umfrage 2018 unter anderem: „Die Nettokaltmiete stieg im vergangenen Jahr im Schnitt um rund 0,8 % an. Seit Beginn der Erhebung im Jahr 2015 ist die Miete um ca. 1,4 % angestiegen.“ „In 63,6 % der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum keine Mieterhöhung. Es wurde durchschnittlich seit 5,6 Jahren keine Mieterhöhung mehr ausgesprochen.“ www.hausundgrund.de/vermieterbefragung-2018.html; abgerufen am 04.12.2018

Die Umlagefähigkeit „kann man ändern“



Zur Grundsteuerreform hat sich Bundesfinanzminister Scholz positioniert. Er versucht, vermietenden und selbstnutzenden Eigentümern Sand in die Augen zu streuen und betont, die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten werde an ihm nicht scheitern.

Annette Beccard, Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Stellvertretende Vorsitzende Haus & Grund Berlin-Neukölln

Gleich zwei Grundsteuermodelle hat der Bundesfinanzminister im November 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt: ein Flächenmodell und ein Ertragswertmodell. Olaf Scholz bevorzugt das Ertragswertmodell, wobei er für *Aufkommensneutralität* wirbt. Dies allerdings mit einer Formulierung, die vor allem Vermieter sehr hellhörig machen sollte. Nach seiner Vorstellung soll die Grundsteuer künftig zusätzlich auch ein Instrument zur Deckelung der Mieten sein. Gleichzeitig spricht er davon, die Steuerzahler und Steuerzahlerinnen vor größeren Belastungen schützen zu wollen.

Diese beiden Aussagen passen nicht zueinander, und man darf sich fragen: Gehören auch Vermieter und Selbstnutzer zu der Personengruppe, die vor größeren Belastungen geschützt werden soll? Sie sind gleichfalls Steuerzahler, aber in dem seit geraumer Zeit von Politik, Medien und lauten Teilen der Gesellschaft gezeichneten Bild handelt es sich bei Vermietern in aller Regel um Personen mit mindestens nennenswertem Vermögen, wenn nicht gar um geldgierige Menschen, die nichts anderes im Sinn haben, als ihren Mietern immer höhere Mieten abzapfen. Zudem wird fälschlicherweise suggeriert, dass Immobilienbesitz gleichbedeutend sei mit dem Verfügen über ausreichend *liquide* Mittel.

Für das Ertragswertmodell wären nach der Vorstellung des Bundesfinanzministers Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Baujahr und Höhe der Nettokaltmiete die Parameter, die zur Ermittlung der Grundsteuer herangezogen werden sollen. Diese Informationen soll der Grundstückseigentümer mit seiner Steuererklärung dem Finanzamt übermitteln. Auf der Basis dieser Werte verspricht sich Olaf Scholz ein sozial gerechtes Modell zur Ermittlung der Grundsteuer. Dem wird wohl nicht so sein.

Darf man darauf vertrauen, dass Scholz alle Steuerzahler und Steuerzahlerinnen vor größeren Belastungen schützen will? Ernsthaftige Zweifel daran sind leider mehr als berechtigt. Denn zwischenzeitlich fordern nicht nur die Mieterverbände offensiv, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer als Betriebskosten abzuschaffen, auch *Die Linke* und *Die Grünen* treten aktiv für eine Abschaffung der Umlagefähigkeit ein, die SPD scheint sich dafür zu erwärmen. Schon Monate zuvor wurde bekannt, dass das Bundesfinanzministerium erwägt, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen¹, und bei der Vorstellung der beiden Grundsteuermodelle zeigte sich der Minister ausdrücklich offen für eine Untersagung der Umlagefähigkeit: „Das kann man ändern. An mir soll das nicht scheitern“, so Olaf Scholz.²

Fände sich auf Bundesebene eine politische Mehrheit für die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer, wäre dies ein weiterer Schritt Richtung „Vermieter, hört die Signale“.

Fände sich auf Bundesebene eine politische Mehrheit für die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer, wäre dies ein weiterer Schritt Richtung „Vermieter, hört die Signale“. Die Grundsteuer ist keine Vermögens-, sondern eine Nutzersteuer! Aus ihr wird ein erheblicher Anteil der vielfältigen Infrastruktur einer Kommune finanziert, die jedem Bürger und Besucher einer Kommune zur Verfügung steht. Folglich muss sich auch jeder Bürger an den Kosten für die Bereitstellung, Schaffung und Instandhaltung von kommunalen Leistungen und Dienstleistungen in seiner Gemeinde beteiligen.

Olaf Scholz bleibt auch eine klare Aussage zur Bezugsgröße für die *Aufkommensneutralität* schuldig. Es dürfte kaum möglich sein, die Grundsteuer in Gebieten, in denen zum Teil hohe und sehr hohe Bodenwerte gelten, aufkommensneutral zu gestalten. Insofern kann sich dieses Versprechen eigentlich nur auf das gesamte Bundesgebiet beziehen – kein Trost für Steuerzahler in teuren Lagen.

1 www.rp-online.de/politik/deutschland/grundsteuer-olaf-scholz-erwaegt-umlagefaehigkeit-zu-kappen_aid-23787607, 04.07.2018; abgerufen am 03.12.2018
2 www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnen-i-die-grundsteuer-soll-der-vermieter-zahlen-1.4231861, 29.11.2018; abgerufen am 03.12.2018

Im Übrigen dürften Gemeinden mit hohen Ausgaben, für die es keine angemessene Refinanzierung direkt aus kommunalen Einnahmequellen gibt, eine aufkommensneutrale Grundsteuer nicht wirklich anstreben. Noch weniger dann, wenn solche Gemeinden auch vor Substanzverzehr nicht zurückschrecken – wie es das Land Berlin tut. Hier enthält zum Beispiel das zwischen Land und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossene *Mietenbündnis* eine Regelung, die die Erhöhung der Nettokaltmiete nach Modernisierung auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich der durch die Modernisierung bewirkten Betriebskosteneinsparungen nicht übersteigt. Die Politiker dieser Stadt sind großartig im Vertreiben und Abschrecken von Investoren und im Verhindern ganz unterschiedlicher Investitionen, bei gleichzeitig wenig verantwortlichem Handeln mit den zur Verfügung stehenden Geldern.

Unabhängig vom Grundsteuerberechnungsmodell, für das sich die Bundespolitik entscheiden wird: Sobald es sich um ein Modell handelt, in dem Wertkomponenten eine Rolle spielen, werden auch diejenigen Grundsteuerzahler in die Pflicht genommen, die sich weder durch Käufe noch Verkäufe von Grundstücken am Marktgeschehen beteiligen – also das Gros der Grundsteuerzahler. Sie sind nicht an der Bodenwertentwicklung beteiligt, sollen aber dennoch regelmäßig dafür zahlen.

Findet sich eine politische Mehrheit für ein Grundsteuerberechnungsmodell mit Wertkomponente(n), bedeutet dies für Grundstücke in Lagen mit hohen Bodenwerten eine Substanzbesteuerung.

Findet sich eine politische Mehrheit für ein Grundsteuerberechnungsmodell mit Wertkomponente(n), bedeutet dies für Grundstücke in Lagen mit hohen Bodenwerten eine *Substanzbesteuerung*, denn die Erträge von Grundstücken in nachgefragten Lagen dürften vielfach in keinem wirtschaftlich ausgewogenen Verhältnis zu einer erheblich gestiegenen Grundsteuer stehen. Gleiches gilt für selbstgenutztes Eigentum, das gar keine Erträge abwirft. Substanzbesteuerung aber bedeutet Enteignung!

Eine Grundsteuer, die gebietsweise zu einer spürbaren finanziellen Belastung führt, kann weitreichende Folgen haben: denn alles, was bisher wirtschaftlich solide kalkuliert war, kann durch eine ideologisch basierte Reform ins Schlingern geraten.

- > bestraft diejenigen, die in angespannten Märkten ihr Grundstück zu außerordentlich moderaten Konditionen verkauft haben.
- > bestraft diejenigen, die zu sehr moderaten Konditionen vermieten.
- > bedeutet einen Schlag in das Gesicht der europäischen Steuerzahler: Nicht umsonst

haben die Geldgeber des Euro-Rettungsschirms Portugal die Liberalisierung seines Mietrechts – allen voran für die Städte Porto und Lissabon – in sein Aufgabenbuch geschrieben. |



Eine Grundsteuer, die gebietsweise zu einer spürbaren finanziellen Belastung führt, bestraft diejenigen, die zu sehr moderaten Konditionen vermieten.

Eine tragende Kraft des Wiederaufbaus waren in den 1950er-Jahren private Investoren, Handwerker und Familienbetriebe. Diese werden heute von der Bundes- und Landespolitik geradezu daran gehindert, sich für Wohnungsbau zu engagieren.

Reform des WEG – diesmal aber wirklich



In der letzten Legislaturperiode blieb ein Gesetzentwurf zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) unbehandelt. Jetzt will sich die Bundesregierung endlich mit dem Thema beschäftigen und plant sogar eine Art Generalüberholung des Gesetzes.

Kai-Peter Breiholdt, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 2. stellvertretender Vorsitzender Haus & Grund Berlin, Vorsitzender Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau

Im Koalitionsvertrag haben CDU, CSU und SPD vereinbart: „*Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern.*“¹ Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz hat daraufhin im Jahr 2018 ein Diskussionspapier einschließlich Gesetzentwurf zum Thema E-Autos und Barrierefreiheit erstellt; außerdem gibt es einen ersten Gesetzentwurf zu den weiteren Themen, die angegangen werden sollen. Es wurde eine Bund-Länder Arbeitsgruppe eingerichtet, die Mitte November 2018 zum ersten Mal tagte. Verschiedene Verbände, darunter auch Haus & Grund, haben ihre Stellungnahmen eingebracht und Verbesserungsvorschläge erarbeitet. Im Kern geht es derzeit um acht Themen.

1. Elektromobilität

Während der Gesetzentwurf aus Bayern und Sachsen noch vorsah, dass die Eigentümergemeinschaft entsprechende Maßnahmen mit *einfacher* statt *qualifizierter* Mehrheit beschließen kann, will die Bundesregierung einem einzelnen Eigentümer nun sogar einen Anspruch auf Duldung des Einbaus einer *Wallbox*² einräumen. Dazu soll das Wohnungseigentumsgesetz derart ergänzt werden³, dass die Kosten und Folgekosten des Einbaus der E-Autobesitzer tragen muss. Will später ein weiterer Eigentümer sich ebenfalls anschließen, muss sich der Ersteinbauer an den Kosten beteiligen, wenn der Einbau der zweiten Anlage teurer wird, weil schon eine andere Einrichtung installiert ist. Das hat folgenden Hintergrund: Die meisten Hausstromanlagen in Deutschland stoßen bei dem Anschluss mehrerer Ladestationen schnell an ihre Grenzen und müssen dann ertüchtigt werden. In diesem Fall soll dem Erstanschießer das Argument verwehrt werden, er müsse sich nicht an den Kosten beteiligen, weil sein Stellplatz ja schon ausgerüstet sei.

Für die Förderung des weiteren Ausbaus der Elektromobilität ist eine Anspruchslösung sicher besser, als wenn ein Eigentümer auf das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses hoffen muss. Die praktischen Probleme – wenn sich denn dieser Ansatz durchsetzt – bleiben aber abzuwarten. Denkbar wäre etwa, dass ein einmal eingebauter Elektroanschluss für einen Eigentümer eine Gesamtlösung für das Objekt verkomplizieren könnte.

Die gesetzliche Verankerung der *werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft* wird nicht alle jetzt schon bestehenden Streitpunkte klären.

2. Wirdende Wohnungseigentümergemeinschaft

Vor zehn Jahren hat der Bundesgerichtshof (BGH) entdeckt, dass es „*werdende*“ *Wohnungseigentümergeinschaften* gibt.⁴ Sie entstehen dann, wenn ein Bauträger Wohnungen verkauft und der erste Erwerber mit einer Auffassung in das Grundbuch eingetragen wird sowie die Übergabe der Wohnung erfolgt ist. Grund für die Entscheidung des BGH war unter anderem, dass zwischen Verkauf und Übergabe der Wohnungen einerseits und Grundbuchumschreibung andererseits manchmal Jahre liegen können.

Der Gesetzgeber möchte die *werdende Wohnungseigentümergemeinschaft* nun gesetzlich verankern.⁵ Das ist sinnvoll, wird aber nicht alle jetzt schon bestehenden Streitpunkte klären. Dazu zählt die Frage, ob ein Erwerber auch dann noch Mitglied einer *werdenden* Gemeinschaft werden kann, wenn ein anderer Käufer schon als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde, bevor mit dem zweiten Erwerber die Wohnungsübergabe stattfand. Zu überlegen wäre weiter, ob ein „*Majorisierungsverbot*“ für Bauträger eingeführt werden sollte. Gerade in der ersten Phase nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind viele Fragen zu klären, die den Bauträger als Verkäufer in seinen Interessen berühren. Zwar ist er bei Abstimmungen betreffend die Geltendmachung von Mängeln gegen ihn ausgeschlossen⁶, kann jedoch auf die Willensbildung einwirken – beispielsweise durch die Installation einer ihm genehmen Hausverwaltung.

1 Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 19. Legislaturperiode, 12.03.2018, Seite 111; www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/koalitionsvertrag-2018-aus-immobiliensicht_84342_441600.html, 06.03.2018; abgerufen am 10.12.2018

2 Wandladestation

3 Anfügung eines Absatz 7 zu § 21 WEG

4 BGH, Beschluss vom 05. Juni 2008 (V ZB 85/07)

5 in § 10 WEG

6 § 25 Abs. 5 WEG

3. Änderung der Kostenverteilung

Die Regeln zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen und Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum⁷ sollen flexibler gestaltet werden. So soll es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden, nicht nur die unmittelbaren Kosten einer Maßnahme, sondern auch deren Folgekosten per Mehrheitsbeschluss einzelnen Eigentümern aufzuerlegen. Damit soll ein in der Praxis bedeutsames Hindernis für die Durchführung baulicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beseitigt werden, die oft am Widerstand von Eigentümern scheitern, welche zwar keinen Vorteil, aber eine Kostenpflicht haben. Zudem soll ein einzelner Eigentümer, der eine bauliche Veränderung oder Aufwendung am Gemeinschaftseigentum durchführt, kraft Gesetzes sämtliche Kosten einschließlich der Folgekosten tragen müssen.

4. Bauliche Maßnahmen

In vielen Eigentumsanlagen gibt es einen Sanierungs- und Modernisierungstau, weil erforderliche Beschlüsse in der Vergangenheit unter anderem an der notwendigen Mehrheit scheiterten. Bauliche Maßnahmen⁸, die im Interesse der Gemeinschaft liegen, sollen nunmehr erleichtert werden. Die momentan faktisch notwendige Allstimmigkeit soll insoweit aufgehoben werden, als das künftig nicht mehr alle sondern nur noch drei Viertel der betroffenen Eigentümer zustimmen müssen, die zugleich aber die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

Für Modernisierungsmaßnahmen, Einbruchsschutz, die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Maßnahmen für die Barrierefreiheit ist ein geringeres Quorum von zwei Dritteln der Eigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile vorgesehen. Nur für Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern oder einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, soll noch Allstimmigkeit erforderlich sein.

5. Beschlussfähigkeit in der Eigentümerversammlung

Ein Problem in Eigentümerversammlungen ist häufig die mangelnde Beschlussfähigkeit, weil nicht genügend Mitglieder anwesend sind. Deshalb soll das WEG⁹ dahingehend geändert werden, dass eine Versammlung künftig unabhängig von der Zahl der erschienen Eigentümer beschlussfähig ist, wenn in der Einladung darauf hingewiesen wurde. Das ist einerseits vor allem für Verwalter praktisch, kann aber dazu führen, dass nur noch einige wenige Eigentümer über die Geschicke der Gemeinschaft bestimmen, weil sie an den Versammlungen teilnehmen oder Vollmachten erteilen und die übrigen sich dann zurückziehen.

6. Beschränkung der Rechte von Mehrheitseigentümern

Bei der Einsetzung eines Verwalters durch das Gericht soll es eine Mindestfrist festlegen können, innerhalb derer der Verwalter nicht ohne wichtigen Grund abberufen werden kann. Mehrheitseigentümer sollen hierdurch daran gehindert werden, einen ihnen unliebsamen bestellten Verwalter, sogleich wieder abzusetzen. Diese Ergänzung ist ohne Frage sinnvoll und zu begrüßen.

7. Verwaltungsbeirat: Mehr Aufgaben und flexiblere Bestellung

Eigentümergeinschaften mit weniger als 20 Mitgliedern sollen künftig selbst festlegen können, wie viele Beiratsmitglieder sie wählen wollen. Bei größeren Gemeinschaften liegt die Mindestzahl bei drei. Die Amtszeit soll bei höchstens vier Jahren liegen, eine Wiederwahl unbegrenzt möglich sein. Zudem soll festgelegt werden, dass die Mitglieder des Beirats von den Eigentümern eine Aufwandsentschädigung erhalten können.

Außerdem sieht der Entwurf vor, den Aufgabenbereich des Beirats zu erweitern. Neben der Prüfung der Jahresabrechnung soll das Gremium dann unter anderem auch die Eigentümerversammlung mit vorbereiten und zwischen den Eigentümern und dem Verwalter vermitteln. Zudem erhält der Beirat ein eigenes Einsichtsrecht in die Unterlagen des Verwalters.

Bisher ist der Verwaltungsbeirat ein gesetzlich sehr eingeschränktes Organ, dessen Aufgabe im Prinzip nur die Rechnungsprüfung ist. Auch ist nicht verständlich, warum jede Gemeinschaft – sei sie groß oder klein – immer exakt drei Mitglieder in ihrem Beirat haben muss. Der Vorschlag geht deshalb in die richtige Richtung. Zu

überlegen wäre aber, ob es künftig auch möglich sein sollte, Personen in den Beirat zu wählen, die nicht Mitglied der Gemeinschaft sind.

8. Synchronisation von Miet- und WEG-Recht bei baulichen Maßnahmen

Jeder Praktiker weiß es: Miet- und WEG-Recht laufen *nebeneinander*, nicht *miteinander*. Beispielsweise muss ein von der Eigentümergeinschaft beschlossenes Rauchverbot auf dem Balkon den Mieter nicht interessieren, der keine solche Beschränkung in seinem Vertrag zu stehen hat.

Jedenfalls soll nun das Recht der baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht harmonisiert werden. Konkret sollen Mieter vom Vermieter künftig die Zustimmung zu Maßnahmen für den Einbruchsschutz und zum Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge verlangen können. Nach aktueller Rechtslage genießen nur bauliche Maßnahmen des Mieters zur Barrierefreiheit eine solche Privilegierung.

So begrüßenswert der Ansatz ist: Er greift zu kurz. In diesem Bereich wäre viel mehr zu tun. Das Problem besteht aber darin, dass man dann entweder eine Herrschaft des WEG über das Mietrecht oder umgekehrt einführen müsste. Es braucht nicht viel Phantasie, dass es sich dabei um eine politische Frage handelt. Der Vorwurf eines *Sondermietrechts für Wohnungseigentümer* wäre schnell in der Welt. Deshalb ist leider zu erwarten, dass der Gesetzgeber dieses heiße Eisen auf absehbare Zeit nicht anfassen wird. |

Das Recht der baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht sollen harmonisiert werden.

7 in § 16 WEG

8 nach § 22 WEG

9 in § 25 Abs. 3 WEG

Zweierlei Maß im Wohnraummietrecht



Der Vermieter ist an *Mietpreisbremse* und *Zweckentfremdungsverbot* gebunden – sein Mieter jedoch nicht, wenn dieser untervermietet. Die Regelungen zur Untervermietung von Wohnraum müssen der aktuellen Situation angepasst oder abgeschafft werden.

Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Vorsitzender Haus & Grund Berlin, Vorsitzender Haus & Grund Berlin-Neukölln

Im deutschen Recht ist der Eigentümer einer Sache berechtigt zu entscheiden, wie diese verwendet wird, wer berechtigt ist, den Gegenstand zu gebrauchen und insbesondere die Sache gewinnbringend wirtschaftlich zu verwerten.

Diesem Grundsatz folgt zunächst auch das Mietrecht im *Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)* und überlässt dem Eigentümer einer Immobilie die Entscheidung darüber, wer zum Gebrauch der Mietsache berechtigt sein soll. Der Abschluss eines Mietvertrags zwischen Vermieter und Mieter überträgt dem Mieter das Recht zu ausschließlichen Nutzung des Eigentums des Vermieters. Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, ist es dem Vermieter untersagt, die Mietsache während der Mietzeit zu gebrauchen. Er ist lediglich verpflichtet und berechtigt, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, insbesondere sein Eigentum instandzuhalten. Der Mieter ist nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einer dritten Person zu überlassen, wenn der Vermieter ihm dies nicht zuvor erlaubt hat.

Das Wohnraummietrecht durchbricht diesen Grundsatz der ausschließlichen Entscheidungskompetenz über den Gebrauch einer Mietsache und räumt dem Mieter einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis des Vermieters zur entgeltlichen Gebrauchsüberlassung eines Teils der Mietsache an einen Dritten zu – die *Untervermietung*.

Durch diesen gesetzlichen Anspruch gegen den Vermieter erfährt dieser vielfache Nachteile in seiner Eigentümerstellung. Obendrein verstößt der Gesetzgeber hierbei auch gegen seine eigenen politischen Ziele.

Wird der Mieter berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, verliert der Vermieter seinen Einfluss auf den Umgang des Nutzenden mit seinem Eigentum. Im Hauptmietverhältnis hat der Vermieter die Möglichkeit, den Mieter im Falle eines nicht vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache auf

Bei Wohnraum kann der Vermieter die Untervermietung seiner Mietsache nicht verhindern – und auch nicht vertraglich ausgestalten. Er hat keinen Einfluss auf die Person, die sein Eigentum nutzt.

sein vertragswidriges Verhalten hinzuweisen und bei Ausbleiben einer Besserung des Mieterverhaltens das Mietverhältnis zu beenden. Zwischen Vermieter und Untermieter besteht dagegen keine rechtliche Beziehung. Insbesondere besteht zwischen beiden keine vertragliche Vereinbarung, die Rechte und Pflichten der beiden Parteien ausgestaltet. Durch die Untervermietung wird mithin eine Person zur Nutzung der Mietsache berechtigt, auf die der Vermieter keinen Einfluss hat. Tatsächlich könnte er den Untermieter auch gar nicht zu einem vertragsgemäßen Verhalten anhalten, denn der Inhalt des Untermietvertrags kann ein

anderer sein als der des Hauptmietvertrags.

Die dogmatische Entfernung des Untermietverhältnisses vom Hauptmietverhältnis wird dadurch unterstrichen, dass auch davon ausgegangen wird, dass der Vermieter deswegen einen Anspruch auf einen Untermietzuschlag haben soll, weil sich der Zweck des zwischen ihm und dem Mieter abgeschlossenen Mietvertrages durch die beabsichtigte Untervermietung ändert. Entgegen dem Grundsatz der Vertragsfreiheit im deutschen Recht soll hier der Mieter als alleinige Vertragspartei die Möglichkeit haben, den Inhalt des Mietvertrags auch gegen den Willen des Eigentümers zu verändern. Denn die vom Eigentümer geschuldete Erlaubnis zur Untervermietung ist eine gebundene und nicht abhängig vom Ermessen des Verpflichteten.

Der Vermieter verliert darüber hinaus auch die Entscheidungsbefugnis darüber, in welchem Umfang sein Eigentum wirtschaftlich verwertet wird. Er soll nicht berechtigt sein, die Höhe des zwischen dem Mieter und seinem Untermieter zu vereinbarenden Entgelts zu beeinflussen. So ist es durch den Vermieter nicht zu verhindern, dass die zwischen dem Mieter und seinem Untermieter für die Nutzung eines Teils der Mietsache vereinbarte Miete viel höher ist als das im Hauptmietverhältnis vereinbarte Entgelt. Hierfür gibt es bereits erschreckende Beispiele aus der Berliner Rechtsprechung, die dem Verhalten von Mietern nicht entgegengetreten ist.

Diese Rechtsprechung weist selbst darauf hin, dass der Untermieter aufgrund der vom Gesetzgeber angeordneten Nichtanwendbarkeit einer Vielzahl von mieterschützenden Vorschriften ein *Mieter zweiter Klasse* ist, was mit dem Grundgedanken des BGB-Mietrechts nicht zu vereinbaren und deswegen die Untervermietung zu vermeiden ist.

Der Mieter erhält somit die Möglichkeit, mit dem Eigentum des Vermieters mehr Geld zu verdienen als der vermietende Eigentümer selbst. Eine Rechtsfolge, die vom Gesetzgeber bereits seit Jahrzehnten bewusst hingenommen wird – er misst mit zweierlei Maß.

Nicht nur die private Stellung des Eigentümers wird durch diese Regelung der Untervermietung erheblich geschwächt, sondern auch Grundsätze des öffentlichen Rechts werden durch die Regelungen der Untervermietung beeinträchtigt.

Der Vermieter darf bei einer Neuvermietung nicht den von ihm gewünschten Mietpreis mit dem Mieter vereinbaren, sondern ist an miethöhebegrenzende Regelungen gebunden. Neben den Regelungen der Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlungen und des Wirtschaftsstrafgesetzes ist der Wohnraumvermieter in Gebieten, die als mit *angespanntem Wohnungsmarkt* ausge-

Mittels einer Untervermietung ist der Mieter berechtigt, die von ihm gemietete Wohnung als Ferienwohnung zu vermarkten, was dagegen dem vermietenden Eigentümer strikt untersagt ist.

wiesen sind, an die *Mietpreisbremse* gebunden. Diese soll aber gerade dann nicht gelten, wenn die Mietsache ein Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und überwiegend von ihm mit Einrichtungsgenständen ausgestattet ist. Diese Voraussetzungen sind bei einer möblierten Untervermietung durch den

Mieter erfüllt, sodass er im Gegensatz zu seinem Vermieter nicht an die *Mietpreisbremse* gebunden ist. Er kann eine viel höhere Miete verlangen als ein vermietender Eigentümer, der die Mietsache möbliert anbietet. Hierdurch wird Wohnraum verteuert, ohne dass der Eigentümer darauf Einfluss nehmen kann.

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat dazu geführt, dass im Jahr 2013 das *Zweckentfremdungsverbot* erlassen wurde. Seitdem ist es dem vermietenden Eigentümer grundsätzlich verboten, die zu vermietende Wohnung zum Zwecke der

wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen zu verwenden.

Dagegen ist der Mieter an ein solches Verbot nicht gebunden. Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz schreibt der Behörde eine Genehmigungspflicht vor, wenn der Mieter als Nutzungsberechtigter seine Berliner Hauptwohnung, in der er seinen tatsächlichen Lebensmittelpunkt begründet, während seiner Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwendet und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird. Hierdurch wird der Mieter berechtigt, die von ihm gemietete Wohnung wirtschaftlich auf dem Wohnungsmarkt als Ferienwohnung zu verwenden, was dagegen dem vermietenden Eigentümer strikt untersagt ist.

Die Regelungen zur Untermiete von Wohnraum bedürfen dringend einer kritischen Überarbeitung und Reformierung durch den Gesetzgeber. |

Datenschutz: Was wird aus den Klingelschildern?



Wenn man eine juristische Diskussion darüber führen kann, ob das Anbringen von Namen auf Klingelschildern erlaubt ist, stellt sich die Frage, ob man mit der Datenschutzgrundverordnung nicht ein wenig über das Ziel hinausgeschossen ist.

Robert Becker, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 2. stellvertretender Vorsitzender Haus & Grundbesitzerverein Wilmersdorf

Am 25. Mai 2018 trat die Datenschutzgrundverordnung der Europäischen Union (DSGVO) in Kraft. Obwohl sie bereits rund zwei Jahre zuvor verabschiedet wurde und auch davor ein relativ strenges Datenschutzrecht galt, kam für viele das Inkrafttreten der Verordnung und die neuen Regeln in etwa so überraschend, wie jedes Jahr plötzlich Weihnachten ist.

Mit einher entstanden diffuse Ängste. Man befürchtete, dass ab sofort die Mitarbeiter der zuständigen Aufsichtsbehörden von Tür zu Tür gehen würden, um die Vorlage von Verzeichnissen über Verarbeitungstätigkeiten zu verlangen und bei Nichteinhaltung hohe Bußgelder einzufordern, oder dass Heerscharen von Anwälten Abmahnungen wegen Nichteinhaltung von irgendwelchen Hinweisen zum Datenschutz auf Webseiten verschicken könnten. Dies betrifft nicht nur Vermieter oder Hausverwalter, sondern jeden, der in irgendeiner Weise beruflich mit anderen Menschen zu tun hat und deren Namen und Adressen sammelt und aufbewahrt. Auch die Tätigkeit in den Haus- und Grundbesitzervereinen ist davon betroffen.

Nachdem sich nach Inkrafttreten der Verordnung die oben geschilderten Ängste nicht bewahrheiteten, trat etwas Ruhe ein. Aus dieser sind jedoch viele durch eine Nachricht aus Wien Mitte Oktober 2018 aufgeschreckt worden. Dort fasste eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft aufgrund der Beschwerde eines Mieters und nach Rücksprache mit den Datenschutzexperten der Stadt den Entschluss, die Namen von den Klingelschildern von rund 220.000 Wohnungen zu entfernen. Da für Österreich die gleiche Datenschutzgrundverordnung gilt wie für Deutschland, stellte sich die Frage, ob auch hier alle Namen von den Klingelschildern entfernt und durch Nummern ersetzt werden müssen. Denkbar wären auch Emojis wie zum Beispiel 😊 oder 🍷, damit man zumindest eine ungefähre Vorstellung davon hat, bei wem man gerade klingelt – aber Spaß beiseite.

Haus & Grund Deutschland empfahl seinen Mitgliedern zunächst, dem Beispiel zu folgen, korrigierte diese Einschätzung aber kurze Zeit später, nachdem in zahlreichen Tageszeitungen darüber berichtet wurde und verschiedene Datenschützer dahingehend zitiert wurden, dass die Datenschutzgrundverordnung keineswegs

das Anbringen von Namen auf den Klingelschildern grundsätzlich verbiete. Hauptbegründung hierfür war, dass das Anbringen von Namen auf den Klingelschildern keine automatisierte Datenverarbeitung und deshalb die Forderung nach dem Entfernen mehr oder minder großer Unsinn sei.

Sollten die Datenschützer in Wien wirklich mit ihrer Einschätzung so daneben liegen? Auch wenn man bedenkt, dass es in Wien durchaus üblich ist, nicht den Namen, sondern nur eine Nummer auf das Klingelschild zu schreiben, so sind es doch die gleichen Rechtsvorschriften, die hier zur Anwendung kommen. Insofern lohnt vielleicht ein genauerer Blick, ob die Begründung wirklich tragfähig ist, dass es sich um keine automatisierte Datenverarbeitung handele.

Die Datenschutzgrundverordnung gilt für die ganz oder teilweise automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten sowie für die nicht automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten, die in einem Dateisystem gespeichert sind oder gespeichert werden sollen.¹ Entgegen der Begründung der hiesigen Datenschützer reicht also auch eine nicht automatisierte Datenverarbeitung, solange die Daten in einem Dateisystem gespeichert sind. Ein Dateisystem ist jede strukturierte Sammlung personenbezogener Daten, die nach bestimmten Kriterien zugänglich sind.² Nimmt man das wörtlich, braucht ein Vermieter noch nicht einmal ein Hausverwaltungsprogramm auf einem Computer, in dem die Namen und Adressen der Mieter verzeichnet und abrufbar sind, sondern es würde auch eine (analoge) Karteikartensammlung mit den Namen und Adressen ausreichen, um die Kriterien für ein Dateisystem gemäß der Definition der DSGVO zu erfüllen.

Dann stellt sich nur noch die Frage, ob es sich bei der Benutzung dieses Dateisystems, um den richtigen Namen auf das richtige Klingelschild zu schreiben, um eine *Verarbeitung von Daten* im Sinne der DSGVO handelt. Diese wird definiert als jeden mit oder ohne Hilfe automatisierter Verfahren ausgeführten Vorgang oder jede solche Vorgangsreihe im Zusammenhang mit personenbezogenen Daten – wie das Erheben, das Erfassen, die Organisation, das Ordnen, die Speicherung, die Anpassung oder Veränderung, das Auslesen, das Abfragen, die Verwendung, die Offenlegung

1 Art. 2 | DSGVO

2 Art. 4 Nr. 6 DSGVO

durch Übermittlung, Verbreitung oder in anderer Form der Bereitstellung, den Abgleich oder die Verknüpfung, die Einschränkung, das Löschen oder die Vernichtung.³ Warum sollte das Anbringen von Namen auf Klingelschildern keine *Offenlegung durch Verbreitung* sein oder eine andere Form der Bereitstellung? Schließlich könnte jeder ans Klingeltableau gehen und sich die Namen aller Bewohner abschreiben. Dann wären wir im Bereich der *Verarbeitung von Daten* im Sinne der Vorschrift, womit man die rechtliche Einschätzung aus Wien nicht so einfach von der Hand weisen kann.

Laut einer Pressemitteilung des Bayerischen Landesamts für Datenschutzaufsicht wäre die Anbringung der Namen auf den Klingelschildern zulässig, selbst wenn man dies als Datenverarbeitung einstuft.⁴ Diese Norm erlaubt die Datenverarbeitung, wenn der Verarbeitungsvorgang zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen – dies wäre hier der Vermieter – oder eines Dritten erforderlich ist. Hat man als Vermieter wirklich ein Interesse am Anbringen der Namen und wie berechtigt ist das Interesse? Der Vermieter weiß doch, wer dort wohnt beziehungsweise an wen er die Wohnung vermietet hat. Ist es nicht vor allem das *Interesse des Mieters*, dass ihn die Post, der Paketzustelldienst und der Rettungsdienst im Falle eines Notfalls finden? Der Mieter ist aber nicht mit *Dritter* gemeint.⁵ Auch hier lassen sich also Zweifel anmelden, ob die genannte Vorschrift das wirklich erlaubt.

Die *Süddeutsche Zeitung* hat in einem Artikel darüber berichtet, wegen dieser Klingelschilder im Büro des EU-Kommissionspräsidenten in Brüssel nachgefragt zu haben. Von dort erhielt man die Antwort, dass die DSGVO gar nichts zum Thema Namen auf Türklingeln oder Briefkästen regelt. Richtig ist, dass nirgendwo in der Verordnung die Wörter *Türklingel* und *Briefkasten* auftauchen, aber auch der Begriff *Vermieter* taucht dort nicht auf, und doch gilt die Verordnung auch für ihn. Diese Argumentation kann also nicht die Lösung des Problems sein.

Ist die *Verbreitung* von Namen auf Klingelschildern datenschutzrechtlich zulässig? Schließlich könnte jeder diese Daten abschreiben und verarbeiten.

Damit wir uns nicht missverstehen: Ich finde Namen auf Klingelschildern richtig und gut – und so freue ich mich darüber, dass die Datenschützer hier der Auffassung sind, dass dies zulässig sei. Aber wenn man eine – in juristischer Hinsicht – berechtigte Diskussion darüber führen kann, ob das Anbringen der Namen auf den Klingelschildern erlaubt ist beziehungsweise wegen des Datenschutzrechts der Einwilligung des Mieters bedarf, dann stellt sich die Frage, ob man mit dieser Verordnung nicht ein wenig über das Ziel hinausgeschossen ist.

Was einen als Hauseigentümer, Vermieter, Mieter oder einfach nur als Bürger aufregt, ist doch nicht der Name auf dem Klingelschild, sondern der Handel mit personenbezogenen Daten und damit einhergehende Werbeschreiben und ähnliche Belästigungen. Ich kenne keinen Vermieter, der bislang auf die Idee gekommen ist, seine Adresslisten mit den Mieternamen an Werbefirmen zu verkaufen. Leider gab es aber Fälle, in denen Grundbuchämter die Namen und Adressen von Grundstückseigentümern an Makler weitergegeben haben, die dann die Grundstückseigentü-

mer fortan mit Anfragen belästigt haben, ob sie nicht ihr Grundstück verkaufen wollen. Zudem ist es Praxis von Kommunen, die – zwangsweise erhobenen – Meldedaten der Bürger an die Privatwirtschaft zu veräußern.

Einen solchen oder ähnlichen Handel mit Namen, Adressen und sonstigen persönlichen Daten in einer für alle geltenden Verordnung zu verbieten oder von der Erlaubnis des betroffenen Dateneinhabers abhängig zu machen, sowie den unerlaubten Handel mit Daten mit hohen Bußgeldern zu belegen, ist vollkommen richtig – bedarf aber keiner 99 Artikel langen Verordnung. Alles andere kann man dem jeweiligen Rechtsgebiet überlassen. So könnte man im Mietrecht regeln – sofern man ein Regelungsbedürfnis meint zu sehen – ob ein Name auf dem Klingelschild stehen darf oder nicht. Ich meine, Gerichte würden auch ohne gesetzliche Regelung im Wege einer beiderseitigen Interessenabwägung zu einer sinnvollen Regelung kommen, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter verlangen kann, dass sein Name *nicht* auf dem Klingelschild oder Briefkasten steht. Dafür kann es ja durchaus im Einzelfall gute Gründe geben. Weniger gesetzlich zu regeln, wäre manchmal eben besser. |

3 Art. 4 Nr. 2 DSGVO

4 gem. Art. 6 I f DSGVO

5 im Sinne von Art. 6 I f DSGVO

Die wirkliche Herausforderung der heutigen Zeit ist es, endlich wieder zu bauen, zu bauen und noch einmal zu bauen. Stattdessen regieren immer neue Vorschriften und Verbote.





Der Winterdienst als öffentliche Aufgabe



Für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sorgt der Staat. Warum sorgt er nicht auch für die Sicherheit gegen die Gefahren von Eis und Schnee? Der landeseigene Betrieb, die Berliner Straßenreinigung (BSR), könnte den Winterdienst vollständig durchführen.

Tom Martini, Rechtsanwalt und Mediator, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Familienrecht, Vorsitzender Haus & Grund Reinickendorf, Vorsitzender Haus & Grund Tempelhof

Aufgrund des kalten Winters in Berlin 2009/2010 wurde das Berliner Straßenreinigungsgesetz geändert. Die bis dahin geltenden Regelungen wurden wegen der gewaltigen Schnee- und Eismassen in jener Wintersaison als unzureichend empfunden. Federführend für die Gesetzesänderung war eine *alte Bekannte*, die damalige Umweltsenatorin Katrin Lompscher.¹

Die Eigentümer konnten sich bis dato noch von ihrer Pflicht zur Beseitigung von Schnee und Eis sowie aus der Haftung vollständig befreien, wenn sie Schneeräumunternehmen mit dem Winterdienst beauftragten und sich diese Unternehmen beim Bezirksamt Lichtenberg in eine Kartei eintrugen. Der Grundbesitzer musste sich um nichts Weiteres kümmern – eine Haftung war für ihn ausgeschlossen. Goldene Zeiten! Aber die professionellen Schneeräumer schafften die rechtzeitige Beseitigung von Eis und Schnee nur unzureichend. Insbesondere die Vereisung von Fußgängerwegen wurde zu einem ersten Problem im damaligen Winter. Viele Passanten stürzten und verletzen sich.

Daher wurde im Straßenreinigungsgesetz von Berlin unter anderem neu geregelt, dass Eisbildungen beseitigt werden müssen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann. Es gab zahlreiche weitere Verschärfungen, welche bis heute unverändert gelten. Beispielsweise sind Fußgängerwege bei Schnee- und Eisglätte unverzüglich mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen, bei Bedarf auch wiederholt. Dauert der Schneefall über 20 Uhr hinaus an oder tritt nach dieser Zeit Schneefall oder Glatteisbildung ein, so ist der Winterdienst bis sieben Uhr des folgenden Tages, an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen bis neun Uhr, durchzuführen.

Zum Glück hat sich – entgegen der Annahme der Politik – ein derartiger schnee- und eisreicher Winter bisher nicht wiederholt. *Zum Glück* deshalb, weil die folgenden Jahre zeigten, dass eine pünktliche Räumung von Schnee und Eis reine Glückssache ist.

Weil die Schneeräumer nicht überall zur gleichen Zeit Schnee und Eis beseitigen können, war eigentlich schon vor Erlass der Gesetzesänderung klar, dass diese zeitlichen Verpflichtungen, bis sieben Uhr morgens im ganzen Stadtgebiet die Bürgersteige geräumt zu haben, durch professionelle Schneeräumdienste nicht erfüllt werden kann. In der *Ersten Schnee- & Eiskonferenz* im März 2011, durchgeführt von den drei Ortsvereinen Haus & Grund Berlin-Neukölln, Haus & Grund Kreuzberg und Haus & Grund Tempelhof, waren sich die Experten im Wesentlichen darüber einig, dass die Gesetzesänderung zwar gut gemeint, aber praktisch nicht durchführbar sei.

Denn diese Änderung führte zu groben Nachteilen für die Eigentümer – so wurde auch das für sie geltende Haftungsprivileg abgeschafft, die Karteisammlung in Lichtenberg aufgelöst. Die Grundbesitzer konnten sich der *Überwachungspflicht* nicht mehr entziehen, die bedeutet, dass sie fortan darüber wachen müssen, ob die Schneeräumer der gesetzlichen Pflicht nachkommen. Ist das nicht der Fall, droht ein Bußgeld von bis zu 10.000 Euro. Hinzu kommen die Schadenersatz- und Schmerzensgeldforderungen der aufgrund nicht verhinderter Glätte gestürzten Passanten.

Eigentümer müssen beauftragte Schneeräumer überwachen und haften im Zweifel. Das ist eine untragbare Situation.

Das ist eine untragbare Situation für die Eigentümer. Daher initiierte der Pressesprecher von Haus & Grund Berlin Dieter Blümmel, dass die Ortsvereine von ihren Mitgliedern ein Meinungsbild einholen, ob die Schnee- und Eisbeseitigung vollständig in die Hände des Landes Berlin gelegt werden sollte. Das Meinungsbild ergab eine grundsätzliche Zustimmung der Mitglieder der Ortsvereine. Viele waren damals auch bereit, höhere Kosten für den Winterdienst in Kauf zu nehmen. Durchgeführt werden sollte er nach dem Vorschlag unserer Gremien bestenfalls durch die Berliner Straßenreinigung (BSR), welche kraft gesetzlichen Auftrags bereits einen großen Teil der Schnee- und Eisbeseitigung in der Hauptstadt übernimmt.

¹ Lompscher für schärfere Regeln zum Schneeräumen, MOZ.de Nachrichtenportal für Brandenburg, 22.02.2010, <https://www.moz.de/artikel-ansicht/dg/0/1/130219/>; abgerufen am 10.12.2018

Ich möchte diese Idee von Dieter Blümmel aufgreifen und für sie werben. Die BSR ist ein geeignetes Unternehmen mit der notwendigen Logistik und Erfahrung auf diesem Gebiet. Der Eigenbetrieb des Landes Berlin kann die Bürgersteige ganzer Straßenzüge von Schnee und Eis in einem Durchgang befreien. Bisher besteht vor allem in der Innenstadt ein Flickenteppich aus teilgeräumten Straßenzügen. Der Grund liegt in den unterschiedlich beauftragten Unternehmen. Selten genug liegen die Grundstücke zweier Auftraggeber nebeneinander in derselben Straße. Diese Flickenteppiche bergen große Gefahren. Die Passanten müssen die nicht geräumten Teile der Fußgängerwege genau so überqueren wie die geräumten Teile. Hierbei besteht eine erhebliche Verletzungsgefahr durch einen Sturz auf Grund der Glätte. Knochenbrüche sind keine Seltenheit. Wenn der Schneeräumer „durchmetern“ kann, ist diese Gefahr gebannt.

Weil die BSR eben schon nicht unerhebliche Teile unserer Stadt von Eis und Schnee befreit, würden sich die Kosten für weitere Tätigkeiten voraussichtlich in Grenzen halten. Natürlich sollten wir Haus & Grundbesitzer darauf hinwirken, dass die Kosten des Winterdienstes weiterhin als Betriebskosten umlagefähig bleiben. Das sollte gelingen, schließlich sind doch die Kosten der Straßenreinigung durch die BSR schon jetzt umlegbare Betriebskosten.

Aber selbst, wenn das nicht gelingen sollte, würden viele Vermieter und Hausverwalter dieses trotzdem als Schritt in die richtige Richtung begrüßen, denn die Umlage der Betriebskosten für den Winterdienst ist oft der Anlass zum Streiten. Jüngst im November 2018 las ich in einem renommierten Internetchronikportal aus Hamburg einen Artikel, in welchem sich der Verfasser über die hohen Betriebskosten für den Winterdienst beschwerte. Es könne nicht sein, dass in den vergangenen milden Wintern derart horrenden Kosten für die Schnee- und Eisbeseitigung auf die Mieter umgelegt würden, echauffierte sich der Autor. Dieser Artikel

Die Betriebskosten für den Winterdienst sind vergleichbar der Prämie einer Haftpflichtversicherung. Wir zahlen, damit im Fall der Fälle der Schnee geräumt wird.

steht beispielhaft für viele gleichlautenden Mieterbeschwerden gegen die Betriebskostenabrechnung Jahr für Jahr.² Hier wird vergessen, dass der Schneeräumer auch in milden Wintern, die Betriebsmittel vorhalten und die Gehälter zahlen muss. Für ihn gilt: *Sei allzeit bereit, schon morgen kann es schneien!* Die Betriebskosten für den Winterdienst sind daher vergleichbar der Prämie einer Haftpflichtversicherung. Wir zahlen eine monatliche Pauschale, damit im Fall der Fälle der Schaden reguliert wird – oder eben der Schnee geräumt.

Natürlich darf zum Schluss das für Politiker sehr wichtige Thema *Arbeitsplätze* nicht unerwähnt bleiben. Schließlich ist die Konsequenz meiner Anregung, dass fast einer gesamten Branche Lohn und Brot genommen würde. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt werden sich aber in Grenzen halten:

Zum einen muss der Personalstand bei der BSR aufgestockt werden, andererseits sind Schneeräumer oftmals hauptberuflich Handwerker – und diese erleben zurzeit die oben beschworenen *goldenen Zeiten*.

Handwerker sind nämlich knapp. Sehr knapp. Viele Verwalter von Wohnungseigentumsgemeinschaften benutzen inzwischen das Argument, sie könnten keine drei Angebote vorlegen, weil keine Handwerker verfügbar seien. Das ist oft eine faule Ausrede, wird aber allzuoft geglaubt. Fakt ist aber, die

Preise der Handwerker steigen und steigen. Es wird lukrativer sein, künftig handzuwerkeln als Schnee zu fegen. Und früh aufstehen kann der Schneeräumer als künftiger vollberuflicher Handwerker auch, so er denn will.

Auf geht's, Schneeräumer, Ihr Vollblut-Handwerker in spe! Ich sehe neben *blühenden Landschaften* auch *goldene Zeiten* für Euch aufziehen – aber auch für uns, die Grundbesitzer! Wenn, ja wenn die BSR die Bürgersteige in ganz Berlin von Schnee und Eis befreit – bis Drohnen diese Tätigkeit übernehmen werden. |

² Schnee räumen ohne Schnee?, Spiegel Online, 14.11.2018, www.spiegel.de/plus/fragwuerdige-vonovia-abrechnungen-beim-winterdienst-schnee-raeumen-ohne-schnee-a-5008178a-7577-44f4-af9f-d8c5981e126b

Steigende Kosten durch Bestellerprinzip



Wenn die Politik die Freiheit der Vertragspartnern beim Immobilienkauf hinsichtlich der Maklerprovision abschafft, steigen die Kaufpreise entsprechend. Daran verdient der Staat wiederum gerne mit.

Axel Lipinski-Mießner, Rechtsanwalt,
Geschäftsführer Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Berlin-Brandenburg

Dank der historisch einmaligen Niedrigzinsphase ist der Traum des Immobilieneigentums für viele in greifbare Nähe gerückt. Den niedrigen Zinsen stehen jedoch immer stärker steigende Immobilienpreise durch steigende Nachfrage und dazu korrespondierend steigende Kaufnebenkosten wie Maklerprovision, Grunderwerbssteuer und Grundbuch- und Notargebühren gegenüber. Die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz, Katarina Barley (SPD), möchte dem Bürger nun „Hilfe“ durch die Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienverkauf leisten und dadurch eine Senkung der Maklerkosten erreichen. Dass der Hauptgrund für die steigenden Immobilienpreise in den Metropolregionen jedoch in der lahmenden Neubautätigkeit bei steigender Nachfrage liegt, wird unter den Teppich gekehrt. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) belegte schon im Jahr 2015, dass Berlin die Liste jener Städte anführt, in denen von 2010 bis 2014 trotz des starken Bevölkerungszuwachses besonders wenig gebaut wurde. Dass sich eine deutliche Mehrheit der Berliner in einem Volksentscheid im Jahr 2014 gegen eine Wohnbebauung auf dem Tempelhofer Feld ausgesprochen hat, dürfte auch nicht zur Entspannung auf dem Immobilienmarkt in der Stadt geführt haben. Statt den Neubau zu fördern, wurde in Berlin lieber die Grunderwerbssteuer zuletzt bis auf sechs Prozent erhöht – im Jahr 2006 waren es noch dreieinhalb Prozent.

Anstatt durch eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer zu einer Senkung der Kaufpreise beizutragen, möchte die Politik lieber die Makler in ihrer Berufsausübung einschränken.

Obwohl die Bundesregierung nun anstoßen könnte, den Kostentreiber *Grunderwerbsteuer* wieder einheitlich zu senken, möchte sie lieber die Maklerprovision und die Makler sowohl in ihrer Freiheit zum Vertragsschluss als auch in der Freiheit zur Aushandlung ihres Entgelts beschränken. Die Einführung des Bestellerprinzips würde damit einen Eingriff in die grundgesetzliche geschützte Berufsausübung der betroffenen Makler darstellen.¹ Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts umschließt diese auch das Recht, das Entgelt für berufliche Leistungen verbindlich auszuhandeln. Dieses Recht ist eine spezielle Ausprägung der allgemeinen Vertragsfreiheit² und geht dieser entsprechend vor.

Es ist jedoch fraglich, ob dieser Eingriff überhaupt verfassungsgemäß sein kann. „Wir werden keinen Eingriff zulassen“, sagte Markus Gruhn, Makler und Vorsitzender des RDM-Landesverbands Berlin-Brandenburg, der die Verfassungsmäßigkeit eines solchen Gesetzes durch das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe überprüfen lassen würde.³

Grundsätzlich genügen zur Rechtfertigung eines Grundrechtseingriffs einer Berufsausübungsregelung bereits vernünftige Erwägungen des Allgemeinwohls.⁴

Das Bundesverfassungsgericht hatte in seiner Rechtsprechung zur Zulässigkeit des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung hierzu auf die Befugnis des Gesetzgebers verwiesen, sozialen oder wirtschaftlichen Ungleichgewichten entgegenzuwirken.⁵ Bei der Einführung des Bestellerprinzips für die Wohnungsvermittlung hat das Bundesverfassungsgericht die Zulässigkeit grundsätzlich anerkannt. Gestützt wurde diese Entscheidung im Wesentlichen auf die Feststellung wirtschaftlicher und sozialer Ungleichgewichte zwischen Wohnungssuchenden und

1 Art. 12 Abs. 1 GG

2 aus Art. 2 Abs. 1 GG

3 Immobilien Zeitung 02.11.2018: Bestellerprinzip: RDM droht mit Verfassungsbeschwerde; www.immobiliien-zeitung.de/1000056966/bestellerprinzip-rdm-droht-mit-verfassungsbeschwerde; abgerufen am 07.12.2018

4 Vgl. BVerfG, Beschl. v. 11.02.1992 – 1 BvR 153 1/90 „Hackethal“ – B. I. Nr. 3 b.

5 BVerfG, Beschl. v. 29.06.2016 – 1 BvR 1015/15, NJW-RR 2016, 1349, Rn. 65.

Vermietern. Anders verhält es sich jedoch beim Immobilienkauf, bei dem sich zwei gleichberechtigte Parteien gegenüberstehen und gerade eben kein Ungleichgewicht besteht: Käufer und Verkäufer haben sich lediglich über den Kaufpreis zu einigen. Dabei wird vergessen, dass der Kunde ohne den Makler niemals Kenntnis von dieser Verkaufsgeschichte gehabt hätte. Erst wenn der Makler dem Kaufinteressenten die Information über das zu verkaufende Objekt benennt, ist er überhaupt in der Lage, mit dem Verkäufer in Verhandlung zu treten. Wenn der Kaufinteressent nicht an der Information des Maklers interessiert ist, ist er nicht gezwungen, das Objekt zu besichtigen und einen Kaufvertrag abzuschließen. Stattdessen kann er sich frei an diejenigen Immobilienverkaufsgeschäften wenden, die ohne zwischengeschalteten Immobilienmakler am Markt angeboten werden. Mit anderen Worten: Der Kaufinteressent ist in seiner Entscheidung frei! Schließlich gibt es auch keinen Anspruch darauf, eine Wohnimmobilie von einem Verkäufer zu einem reduzierten Kaufpreis erwerben zu können.

Ferner fehlt es für die Rechtfertigung eines Grundrechtseingriffs durch das Bestellerprinzip bei privaten Immobilienkäufen an einem legitimen *Allgemeinwohlbelang*. Dieser könnte dann angenommen werden, wenn die Erwerber von Wohnimmobilien finanziell tatsächlich durch die avisierte Regelung entlastet werden könnten. Gerade in Gebieten mit Wohnungsknappheit ist davon auszugehen, dass die Maklerprovision allein auf den Kaufpreis aufgeschlagen würde und es somit nicht zu der erhofften Entlastung für den Verbraucher käme. Im Gegenteil: Für Erwerber hätte dies die nachteilige Folge, dass die weiteren Kaufnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer und die Grundbuch- und Notargebühren, die

sich anhand des Verkaufspreises berechnen, dann entsprechend höher ausfallen würden. Vor diesem Hintergrund verwundert es natürlich nicht, dass die Politik nicht wirklich an der Senkung der tatsächlichen Erwerbskosten interessiert ist. Schließlich verdienen die Bundesländer durch die Einnahme der Grunderwerbsteuer in Höhe von sechs Prozent still und heimlich mit, ohne auch nur – *im Gegensatz zum Makler* - eine eigene Leistung dafür zu erbringen.

Es ist verwunderlich, dass der derzeitige Zeitgeist nach immer mehr Regulierungen zu streben scheint.

Es ist schon verwunderlich, dass der derzeitige Zeitgeist nach immer mehr Regulierungen zu streben scheint. Die Höhe der Maklerprovision als Marktstandard hat sich in den einzelnen Bundesländern historisch von selbst unterschiedlich entwickelt, ohne dass es jemals eines staatlichen Eingriffes bedurft hätte. Während die Maklerprovision beispielsweise in Baden-Württemberg und Bayern üblicherweise sechs Prozent beträgt und sich dort Käufer und Verkäufer diese teilen, sind es in Bremen und Hamburg fünf Prozent, die allein vom Käufer zu tragen sind. Hierbei wird vergessen, dass die Provisionssätze nicht in Stein gemeißelt sind, sondern stets zwischen den Beteiligten frei verhandelt werden können. Die Politik sollte daher sicherstellen, dass die Parteien auch in Zukunft von diesem Verhandlungsspielraum Gebrauch machen können, anstatt sie in ihren freiheitlichen Grundrechten zu beschränken. |

Wir Berliner wissen es doch eigentlich ganz genau ...



Wie war das noch gleich damals mit der Festschreibung niedriger Mieten in der ehemaligen DDR? Es klang zwar toll, funktionierte aber nicht. Zur Wende war die Bausubstanz völlig heruntergewirtschaftet.

Michael Winks, Hausverwalter,
Vorsitzender Haus & Grund Berlin-Ost

Jeder sollte sich das Wohnen in der DDR finanziell leisten können. Niedrige Mieten und preiswertes Brot – das waren zwei Aushängeschilder des „Arbeiter- und Bauernstaats“. Ein Kilogramm Vollkornbrot kostete in meiner Kindheit nur 45 Pfennig. Eine Wohnung in meinem Haus war damals für DDR-Verhältnisse teuer. Drei Zimmer auf 90 Quadratmetern mit Bad und Zentralheizung kosteten monatlich 88 Mark. Eine kleine Einzimmerwohnung kostete 25 Mark. Das galt im Übrigen nicht nur 1950, sondern unverändert auch noch knapp 40 Jahre später, als 1989 die DDR aufhörte zu bestehen.

Auch in der DDR stiegen die Handwerkerpreise kontinuierlich an. Das kennen wir heute ja nicht anders. Es steigen die Materialpreise und die Löhne. Auch die Bauvorschriften treiben die Kosten immer weiter nach oben. Aber die Mieten sollen natürlich niedrig bleiben!

Das soll funktionieren? Man muss eigentlich nur seinen gesunden Menschenverstand gebrauchen, um zu wissen, dass das nicht klappen kann. Schon in der DDR war es für private Hauseigentümer – die gab es tatsächlich – immer schwieriger, angesichts festgeschriebener Mieten ihr Eigentum überhaupt irgendwie zu erhalten. Das Ergebnis war die schleichende Enteignung privater Eigentümer von Mietshäusern.

Doch was wurde aus den Häusern? Die Resultate nicht nur in Berlin sind bekannt. Die Bausubstanz war im Jahr der Wiedervereinigung 1990 völlig heruntergewirtschaftet. Man brauchte nur durch den Prenzlauer Berg zu laufen, um das zu sehen. Jahrzehntelanger Instandhaltungsrückstau aufgrund fehlender Gelder und gleichgültiger Bewirtschaftung durch die „volkseigenen“ Kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV) führten zur Verwahrlosung. Und nicht jeder Bürger bekam eine Wohnung. Es gab lange Wartelisten und sogenannte *Ausbauwohnungen*, die die Mieter selbst herrichten mussten. Und das Denken war: „Lieber eine *Ausbauwohnung als gar keine!*“

Es hat also damals nicht funktioniert mit den gedeckelten Mieten – warum sollte es heute anders sein? Und noch viel wichtiger: Wollen wir die wirtschaftlichen Verhältnisse des „realen Sozialismus“ schon wieder durchmachen?

Es gibt den einen oder anderen Politiker, der den Gedanken einer schleichenden Enteignung aller Hauseigentümer einfach nur prima findet. Aber *ich* will nicht schleichend enteignet werden und ich will auch nicht, dass mein Haus herunterkommt. Und die Verfassung gewährleistet mein Eigentum – Artikel 14 Grundgesetz.

Seit Einführung der *Mietpreisbremse* wird versucht zu wiederholen, was schon einmal gründlich danebengegangen ist. Ich kann nur staunen, wie kurz das historische Gedächtnis vieler Politiker ist. Solche Experimente können nur schief gehen. *Wir Berliner wissen es doch eigentlich ganz genau.*

Nach vielen schlimmen Jahren mit viel zu wenig Wohnungen gab es auch einmal eine andere Zeit hier in Berlin. Denken wir einfach zehn bis 15 Jahre zurück. Über 100.000 Wohnungen standen in der Stadt leer, nachdem jahrelang gebaut worden war. Mietinteressenten wählten

damals in Ruhe aus, welche Wohnung sie nehmen. Die Lage der Wohnung, die Ausstattung und der aktuelle Zustand waren ausschlaggebend für die erzielbare Miethöhe. Niemand verschwendete einen Gedanken an eine *Mietpreisbremse*.

Die wirkliche Herausforderung der heutigen Zeit ist es, endlich wieder zu bauen, zu bauen und noch einmal zu bauen. Stattdessen regieren immer neue Vorschriften und Verbote. Es gibt umfangreiche Regelungen zur Vermeidung von Diskriminierungen bei der Vergabe einer Wohnung und genaueste Vorschriften, welche Daten von Mietinteressenten erhoben werden dürfen. So edel wie der Gedanke dahinter sein mag: Dadurch wird nicht eine einzige neue Wohnung in Berlin gebaut. Auch durch die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Mietshäusern durch die Berliner Bezirke entsteht keine neue Wohnung in Berlin. Es werden nur Steuergelder in erheblicher Größenordnung eingesetzt, um wieder Wohnungen in die *kommunale Verwaltung* zu überführen.

Man möchte rufen: „*Hatten wir doch schon! Hat nicht geklappt!*“ Wir haben es in unserer Stadt erfahren, wohin die Deckelung der Mieten und vermeintliches *Volkseigentum* führen. Wir haben aber auch erlebt, wie das geht, wenn es ausreichend viele Wohnungen gibt.

Wir Berliner wissen es doch eigentlich ganz genau ... |

Das unbekannte Wesen „Vermieter“



Mieter sollten zu einem Perspektivwechsel ermutigt werden, um sich der Situation ihrer Vermieter bewusst zu werden. Dies sollten sie auch von den Medien vermittelt bekommen.

Isabell Meyer-Loss,
Landesverbandsassistentin Haus & Grund Berlin

Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg übersteigt in Berlin seit etwa 13 Jahren die Zahl der Zuziehenden die Zahl der Wegziehenden. Dass es dadurch einen sich ebenso verschärfenden Mangel an Wohnraum gibt, ist allseits bekannt – darin sind sich Mieter und die Eigentümer ihrer Wohnungen und Häuser weitgehend einig. Uneinigkeit besteht darüber, ob und inwieweit steigende Mieten in diesem Kontext ihre Berechtigung haben. Dazu der Kommentar einer Mieterin zu einem Zeitungsartikel¹: „Wir zahlen heute noch 5,64 € kalt/qm. Mieterhöhung war zweimal in 15 Jahren um je elf Euro für Genossen. In dieser Zeit erfolgte eine Modernisierung mit neuen Heizkörpern, Erneuerung der Elektrizität für uns ohne Mieterhöhung. Für Altmietler Modernisierung von Küchen und Bädern mit minimalen Mieterhöhungen.“

Problematisch ist eine generelle Einstellung vieler Mieter, die mutmaßlich durch einen Mangel an Information und Erfahrung bedingt ist. So besteht vielerorts der Anspruch, eine Wohnung zum kleinstmöglichen Preis zu erhalten, der bestenfalls nie erhöht wird. Große Wohnungsgesellschaften mögen – zum Beispiel durch größere Zinsbildung der höheren Mengen an Mieteinnahmen – die finanziellen Ressourcen haben, um die zweifellos in gewissen Abständen notwendigen Instandhaltungen ihrer Mietwohnungen ohne größeren Einfluss auf die Miethöhe vorzunehmen. Jedoch beispielsweise der Besitzer einer Eigentumswohnung, die er als private Altersvorsorge vermietet, kann insofern nicht mit gleichem Maß gemessen werden. Diese Differenzierung geschieht jedoch im Denken vieler Mieter nicht. Es fehlt dazu das Wissen über die Erhaltungskosten einer Immobilie und die Kosten des Eigentümers gegenüber der Hausgemeinschaft jenseits der auf die Betriebskosten umlegbaren Verbindlichkeiten.

Einen Vorwurf machen kann man Mietern wie der zitierten Kommentatorin nicht. Selbst wer die Presse gewissenhaft verfolgt, bekommt doch ein Übergewicht an immer denselben Meinungen geboten – ähnlich wie in einer Filterblase, in der man nur Texte vorgeschlagen bekommt, denen man qua Suchmaschinen-Präferenzbestimmung aufgrund seiner bisher gesuchten Themen höchst-

Nur, wenn die Spaltung in eindimensionale Kategorien aufgeweicht wird, kann sich ein differenziertes Bild vom Eigentümer entwickeln.

wahrscheinlich zustimmt. Nein, vielmehr sollten Medien wie der *Tagesspiegel*, Verfasser des kommentierten Beitrags, in ihrer Themenauswahl neben der durchaus brisanten Wohnraumsituation den Belangen der kleineren, privaten Eigentümer Raum geben. Pikanterweise die sonst nicht für differenzierenden Journalismus bekannte *BILD*-Zeitung hat dies kürzlich getan, wenn auch mit der ihr eigenen voyeuristischen Aufmachung nach der Art: „Betrachten wir einmal das unbekannte Wesen ‚Vermieter‘!“²

Auf diese Weise erlangen Mieter häufig überhaupt zum ersten Mal Kenntnis über die Belange und Erfordernisse, die der Besitz und die Vermietung einer Wohnung mit sich bringen und bekommen zumindest die Möglichkeit eröffnet, einen Perspektivwechsel vorzunehmen. Es liegt jedoch auch in der Natur der Sache, dass dieser aus eigenem Antrieb kaum vorgenommen wird: Welcher Mieter würde sich schon wundern oder gar um die finanziellen Verhältnisse seines Vermieters sorgen, wenn dieser – trotz durchgeführter Modernisierungen, trotz stetig steigender Preise für Instandhaltungsdienstleistungen – über Jahrzehnte die Miete nicht erhöht?

Sind wir Mieter, sind wir Kunden – und Kunden möchten immer den geringstmöglichen Preis für das beste Produkt bezahlen. Das Produkt besteht aber im Fall einer Wohnung für viele Jahre fort, muss mit Sachverstand gepflegt und dem Stand der Technik angepasst werden. Daher sollten Mieter zum Perspektivwechsel ermutigt werden – vom bloßen Kunden hin zu jemandem, der sich den Erfordernissen zur Erhaltung der von ihm genutzten Wohnung und der Verantwortung seines Vermieters dafür bewusst ist.

Nur wenn die Spaltung in die eindimensionalen Kategorien *Mieter* und *Vermieter* aufgeweicht wird und beide Parteien des Vertragsverhältnisses von den vorhandenen Grautönen und Nöten erfahren – und von den Medien vermittelt bekommen! –, kann sich in der Gesellschaft auch bei zur Miete Wohnenden ein differenziertes Bild vom Eigentümer ihrer in den meisten Fällen sehr geschätzten Wohnung entwickeln. |

1 Der *Tagesspiegel*, 13.10.2018, „Wem gehört Berlin“, www.tagesspiegel.de/berlin/grossrecherche-zu-wohneigentum-in-berlin-wem-gehört-berlin/23184076.html; abgerufen am 04.12.2018

2 *BILD*, 19.07.2018, „Vermieten ist immer großer Stress“, www.bild.de/news/inland/vermieter/sprechen-in-bild-nach-protessen-gegen-mietpreis-wahnsinn-56359774.bild.html; abgerufen am 04.12.2018

Partner

Haus & Grund Berlin arbeitet zur Zeit mit neun Fördermitgliedern zusammen, die die Arbeit des Landesverbands unterstützen.



Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

Kontakt Daten und Links auf
www.haus-und-grund-berlin.de

Kontakte

Haus & Grund Berlin ist der Landesverband, in dem sich 20 Vereine zusammengeschlossen haben. Ihre Mitglieder organisieren sich vor Ort, um gemeinsam ihre Interessen zu vertreten. Im Vordergrund stehen Service und Beratungsangebote für Hausbesitzer und Wohnungseigentümer.

Haus & Grund Berlin-Ost e. V.

Rolandstraße 105, 13156 Berlin
Tel.: (030) 767 333 140, E-Mail: info@hugberlinost.de
> www.hugberlinost.de

Vereinigung der Haus- und Grundbesitzer im Bezirk Charlottenburg e. V.

Mainzer Straße 13, 10715 Berlin
Tel.: (030) 857 692 72
E-Mail: Vereinigung-Charlottenburg@haus-und-grund-berlin.de

Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein e. V. gegr. 1895

c/o Neumann & Hach Rechtsanwälte, Emser Straße 9, 10719 Berlin
Tel.: (030) 341 61 94
E-Mail: info@charlottenburger-hwgv.de

Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e. V.

Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin
Tel.: (030) 280 82 10, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
> www.gbv-frohnau.de

Hermsdorfer Haus- und Grundbesitzerverein e. V.

Heinsestraße 29, 13467 Berlin
Tel.: (030) 455 50 64, E-Mail: info@hug-hermsdorf.de
> www.hug-hermsdorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Konradshöhe-Tegelort e. V.

Jörsstraße 7, 13505 Berlin
Tel.: (030) 4367 2509
E-Mail: Konradshoehe-Tegelort@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Kreuzberg e. V.

Körtestraße 35, 10967 Berlin
Tel.: (030) 691 40 68, E-Mail: info@hgv-kreuzberg.de
> www.hgv-kreuzberg.de

Haus- und Grundbesitzerverein im Norden von Berlin e. V.

Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin
Tel.: (030) 9700 5680, E-Mail: info@hug-norden.de

Haus & Grund Berlin-Neukölln e. V.

Kienitzer Straße 12, 12053 Berlin
Tel.: (030) 687 13 97, E-Mail: info@hug-neukoelln.de
> www.hug-neukoelln.de

Haus & Grund Reinickendorf e. V.

Scharnweberstraße 65, 13405 Berlin
Tel.: (030) 679 61 210
E-Mail: kontakt@haus-und-grund-reinickendorf.de
> www.haus-und-grund-reinickendorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Schöneberg-Friedenau e. V.

Bundesallee 112, 12161 Berlin
Tel.: (030) 851 56 51
E-Mail: Schoeneberg-Friedenau@haus-und-grund-berlin.de

Haus & Grund Spandau von 1890 e. V.

Carl-Schurz-Straße 31, 13597 Berlin
Tel.: (030) 333 23 65, E-Mail: info@hausundgrund-spandau.berlin
> www.hausundgrund-spandau.berlin

Steglitz-Zehlendorfer Haus- Wohnungs- und Grundeigentümergeverein v. 2006 e. V.

Weißwasserweg 2A, 12205 Berlin
Tel.: (030) 811 31 80, E-Mail: vorstand@hug-steglitz-zehlendorf.de
> www.hug-steglitz-zehlendorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Tegel e. V.

c/o Kanzlei Kretschmar & Erwes, Brunowstraße 9, 13507 Berlin
Tel.: (030) 437 778 30, E-Mail: info@hugtegel.de
> www.hugtegel.de

Haus & Grund Tempelhof e. V.

Forddamm 19, 12107 Berlin
Tel.: (030) 705 10 89, E-Mail: kontakt@haus-und-grund-tempelhof.de
> www.haus-und-grund-tempelhof.de

Haus & Grund Tiergarten e. V. Berlin

Bochumer Straße 27, 10555 Berlin
Tel.: (030) 391 64 64, E-Mail: Tiergarten@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Wedding e. V.

Hochstraße 45, 13357 Berlin
Tel.: (030) 484 79 166, E-Mail: Wedding@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Wilmersdorf e. V.

Güntzelstraße 55, 10717 Berlin
Tel.: (030) 883 15 68, E-Mail: info@hug-wilmersdorf.de
> www.hug-wilmersdorf.de

Eigenheim- und Grundbesitzerverein Wittenau-Süd e. V.

Tessenowstraße 37 B, 13437 Berlin
Tel.: (030) 414 26 20
E-Mail: Wittenau-Sued@haus-und-grund-berlin.de

Haus- und Grundbesitzerverein Berlin-Zehlendorf von 1895 e. V.

Potsdamer Straße 44, 14163 Berlin
Tel.: (030) 8099 9490, E-Mail: info@hug-zehlendorf.de
> www.hgv-zehlendorf.de

Geschäftsstelle Landesverband

Haus & Grund Berlin
Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin
Tel.: (030) 216 34 36
E-Mail: info@haus-und-grund-berlin.de
> www.haus-und-grund-berlin.de

Interessen wahren.

Werte erhalten.

Füreinander einstehen.

Seit Generationen stehen private Eigentümer für eine verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft in Berlin. Statt kurzfristiger Rendite ist ihnen die Erhaltung der geschaffenen Werte wichtig, statt anonymer Massenvermietung pflegen sie persönliche Beziehungen – praktizieren Zuverlässigkeit und Redlichkeit.

Die Diskussionen der letzten Jahre zur Entwicklung der Mieten, Umwandlung von Wohnraum und „Gentrifizierung“ stellen die privaten Eigentümer unter Generalverdacht. Die Politik folgt oberflächlichen Argumenten in der Hoffnung, bei der Wählerschaft zu punkten. Private Vermieter und alle, die Wohneigentum begründen möchten, werden auf unangemessene Weise benachteiligt.

Seit über 140 Jahren organisieren sich die privaten Eigentümer – Vermieter und Selbstnutzer, um sich gegenseitig zu unterstützen und den berechtigten Interessen des Mittelstands Gehör zu verschaffen. Heute fordern sie von Politik und Gesellschaft die Rechtschaffenheit ein, die sie selbst gegenüber Mietern, Handwerkern und als Steuerzahler praktizieren. Fairness ist keine Einbahnstraße!



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin