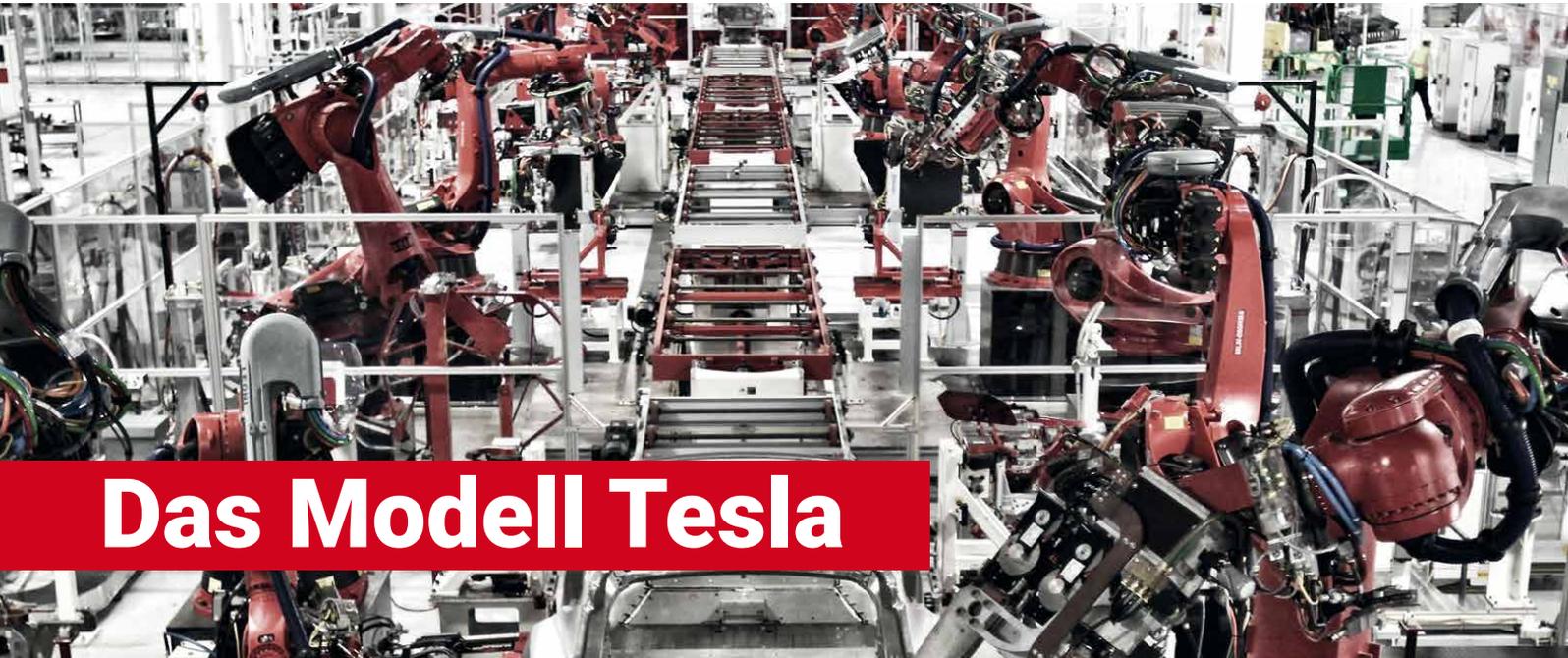




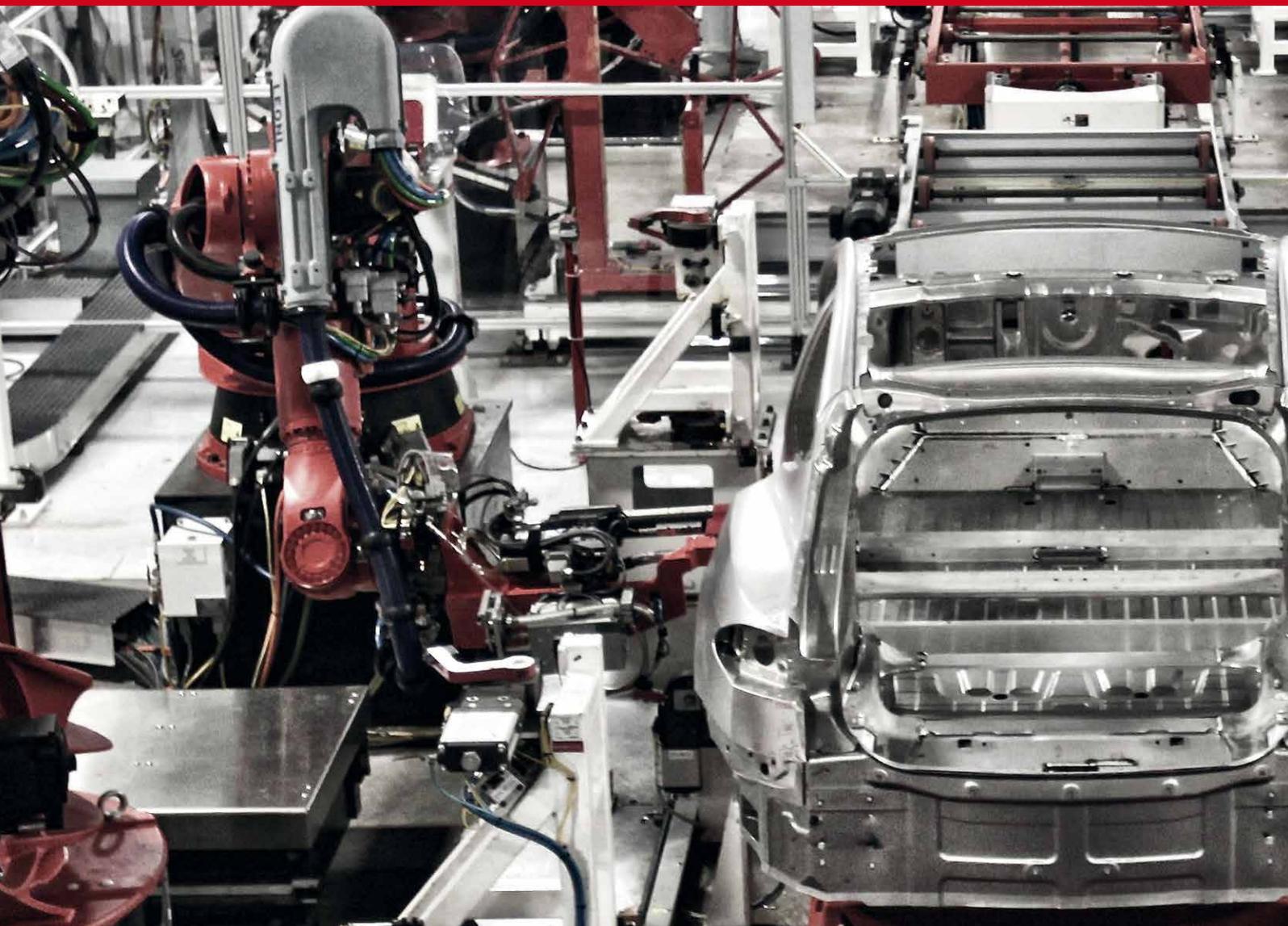
MIETERECHO

Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft e.V. www.bmgev.de Nr. 424 Mai 2022



Das Modell Tesla

Keine schöne neue Welt mit E-Autos



IMPRESSUM

Herausgeberin: Berliner MieterGemeinschaft e.V.

Redaktion **MieterEcho**: Joachim Oellerich (V.i.S.d.P./ Chefredaktion), Jutta Blume (Schlussredaktion/ CvD), Andreas Hüttner, Rainer Balcerowiak, 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: jurvetson/Flickr, CC BY 2.0, bearbeitet durch MieterEcho
Belichtung und Druck: Königsdruck Berlin
Redaktionsschluss: 26.04.2022

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

GESCHÄFTSSTELLE

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

ÖFFNUNGSZEITEN

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:

🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße, 🚶 M19

Bankverbindung:

Postbank Berlin, IBAN: DE62 1001 0010 0083 0711 09, BIC: PBNKDEFF

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

PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Ratsuchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Betriebskostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen |
| <input type="checkbox"/> Kündigung durch den Vermieter | <input type="checkbox"/> Umwandlung und Wohnungsverkauf |
| <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| <input type="checkbox"/> Mieterhöhung | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |
| <input type="checkbox"/> Mietpreisbremse | <input type="checkbox"/> Wohnungsbewerbung |
| <input type="checkbox"/> Mietsicherheit/Kaution | <input type="checkbox"/> 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, ♿
🚶 Frankfurter Tor 🚶 M10
E-Mail: friedrichshain@bmgev.de

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

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

Marzahn Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Lebensnähe e.V. Begegnungsstätte, Alt-Marzahn 30
🚶 Marzahn 🚶 M6, M8, 18 🚶 X54, 154, 192, 195

Neukölln Jeden letzten Montag im Monat, 19 Uhr
Beratungsstelle, Sonnenallee 101
🚶 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

Wedding Jeden 2. Donnerstag im Monat, 19 Uhr
Tageszentrum Wiese 30, Wiesenstraße 30
🚶 und 🚶 Wedding 🚶 Nauener Platz 🚶 Humboldtthain
E-Mail: wedding@bmgev.de

Folgende Bezirksgruppen treffen sich unregelmäßig:

Schöneberg, Spandau, Tempelhof

Ort und Termin der Treffen bitte erfragen unter 030 - 21002584.

Aktuelle Termine unter: www.bmgev.de/verein/bezirksgruppen.html

INHALT

TITEL

- 4 **Tesla elektrisiert die Politik**
Expansion Teslas als Musterbeispiel des „grünen“ Kapitalismus
Rainer Balcerowiak
- 6 **Fetisch E-Auto**
Eine echte Verkehrswende braucht mehr als einen Antriebswechsel
Klaus Gietinger
- 8 **Elektromobilität beschleunigt den Klimawandel**
Acht Antithesen
Winfried Wolf
- 10 **Zwischen Lohndumping und Diskriminierung**
Bedenkliche Erfahrungen aus dem kalifornischen Tesla-Werk
Bernd Müller
- 12 **„Für mich ist das Rechtsbeugung“**
Interview mit Heidemarie Schroeder, Bürgerinitiative Grünheide
Rainer Balcerowiak

BERLIN

- 14 **Angst vor Verdrängung und Abriss**
Jagowstraße 35: Leerstand, Schäden und Abfindungsangebote
Susanne Torka
- 15 **Innovatives Wohnmodell**
Clusterwohnen bei Stadt und Land
Matthias Coers
- 16 **Und raus bist du**
Landeseigene Unternehmen ließen 314-mal zwangsräumen
Andreas Hüttner
- 17 **„Wir kämpfen für ein umfassendes Streikrecht“**
Interview mit Rechtsanwalt Benedikt Hopmann
Hermann Werle
- 18 **Immer mehr Armutskieze in Berlin**
Das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021“ des Senats
Heiko Lindmüller
- 20 **Ein Leben lang für eine sozialistische Stadtpolitik**
Nachruf auf Peter Marcuse
Andrej Holm

MIETRECHT AKTUELL

- 22 **Videüberwachung im Mietverhältnis**
Persönlichkeits- und Datenschutzrechte von Mieter/innen
Rechtsanwalt Hagen Richter
- 24 **Mieter/innen fragen – wir antworten**
Was ist bei beabsichtigter Untervermietung zu beachten?
Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann
- 27 **RECHT UND RECHTSPRECHUNG**
- 31 **SERVICE**
- 32 **RECHTSBERATUNG**

Liebe Leserinnen und Leser,

„Der Krieg in der Ukraine droht den Bau in Deutschland lahmzulegen,“ befürchtet die *ImmobilienZeitung* in ihrer Ausgabe 17/22 und fährt fort: „(...) die hohen Energiepreise machen die Produktion unwirtschaftlich.“ Seit Beginn der militärischen Auseinandersetzung am 24. Februar sind die Gaspreise um 189% gestiegen, moderat verglichen mit der Steigerung des Strompreises. Gas ist unverzichtbar für die Herstellung von Ziegeln, Kalk, Zement, Trockenmörtel und vielen weiteren Bestandteilen des Häuserbaus.

Die „Bauindustrie“, der Hauptverband der deutschen Bauindustrie, beschreibt die Situation:

„Gründe für die zu beobachtenden deutlichen Preisanstiege sind – durch den Ukraine-Krieg noch verstärkte – begrenzte Lieferkapazitäten der Hersteller aber auch fehlende Transportkapazitäten. Gleichzeitig wurden bei den Erzeugern – aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten – Kapazitäten abgebaut oder Produktionen ganz eingestellt. Des Weiteren sind aber auch nach wie vor Lieferketten durch Hafensperrungen (z.B. in China) unterbrochen, zusätzlich herrschten Container- und Hafenpersonal-mangel sowie ein Stau von Frachtschiffen und überfüllte Depots in einzelnen Häfen.“

Keine einfache Lage und daher folgert der Verband: „Für 2022 ist aufgrund der aktuellen Situation wieder eine stärkere Baupreissteigerung in Sicht: Die Preisprognosen der Forschungsinstitute (für die gesamten Bauinvestitionen) liegen zwischen 8,2 % (Institut für Wirtschaftsforschung Halle vom 17.03.2022) und 10,7 % (Institut für Weltwirtschaft Kiel vom 17.03.2022).“ Dass die kniefällige Verneigung des Wirtschaftsministers Habeck vor dem Handelsminister der islamischen Diktatur Katar zur Entschärfung beiträgt, darf bezweifelt werden. Denn einerseits bezieht Deutschland ca. 50% des benötigten und kaum zu ersetzenden Erdgases aus Russland und andererseits haben – so jedenfalls die *Berliner Zeitung* – die Katarer den deutschen Minister einfach „auflaufen lassen“.

Angesichts dessen könnte sich die Vision der Bundesbauministerin Klara Geywitz, „gutes, bezahlbares und klimagerechtes Wohnen in einem lebenswerten Umfeld sicherzustellen“, als Wunschtraum erweisen. 400.000 Wohnungen sind angedacht, 100.000 davon sollen sozialer Wohnungsbau sein. Ob sie zur Versorgung ausreichen und den von der Ministerin gewünschten „ökologischen Standards“ gerecht werden, muss womöglich allein deswegen nicht diskutiert werden, weil sich die Befürchtungen der *ImmobilienZeitung* bestätigen und zukünftig die zu ihrer Herstellung benötigten Baumaterialien überhaupt nicht mehr oder nicht mehr zu umweltfreundlichen Bedingungen zur Verfügung stehen.

IHR MIETERECHO



Tesla elektrisiert die Politik

Die rasante Expansion des US-Autobauers ist ein
Musterbeispiel für den modernen „grünen“ Kapitalismus

Von Rainer Balcerowiak

Am 22. März war es soweit. Genau 861 Tage nach der ersten, eher beiläufigen Ankündigung ihrer Ansiedlung wurde die „Gigafactory“ des US-Autokonzerns Tesla in Grünheide offiziell eröffnet. Die geballte Polit-Prominenz aus Bund und Land hatte sich eingefunden, um das Großprojekt und dessen Impresario Elon Musk zu huldigen und zu feiern. Tesla habe damit „ein starkes Bekenntnis zum Standort Deutschland gegeben“ freute sich Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck. Die zügige Umsetzung werde „eine Maßgabe für Tesla-Tempo auch in anderen Bereichen“ sein, sagte Habeck und versprach: „Ich arbeite daran, 24 Stunden, 7 Tage die Woche.“ Habeck also ganz

im Geiste des medial gepflegten Bildes von Elon Musk als genialisch-egomanischem Workaholic, der keine Risiken und Hindernisse scheut, um seine Vision von einer neuen, umweltgerechten und digital vernetzten Mobilität und letztendlich von einer besseren Welt umzusetzen.

In der Tat kann man Musk eine gewisse Zähigkeit und Zielstrebigkeit nicht absprechen. Mit 17 wanderte der gebürtige Südafrikaner zunächst nach Kanada aus, wo er ein Studium der Physik und der Volkswirtschaft aufnahm, das er später in den USA beendete. Es begann die Suche nach lukrativen Geschäftsideen. 1995 gründete er zusammen mit seinem Bruder seine erste Firma. „Zip2“ war eine Art digitales Branchenbuch mit integrierter Navigation. Vier Jahre später kaufte der IT-

Konzern Compaq das Unternehmen für 307 Millionen Dollar. Seinen Anteil steckte Musk in sein nächstes Projekt, X.com, das später im Bezahlendienstleister PayPal aufgehen sollte. Musk war dort größter Einzelaktionär, als Ebay im Jahr 2002 PayPal für 1,5 Milliarden Euro kaufte.

Rekordkurse trotz Milliardenverlusten

Der nächste große Sprung waren dann Investitionen von rund 200 Millionen Dollar in das Raumfahrtunternehmen SpaceX, das Energieunternehmen SolarCity und den bereits 2003 gegründeten Autobauer Tesla, der sich als erstes Unternehmen der Branche ausschließlich der Entwicklung und Markteinführung von E-Autos verschrieben hatte. Im Juli 2006 stellte Tesla den Prototyp Roadster vor, die Kleinserienproduktion begann im März 2008 und endete 2012. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 2.450 Roadster produziert. Also ein Nischenprodukt für reiche Öko-Jünger, mit dem zudem gigantische Verluste erwirtschaftet wurden. Doch der Konzern expandierte unverdrossen, häufte bis 2020 Jahr für Jahr weitere Verluste in teilweise vierstelliger Millionenhöhe an – und brauchte sich dennoch um stetigen Kapitalzufluss keine Sorgen zu machen. Denn verkauft wurden eben nicht nur Autos, sondern vor allem die Idee einer zukunftssträchtigen Technologie, die den Automarkt auf mittlere Sicht global revolutionieren könnte.

2010 ging Tesla an die Börse, der Ausgabekurs für die Aktien betrug 17 Dollar. Derzeit werden die Papiere für mehr als 900 Dollar gehandelt, es waren aber auch schon über 1.000 Dollar. Das hat Elon Musk als größten Einzelaktionär zum mehrfachen Milliardär und mittlerweile reichsten Menschen der Welt gemacht. Trotz vergleichsweise geringer Produktionszahlen hat Tesla in Hinblick auf den Börsenwert die alten Schwergewichte Toyota, Volkswagen, Daimler und BMW längst überholt und gilt als der wertvollste Automobilkonzern der Welt. 2021 verkaufte Tesla rund eine Million Autos. In den USA ist der Konzern, der seit 2015 auch über eine eigene Batteriefertigung verfügt, unangefochtener Marktführer im E-Segment, eine Position, die man nicht zuletzt mit der Gigafactory in Grünheide auch für Europa anstrebt. In Grünheide sollen zunächst bis zu 500.000 Autos pro Jahr produziert werden, perspektivisch noch deutlich mehr. Und auch in China, einem der wichtigsten Absatzmärkte, ist man auf dem Vormarsch.

Aber wie konnte es passieren, dass ein kalifornisches Startup-Unternehmen binnen relativ kurzer Zeit den globalen PKW-Markt so gründlich aufmischt? Zum einen sind es die technischen Innovationen, vor allem in Bezug auf die Digitalisierung der Mobilität und die Perspektive des autonomen Fahrens, womit die Konkurrenz zunächst abgehängt wurde. Zum anderen fügt sich Tesla quasi passgenau in die Klimaschutzprogramme der maßgeblichen Nationen ein und kann davon politisch und ökonomisch profitieren, etwa durch den Verkauf von Verschmutzungsrechten (CO₂-Zertifikate) an die Hersteller „schmutziger“ Produkte und die staatlichen Kaufprämien für E-Autos.

Doch gerade auf dem Heimatmarkt ist die Förderung noch wesentlich umfangreicher. Das US-Energieministerium hat von 2008 an insgesamt 465 Millionen in das Unternehmen gesteckt. Für den Bau von Batteriefabriken, einem entscheidenden Punkt in der Wertschöpfungskette des E-Autos, erhält Tesla weitere 1,9 Milliarden Dollar. Damit wird ein US-Konzern gepöppelt, der angesichts des immer näher rückenden Ausstiegs aus der Verbrennertechnologie auch global mitmischen soll. Erst dieser Entschluss der wichtigsten kapitalistischen Staaten, auf die

neue Technik zu setzen, eröffnete Tesla den Weltmarkt.

Eine Erkenntnis, die sich auch beim Finanzkapital herumgesprochen hat. Der Sozialwissenschaftler und DGB-Sekretär Peter Schadt schrieb dazu im Dezember im Magazin *Jacobin*: „Das weltweit nach Anlagemöglichkeiten suchende Kapital ist Baustein Nummer drei im System Tesla. Die Spekulation auf zukünftige Gewinne schafft den Widersinn, Betriebsvermögen und Finanzkraft von Tesla schon vor jedem Gewinn dank der immer weiteren Ausschüttung von Aktien voranzutreiben. Die Börsennotierung des Unternehmens bei NASDAQ und Dow-Jones macht diesen Irrsinn komplett, indem die steigenden Aktienkurse des Unternehmens das angelegte Geldvermögen wachsen lassen, was wiederum noch mehr Investoren anlockt, wodurch die Kurse wiederum weiter steigen.“

Dieses Monopoly funktioniert aber nur, wenn der Glaube der Investor/innen an die Innovationskraft und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens ungebrochen bleiben. Dabei spielen Image und Selbstdarstellung des Firmenlenkers eine wichtige Rolle. Musk genießt mit seinen teilweise exzentrischen Kapriolen in gewissen technikaffinen Kreisen in den Mittel- und Oberschichten einen ähnlichen Kultstatus wie dereinst der Apple-Gründer Steve Jobs, der mit dem Smartphone die digitale Kommunikation revolutionierte. Mehrmals anscheinend knapp dem Konkurs oder der Übernahme entgangen, Ärger mit der Börsenaufsicht wegen nebulöser Ankündigungen eines möglichen Börsenrückzugs, merkwürdige Spielereien mit Bitcoins, schräge politische Statements – aber immer der unermüdliche, zupackende Macher, der es den lahmen Behörden und den unbeweglichen Tankern der „alten“ Autoindustrie mal so richtig zeigt.

Die „alte Welt“ hält dagegen

Doch es ist längst noch nicht entschieden, ob der scheinbar unaufhaltsame Vormarsch von Tesla tatsächlich so weiter gehen wird. Nach einer längeren Phase der Schockstarre und des trotzigem Beharrens auf einer „Zukunft für den Verbrennungsmotor“ sind die alten Giganten und auch die Industriepolitiker/innen in den klassischen Ländern der Autoindustrie aufgewacht. Der technische Vorsprung und damit das Alleinstellungsmerkmal der Marke schrumpfen allmählich. Und jetzt wird geklotzt: VW investiert 2 Milliarden Euro in ein komplett neues Werk am Stammsitz Wolfsburg mit einer Kapazität von 250.000 E-Autos pro Jahr. Zudem sollen durch teilweise Umrüstung des alten Werks weitere 250.000 E-Autos vom Band rollen. Daimler will ab 2025 alle neuen Modelle als Plattformen für E-Autos produzieren und investiert ferner in großem Stil in die Batteriefertigung und das Batterierecycling. Auch bei BMW gibt es entsprechende Pläne. Bei Toyota setzt man nach längerem Zögern inzwischen auch verstärkt auf vollelektrische Autos, nachdem man sich lange Zeit auf Hybrid-Modelle fokussiert hatte. All diese Konzerne verfügen in Relation zu Tesla über deutlich höhere Entwicklungs-, Produktions- und Vertriebsressourcen.

Dennoch hat die Ansiedlung der Tesla-Gigafactory in Grünheide für das „grün“ ausgerichtete deutsche Kapital eine wichtige Funktion. Es ist eine Art Pilotprojekt für eine „Zeitenwende“ auch in der Standort- und Umweltpolitik. Weniger und schnellere Prüfungen, weniger „Bürokratie“, weniger Einspruchsmöglichkeiten. Und das ganze schön verpackt als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur ökologischen Verkehrswende. Aber im Kapitalismus war noch nie eine Lüge zu dreist, um sie nicht zur Garnierung knallharter Profitinteressen zu benutzen. ●

Fetisch E-Auto

Eine echte Verkehrswende braucht mehr als einen Antriebswechsel

Von Klaus Gietinger

Das Wort „Verkehrswende“ kommt im Koalitionsvertrag der „Ampel“-Regierung nicht vor. Und selbst aufgrund des Ukraine-Krieges weigert sich der Porschefahrer und Verkehrsminister Volker Wissing samt seiner FDP, ein Tempolimit zu erlassen. Hier wedelt nur bei oberflächlicher Betrachtung der Schwanz mit dem Hund, denn weder die SPD noch die verkehrspolitisch schwindsüchtigen Grünen wollen der Autoindustrie in die Parade fahren.

Der Hund heißt also VW, Mercedes, BMW und Audi. Der Schwanz: Wissing, Habeck und Scholz. Die Richtung der Verkehrspolitik in Deutschland will Business as usual: Was nie und nimmer geschehen soll, ist die Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), einer der zentralen Stützen kapitalistischer Akkumulation und Profitmaximierung. Einzig erlaubt ist, die Verbrenner-Motoren durch Elektromotoren auszutauschen. Und zwar alle. Also knapp 50 Millionen PKW plus LKW und Busse. Ein absoluter Irrsinn.

Denn weder ist das E-Auto besonders ökologisch, noch kann es rein aus erneuerbaren Energien bestromt werden. Zudem schleppt es einen irrwitzigen ökologischen Rucksack mit sich herum, der hauptsächlich in den Rohstoff liefernden Ländern zu ökologischen Katastrophen und neokolonialer Ausbeutung führt, wenn nicht zu Kriegen um die Seltenen Erden im Südchinesischen Meer oder den Rohstoffen in der schmelzenden Arktis, wo sich die größten Atommächte USA und Russland direkt gegenüberliegen.

In allen geschönten Rechnungen des angeblichen ökologischen Vorteils des E-Autos werden viele Faktoren nicht berücksichtigt. Die sogenannten Erneuerbaren werden immer auf Vollast gefahren. Jeder zusätzliche Strombedarf muss daher woanders herkommen. Das heißt mit massenhaft auftretenden E-Autos muss das zugefahren werden, was noch da ist. Atomkraft ist es nicht mehr, also bleiben Kohlekraftwerke und Gaskraftwerke. Kein Ökoinstitut außer das Umwelt- und Prognose-Institut (UPI) in Heidelberg will diesen gravierenden Effekt sehen.

Das bedeutet aber, dass der Strom für die E-Autos mit deren Zahl automatisch dreckiger wird. Hinzukommt, dass fast alle Ökostudien zum E-Auto davon ausgehen, dass der zusätzlich benötigte Strom nur für die E-Autos da ist, wie der Autor Kai Ruhser in „Der Elektroauto-Schwindel“ darlegt. Was ist aber dann mit der angestrebten (völlig ineffektiven) Wasserstoffwirtschaft, die die Stahl- und Chemieindustrie, die Industrie überhaupt „klimaneutral“ machen soll? Dies erfordert nicht nur viel Wasser, sondern auch Unmengen an Strom. Was ist mit der Speicherindustrie, die gebraucht wird, wenn der Wind nicht weht und die Sonne nicht scheint? Die soll ebenfalls mit

Strom oder mit aus Strom „klimaneutral“ hergestelltem Gas betrieben werden. Strom plus Strom ist das Credo des Spätkapitalismus. Es fragt sich nur, wo kommt er her?

Und dann zählen wir noch die sogenannten Bumerangeffekte (Rebound) auf, die in den meisten Rechnungen nicht berücksichtigt werden.

Effizienzgewinne führen zu mehr Konsum

Gemeint ist hiermit die Rückwirkung von (vermeintlich) effizienten Produkten auf den Konsum. Das aus dem 18. Jahrhundert stammende Jevons-Paradox, dass bessere Dampfmaschinen zu mehr Dampfmaschinen führen, zeigt sich heute bei LED-Lampen, die man länger brennen lässt. Und mit dem Elektroauto fährt man mehr und weiter, denn es ist ja angeblich ein „Null-Emissionsfahrzeug“. Die Effizienz wird durch den Dauergebrauch gemindert, oft sogar ins Gegenteil verkehrt. Das passiert zurzeit mit den SUV und Pick-ups, weder der allgemeine durchschnittliche Spritverbrauch, noch der CO₂-Ausstoß des Verkehrs sinkt.

Bumerangeffekt Nr. 1: Wenn man das teure E-Kfz mal gekauft hat, will man auch viel und „emissionslos“ und gern auch in der Stadt damit rumkurven. Der E-Cruiser cruist im Schnitt 25.000 Kilometer pro Jahr statt 14.000 Kilometer wie der Verbrennerpilot. Also fast doppelt soviel.

Bumerangeffekt Nr. 2: Wer sich ein E-Auto kauft, fährt kaum noch öffentlich. Autobefreite Stadt adé. Beispiel Norwegen: Der Anteil des ÖPNV sank in Norwegen bei den E-Auto-Käufer/innen, die zur Arbeit pendelten, um 82%. Klimakatastrophe, wir kommen elektrisch! Auch schicke Teslas sind Stehzeuge, die irrsinnig Platz brauchen. Wer hätte das gedacht?

Bumerangeffekt Nr. 3: Da E-Autos in der Reichweite begrenzt sind, können sie in der Regel einen Verbrenner nicht ersetzen. Was machen Papi oder Mami, wenn sie etwas Kohle haben? Sie kaufen sich zum Verbrenner einen Zweit- oder Drittwagen für den Stadtgebrauch. Elektrofahrzeuge sind in den nächsten Jahren, wahrscheinlich Jahrzehnten, typische Zweit- oder Drittwagen.

Schon hat sich der Autoabsatz erhöht, und damit steigen nicht nur die Profite des Autokartelle, sondern es gibt noch weniger Platz in der Stadt für Menschen und Pflanzen, der Stau wird noch größer, und die Abgase nehmen ebenfalls zu. Diesmal nicht direkt in der Stadt, aber dann eben auf dem Land. Hier wirkt auch gleich wieder die Klassengesellschaft, denn so etwas kann sich nur der gehobene Mittelstand leisten. Und der Besetzungsgrad solcher Fahrzeuge ist noch schlechter, denn in den Urlaub fährt die Familie dann doch mit dem Verbrenner.

Bumerangeffekt Nr. 4: Die Regierung sieht Stromer als „Null-Emissionsfahrzeug“ an – eine der großen Lügen der Pseudoverkehrswende. Diese „Nullmittenten“ darf der jwei-



Ob mit oder ohne Elektromotor – der motorisierte Individualverkehr ist das Problem und nicht die Lösung. Foto: Matthias Coers

lige Autokonzern mit den Emissionen ihrer Spritschlucker und PS-Hengste verrechnen. Das heißt, für jedes E-Auto gibt es eine hohe Gutschrift, die 2015 sogar noch um den Faktor 1,5 erhöht wurde („Super-Credit“). Überschreitet nun ein Verbrenner-SUV den für ihn angesetzten Grenzwert, müsste dies zu einer Strafzahlung führen. Doch diese Überschreitung wird nun mit dem (falschen) E-Bonus verrechnet, der so hoch ist, dass damit im Schnitt fünf SUV verkauft werden können, ohne dass es zu Strafzahlungen kommt. Dieser führt also mit E-Autos und SUV garantiert zu mehr CO₂-Ausstoß.

Bumerangeffekt Nr. 5: Der ganze dreckige Budenzauber wird auch noch finanziell belohnt und subventioniert. Die Förderung von E-Autos macht sie im Betrieb unglaublich billig, vor allem wenn das Stromtanken in der Öffentlichkeit kostenfrei ist, so wie bis 2017 bei Tesla und immer noch bei Aldi bzw. auch bei Ikea.

Gefahr im Stadtverkehr steigt

All diese Bumerangeffekte heben die höhere „Sauberekeit“ des E-Autos komplett auf bzw. machen es gar noch dreckiger. Während die Verbrenner-Kfz über die Mineralölsteuer zumin-

dest Teile der Infrastrukturkosten finanzieren, tragen E-Autos nichts dazu bei, denn auf Strom wird keine Mineralölsteuer erhoben. Die Betriebskosten sind weitaus geringer als beim ÖPNV und der Diesel- und Benzinerkonkurrenz. Sollten die E-Autos so wie die Verbrenner zur Infrastrukturfinanzierung herangezogen werden, müsste die Stromsteuer um 800% erhöht werden.

Doch noch immer haben wir nicht alle Nachteile der E-Autos erwähnt, beispielsweise deren Gefährlichkeit für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen besonders im Städteinsatz, da sie hier leiser sind als die Verbrenner und weitaus rascher beschleunigen können. Nach einer Untersuchung in den USA erhöhen Stromer im Stadtverkehr die Gefahr für Fußgänger/innen um 53% und für Radfahrer/innen sogar um 72%. Sie töten in der Stadt mehr Menschen als die Verbrenner und draußen genauso viel, zusammen 1,35 Millionen im Jahr 2020.

Gerät ein Stromer in Brand, ist die Feuerwehr oft ratlos, wie sie das Hochvoltgerät löschen kann. E-Autos sind zudem batteriebedingt schwerer, sie befördern meist mit 2 bis bald 3 Tonnen Eigengewicht 100 Kilogramm Mensch bei einem Besetzungsgrad von 1,2 Personen. Sie verbrauchen genauso irrsinnig viel Fläche, erhöhen die Fahrzeugzahlen weltweit, statt sie zu senken, vergrößern den Stau, verschlimmern die Klimakatastrophe, haben Reifen- und Bremsenabrieb und erzeugen damit Feinstaub und Mikroplastikeintrag in Gewässer. Sie sind schon ab 40 km/h aufgrund ihres Rollwiderstands genauso laut wie Verbrenner. Sie töten teils mehr Menschen als die Verbrenner. Mit der wachsenden Zahl von E-Autos wächst automatisch der Stromverbrauch und so kommt es zur Zuschaltung von Kohlekraftwerken. Das E-Auto ist damit genauso unökonomisch, stadtzerstörend, unsozial, klimakillend und mörderisch wie seine Verbrennerbrüder. Allenfalls als Kleinwagen-Nischenprodukt bringt das E-Auto etwas – und dann auch nur im Rahmen einer wirklichen Verkehrswende, in der das Auto kein Massenverkehrsmittel mehr ist.

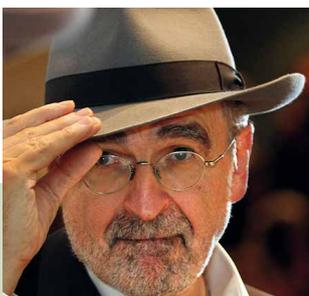


Foto: Matthias Becker

Klaus Gietinger ist Sozialwissenschaftler, Regisseur von Spielfilmen und Dokumentarfilmen und Autor. Neben zahlreichen historischen Sachbüchern hat er mehrere Bücher zum Thema Automobilität geschrieben, zuletzt „Vollbremsung. Warum das Auto keine Zukunft hat und wir trotzdem weiterkommen.“ Westend Verlag 2019.

Zur Studie des UPI zum Elektroauto: upi-institut.de/UPI79_Elektroautos.pdf



Foto: Matthias Coers

Elektromobilität beschleunigt den Klimawandel

Acht Antithesen

Von Winfried Wolf

Immer, wenn die Weltautobranche eine Glaubwürdigkeitskrise erlebt, präsentiert sie eine neue Reformidee. Katalysator. SwatchCar. Biosprit. Aktuell ist dies das Elektroauto, veredelt als „Elektromobilität“. Allen diesen „inneren Reformen“ der Autogesellschaft gemein ist: Sie dienen einem grün lackierten Weiter-so. Was mit acht Anti-Thesen zu belegen ist.

1. Ökologischer Rucksack // Beim Bau eines Elektroautos werden zwischen 3 und 8 Tonnen mehr CO₂ emittiert als bei der Herstellung eines gleich großen Benzin- oder Dieselfahrzeugs. Grund: die extrem energieintensive Herstellung der Batterie. Dieser „ökologische Rucksack“ muss erst abgefahren werden. Im Fall eines relativ kleinen Renault Zoe sind dies rund 35.000, im Fall eines Tesla S gut 100.000 Kilometer.

2. Bescheidene CO₂-Reduktion bei 1:1-Austausch // Die reine CO₂-Bilanz eines E-PKW ist im Vergleich zu einem Benzin- oder Diesel-PKW nicht wesentlich günstiger – dann, wenn der gesamte Lebenszyklus des Autos betrachtet wird. Das Umweltbundesamt geht von maximal 30% CO₂-Reduktion aus.

VW nennt in seinem Automagazin *Arrive Edition* „50 Prozent, vorausgesetzt, man fährt mit Ökostrom“. Wobei es 100% Ökostrom selbst 2030 (noch) nicht geben wird.

3. Der Strom kommt aus der Steckdose // Die Behauptung, Elektromobilität könne bald aus erneuerbaren Energiequellen gespeist werden, ist fragwürdig. In Deutschland können wir vor dem Hintergrund des aktuellen Kriegs in der Ukraine froh



Foto: Matthias Coers

Winfried Wolf ist ein ehemaliger deutscher Politiker, Verkehrsexperte, Chefredakteur von Lunapark21 und Autor zahlreicher Bücher wie „Mit dem Elektroauto in die Sackgasse. Warum E-Mobilität den Klimawandel beschleunigt“.

sein, wenn der Atomstrom, der aktuell noch einen Anteil von 13% hat, nach dem Abschalten der AKW Ende 2022 durch einen entsprechenden Zuwachs bei den Erneuerbaren ersetzt wird. Denkbar ist, dass der Anteil von Kohlestrom gesteigert wird. Auf absehbare Zeit bleibt es bei mehr als 30% Strom aus fossilen Energieträgern (vor allem Kohle). Weltweit liegt der Anteil der fossilen Energieträger im Strom-Mix nochmals höher. In China bei gut 60%.

4. E-Autos als Zweitwagen // Die grundlegenden E-PKW-Parameter (u.a. geringe Reichweite und lange Ladedauer) führen dazu, dass mehr als die Hälfte aller E-PKW Zweit- (und Dritt-)Wagen sind. Es handelt sich um Mobilitätsmittel für den gehobenen Mittelstand: für Leute, die über eine Garage mit Wallbox zum „intelligenten Stromtanken“ (z.B. nachts von 1-3 Uhr) verfügen. Typisch die Feststellung von Henning Kagermann, dem Leiter der „Nationalen Plattform Zukunft der Mobilität (NPM)“ im *Tagesspiegel*-Interview vom 8. April 2019: „Wenn es dann mal [E-PKW-]Modelle gibt, die im Realbetrieb 400 km Reichweite haben, schaffe ich auch mein anderes Auto mit Verbrennungsmotor ab.“ Damit hat der deutsche Vorzeigepapst der Elektromobilität mit seiner Mobilität einen ökologischen Fußabdruck, der erheblich größer ist als der eines Durchschnittsdeutschen.

5. Viele Elektro-PKW erhöhen die Stromnachfrage deutlich – auch die nach Kohle- und nach Atomstrom // Die von Peking, Brüssel und Berlin angepeilten Millionen Elektro-PKW erfordern einen Zubau von Stromkapazitäten. Und zwar in allen Bereichen: Zubau von Kohlestrom, Atomstrom und Ökostrom. Der Ukraine-Krieg – mit dem tendenziellen Wegfall russischer Gas-Importe – führt zur massiv gesteigerten Nachfrage nach Kohle- und Atomenergie. In der Ukraine selbst sollen nach dem Krieg vier neue AKW gebaut werden. Frankreich und Finnland wollen neue AKW bauen. In China befindet sich ein Dutzend AKW in Bau.

6. Die Abhängigkeit vom knappen Rohstoff Öl wird mit Elektromobilität ergänzt um die Abhängigkeit von anderen knappen Rohstoffen // Weltweit gibt es 2022 bereits rund 1,2 Milliarden PKW, davon mehr als 1,1 Milliarden Verbrenner. Diese Zahl wächst aktuell pro Jahr um gut 50 Millionen, davon mehr als 35 Millionen Verbrenner. Frühestens 2030 soll die Zunahme der Welt-PKW-Flotte mehrheitlich durch E-PKW stattfinden. Wobei es dann bereits weltweit 1,5 Milliarden Autos, davon rund 1,35 Milliarden Verbrenner sind. All das heißt: In der Autogesellschaft der Zukunft wird die Abhängigkeit vom endlichen Rohstoff Öl mindestens so hoch wie aktuell bleiben – und dann noch ergänzt werden um die Abhängigkeit von anderen endlichen Rohstoffen, die für die Elektromobilität entscheidend sind: Kupfer, Lithium, Kobalt und verschiedene Seltene Erden. Kriege um Öl werden erweitert um Kobalt-Militäreinsätze und Lithium-Kriege.

7. Das Recycling von Elektro-PKW ist ungelöst – die Gefahren bei E-PKW-Unfällen sind enorm // Der Recycling-Prozess der Lithium-Ionen-Batterien ist energieintensiv und mit neuen CO₂-Emissionen verbunden. Bernd Friedrich, Leiter des Instituts für Metallurgische Prozesstechnik und Metallrecycling der RWTH Aachen sagt: „Im Bleiakku steckt ein einziges Metall, das sich chemisch leicht trennen lässt. Aus Lithium-Ionen-Batterien dagegen wollen wir fünf verschiedene Metalle herausholen. Je geringer deren Anteile sind, desto aufwendiger wird es, sie zu trennen.“ Der Recycling-Prozess selbst wird 2019 im Nachrichtenmagazin *Spiegel* wie folgt beschrieben: „Das Recycling von Lithium-Ionen-Akkus funktioniert nach einem

mehrstufigen Hightech-Verfahren. [...] Die Zellen werden dabei zunächst auf 600 Grad Celsius erhitzt, damit unerwünschte Bestandteile verdampfen – sonst besteht Explosionsgefahr. Danach werden die Überreste geschreddert und mit Hilfe von Magneten und Sieben getrennt. Zurück bleiben kleine Häufchen aus Aluminium, Kupfer, Eisen und Nickel sowie [...] eine Art schwarzer Schlacke, mitsamt dem Lithium.“

8. Die Systemnachteile von Autos bleiben dieselben – gleich welchen Antriebsstrang sie haben. // Auch wenn alle Autos in Los Angeles fette Tesla-Modelle oder knuffige Nissan Leaf-Modelle wären, so bliebe es in dieser Stadt bei der Durchschnittsgeschwindigkeit von 15 km/h und dem Dauerstau. Auch wenn die 1,2 Milliarden PKW auf dem Planeten Elektroautos wären, bliebe es bei 1,2 Millionen Straßenverkehrstoten und 100 Millionen Schwerverletzten im Jahr weltweit. Auch wenn in allen Großstädten die Verbrenner-PKW durch Elektro-PKW ersetzt werden würden, bliebe es bei einem Flächenverbrauch dieser Blechlawine, der mindestens vier Mal so groß ist wie im Fall einer Verkehrsorganisation, in der das Zufußgehen, das Radfahren und der öffentliche Verkehr im Zentrum stehen. **Die Bilanz lautet:** Elektromobilität bringt in der Summe ein Mehr an CO₂-Emissionen; sie wird begleitend bei der fortgesetzten Vergrößerung der Weltautoflotte eingesetzt. Der beschriebene ökologische Rucksack eines E-Autos führt dazu, dass im Fall eines Hochfahrens der Elektromobilität gerade dann massiv mehr CO₂-Emissionen entstehen, wenn diese aufgrund der Zuspitzung der Klimakrise reduziert werden sollen. Der ökologische Rucksack eines E-PKW entsteht, wie beschrieben, bei der Batterieproduktion. Wenn nun ausgerechnet jetzt und bis 2025 nach Erwartungen der Propagandisten der E-Mobilität bis zu 150 Millionen E-PKW zusätzlich zur Welt-Auto-Flotte hinzukommen, dann werden bei deren Produktion zunächst zusätzliche 750 Millionen Tonnen CO₂ emittiert (150 Millionen mal ca. 5 Tonnen). Dabei handelt es sich nur um die Mehrproduktion von CO₂ bei diesen E-PKW im Vergleich mit herkömmlichen PKW. Noch nicht berücksichtigt sind dabei CO₂-Emissionen, die es grundsätzlich bei der PKW-Herstellung gibt. Hinzu kommt, dass die Systemnachteile, die mit einem Auto immer verbunden sind, bestehen bleiben.

Wie sieht eine echte Verkehrswende aus?

Eine überzeugende Verkehrswende fühlt sich anders an. Etwa so: Anfang 2019 war der CDU-Oberbürgermeister der Stadt Münster auf Besuch im niederländischen Groningen. Er diskutierte mit dem dortigen Bürgermeister darüber, wie der Fahrradwege-Anteil in Münster von aktuell 40% auf das Groningen-Niveau von 60% gesteigert werden kann. Addiert man Fußgängerwege und ÖPNV-Fahrten, dann bleibt für PKW-Verkehr ein Restmarktanteil von 10% und weniger. Hier kann die Antriebsart elektrisch sein. Ein 3-Liter-Auto, wie es vor knapp 20 Jahren mit den Modellen Fox und Lupo von VW bereits gab, wäre dann auch denkbar. Der VW-Konzern erklärte damals sogar, man werde „das Ein-Liter-Auto bauen“. Und natürlich ist Carsharing dort, wo es PKW-Verkehr gibt, immer besser als Autos in Privatbesitz.

Grundsätzlich verdeutlicht der Ukraine-Krieg, dass wir die absolute Reduktion von Energie umgehend und in massivem Umfang in Angriff nehmen müssen. Und das heißt im Verkehrsbereich, dass das Zufußgehen, Radfahren und öffentliche Verkehrsmittel im Zentrum stehen müssen und dass Autoverkehr jeder Art radikal zu begrenzen und Flugverkehr zu einem großen Teil – durch eine Flächenbahn und durch Nachtzüge – zu ersetzen ist. ●

Zwischen Lohndumping und Diskriminierung

Bedenkliche Erfahrungen aus dem kalifornischen Tesla-Werk

Von Bernd Müller

Der Elektro-Autobauer Tesla gilt als industrieller Hoffnungsträger für das strukturschwache Brandenburg. Doch die Firmenkultur ist von wenig Wertschätzung der Mitarbeiter/innen geprägt.

Tesla in Grünheide – das klingt wie eine Erfolgsgeschichte: Ein neuer Industriebetrieb siedelt sich im ansonsten eher kargen Brandenburg an und rund 12.000 Arbeitsplätze entstehen. Tesla sei „das herausragende Beispiel für Brandenburgs neue Wirtschaftsdynamik“, sagte Brandenburgs Ministerpräsident Dietmar Woidke (SPD) anlässlich der Eröffnung der „Gigafactory“. Und die Fabrik werde das Land als Hightech-Standort „noch bekannter“ machen.

Im Überschwang ist auch die Gewerkschaft IG Metall. „Wer auf einer Weltkarte die großen Automobilstandorte sucht, wird künftig auf den Ort Grünheide in Brandenburg stoßen“, hatte Birgit Dietze, Leiterin des IG Metall-Bezirks Berlin-Brandenburg-Sachsen getönt. Mit der Fabrik stärke Ostdeutschland seine internationale Vorreiterrolle bei der Elektromobilität. Die Beschäftigten in Grünheide arbeiteten als deren Pioniere. Nur bei den Arbeitsbedingungen hinke das Unternehmen im innerdeutschen Vergleich hinterher. Was sie damit konkret meinte, führte sie nicht näher aus.

Die Löhne dürften ein Thema sein. Tesla zahle gut, hieß es, als sich das Unternehmen ansiedelte. Es war von tarifnahen Gehältern die Rede. Doch einem Bericht der *Märkischen Oderzeitung* zufolge sollen sie rund 20% unter dem Flächentarif liegen. Eine Bestätigung dafür gab es bislang noch nicht.

Aber auch der *Deutschlandfunk* hatte im letzten Jahr ähnliches berichtet. Der Sender zitierte einen gelernten Mechatroniker, Ende 30, der bei einem Vorstellungsgespräch bei Tesla war. Obwohl er einen Berufsabschluss habe, werde er eingruppiert wie ein Ungelernter, außerdem ohne Tarifvertrag. Über das angebotene Entgelt sagte er: „Ich würde sagen, dass es ein Drittel weniger ist, als im IG-Metall-Tarifvertrag drin ist“. Am Ende des Monats hätte er also ein Drittel weniger Geld als die Kolleg/innen bei Volkswagen oder Daimler, aber bei gleicher Arbeit.

Aktienoptionen statt Tariflöhne

Ein Teil des Lohnes sollte offenbar in Form von Aktienoptionen ausgezahlt werden – wie es im Tesla-Stammwerk in Fremont durchaus üblich ist. Zumindest wurde berichtet, dass dieses Entgeltmodell in den Stellenausschreibungen angeboten wurde. Bei den Gewerkschaftern in Brandenburg stieß das auf Kritik. Man hätte keinen Einwand, sagte Dietze im Januar dem *Manager*

Magazin, wenn es die Aktienoptionen zusätzlich zum Tariflohn gäbe. „Was aber nach Einschätzung unserer Mitglieder generell nicht geht, ist, dass Teile des Entgelts so durchflexibilisiert sind, dass der Beschäftigte nicht genau weiß: Was kommt denn am Ende des Monats oder des Jahres für mich raus?“

Ob dieses Vergütungsmodell inzwischen vom Tisch ist oder implementiert wurde, zählt bis heute zu den Unbekannten. Der IG Metall liegen offenbar keine belastbaren Informationen dazu vor. Trotz mehrfacher Nachfragen in den letzten Monaten konnte die Gewerkschaft weder bestätigen noch verneinen, dass tatsächlich ein Teil des Lohnes in Aktienoptionen ausgezahlt wird.

Nicht nur, weil die Arbeiter/innen am Monatsende nicht genau wissen, wie viel Geld sie bekommen, sind die Aktienoptionen problematisch. Sie lassen sich auch dafür nutzen, die Beschäftigten unter Druck zu setzen. So hatte zum Beispiel Tesla-Chef Elon Musk 2018 versucht, die Gründung einer Gewerkschaft im Tesla-Werk in Fremont zu verhindern.

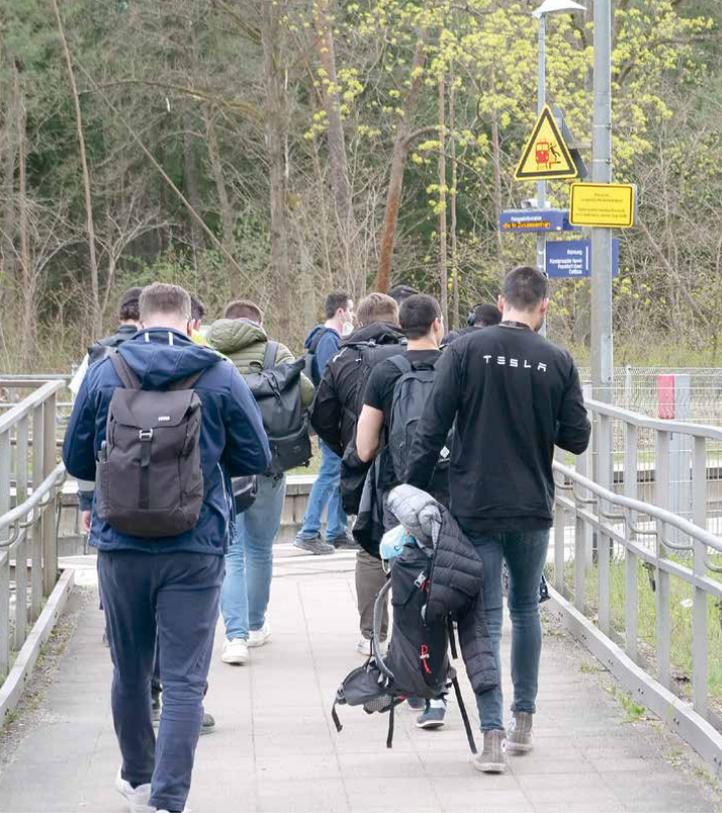
Damals schrieb er auf Twitter: „Nichts hält das Tesla-Team in unserem Autowerk davon ab, für die Gewerkschaft zu stimmen. Sie könnten das morgen tun, wenn sie wollten. Aber warum für nichts Gewerkschaftsbeiträge zahlen und Aktienoptionen aufgeben?“. Die zuständige US-Behörde sah das damals als Drohung an und entschied, Musk müsse den „Tweet“ wieder löschen. Denn nach US-amerikanischem Recht ist es illegal, Vergeltungsmaßnahmen wegen einer gewerkschaftlichen Organisation der Angestellten zu ergreifen.

Aber auch die Löhne liegen in Fremont unter den branchenüblichen. In der kalifornischen Tesla-Fabrik verdient der große Teil der Arbeiter/innen zwischen 17 und 21 US-Dollar in der Stunde, berichtete das *Magazin Business Insider*. Der Durchschnitt in der Branche liege bei über 25 US-Dollar. Der Ver-



Foto: Privat

Bernd Müller ist Umweltingenieur und arbeitet seit zehn Jahren als freier Journalist. Er schreibt für *junge Welt*, *Telepolis* und andere Zeitungen über wirtschaftliche und soziale Themen sowie zu Umwelt- und Klimaschutz.



IG Metall an der letzten Bahnstation vor dem Tesla-Werk: kleines Büro, große Aufgaben. Fotos: Matthias Coers

dienst bei Tesla entspreche auch nicht den Lebenshaltungskosten in Kalifornien. Hinzu kämen unbezahlte Überstunden. Der Großteil der 5.000 Arbeiter/innen in Fremont müsse demnach länger als 40 Stunden in der Woche arbeiten, manche berichteten sogar von mehr als 70 Stunden.

Für die Beschäftigten ist es nicht einfach, die Probleme gegenüber der Geschäftsführung anzusprechen. Die britische Zeitung *The Guardian* listete 2018 mehrere Fälle auf, in denen Mitarbeiter/innen auf die Straße gesetzt wurden, nachdem sie sich gewerkschaftlich engagiert hatten. Die Unternehmensleitung hatte Gründe konstruiert, um die Betroffenen entlassen zu können; Personalakten wurden frisiert und Beurteilungen schlechter gemacht. Aus vormals geförderten Talenten wurden Mitarbeiter/innen, die zu schlecht waren, um bleiben zu können.

Rassismus an der Tagesordnung

Folge von diesem Gebaren ist auch, dass immer wieder Fälle vor den Gerichten verhandelt und dadurch bekannt werden. Für Schlagzeilen sorgte im Oktober letzten Jahres zum Beispiel ein Prozess wegen Rassismus-Vorwürfen, bei dem der Konzern zu einer Entschädigung von 137 Millionen US-Dollar verurteilt wurde. Ein Gericht in San Francisco sah es als gegeben an, dass der Konzern nichts gegen rassistische Beleidigungen unternommen hat, obwohl es Hinweise darauf gab.

Geklagt hatte der heute 53-jährige Owen Diaz mit seinem Sohn und einem weiteren früheren Tesla-Mitarbeiter. Diaz hatte in den Jahren 2015 und 2016 in einem Tesla-Werk im kalifornischen Fremont als Aufzugführer gearbeitet. „Ständig hörst du Sätze wie ‚Komm her, Nigger‘ oder ‚Geh zurück nach Afrika‘“, erklärte er im Herbst 2018 gegenüber der *New York Times*. In den Toiletten sollen Hakenkreuze gut sichtbar gewesen sein oder auch das Kürzel „KKK“, was für „Ku Klux Klan“ steht.

Statt an einen modernen Arbeitsplatz zu kommen, hätten sich die Kläger „in einem Stück direkt aus der Jim-Crow-Ära wiedergefunden“, hieß es damals bei der Agentur *Bloomberg*. Die Anklage warf Tesla zudem vor, sein „fortschrittliches Bild“ sei nur eine „Fassade“ gewesen. Stattdessen seien die Tesla-Fa-

briken eine „Brutstätte für rassistisches Verhalten“. Schwarze Mitarbeiter/innen, so die Vorwürfe, wären bei Tesla permanenten und ernsthaften Belästigungen ausgesetzt.

Die Kläger in diesem Prozess stehen mit ihren Anschuldigungen nicht allein. In den Jahren 2018 bis März 2021 hatten einem Bericht der *Deutschen Welle* (DW) zufolge 120 Personen das Recht beantragt, Tesla wegen Diskriminierung zu verklagen. Nur neun dieser Klagen seien demnach abgewiesen worden, weil die Beweise nicht ausreichten. Alle anderen wurden zugelassen.

Im Fall von Owen Diaz hatten sich Konzernvertreter/innen darauf berufen, von nichts gewusst zu haben. Man habe keine Kenntnis über ein mögliches Fehlverhalten von Mitarbeiter/innen, erklärte der Konzern laut *DW*. Gleichzeitig bekräftigte er, dass man gegen jede Form von Diskriminierung, Belästigung oder unfairer Behandlung sei und jeden Vorfall untersuche. Aber man werde „nie in der Lage sein, jede einzelne Person in der Fabrik von unangemessenem Verhalten abzuhalten“.

Die hohe Entschädigung, die Tesla zahlen musste, hat den Konzern offenbar nicht dazu angehalten, grundlegende Änderungen in der Fabrik in Fremont einzuleiten. Wohl auch deshalb reichte der US-Bundesstaat Kalifornien im Februar eine Klage gegen den Elektroautobauer wegen angeblicher Diskriminierung schwarzer Mitarbeiter/innen ein. In der Autofabrik herrsche ein rassistisches Arbeitsumfeld, hatte die Aufsichtsbehörde Department of Fair Employment and Housing (DFEH) mitgeteilt. Schwarze würden dort belästigt, schikaniert und angefeindet.

Wieder entgegnete der Konzern, jegliche Form von Diskriminierung abzulehnen, und behauptete, man greife bei Rassismus durch. Doch laut DFEH seien die Probleme in Fremont weit verbreitet. Man habe Hunderte von Beschwerden erhalten. Ein schwarzer Mitarbeiter hatte angegeben, zwischen 50- und 100-mal am Tag rassistische Beleidigungen zu hören.

Dass solche Vorfälle auch in Grünheide geben könnte, mag man sich nicht ausmalen. Der Umgang mit ihnen in den US-Werken wirft aber ein Schlaglicht auf die Kultur in dem Unternehmen. ●



Tesla-Werk in Grünheide. Foto: Matthias Coers

„Für mich ist das Rechtsbeugung“

Trotz Wasserknappheit und massiven Umweltschäden wurde die Tesla-Gigafactory in Grünheide mit allen Mitteln durchgesetzt

Interview mit Heidemarie Schroeder

MieterEcho: Seit über zwei Jahren kämpfen Sie und Ihre Mitstreiter/innen gegen die Ansiedlung der Gigafactory des US-Konzerns Tesla. Doch die Fabrik steht und die Produktion hat begonnen. Was motiviert Sie, dennoch weiterzumachen, und welche konkreten Ziele haben Sie jetzt noch im Visier?

Heidemarie Schroeder: Das kommt darauf an, was man als Ziele sieht. Natürlich hätten wir gerne den Bau des Werks verhindert, aber wir wussten eigentlich von Anfang an, dass das kaum zu erreichen sein würde. Wir wollen jetzt verhindern, dass die weiteren Ausbaustufen der Gigafactory realisiert werden, und wir wollen vor allem verhindern, dass noch mehr Wasser verbraucht und verschmutzt wird, dass neue Wasserwerke das Löcknitztal trockenlegen und dass über ein Klärwerk Wasser in die Spree eingeleitet wird.

Die geplante Ansiedlung wurde seit der Bekanntgabe von fast allen Parteien und Verbänden nahezu euphorisch gefeiert, vor allem in Hinblick auf die Strukturentwicklung und die Arbeitsplätze. Warum ist es den Gegner/innen nicht gelungen, diesen Konsens aufzubrechen?

Das fragen wir uns auch. Es gibt in der Tat diesen parteiübergreifenden Konsens für die Ansiedlung. Die einzigen, die überhaupt noch kritische Fragen stellen, sind zum einen die Linken und auch die verschwindend kleine ÖDP. Und leider auch die

AFD. Dieser Konsens hat vor allem mit der Bedeutung und Macht der Autoindustrie zu tun, die ja über alle Wertschöpfungsketten für über die Hälfte des Bruttosozialprodukts in Deutschland steht. Und jetzt, wo Diesel- und Benzin-PKW gegen die Wand gefahren sind, muss eben ein neues Ross geritten werden, und das ist die E-Mobilität.

Doch für eine ökologische Verkehrswende bringt das gar nichts. Dafür müssten der ÖPNV und auch die Radwege massiv ausgebaut werden. Wir müssen weg vom motorisierten Individualverkehr und vor allem von den großen, schweren Autos. Aber genau solche will Tesla ja hier bauen.

Das wichtigste Argument der Befürworter/innen ist ja, dass mit der Ansiedlung die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale dieser strukturschwachen Region enorm gesteigert werden. Sind Sie prinzipiell gegen derartige Investitionen oder speziell in der bislang recht beschaulichen Gemeinde Grünheide? Und haben Sie andere Optionen für die Region auf den Tisch gelegt?

Das war ja nicht unsere Aufgabe. Wir wollten klarmachen, dass dieser Standort ungeeignet ist. Denn dort wird in einem Wasserschutzgebiet gebaut und in einer der trockensten Regionen massiv Wasser verbraucht. Und was die Arbeitsplätze betrifft, hat unser Wirtschaftsminister das Unternehmen ja auch mit dem westpolnischen Arbeitsmarkt gelockt. Hier entstehen bestimmt nicht die Arbeitsplätze, die man sich eigentlich wünscht. Die Arbeiter/innen haben Schweigepflicht über ihre Verträge,

Überstunden sind selbstverständlich, ein Teil des Lohns wird in von für vier Jahre gebundenen Aktien ausgezahlt, um die Arbeiter/innen auf Gedeih und Verderb an den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu ketten. In unserer Region selbst hat das Werk kaum Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, die Arbeitslosigkeit liegt bei gut 5% und viele Handwerker/innen hier suchen händeringend Mitarbeiter/innen. Es gäbe in Brandenburg viele Gebiete, in denen es tatsächlich seit der Wende kaum noch Beschäftigungsmöglichkeiten gibt. Dort hätte man doch bauen können, anstatt hier Wald und Natur in großem Umfang zu zerstören und den Wasserhaushalt zu gefährden.

In Grünheide gab und gibt es auch viele Befürworter/innen der Ansiedlung. Wie hat sich die Auseinandersetzung zwischen diesen scheinbar unvereinbaren Grundpositionen entwickelt, und was bedeutet das für die Zukunft der Gemeinde?

Die Gruppe der offenen Befürworter/innen ist relativ klein. Die argumentieren vor allem mit dem technischen Fortschritt und dem wirtschaftlichen Wachstum. Doch die meisten Bewohner/innen sind leider weitgehend desinteressiert. Ich habe mit vielen Menschen hier gesprochen. Viele haben auch Befürchtungen, dass der Verkehr zunimmt und die Wasserversorgung vor allem für die Natur gefährdet ist. Denn man sieht ja jetzt schon, wie die Wasserstände sinken. Aber die meisten haben einfach Angst, den Mund aufzumachen. Es gibt hier weit verbreitet eine tief verwurzelte Einstellung, dass es eh keinen Zweck habe, sich zu engagieren, wenn die Obrigkeit was beschlossen hat. Und viele haben auch Angst, sich offen zu äußern und damit Konflikte im eigenen Umfeld auszulösen.

Die Initiativen sind ja nicht nur politisch, sondern auch juristisch gescheitert. Die zahlreichen Klagen zu verschiedenen Aspekten der Ansiedlung sorgten bestenfalls für einige Verzögerungen und Änderungen, aber letztendlich stand die Betriebsgenehmigung. Haben die Gerichte bestehende Gesetze und Richtlinien ignoriert? Oder müssten einige Gesetze geändert werden?

Nein, man bräuchte sich nur an bestehende Gesetze halten. Wenn in einem Wasserschutzgebiet gebaut wird, müssen die dafür geltenden Regeln eingehalten werden. Wenn ich hier ein Haus baue, bekomme ich umfangreiche Auflagen und darf beispielsweise keine Bohrungen vornehmen. Tesla hat tausende von Pfahlbohrungen gesetzt, um die Fundamente der Werksbauten zu stabilisieren. Im Gesetz steht auch, dass nicht mit Chemikalien operiert werden darf und auch keine Chemie-



Foto: Privat

Heidemarie Schroeder ist Zahnärztin im Ruhestand und u.a. in der Bürgerinitiative Grünheide, im Verein für Natur und Landschaft Brandenburg und in der Wassertafel Berlin-Brandenburg aktiv.

fabrik errichtet werden kann. Aber das geplante Batteriewerk ist eine Chemiefabrik und da wird es auch ohne Unfall zu prozessbedingten Einleitungen in das Grundwasser kommen. Aber mit Tesla wurden vom Umweltamt rund 400 Nebenabreden und Ausnahmeregelungen vereinbart, die dann von den Gerichten bestätigt wurden. Ich bin ja juristischer Laie, aber für mich ist das Rechtsbeugung. In vielen involvierten Behörden wussten auch viele kompetente Mitarbeiter/innen, mit denen wir gesprochen haben, was da läuft. Aber da hatten viele auch Angst, dass sie berufliche Nachteile erleiden, wenn sie sich querstellen und eine Genehmigung ablehnen.

Es scheint dabei nicht nur um eine Autofabrik in Brandenburg zu gehen. Sondern um einen umfassenden Paradigmenwechsel bei der Industrie- und Umweltpolitik. Wie schätzen Sie das ein?

Ja, das ist genau so.

Es gibt zahlreiche kritische Publikationen zu Tesla und der Gigafactory, unter anderem auch von Ihnen. Was sind denn für Sie die wichtigsten Kritikpunkte? Das Wasser? Der Wald? Die Infrastruktur? Das Genehmigungsverfahren und die Bürgerbeteiligung?

Zum einen habe ich natürlich auch eine persönliche Sichtweise. Ich habe da mein Haus und gucke über die Spreeauen auf die Spree. Für mich waren daher die Themen Wasser und Wald der Zugang. Aber am wichtigsten ist für mich die Rechtsbeugung. Ich bin 1953 geboren, war immer ein streitbarer Mensch und habe es geschätzt, in einer Demokratie zu leben. Ich wusste immer, das ist nicht alles ideal, und der Kapitalismus ist im Prinzip keine gute Ordnung. Aber man kann sagen, was man denkt, und wenn man sich ungerecht behandelt fühlt, kann man sein Recht auch vor Gericht geltend machen. Aber wenn das, was jetzt passiert, Schule macht, dann entsteht ein unermesslicher gesellschaftlicher Schaden für die ganze Gesellschaft. Ich hätte auch einfach mein Haus verkaufen und wegziehen können. Aber das Thema treibt mich weiter um, und deswegen engagiere ich mich weiter, u.a. bei der Wassertafel Berlin-Brandenburg. In allen Teilen der Welt ist der Zugang zu genügend und sauberem Wasser ein zentrales Thema. Und dabei geht es natürlich auch um die Gewinnung von Rohstoffen wie Lithium, Kobalt und Nickel, die für E-Mobilität grundlegend sind. Ich sehe nicht, dass wir da immer erfolglos bleiben, weil es da auch international großen Widerstand gibt. Die Umweltzerstörung gibt es eben nicht nur im kleinen Grünheide.

Was für Aktionen planen Sie und Ihre Mitstreiter/innen derzeit?

Durch das schnelle Agieren von Tesla und der Behörden müssen wir ziemlich spontan reagieren. Im Moment arbeiten wir auch an einer Vernetzung mit Organisationen aus Mittel- und Südamerika. Die sagen uns, was ihr mit Tesla habt, haben wir in noch viel stärkerer Ausprägung mit VW. Uns geht es dabei auch um die ganze Wachstumsideologie. Wirtschaftsminister Habeck sagte, wenn wir nun Pyramiden bauen würden, wäre das auch wirtschaftliches Wachstum, aber nichts Sinnvolles. Die großen, schweren E-Autos mit ihrem Gewicht von 2,5 Tonnen sind wie Pyramiden, jedoch im Gegensatz zu diesen noch nicht einmal schön.

Wir bedanken uns für das Gespräch.

Das Gespräch führte Rainer Balcerowiak.

Angst vor Verdrängung und Abriss

Mieter/innen in der Jagowstraße 35 sind mit Leerstand, Wasserschäden, Schimmel und Abfindungsangeboten konfrontiert

Von Susanne Torka

Die Jagowstraße liegt im Westfälischen Viertel in Moabit nahe der Spree. Hier ist die Gentrifizierung schon weit fortgeschritten. Trotz vieler gut erhaltener Altbauten gilt kein Milieuschutz, da – so die Sichtweise der Behörden – das „Aufwertungspotential schon ausgeschöpft ist“. Umso wichtiger ist der Schutz der relativ wenigen Häuser mit bezahlbarem Mietpreis wie der Jagowstraße 35.

Vor etwa fünf Jahren fing es an – wie es fast immer anfängt. Ein Privatbesitzer, der selbst im Haus wohnte, verstarb, die Erbin verkaufte das Haus im September



Die Jagowstraße 35 ist eines der wenigen Häuser mit bezahlbaren Mieten im Westfälischen Viertel in Moabit. Aber wie lange noch? Foto: Matthias Coers

2017. Schon damals war die Instandhaltung auf das Notwendigste beschränkt. Seit einem Bombentreffer im 2. Weltkrieg fehlen die beiden oberen Stockwerke des Vorderhauses. Erwerber war die Wissner AG. Die Abwicklung der Transaktion zog sich eineinhalb Jahre hin und die Mieterschaft blieb lange im Ungewissen. Im April 2018 wurde ein Bauantrag zur Aufstockung des Vorderhauses, zum Dachgeschossausbau sowie zum Anbau von Balkonen und eines Aufzugs gestellt und im August genehmigt, noch bevor das Haus offiziell an den neuen Eigentümer übertragen war. Im Januar 2019 wurden den Mieter/innen umfangreiche Sanierungen angekündigt.

Mit Unterstützung des „Runden Tisches gegen Gentrifizierung“ wurde eine Mieterversammlung organisiert. Die Bewohner/innen wandten sich an Baustadtrat Ephraim Gothe (SPD) mit der Bitte, der Erbin doch den Verkauf an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft vorzuschlagen, um sie vor Verdrängung zu schützen. Doch der Kaufvertrag mit der Wissner AG war längst unterschrieben und die Initiative der Mieterschaft lief ins Leere.

Als der Ortsverband der SPD sich direkt an den vermeintlichen neuen Eigentümer, Herrn Wissner, wandte, stellte sich heraus, dass die Eigentumsverhältnisse sich schon wieder geändert hatten. Er teilte im Mai 2019 lapidar mit, dass das Haus erst im April 2019 in seinen Besitz übergegangen sei, er jedoch im September 2018 schon weiterverkauft habe. Das Haus hätte ihn wegen seiner guten Lage und des schlechten Zustands interessiert. Die Sanierungsmaßnahmen hätten gravierende Mieterhöhungen ergeben. Schätzungen zufolge hat der Weiterverkauf eine Million Euro Gewinn gebracht.

Mängel in leeren Wohnungen

Neue Eigentümerin ist seit Juni 2019 eine GmbH mit Adresse am Kurfürstendamm. Deren Geschäftsführer Florian Fischer

und Dieter Semmelmann kommen aus der Unterhaltungsbranche. Das Haus verfällt immer mehr. Niemand kümmert sich um teilweise massive Wasserschäden, wenn Mieter/innen nicht einschreiten. Ein undichtes Dach im Seitenflügel wurde erst nach Monaten notdürftig verschlossen. Leere Wohnungen werden nicht wieder vermietet, verbliebenen Mieter/innen werden Auszugsprämien angeboten. In den leerstehenden Wohnungen ist das Wasser trotz vorhandener Absperrventile nicht abgestellt, Heizkörper sind korrodiert, ein alter Durchlauferhitzer undicht. Der Durchgang im Vorderhaus ist durchnässt und schimmelt, aus einem undichten Rohr sickert ständig Wasser, Putz fällt herab, die Decke könnte einbrechen.

Ein Brief einiger Mieter/innen an die Eigentümerin vom November 2021 blieb unbeantwortet. Jetzt klagten einige von ihnen auf Mängelbeseitigung, was aber nur für die bewohnten Wohnungen möglich ist. Das Bezirksamt hat nach eigenem Bekunden ein Verfahren nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz eingeleitet. Eine Anfrage in der BVV zum Verfahrensstand wartet auf Beantwortung.

Aktuell wandten sich Mieter/innen mit einer umfangreichen Schadensliste an die Bau- und Wohnungsaufsicht und erfuhren dort, dass auch diese Behörde nur für bewohnte Wohnungen zuständig sei. Darf ein Eigentümer sein Haus so verfallen lassen, dass es später abgerissen werden muss?

Ende März hat der Runde Tisch gegen Gentrifizierung mit einem Infostand vor dem Haus die Nachbarschaft informiert und Gespräche mit Mieter/innen geführt. Zur Zeit werden auf dem Hof wieder unterschiedliche Informationen gestreut, erneut Sanierungsarbeiten angekündigt und weiterhin Mieter/innen zum Auszug gedrängt.

Weitere Infos: moabit.crowdmap.com/reports/view/740

Innovatives Wohnmodell

Clusterwohnen bei Stadt und Land

Von Matthias Coers

In Nord-Neukölln hat Stadt und Land ein für eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft ungewöhnliches Gemeinschaftswohnen-Projekt mit leistbaren Wohnungen realisiert. Bei einer Veranstaltung mit dem Titel „Innovative Wohnmodelle – Gemeinwohl statt Rendite-Orientierung“ im April 2022 hat die Bewohnerin und Stadtaktivistin Marieke Prey von ihren Erfahrungen, wie Gemeinschaft und Mitbestimmung praktiziert werden, berichtet.

Zwischen Karl-Marx-Straße und Hermannstraße an der Kienitzer Straße/ Ecke Briesestraße liegt der weißgraue fünf- bis siebengeschössige Bau. In der Mitte befindet sich ein schöner Lichthof.

Der Hauskomplex verfügt über 77 Ein- bis Vierzimmerwohnungen. Der Großteil sind Einzimmerwohnungen. Es gibt 17 Atelierwohnungen, die zu 50% als Gewerbeeinheiten markiert sind – hier mischen sich Wohn- und Arbeitsraum. „Das ist extra für kreative, selbständige Leute, die dort sowohl ihr Atelier als auch ihre Wohnung haben können“, führt Marieke Prey aus. Weiterhin gibt es sieben große Gemeinschaftswohnungen, von jeweils 300 qm die Platz für circa 10 Menschen bieten. Diese haben eine große Gemeinschaftsfläche sowie -küche mit anliegenden sogenannten kleinen Clustern, jeweils ausgestattet mit einem eigenen Bad und der Möglichkeit des Einbaus einer kleinen Küchenzeile, sodass es laut Prey eine sinnvolle Mischung zwischen Rückzug und Gemeinschaft gibt.

Von den Wohnungen sind 30 geförderte WBS-Wohnungen zu 6,50 Euro/qm nettokalt. Die anderen sind freifinanzierte Wohnungen, die zwischen 9 und 12 Euro/qm nettokalt kosten.

Zwei Charakteristika dieser Architektur fallen laut Prey ins Auge: Es gibt keine innenliegenden Hausflure, sondern Lau-

begänge, die zugleich auch teilweise als Balkone für die Mieter/innen dienen. Dies sind „auch die Orte, auf denen man sich immer über den Weg läuft und begegnet“. Außerdem besitzt das Gebäude sehr viele große Glasstrukturen und Glas-türen. Die hatten zuerst zu Verwunderung geführt, wurden aber inzwischen gut angenommen. „Man bekommt also mit, was passiert, und hier kann niemand umkippen und in der Wohnung liegen, ohne dass Menschen es merken“, so Prey.

Initiative der Senatsverwaltung

Das Bauprojekt wurde schon 2014 auf Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gestartet, im Rahmen der Initiative „Urban Living – neue Wohnformen für Berlin“. Die landeseigenen Unternehmen sollten Projekte realisieren, in denen neue Wohn- und Lebensformen praktiziert werden können, die sich an Klimawandel und demografischem Wandel orientieren und gerade auch in der Innenstadt bezahlbares Wohnen schaffen. Doch um das „Wunder von Stadt und Land noch mal in den Kontext zu setzen“, muss bedacht werden, dass ursprünglich noch ziemlich marktkonform von „Aufwerten und Monostrukturen weiterentwickeln“ die Rede war.

Ein Schweizer Architekturbüro hatte dann den Zuschlag bekommen und von 2016 bis 2020 mit Stadt und Land geplant und gebaut. Das Büro stach wegen eines besonders guten Konzepts für gemeinschaftliches Wohnen sowie aufgrund der sehr günstigen und innovativen Materialien hervor.

Im Zuge der Umsetzung hatte das Management von Stadt und Land wohl Sorgen, die Wohnungen nicht vermietet zu bekommen. So konnten die Erstbezieher/innen gerade der großen Cluster einige bauliche Veränderungen fordern, „um das kollektive Wohnkonzept umsetzen zu können“, so Prey. Andere wichtige Anpassungen wie Verkleinerungen der



Ungewöhnliches Gemeinschaftswohnen-Projekt mit leistbaren Wohnungen des landeseigenen Wohnungsunternehmens Stadt und Land in Nord-Neukölln. Foto: Matthias Coers

Bäder für mehr persönliche Nutzfläche blieben aber aus.

Positiv hervorzuheben sei eine starke Vernetzung im Objekt – Prey dazu: „Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens ist hier tatsächlich stark umgesetzt worden.“ Auch Wohnungstausch gab es innerhalb des Hauses. „Viele, mit denen ich hier zusammenwohne, sagen, sie kannten vorher nie so viele Nachbar/innen wie hier in diesem Haus“.

Kritisch anzumerken ist, dass aufgrund der Konzeption und Vergabepaxis die Mieterschaft für Nord-Neukölln eher privilegiert ist und das Haus immer noch ein wenig wie ein in der Nachbarschaft gelandetes UFO erscheint.

Wichtig aber ist zu betonen, dass dies kein Hausprojekt sondern ein Mietshaus ist, mit allen dazugehörigen Vorzügen, Nachteilen, Konflikten und Lösungen. ●



Und raus bist du

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen ließen im letzten Jahr 314-mal zwangsräumen

Von Andreas Hüttner

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben ihre Hilfsangebote zur Abwendung von Zwangsräumungen in den letzten Jahren erfolgreich verbessert. Trotzdem wurde auch während der Corona-Pandemie weiter geräumt. Das „Bündnis Zwangsäumung verhindern“, das sich seit 10 Jahren gegen Zwangsäumungen engagiert, fordert die komplette Einstellung der Räumungen.

20 Aktivist/innen des Bündnisses protestierten am Nachmittag des 31. März unangemeldet bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Howoge und Stadt und Land, um ihrer Forderung Nachdruck zu verleihen. Denn von 314 Zwangsäumungen der Landeseigenen im letzten Jahr entfallen allein 113 auf die Howoge und 95 auf Stadt und Land.

Die Daten und Zahlen zu Zwangsäumungen bei den LWU entstammen der Antwort auf eine Anfrage des wohnungspolitischen Sprechers der Linkspartei Niklas Schenker. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stellte diese, gestützt auf Angaben der Landeseigenen, bereit. Daraus ist zu entnehmen, dass Räumungsurteile und vollstreckte Räumungen seit 2018 rückläufig sind, wenn auch mit Schwankungen. 2018 erwirkten die städtischen Wohnungsunternehmen

noch 1.038 Räumungstitel. 2021 verringerte sich diese Zahl auf 826. Vollstreckte Zwangsäumungen lagen 2018 und 2019 bei je 499. Diese gingen 2020 auf 278 zurück, stiegen aber 2021 wieder auf 314 an. Niklas Schenker begrüßt den Rückgang der Räumungen grundsätzlich. Er kritisiert aber, dass jede Räumung aufgrund von Mietrückständen eine zu viel ist: „Mit dem sozialen Versorgungsauftrag der LWU ist das nicht vereinbar.“

Häufigste Ursache für Kündigungen, die dann letztendlich zur Räumung führen können, sind ausstehende Mietzahlungen. Weit seltener wird wegen „schwerwiegende(r) vertragliche(r) Pflichtverletzungen“ geräumt, wie Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung oder nachhaltige Störung des Hausfriedens. Zur Abwendung von Zwangsäumungen bieten die LWU umfangreiche Unterstützung von Mietschuldenberatung über Ratenzahlungsvereinbarungen bis zu Konfliktmanagement. Dadurch konnten im letzten Jahr 2.067 Räumungen abgewendet werden. Diese positive Entwicklung erkennt auch Anna Lobeck vom „Bündnis Zwangsäumung verhindern“ an. Sie bemängelt aber die großen Unterschiede in der Anzahl von Räumungen bei den einzelnen Wohnungsunternehmen. So veranlasste die Howoge im letzten Jahr 113 Zwangsäumungen, die Degewo hingegen zehn, bei ungefähr gleich großem Wohnungsbestand. Anna

Lobeck erklärt dies so: „Die Zahlen zeigen ganz eindeutig, dass es möglich ist, auf Zwangsäumungen zu verzichten. Es liegt an der Geschäftspolitik der einzelnen Wohnungsunternehmen.“

Verbleib vieler Mieter/innen unklar

Die Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und LWU regelt, dass nur im Fall von Kündigungen wegen Mietrückständen Ersatzwohnraum angeboten werden muss. Da dieser nur sehr selten angenommen wird, vermuten die Wohnungsunternehmen, dass sich die Betroffenen anderweitig mit Wohnraum versorgen konnten. Hierzu liegen allerdings keine Daten vor. Gegenüber der Tageszeitung *Neues Deutschland* erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass letztes Jahr nur etwa ein Drittel der Mieter/innen bei ihrer Räumung anwesend waren. Über den Grund der Abwesenheit der restlichen Mieter/innen machte sie keine Angaben. Für Niklas Schenker heißt das: „Viele Menschen verlieren ihre Wohnung, ohne dass klar ist, wo sie anschließend unterkommen.“ Er spricht deshalb von einer „verdeckten Wohnungslosigkeit“ und fordert von den Landeseigenen einen Räumungsverzicht bei Zahlungsrückständen. Anna Lobeck vom „Bündnis Zwangsäumung verhindern“ geht noch einen Schritt weiter: „Die Politik soll denen mal auf die Füße treten, dass sie Zwangsäumungen endlich komplett einstellen.“ ●

„Wir kämpfen für ein umfassendes Streikrecht“

Interview mit Rechtsanwalt
Benedikt Hopmann

Monatelang kämpften Fahrradkurier/innen des Gorilla-Lieferdienstes für bessere Arbeitsbedingungen und legten sogar die Arbeit nieder. Da sie nicht in einer Gewerkschaft organisiert waren, galt der Ausstand als „wilder Streik“. Von einem „wilden“ oder besser verbandsfreien Streik spricht man, wenn eine Gewerkschaft nicht zu einem Streik aufruft und ihn auch nicht nachträglich übernimmt. In der Folge wurden mehreren Beschäftigten von der Gorilla-Geschäftsführung fristlose Kündigungen ausgesprochen, die in erster Instanz vom Arbeitsgericht Berlin bestätigt wurden. Benedikt Hopmann vertritt die gekündigten Fahrer/innen und will bis zum Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte ziehen, um das Streikrecht durchzusetzen.

MieterEcho: Das Arbeitsgericht hat die Kündigungen von zwei Fahrern und einer Fahrerin wegen Beteiligung an dem Streik bestätigt. Entspricht das der gängigen Rechtsprechung in der Bundesrepublik?

Benedikt Hopmann: Der Richter berief sich schon beim ersten mündlichen Termin auf eine 60 Jahre alte Rechtsprechung.

Gibt es markante Wegmarken, an denen sich das Streikrecht in der BRD diesbezüglich und in diese Richtung entwickelt hat?

1963 begründete das Bundesarbeitsgericht das Verbot verbandsfreier Streiks so: „(...) es ist wichtig, beim Ausbruch eines Streiks zu Kontrollzwecken Stellen einzuschalten, die (...) die Gewähr dafür



Protest der Gorilla-Riders vor dem Auslieferungslager in der Rungestraße. Foto: Matthias Coers

bieten, dass nur in wirklich begründeten Fällen gestreikt wird (...). Als solche Stellen kommen auf der Arbeitnehmerseite bei ihrer gesellschaftlichen Stellung nur die Gewerkschaften infrage.“ Die Gewerkschaften sind in diesem Urteil nicht Gegenmacht, sondern werden als Ordnungsfaktor instrumentalisiert. Das Gericht beruft sich einzig auf Hans Carl Nipperdey, der während der Nazizeit einer der Kommentatoren des Gesetzes „zur Ordnung der nationalen Arbeit“ (AOG) war. Dieses Gesetz setzte mit einem Federstrich das gesamte kollektive Arbeitsrecht der Weimarer Republik außer Kraft und ersetzte es durch das uneingeschränkte Prinzip „Führer – Gefolgschaft“. Eine Legalisierung verbandsfreier Streiks wäre auch im Interesse der Gewerkschaften. Wenn sie in der Friedenspflicht sind und die Preise den vereinbarten Tarifen davonlaufen, ist der verbandsfreie Streik der einzige Ausweg.

Wie gestaltet sich das Streikrecht sonst in Europa? Gibt es Beispiele, wo „wilde Streiks“ Normalität sind?

In Frankreich oder Italien ist es zum Beispiel ganz selbstverständlich, dass Beschäftigte auch ohne Aufruf der Gewerkschaften streiken können. Eine besondere Bedeutung hat die älteste ausdrückliche völkerrechtliche Streikgarantie in der Europäischen Sozialcharta. Der Bundestag stimmte schon vor vielen Jahrzehnten dieser Charta zu, 1965 wurde sie von Deutschland ratifiziert.

Die europäischen Kontrollgremien erklären seit Jahren, dass in Deutschland das „Verbot aller Streiks, die nicht auf Tarifverträge ausgerichtet sind und nicht von den Gewerkschaften ausgerufen oder übernommen werden“ ein Verstoß gegen die Sozialcharta ist. 1998 sprach das kontrollierende Ministerkomitee des Europarats (nicht der EU!) deswegen eine sogenannte „Empfehlung“ aus, die höchste Stufe der Kritik, die dem Ministerkomitee zur Verfügung steht. Die Rechtsprechung in Deutschland verstößt also seit fast 60 Jahren gegen das Völkerrecht.

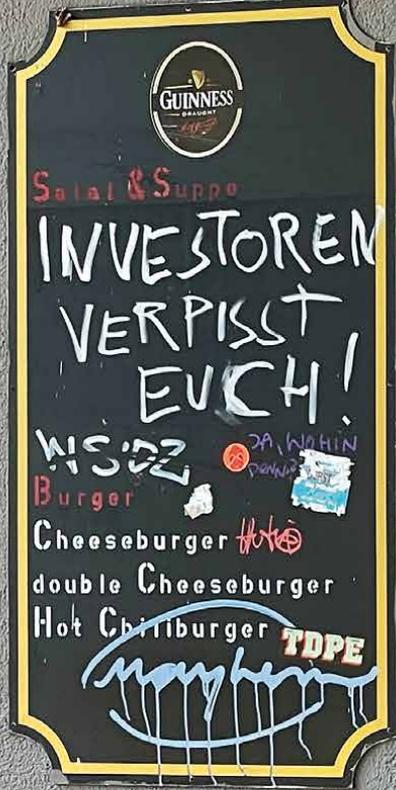
Welche nächsten Schritte sind geplant?

Wir wollen durch alle Instanzen gehen und dann Beschwerde beim Bundesverfassungsgericht einreichen. Auch eine Beschwerde beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte in Straßburg werden wir prüfen. Besonders wichtig ist uns, dass eine Diskussion über das restriktive und rückständige deutsche Streikrecht in Gang kommt. Der Kampf muss sich auf ein „umfassendes Streikrecht“ richten, wie schon im Wiesbadener Appell von 2012 formuliert. Dazu gehört auch der politische Streik. Dessen pauschales Verbot ist ebenfalls mit der Sozialcharta unvereinbar. In Italien wird für das Ziel gestreikt: „Die Waffen nieder! Die Löhne hoch!“ Wann ist es in Deutschland soweit?

Wir danken für das Gespräch.

Das Interview führte Hermann Werle.

Benedikt Hopmann ist Anwalt und Mitherausgeber der Buchreihe WIDERSTÄNDIG. Weitere Einzelheiten: www.kanzlei72a.de und www.widerstaendig.de



Im Kiez um die Braunschweiger Straße weiß man: Gegen Armut helfen keine Investoren. Foto: Matthias Coers

Immer mehr Armutskiese in Berlin

Das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021“ des Senats ist ein erschütterndes Dokument der wachsenden sozialen Spaltung

Von Heiko Lindmüller

Die „soziale Stadt“ oder auch die „Stadt für Alle“ gehören zum Standardrepertoire der Berliner Stadtpolitiker/innen. Gerne wird auch die „typische Berliner Mischung“ beschworen, also Bezirke und Stadtteile, in denen ärmere und reichere Menschen, vom Sozialrentner über das Lehrerehepaar bis zur Millionärin, schieblich-friedlich zusammenleben. Doch die soziale Realität hat dieses

ohnehin schon immer arg geschönte Bild gründlich zertrümmert. Der im Auftrag der Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen erarbeitete Bericht „Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021“ zeichnet eine nüchterne Bestandsaufnahme der Kluft zwischen Arm und Reich in Berlin, die sich in den vergangenen Jahren deutlich vergrößert hat.

Das Monitoring wird seit 1998 als kontinuierliches Stadtbeobachtungssystem

der sozialräumlichen Entwicklung auf Gebietsebene erstellt. Grundlage des Monitorings sind 542 Planungsräume (PLR), die nach städtebaulichen, aber auch sozialen Kriterien voneinander abgegrenzt werden. Die genaue Festlegung dieser Planungsräume wird regelmäßig evaluiert und an neue Entwicklungen angepasst. Im aktuellen Monitoring wurden wieder die Quartiere ermittelt, in denen die soziale Benachteiligung besonders groß ist. 56 von 536 untersuchten Kiezen werden

als „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ eingestuft – fünf mehr als im letzten Bericht von 2019. Wichtigste Indikatoren sind dabei die Zahl der Erwerbslosen, der Empfänger/innen von Hartz-IV-Leistungen und die Quote der Kinderarmut. Je höher die Ballung dieser benachteiligten Gruppen, desto wahrscheinlicher ist die Verfestigung der „Armutskieze“. Materiell bessergestellte Haushalte ziehen nach Möglichkeit in „bessere“ Stadtteile, und die dort durch Aufwertung verdrängten Menschen ziehen in die Armutsviertel. 17 PLR haben ihren Status verbessert, bei 28 liegt eine Verschlechterung vor.

Neu auf der Negativ-Liste sind 13 PLR: Lübecker Straße, Zillesiedlung (beide Moabit), Askanischer Platz (Kreuzberg), Alvenslebenstraße, Feurigstraße (beide Schöneberg), Marienfelder Allee (Tempelhof), Braunschweiger Straße, Gropiusstadt Süd-Ost (beide Neukölln), Kosmosviertel (Treptow), Gut Hellersdorf, Schleipfuhl (beide Marzahn-Hellersdorf), Wartenberg Nord (Lichtenberg) und Griesingerstraße (Spandau).

Verschärfung durch Coronakrise

Auf der anderen Seite hat sich der soziale Status gegenüber der letzten Erhebung in 8 PLR so entwickelt, dass sie keine „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ mehr sind. Das betrifft die PLR Jungfernheide/Plötzensee (Charlottenburg-Wilmersdorf), Germersheimer Platz, Pillnitzer Weg (beide Spandau), Hasenheide, Goldhähnchenweg, Park am Buschkrug (alle Neukölln) sowie Zosener Straße und Neue Grottkauer Straße (beide Marzahn-Hellersdorf).

In vielen Kiezen, in denen große Anteile der Bewohnerschaft bereits zuvor als arm oder stark armutsgefährdet eingestuft wurden, haben die Folgen der Coronakrise die Armut noch einmal verschärft. Hauptgrund ist die stark gestiegene Anzahl der Bezieher/innen von Arbeitslosengeld II. Erstmals seit 2009 ist dieser Wert auch stadtweit gewachsen – von 4,2 auf 5,3%. Gesunken ist dagegen der Anteil der „Aufstocker/innen“, deren Einkünfte durch zusätzliche Sozialleistungen ergänzt werden müssen. Als „sehr wahrscheinlich“ betrachten die Autor/innen der Studie, dass diese Menschen ihre gering bezahlten Stellen verloren haben. Gerade in der Gastronomie und anderen Dienstleistungen, die besonders von der Coronakrise betroffen waren, gibt es einen hohen Anteil schlecht bezahlter Tätigkeiten. In der Weißen Siedlung an der Sonnen-

allee in Neukölln stieg der Anteil der Hartz-IV-Bezieher/innen 2020 im Vergleich zum Jahr 2019 um fast 5,5 Prozentpunkte auf rund 16%. Im Wohngebiet am Volkspark Prenzlauer Berg ging dieser Wert um knapp 4,7 Prozentpunkte auf fast 13,6% hoch. In insgesamt 37 von 542 Planungsräumen genannten Kiezen in der Hauptstadt wurden zweistellige Anteile an Hartz-IV-Beziehenden registriert.

Von dieser steilen Aufwärtsentwicklung betroffen waren auch fast vollständig der Norden Kreuzbergs, angrenzende Gebiete in Mitte, außerdem Teile von Moabit und Schöneberg sowie der Gropiusstadt. Ebenfalls betroffen sind Teile von Marienfelde, Hellersdorf, Wartenberg und Schöneberg.

Nur 3,3 bis 3,5% ALG-II-Beziehende wurden hingegen in den beiden Stadtentwicklungsgebieten Heidestraße nördlich des Hauptbahnhofs und Schöneberger Linse am Bahnhof Südkreuz registriert. Mit einem Rückgang um je ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Wirkung des Zuzugs von Menschen aus gesicherten sozialen Verhältnissen in die meist hochpreisigen Neubauten. Ebenso deutlich sank in den beiden Gebieten der Anteil der Aufstocker/innen und Bezieher/innen der Grundsicherung im Alter sowie die Kinderarmut.

Seit Jahren zeigt sich in einigen Innenstadtbereichen eine kontinuierliche Verbesserung des sozialen Status – in erster Linie eine Folge der Verdrängung ärmerer Menschen. Gleichzeitig war vor allem in Siedlungen am Stadtrand eine kontinuierliche Verschlechterung der Werte zu beobachten, weil sich die verdrängten Menschen hier noch Wohnungen leisten konnten. Insgesamt stellen die Forscher/innen eine „konstante Benachteiligung“ vor allem in Quartieren in den Ortsteilen Wedding, Moabit, Gesundbrunnen, Kreuzberg, Falkenhagener Feld, Staaken, Neukölln, Hellersdorf, Märkisches Viertel und Reinickendorf fest. Der Großteil dieser Gebiete werden bereits – offenbar mit wenig Erfolg – von besonderen Förderprogrammen als Quartiersmanagementgebiete oder von der „Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere“ (GI-Handlungsräume) erfasst.

Aus der Studie geht auch hervor, dass sich die Unterschiede und die Entwicklungstendenzen zwischen „guten“ und „schlechten“ Quartieren, die in unmittelbarer Nachbarschaft liegen, teilweise extrem verschärft haben. Das betrifft unter anderem die Neuköllner Gebiete

Alt-Rixdorf und Braunschweiger Straße sowie das Charité-Viertel und den Bereich Humboldthain in Mitte. Gerade in Mitte ist das Gefälle zwischen benachbarten PLR besonders hoch, aber auch im westlichsten Spandau oder im östlichsten Marzahn-Hellersdorf.

Kinderarmut besonders dramatisch

Fast schon traditionell dramatisch ist die Lage in Berlin in Bezug auf Kinderarmut, wo die Stadt einen Spitzenplatz belegt. Stadtweit leben 27% aller Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren in prekären Verhältnissen, das heißt sie sind ganz oder teilweise auf Hartz-IV-Leistungen angewiesen. Bundesweit sind es „nur“ 20,2%. In diesem Armutssektor sind die Unterschiede zwischen den Untersuchungsräumen besonders groß. So beträgt die Kinderarmutsquote im PLR Thielallee (Dahlem/Zehlendorf) 0,91%, am Ende der Skala befindet sich der PLR Schulenburgpark (Neukölln) mit 74,7%.

Das „Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021“ ist in erster Linie ein erschütterndes Dokument der fortschreitenden sozialen Segregation in Berlin. Bei der Skizzierung möglicher Gegenstrategien und Handlungsoptionen kommt die Studie nicht über Allgemeinplätze und vage Ankündigungen hinaus. Im Kapitel „Schlussfolgerungen und Anwendungen des Ergebnisses“ heißt es etwa: „Insbesondere das Programm Sozialer Zusammenhalt mit dem Quartiersmanagement, aber auch die Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative mit dem Landesprogramm Soziale Infrastrukturmaßnahmen wirken explizit in Quartieren mit einer hohen Konzentration sozial benachteiligter Bewohnerinnen und Bewohner. Die Gemeinschaftsinitiative zielt darauf, die verschiedenen Fachressorts auf Landesebene stärker in die positive Entwicklung der betroffenen Sozialräume einzubinden. Nachhaltige Lösungen sind hier nur ressortübergreifend und nicht alleine im Rahmen der Städtebauförderung zu erzielen. Mit der konsequenten Stärkung und Qualifizierung der sozialen Infrastruktur sowie mit ergänzenden sozio-integrativen Angeboten können hier jedoch die notwendigen Rahmenbedingungen gesetzt werden, um den multiplen sozialen Herausforderungen zu begegnen“. Das wird wohl so ähnlich auch in zwei Jahren im nächsten „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ zu lesen sein. Denn reale Ansätze zur Eindämmung der sozialen Spaltung in der Stadt sind weit und breit nicht zu erkennen – im Gegenteil. ●

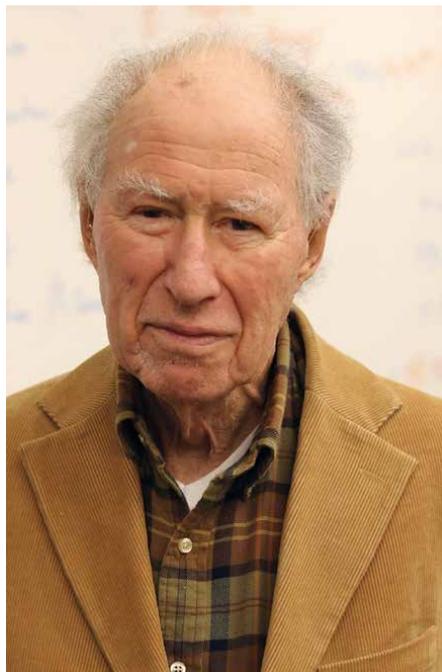
Ein Leben lang für eine sozialistische Stadtpolitik

Nachruf auf Peter Marcuse

Von Andrej Holm

Peter Marcuse ist am 4. März 2022 in seinem Haus in Santa Barbara im Beisein seiner Familie im Alter von 93 Jahren gestorben. Der 1928 in Berlin geborene Sohn einer Mathematikerin und eines Buchverkäufers kann auf ein erfülltes Leben zurückblicken und wir betrauern den Abschied von einer der bekanntesten und eindringlichsten Stimmen für eine soziale Stadt- und Wohnungspolitik.

Sein Vater Herbert studierte in den 1920er und 1930er Jahren in Berlin und Freiburg Germanistik und Philosophie und entwickelte sich nach der Emigration aus Nazi-Deutschland zu einem der wichtigsten Denker der Kritischen Theorie. Peter Marcuse wuchs in einer revolutionär geprägten Familie auf. Sein Vater beteiligte sich schon 1918 an den Arbeiter- und Soldatenräten und trat nach der Ermordung von Karl Liebknecht und Rosa Luxemburg aus der SPD aus, weil er der Überzeugung war, dass eine sozialistische Politik nur gegen die reaktionäre SPD durchgesetzt werden kann. Peter Marcuse übernahm in vielen Punkten die kompromisslose Einstellung seiner Eltern. Nach seinem erfolgreichen Jurastudium und Promotion an der Yale Law School im Jahr 1952 arbeitete er über 20 Jahre als Anwalt und setzte sich insbesondere für die Bürgerrechte der African Americans in den USA ein. So beteiligte er sich 1964 am „Summer of Freedom“ in Mississippi, einer Kampagne, um die Registrierung von schwarzen Wähler/innen durchzusetzen. In seinen Jahren als Stadtrat (1959 bis 1963) und Mitglied der Stadtplanungskommission (1964 bis 1968) in Waterbury in Connecticut erkannte er die Bedeutung von Lokalpolitik und Stadtentwicklung für die gesellschaftli-



Peter Marcuse im Mai 2017 am Massachusetts Institute of Technology. Foto: Nick Allen/Wikipedia

chen Ungleichheiten. 1963 erwarb er an der Columbia University in New York einen zusätzlichen Masterabschluss im Studienfach Public Law and Government („Öffentliches Recht und Regierung“) und 1968 schloss er auch noch ein Studium der Urban Studies in Yale ab. 1968, nach den Protesten der Studierenden in Berkeley, zog es Peter Marcuse und seine Familie nach Berkeley, wo er 1972 im Bereich der Stadtplanung ein zweites Mal promovierte.

Was klingt wie eine Musterkarriere des Typus lebenslanges Lernen war in der Praxis immer auch eine Zeit des sozialen Engagements und der politischen Einmischung. Sowohl als Mitglied und Präsident der städtischen Planungskommission in Los Angeles (1972 bis 1975) als auch als Vorsitzender eines Gemeinderats in Manhattan sowie als Mitglied

des Vorstands der American Civil Liberties Union in New York ab 1975 versuchte Marcuse das akademische Wissen und seine sozialistischen Überzeugungen aktiv in die Praxis der Lokalpolitik zu übersetzen.

Studien zur Verdrängung

In den internationalen Debatten ist Peter Marcuse vor allem für seine Studien und Arbeiten zur Wohnungspolitik bekannt. So prägte er mit seinen Studien zur Gentrification in New York das Verständnis von Verdrängungsprozessen. Seine Unterscheidung von ökonomischen, physischen, kulturellen und indirekten Verdrängungsmechanismen wurde auch in Studien zu Berlin vielfach aufgegriffen (Marcuse 1986). Das schöne Bonmot, dass die „Verdrängung das Wesen und nicht ein Nebeneffekt der Gentrification“ sei, steht für seine klare Analyse der Prinzipien eines kapitalistisch organisierten Wohnungsmarktes. Auch seine Überlegungen zu den sozialräumlichen Polarisierungen in den Städten, die er 1989 als quartered city („viergeteilte Stadt“) beschrieb, verknüpft die Fragen der Stadtentwicklung konsequent mit den sozialen Ungleichheiten in unserer Gesellschaft. In seiner Unterscheidung von Luxusstadt, Vorstadt, Mieterstadt und Ghetto analysiert er die räumlichen Effekte einer gespaltenen Ökonomie und Klassenstruktur in den Städten. Dass Peter Marcuse ein Freund der eingängigen Metaphern war, bewies er auch in seiner letzten großen Publikation „In Defense of Housing“, die er zusammen mit David Madden 2016 veröffentlichte. Als Ergebnis der Untersuchung von 150 Jahren Wohnungspolitik in den USA und Westeuropa formulierten die Autoren treffend, dass sich fast alle Konflikte rund um das Wohnen letztendlich auf die Spannung „zwischen dem Wohnen als zu Hause und dem Wohnen



Eine Forderung ganz im Sinne Peter Marcuses. Leistbares Wohnen für alle muss gegen die Logik des Marktes durchgesetzt werden. Foto: Matthias Coers

als Immobilie“ zurückführen lassen. Viel schöner kann der Widerspruch zwischen Gebrauchs- und Tauschwerten kaum formuliert werden. Wenn leistbares Wohnen für alle möglich werden soll, dann setzt das in der Konsequenz die eine umfassende Dekommodifizierung – also Überwindung von Marktlogiken voraus.

Marcuse und Berlin

Peter Marcuse blieb seiner Geburtsstadt trotz der Exilgeschichte seiner Familie ein Leben lang eng verbunden. So nutzte er als einer der wenigen Wissenschaftler/innen in den USA und Westeuropa 1989 noch vor dem Fall der Mauer die Möglichkeit einer Gastprofessur an der Hochschule für Architektur und Bauwesen in Weimar und hatte so das Privileg, die gesellschaftlichen Umbrüche in der DDR unmittelbar zu erleben. Seine Erfahrungen in den Monaten der Veränderungen hat er in einem immer noch lesenswerten Tagebuch „A German way of revolution: DDR-Tagebuch eines Amerikaners“ (1990) festgehalten. Gerade der Blick von außen hilft dabei, so manche Verklä-

rung der Zeit vor und nach dem Mauerfall zu überwinden. Einmal vom Sog der gesellschaftlichen Veränderungen erfasst, verlängerte Peter Marcuse seinen Aufenthalt in Ostdeutschland und nahm 1990 noch eine Gastprofessur an der Berliner Humboldt-Universität an. Zusammen mit Fred Staufenbiel ist daraus eine scharfsinnige Analyse der Stadtentwicklungsbedingungen im Umbruch entstanden, die bereits 1991 die wesentlichen Elemente der Entstaatlichung, Privatisierung und Vermarktlichung der ostdeutschen Städte hervorhob, die bis heute die Stadtentwicklung in Ostdeutschland prägen.

Nach dieser intensiven Erfahrung in der Wendezeit ist Peter Marcuse regelmäßig nach Berlin gekommen, um seine alten und neuen Freunde hier zu treffen. 2003 wurde sein 1979 verstorbener Vater Herbert Marcuse postum auf dem Dorotheenstädtischen Friedhof in Berlin Mitte beigesetzt. Zu seinen 80. Geburtstag im Jahr 2008 lud Peter Marcuse das *who is who* der kritischen Stadtforschung zu einem Kongress mit dem Titel „Cities for

people, not for profit“ nach Berlin ein. Peter Marcuse wird nicht nur wegen seiner prägnanten Formulierungen und klaren Analysen fehlen, sondern auch als diskussionsfreudiger Gesprächspartner von Mieterorganisationen, Basisinitiativen und linken Parteien, die sich für eine andere Stadtpolitik einsetzen und dabei wissen, dass ein Recht auf Stadt und ein Wohnen als Zuhause nur in einem umfassenden Prozess der Vergesellschaftung und Demokratisierung erreicht werden können. ●

Zum Weiterlesen:

Marcuse, Peter 1986: Abandonment, gentrification, and displacement: the linkages in New York City. In: Smith, Neil, Williams, Peter (eds.): *Gentrification of the City*. Routledge, 169-193

Marcuse, Peter 1989: 'Dual city': a muddy metaphor for a quartered city. In: *International journal of urban and regional research* 13.4 (1989): 697-708.

Marcuse, Peter 1990: *A German way of revolution: DDR-Tagebuch eines Amerikaners*. Dietz Verlag Berlin

Marcuse, Peter; Staufenbiel, Fred 1991: *Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch: Perspektiven der Stadterneuerung nach 40 Jahren DDR*. Akademie-Verlag, Berlin.

Marcuse, Peter; Madden, David 2016: *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso Books.



Videoüberwachung im Mietverhältnis

Die Installation von Kameras berührt Persönlichkeits- und Datenschutzrechte

Von Rechtsanwalt Hagen Richter

Videoüberwachungen nehmen auch im Rahmen von Mietverhältnissen stark zu. Dieser Beitrag geht der Frage nach, ob Vermieter Videokameras aufhängen und Aufnahmen anfertigen dürfen.

Im Blick stehen die Orte, welche von den betroffenen Mieterinnen und Mietern betreten werden, um in das Haus, die Wohnung, in den Keller oder auch nur zur Stellfläche der Mülltonnen zu gelangen. Es geht damit um Überwachungsmaßnahmen, denen man sich nicht entziehen kann und die Personen in identifizierbarer Weise aufzeichnen. Abzugrenzen

von den für Mieter/innen zugänglichen Gemeinschaftsbereichen des Mietobjekts sind Kameras, die ausschließlich im Privaten, also zum Beispiel in der eigenen Wohnung genutzt werden.

Gerade der Weg zur eigenen Wohnung betrifft einen Lebensbereich, der die persönlichen Interessen in besonderer Weise betrifft. Schließlich geht es Vermieter überhaupt nichts an, wie und wann die Wohnung betreten und welcher Besuch empfangen wird. Im Kontext des Mietverhältnisses muss zunächst unterschieden werden zwischen stets unzulässiger heimlicher Videoüberwachung und offener Videoüberwachung, die hinreichend kenntlich gemacht worden ist. Die weiteren

Erläuterungen beziehen sich auf Letztere. Weiterhin ist abzugrenzen, ob Videokameras auch tatsächlich Aufnahmen anfertigen. Oftmals werden Attrappen aufgehängt, die der Abschreckung dienen sollen. Näher unterschieden werden muss damit zwischen einer tatsächlichen Überwachung, bei der Aufzeichnungen von Personen vorgenommen werden und einer „vorgetäuschten“ Überwachung, bei welcher der bezweckte, gefühlte Überwachungsdruck den gleichen Effekt – das Gefühl der Observation – erzielt. Für Personen, die an solchen Attrappen vorbeikommen, macht das im Verhältnis zu funktionierenden Videokameras nur dann einen Unterschied, wenn sie sicher

wissen, dass tatsächlich keine Aufzeichnungen vorgenommen werden. Werden Personen tatsächlich gefilmt, sind grundlegende Persönlichkeitsrechte sowie Datenschutzrechte berührt. Bei Kameraaufzeichnungen werden personenbezogene Daten verarbeitet, für welche die Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) und weitere Datenschutzgesetze Anwendung finden. Bei einer Kameraattrappe sind hingegen allein Persönlichkeitsrechte berührt, da bei einer nur scheinbaren Aufzeichnung in Wirklichkeit keine personenbezogenen Daten erhoben werden. Wissen die Mieter/innen nicht, ob eine Attrappe vorliegt und kann der Vermieter keine Berechtigung nachweisen, stellt jedoch auch der gefühlte Überwachungsdruck eine Verletzung von Persönlichkeitsrechten dar.

Einwilligung der Mieter/innen

Identifizierende Videoüberwachung durch „echte“ Kameras ist als Datenverarbeitung nur zulässig, wenn eine Berechtigung dazu vorliegt. Art. 6 Abs. 1 DS-GVO nennt die möglichen gesetzlichen Berechtigungen. Für Mietverhältnisse sind demnach das sogenannte berechtigte Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. e DS-GVO und die Einwilligung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a DS-GVO besonders relevant. Grundlegend muss die Einwilligung ohne Zwang, für einen bestimmten Fall, in Kenntnis der Sachlage und unmissverständlich erteilt werden. Dies gilt natürlich für alle Personen, welche durch die Aufnahmen abgebildet werden. Die Einwilligung ist damit die denkbar schwächste Rechtsgrundlage, auf welche sich Vermieter stützen können. Kann der Vermieter die Videoüberwachung allein auf eine Einwilligung stützen, können sich Mieter/innen individuell aber auch als Hausgemeinschaft dagegen zur Wehr setzen. Gerade auch mit Blick auf die Widerruflichkeit einer Einwilligung wird es für Vermieter dann nahezu unmöglich hierauf die Berechtigung zu stützen, denn bereits das Fehlen einer Einwilligung aller betroffenen Personen hat die Demontage der Kamera zur Folge. Die Verknüpfung einer Einwilligung zur Videoüberwachung mit dem Abschluss eines Mietvertrags ist ohnehin unzulässig, da sie dann nicht freiwillig erteilt wurde. Das sogenannte Kopplungsverbot steht hier entgegen. Falls das Zustandekommen eines Mietvertrags an die Abgabe einer Einwilligung zur Videoüberwachung geknüpft wurde und es für die Mieterinnen und Mieter zur Erlangung der Woh-

nung günstiger war, sich dem zunächst unterzuordnen, liegt bereits ein Fall der Unwirksamkeit der Einwilligung vor. Zur Sicherheit sollte die Einwilligung gleichwohl widerrufen werden. Konsequenzen für den Mietvertrag drohen dadurch nicht.

Berechtigte Interessen

Die Videoüberwachung könnte – gegebenenfalls auch zusätzlich zur Einwilligung – mit der Wahrung der berechtigten Interessen des Vermieters oder eines Dritten begründet werden, wenn die entgegenstehenden Rechte der Mieter/innen nicht überwiegen. Videoüberwachung im Mietverhältnis kann zum Schutz von Eigentum und anderen Vermögenswerten, dem Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit von Einzelpersonen oder der Erhebung von Beweismitteln zur Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche zulässig sein. Die Gründe dafür, dass sich daraus rechtliche, wirtschaftliche oder immaterielle Interessen des Vermieters ergeben, müssen jedoch konkret dargelegt werden. Personenbezogene Daten müssen auf rechtmäßige und nachvollziehbare Weise verarbeitet werden. Der Zweck, Eigentum vor Einbruch, Diebstahl oder Beschädigung zu schützen, kann ein berechtigtes Interesse an einer Videoüberwachung darstellen. Die tatsächliche Gefährdungslage muss aber real und aktuell bestehen und darf nicht fiktiv oder spekulativ sein. Zum Beispiel müssen Eigentumsschäden in der Vergangenheit wiederholt vorgefallen sein. Eine Interessensabwägung ist zwingend vorgeschrieben. Die Rechte und Freiheiten der Mieter/innen und die berechtigten Interessen des Vermieters sind jeweils objektiv zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. Ein daraus abgeleitetes überwiegendes berechtigtes Interesse des Vermieters besteht aber auch nicht für alle Ewigkeit fort und kann nach einer Zeit ohne Vorfälle wieder entfallen. Vermieter müssen dabei ohnehin beachten, dass Mieter/innen gemäß Art. 21 DS-GVO Widerspruch einlegen können. Das berechtigte Interesse des Vermieters wird dann nochmals auf den Prüfstand gestellt.

Videoüberwachungsmaßnahmen müssen darüber hinaus in jedem Falle erforderlich sein und sollten nur dann angewendet werden, wenn der Zweck der Verarbeitung nach vernünftigem Ermessen nicht durch andere Mittel erreicht werden kann, die weniger in die Rechte der Mieter/innen eingreifen. Das Anbringen von Kameras im Innenbereich des Miets-

hauses ist beispielsweise nicht erforderlich, um Schäden an der Außenfassade verfolgen zu können. Will der Vermieter Eigentumsdelikte verhindern, können alternative, genauso wirksame Sicherheitsmaßnahmen vorzuziehen sein – wie die Umfriedung des Grundstücks, bessere Beleuchtung, Sicherheitsschlösser, einbruchsichere Fenster und Türen oder Anti-Graffiti-Beschichtungen oder -Folien an den Wänden. Die weitergehende Frage der Speicherdauer oder auch der Zulässigkeit von Echtzeitüberwachung hängt dann von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls ab und kann an dieser Stelle nicht vertieft werden.

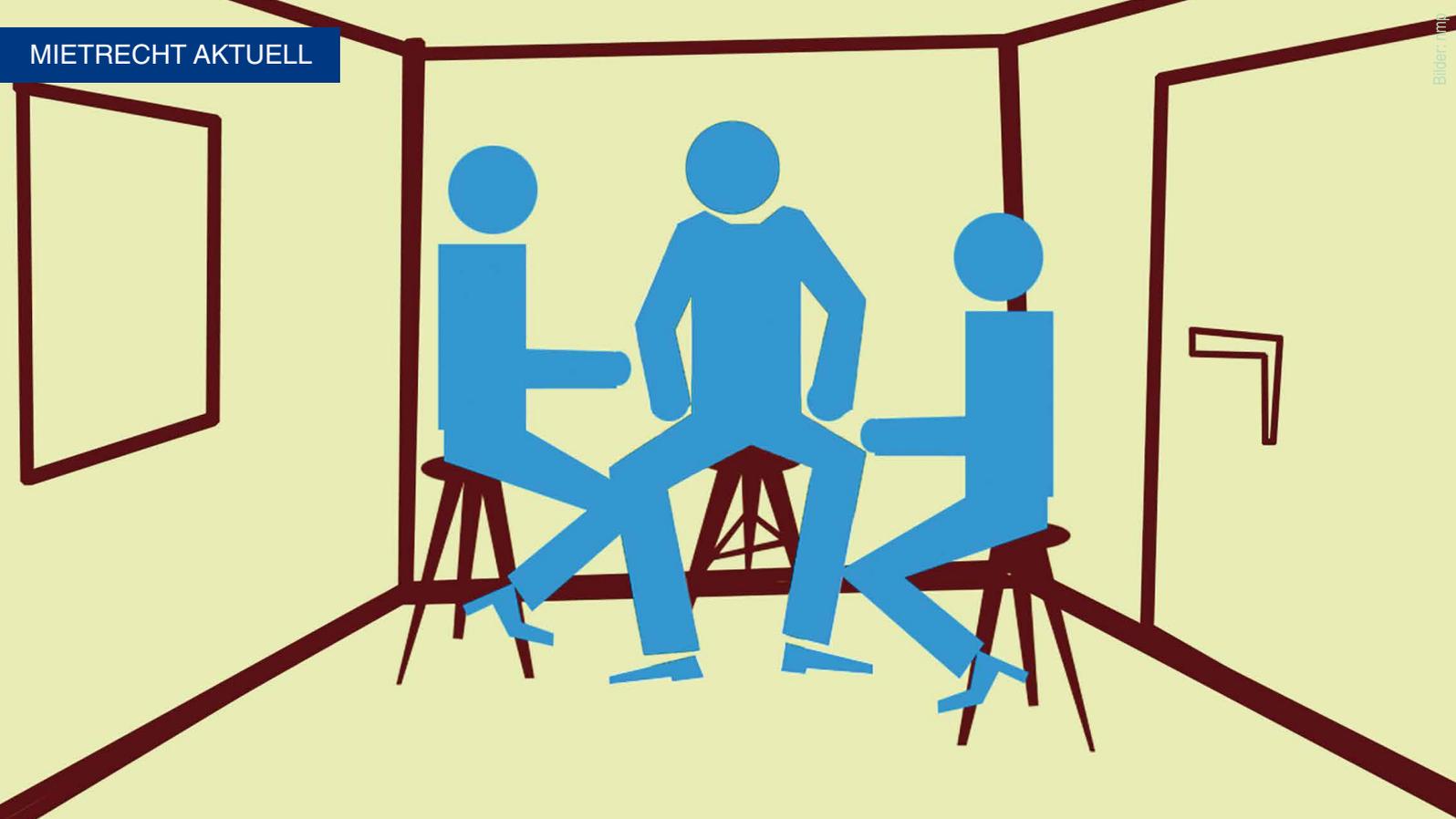
Rechte der Mieter/innen

In jedem Fall muss der Vermieter über den Zweck und den Umfang der Videoüberwachung die Mieter/innen hinreichend vorab informieren. Die Angabe des Zwecks „Sicherheit“ oder „zu Ihrer Sicherheit“ ist zu allgemein gehalten und genügt nicht.

Letztlich bestehen damit im Falle von Videoüberwachungsmaßnahmen folgende mögliche Ansprüche bzw. Rechte der Mieter/innen gegen Vermieter:

- Auskunftsrecht zu Datenverarbeitungen durch Videokameras, Art. 15 Abs. 1 DS-GVO
- Widerrufsrecht bei einer zuvor erteilten Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft, Art. 7 Abs. 3 Satz 1 DS-GVO
- Widerspruchsrecht im Falle der Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten aufgrund berechtigter Interessen des Vermieters, Art. 21 Abs. 1 Satz 1 DS-GVO
- Löschan spruch bei unberechtigten Videoaufzeichnungen, Art. 17 Abs. 1 DS-GVO
- Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch bei unberechtigten Videoaufzeichnungen, §§ 1004 Abs. 1 bzw. 2, 823 Abs. 1 BGB und
- Schmerzensgeldansprüche, Art. 82 DS-GVO oder §§ 823 Abs. 1, 253 Abs. 1 BGB

Bisher steht die Mehrheit der Gesellschaft ausufernden technischen Überwachungsmaßnahmen ablehnend gegenüber. Nur wenn sich die Mehrzahl der Mieter/innen auch weiterhin gegen ungerechtfertigte Observationen zur Wehr setzt, verschiebt sich die Toleranz gegenüber solchen Eingriffen nicht zulasten der Freiheitsrechte. ●



Mieter/innen fragen – wir antworten

Was müssen Mieter/innen bei beabsichtigter Untervermietung beachten?

Von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Ich bewohne seit 2014 alleine meine ca. 75 qm große Zweizimmerwohnung. Anfang des Jahres bin ich arbeitslos geworden und habe nun Schwierigkeiten, die Miete allein zu tragen. Ich will daher eine Freundin von mir, die aus ihrer Wohngemeinschaft ausziehen möchte, in die Wohnung aufnehmen. Ohnehin habe ich jetzt, wo ich mehr zu Hause bin, festgestellt, dass ich nicht gerne weiterhin alleine wohnen möchte. Beim Vermieter habe ich bereits kurz angefragt, ob er mir eine Untervermietung an eine Person gestattet. Er hat jedoch geantwortet, dass eine generelle Untermieterlaubnis nicht infrage komme. Ist das richtig?

Tatsächlich können Sie von Ihrem Vermieter nur die Zustimmung zur teilweisen Untervermietung an eine konkrete Person

verlangen. Sie sollten also nochmals schriftlich mitteilen, dass Sie ein Zimmer der Wohnung an eine Freundin untervermieten wollen. Sie müssen Vorname, Name, aktuelle Meldeanschrift, Beruf sowie das Geburtsdatum der Freundin angeben (sofern Ihre Freundin keine datenschutzrechtlichen Bedenken hat, können Sie auch eine Kopie von Vorder- und Rückseite ihres Personalausweises dem Schreiben an Ihren Vermieter beifügen). Dazu hat der Vermieter Anspruch auf Mitteilung der von Ihnen verlangten Untermiete (gegebenfalls aufschlüsseln). Um Verzögerungen zu vermeiden, empfehle ich Ihnen, diese Informationen gleich in das erste Schreiben aufzunehmen. Außerdem müssen Sie einen Grund nennen, hier also mindestens die eingetretene Arbeitslosigkeit und die damit einhergehende Verschlechterung Ihrer finanziellen Situation. Besser noch ist es, gleich alle Gründe zu

nennen, also auch, dass Sie nicht mehr weiter alleine leben und/oder künftig mit genau dieser Person zusammenwohnen wollen. Jeder dieser drei Gründe stellt ein (für sich bereits ausreichendes) „berechtigtes Interesse“ an der Untervermietung dar. Die Begründung allein mit der aktuellen finanziellen Situation birgt aber das Risiko, dass Ihr Vermieter versuchen könnte, die Untermieterlaubnis auf die Dauer Ihrer Arbeitslosigkeit zu befristen. Sie müssen Ihrem Vermieter in dem Schreiben eine ausreichende Frist (konkretes Datum!) von mindestens drei, besser vier Wochen für die Erteilung der Erlaubnis setzen.

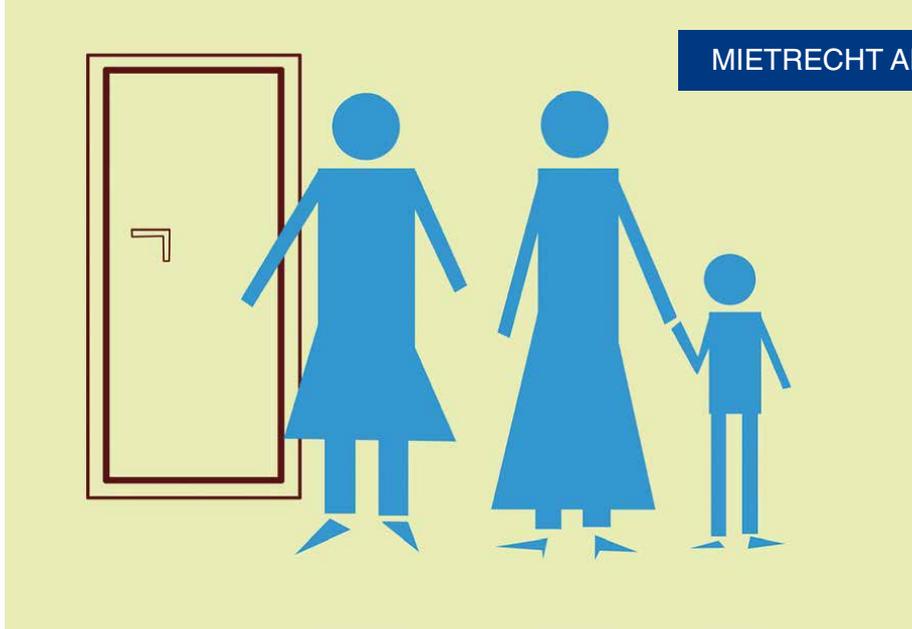
Kann der Vermieter die Erlaubnis überhaupt verweigern? Wenn nicht, wieso kann ich dann nicht einfach mit der Untervermietung beginnen?

Bei Vorliegen eines nach Beginn des Miet-

verhältnisses eingetretenen „berechtigten Interesses“ (wie in Ihrem Fall) könnte der Vermieter die Erlaubnis nur dann verweigern, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde (dies ist bei der Größe Ihrer Wohnung eindeutig nicht der Fall) oder persönliche Gründe in der Person Ihrer Freundin entgegenstehen (zum Beispiel eine persönliche Feindschaft mit Ihrem Vermieter). Leider müssen Sie in jedem Fall vor Beginn der Untervermietung die Erlaubnis Ihres Vermieters einholen, da die Untervermietung ohne eine solche Erlaubnis ein Vertragsverstoß wäre („unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte“), der im schlimmsten Fall zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen kann. Sollte der Vermieter auf Ihr Begehren nicht reagieren, lassen Sie sich bitte beraten. Ebenso, wenn er die Erlaubnis explizit verweigert. In dem Fall sollten Sie sich schnellstmöglich beraten lassen, welche weiteren Schritte zur angestrebten Erteilung der Erlaubnis eingeleitet werden sollten.

Der Vermieter hat mir nun geantwortet und fordert die Vorlage des Untermietvertrags. Außerdem macht er die Erlaubnis davon abhängig, dass ich eine von ihm vorgefertigte Vereinbarung unterschreibe, wonach für die Dauer der Untervermietungein monatlicher „Untermietzuschlag“ in Höhe von 20 Euro zu zahlen ist. Muss ich mich darauf einlassen?

Manche Gerichte (zum Beispiel die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin) bejahen einen Anspruch des Vermieters auf Vorlage des Untermietvertrags. Dies wohl, damit der Vermieter prüfen kann, ob zum Beispiel eine gewerbliche Untervermietung beabsichtigt ist (wozu er keine Erlaubnis erteilen müsste). Ich würde daher



Eine Erlaubnis zur Untervermietung des Vermieters ist nicht für Verwandte in gerader Linie, wie Kinder oder Eltern nötig. Es genügt eine Mitteilung an den Vermieter, zu welchem Zeitpunkt der Einzug erfolgen soll.

dem Vermieter eine Kopie des (noch nicht von Ihnen unterschriebenen) Entwurfs des Untermietvertrags zukommen lassen. Dieser sollte eine Aufschlüsselung der Miete nach Nettokaltmiete und anteiligen Betriebskosten sowie weiteren Nebenkosten (Strom, Gas, Telefon, Rundfunkbeitrag etc.) enthalten, da sonst häufig von Vermieterseite die Behauptung aufgestellt wird, der Mieter wolle sich durch die Untervermietung bereichern (die Gesamt-Untermiete ist ja wegen der weiteren, nicht an den Vermieter gezahlten Wohnkosten meistens höher als der Anteil des an den Vermieter entrichteten Entgelts). Die Rechtsprechung zum Untermietzuschlag ist auch in den fünf für Berufungen in Wohnraummietssachen zuständigen Zivilkammern des Landgerichts Berlin umstritten. Die Zivilkammer 66 hält einen Zuschlag zwischen 5 und 30 Euro pro Monat und pro Untermieter „im Grundsatz“ für angemessen. Dies dürfte zumindest dann gelten, wenn die Wohnung künftig mit mehr Personen als bisher belegt werden soll, was bei Ihnen der Fall ist. Falls eine Bruttokaltmiete vereinbart ist, hält die Kammer einen weiteren Zuschlag für zulässig, um höhere (nicht umlagefähige) Betriebskosten auszugleichen. Sie müssten – wenn Ihre Wohnung im Zuständigkeitsbereich dieser Kammer liegt – also abwägen, ob Sie dem Verlangen des Vermieters nachgeben und dann sofort mit der Untervermietung loslegen können. Oder ob Sie versuchen, gerichtlich eine Untermieterlaubnis ohne oder mit einem geringeren Untermietzuschlag durchzusetzen. Dann müssen Sie allerdings mit der Untervermietung die Entscheidung des Gerichts abwarten. Es wäre dann sogar fraglich, ob Sie die entgangenen Untermieten für die Dauer des Prozesses vom Vermieter

ersetzt verlangen können, da das Landgericht in der genannten Entscheidung leider auch die Auffassung vertreten hat, dass eine Klage auf Erteilung einer Untermieterlaubnis nur dann begründet ist, wenn sich der klagende Mieter mit einem „angemessenen“ Zuschlag zur Miete einverstanden erklärt. Die Zivilkammer 64 neigt auch dazu, Vermietern einen solchen Zuschlag zuzugestehen, jedenfalls dann, wenn sich die Zahl der Bewohner/innen durch die Untervermietung erhöht. Bessere Chancen, gegen einen verlangten Untermietzuschlag vorzugehen, haben derzeit Mieter/innen in den Zuständigkeitsbereichen der Zivilkammern 65 und 67 des Landgerichts Berlin. Diese sehen grundsätzlich eher keinen Anspruch auf Zahlung eines Untermietzuschlages. Lassen Sie sich deshalb unbedingt beraten, bevor Sie sich entscheiden, ob Sie dem Begehren des Vermieters nach einem Untermietzuschlag nachgeben.

Ich bewohne seit 1991 eine große Fünfstückerwohnung, welche ich damals gemeinsam mit meinem leider vor einigen Jahren verstorbenen Ehemann angemietet habe. Unsere beiden dort aufgewachsenen Kinder sind bereits vor einigen Jahren ausgezogen. Nun hat sich die jüngere Tochter von ihrem Lebensgefährten getrennt und würde gerne mit ihrem zweijährigen Sohn wieder zu mir ziehen. Ich möchte sie und meinen Enkel sehr gerne in meiner Wohnung aufnehmen. Muss ich dazu eine Erlaubnis des Vermieters einholen?

Nein. Eine Erlaubnis brauchen Mieter/innen nur für die Gebrauchsüberlassung an „Dritte“. Verwandte in gerader Linie (wie Eltern und Kinder) sind keine „Dritten“ im Sinne des Gesetzes. Schreiben Sie



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hans-Christoph Friedmann

Ihrem Vermieter lediglich, dass Sie ab dem gewünschten Zeitpunkt Ihre Tochter und Ihren Enkel (am besten jeweils mit Name, Vorname und Geburtsdatum) bei sich aufnehmen werden. Den oder die Ehegatt/in oder eingetragene/n Lebenspartner/in nach § 1 Abs. 1 LPartG können Sie ebenfalls ohne Zustimmung des Vermieters in Ihre Wohnung aufnehmen. Auch in diesen Fällen reicht die Mitteilung. Nicht umfasst von dieser Privilegierung sind jedoch Geschwister und sonstige „entfernere“ Verwandte sowie Partner/innen nichtehelicher Lebensgemeinschaften.

Ich habe nach langer Suche Anfang des Jahres endlich eine geeignete Wohnung mit zwei Zimmern und 65 qm gefunden, Vertragsbeginn war am 1. März 2022. Die Wohnung ist mit 12,00 Euro/qm nettokalt sehr teuer, ich konnte sie mir mit meinem Gehalt aber leisten und billige Wohnungen sind in Berlin im Moment ja kaum zu finden. Am 20. März 2022 erhielt ich völlig überraschend eine betriebsbedingte Kündigung meines Arbeitgebers. Entsprechend wird sich meine finanzielle Situation demnächst erheblich verschlechtern. Ein guter Freund würde sich die Wohnung gerne mit mir teilen. Auf meine entsprechende Nachfrage nach einer Erlaubnis, eines der beiden Zimmer an diesen Freund untervermieten zu dürfen, reagierte der Vermieter sehr erbost. Er behauptete, dass er eine solche Zustimmung nicht erteilen müsse, da ich ja wohl von Anfang an geplant hätte, die Wohnung nicht allein zu bewohnen, und ihn darüber getäuscht habe. Muss er mir die Erlaubnis erteilen?

Ja. Ihr Vermieter hat zwar Recht damit, dass ein „berechtigtes Interesse“ des Mieters an der Erteilung einer Untermieterlaubnis nur dann vorliegt, wenn dieses Interesse nachträglich entstanden ist und nicht bereits bei Vertragsbeginn bzw. Vertragsabschluss bestand. Insofern ist der Verdacht Ihres Vermieters angesichts der sehr kurzen Zeitspanne zwischen Vertragsbeginn und Ihrem Antrag aus seiner Sicht nicht ganz fernliegend. Sie sollten ihn freundlich über die Situation aufklären und ihm eine Kopie der Kündigung Ihres Arbeitgebers zukommen lassen, um seinen Verdacht auszuräumen. Wenn er dann die Untermieterlaubnis nicht erteilt, sollten Sie, um nicht unnötig Zeit zu verlieren, eine Beratung wahrnehmen und dort klären, ob die Voraussetzung für die Erhebung einer Klage auf Erlaubniserteilung vorliegen.



Für die Begründung einer Untervermietung genügt jedes nach Vertragsbeginn entstandene nachvollziehbare, auch sehr persönliche, Interesse, wie zum Beispiel das Bedürfnis nach mehr Gesellschaft.

Ich lebe seit langer Zeit alleine in meiner Dreizimmerwohnung. In der Pandemiezeit, in welcher meine Kontakte stark eingeschränkt waren, zu einem guten Teil auch weggefallen sind und ich zudem fast ausschließlich im Home-Office arbeiten musste, ist mir die Decke auf den Kopf gefallen. Ich litt häufig unter depressiven Verstimmungen. Ich fürchte mich jetzt schon vor dem nächsten Winter und einer möglichen nächsten Welle. Ich habe daher beschlossen, künftig nicht mehr alleine zu wohnen und bereits einen Freund, dem es ähnlich ergangen ist und ergeht, dafür gewinnen können, bei mir einzuziehen. Ich freue mich sehr auf das gemeinsame Wohnen. Mein Vermieter hält den Wunsch, künftig nicht mehr alleine, sondern mit diesem konkreten Freund zusammen wohnen zu wollen, jedoch nicht für ausreichend und verweigert die Untermieterlaubnis. Müsste ich andere Gründe anführen?

Nein, Sie sollten genau die Gründe anführen, die tatsächlich vorliegen. Nach der Rechtsprechung reicht jedes nachvollziehbare – auch höchstpersönliche – Interesse, welches nach Vertragsbeginn entstanden ist, aus, um einen Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis eines Teils der Wohnung zu begründen. Sie sollten sich zum weiteren Vorgehen unbedingt beraten lassen.

Im Rahmen einer ehrenamtlichen Hilfstätigkeit habe ich mich mit einem Kriegsflüchtling angefreundet, der aktuell noch unter sehr schlechten Bedin-

gungen in einer Notunterkunft untergebracht ist. Meine Wohngemeinschaft hat ihn bei mehreren Besuchen auch schon kennengelernt. Da zur Zeit bei uns ein Zimmer frei ist, möchten wir den Mann gerne bei uns einziehen lassen, da es uns auch ein Anliegen ist, ihn so persönlich besser unterstützen zu können. Der Vermieter verweigert die Zustimmung. Er meint, man wisse bei Geflüchteten nicht, ob die angegebene Identität überhaupt richtig ist. Außerdem habe unser Freund bisher keinen gesicherten Aufenthaltsstatus. Muss er uns die Erlaubnis trotzdem erteilen?

Zumindest nach zwei Urteilen des Amtsgerichts Mitte (MieterEcho 405/ September 2019) und des Amtsgerichts Neukölln (MieterEcho 406/ Dezember 2019) aus dem Jahr 2019 muss er das wohl. Das Amtsgericht Neukölln konnte im damaligen Fall keinen „berücksichtigungswerten“ Grund für die Verweigerung der Untermieterlaubnis an den befreundeten Kriegsflüchtling erkennen. Der vage und allgemeine Verdacht des Vermieters, bei einem Geflüchteten wisse man angeblich nicht, ob er tatsächlich die Person sei, die er angebe zu sein, rechtfertige eine solche Verweigerung nicht, ebenso wenig die zwar befristete, im Übrigen aber bereits während dieses Verfahrens zweimal verlängerte Aufenthaltsgenehmigung. Das berechnete Interesse der Mieter läge hier in dem Wunsch, dem ihnen persönlich bekannten und mit ihnen befreundeten Geflüchteten einen sicheren Rückzugsort zur Verfügung zu stellen und diesen besser unterstützen zu können. Im Ergebnis genauso entschied das Amtsgericht Mitte. Es stellte aber gleichzeitig klar, dass der lediglich allgemeine Wunsch, Geflüchteten aus Kriegsgebieten zu helfen, nicht reichen würde. Es müsse vielmehr, wie in dem entschiedenen Fall und wohl auch bei Ihnen, ein auf eine bestimmte Person gerichtetes Interesse der Mieter (wegen einer persönlichen Beziehung) hinzukommen. Die Entscheidungen sind nach meiner Auffassung richtig. Da bisher nicht bekannt ist, wie andere Gerichte dazu entscheiden, sollten Sie unbedingt vor Beginn der Untervermietung eine gerichtliche Klärung herbeiführen lassen. Ob die Berliner Gerichte im Falle der Ukraineflüchtlinge angesichts der völlig anderen politischen Behandlung im Vergleich zu früher angekommenen Geflüchteten aus anderen Regionen auch das allgemeine Interesse, (diesen) Geflüchteten zu helfen, als berechtigtes Interesse anerkennen werden, bleibt abzuwarten.

AG Kreuzberg
Urteil vom 26. Januar 2022
AZ: 6 C 325/20

Mieterhöhung und Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Ronska Verena Grimm

- 1. Gibt es nur einen Anschluss in der Wohnung für einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine und nutzt die Mieterin diesen Anschluss für eine Waschmaschine, da eine solche auch im Bad nicht angeschlossen werden kann, liegt das negative Merkmal eines fehlenden Geschirrspüleranschlusses vor.**
- 2. Vorderradständer im Hof rechtfertigen unabhängig von der Anzahl nicht die Annahme eines positiven Merkmals.**
- 3. Das Vorhandensein eines Spielkastens mit Buddelkiste, einer Grünfläche, eines befestigten Weges, einer Sitzgelegenheit und eines beleuchteten Weges rechtfertigen nicht die Annahme eines „aufwändig gestalteten Wohnumfeldes“, wenn die Gestaltung dieser Elemente weder insgesamt, noch im Einzelnen besonders aufwändig sind.**

Die Mieterin einer Wohnung in Kreuzberg verweigerte die von ihrer Vermieterin gewünschte Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Zu Recht, wie das Amtsgericht Kreuzberg feststellte. Dieses bestätigte die Auffassung der Mieterin, dass die Merkmalgruppe 2 (Küche) negativ zu bewerten sei, da ein Anschluss für einen Geschirrspüler fehle. Zwar existiert dort ein (einziger) derartiger Anschluss, an diesen hat jedoch die Mieterin ihre Waschmaschine angeschlossen, welche sonst nirgends in der Wohnung angeschlossen werden kann. Da der Waschmaschine „Vorrang gegenüber dem Geschirrspüler“ zukomme, besteht daher laut Auffassung des Amtsgerichts keine Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler (anders zum Beispiel: Landgericht Berlin, ZK 65).

Entgegen der Auffassung der Vermieterin verneinte das Gericht auch eine positive Bewertung der Merkmalgruppen 4 (Gebäude) und 5 (Wohnumfeld). Die auf dem Hof vorhandenen Fahrradständer zum Einschieben des Vorderrades seien nicht positiv zu berücksichtigen, dies sei nur bei „Anlehnbügel“, an welche auch der Rahmen angeschlossen werden könne und die das Vorderrad der Fahrräder vor einem Verbiegen schützen, der Fall. Auch sei das Wohnumfeld nicht „aufwändig gestaltet“. Dafür reiche es nicht aus, dass die Vermieterin auf „das Vorhandensein eines Spielkastens mit Buddel-



Verfügt eine Wohnung über nur einen Anschluss für eine Waschmaschine oder Spülmaschine und wird dieser für die Waschmaschine genutzt, liegt das negative Merkmal eines fehlenden Geschirrspüleranschlusses vor. Bilder: nmp

kiste, einer Grünfläche, eines befestigten Weges, einer Sitzgelegenheit und eines beleuchteten Weges“ verweise. Es genüge für die Annahme eines positiven Merkmals insoweit nämlich nicht irgendeine Sitzgelegenheit oder irgendein Spielplatz. Vielmehr müssten auch die einzelnen Elemente oder zumindest die Gestaltung der Elemente insgesamt „besonders aufwändig“ sein. Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin daher ab.

AG Schöneberg
Urteil vom 11. Februar 2022
AZ: 5 C 1/20

Mietminderung wegen umfangreicher Baumaßnahmen

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Hans-Christoph Friedmann

Zur angemessenen Minderung bei umfangreichen Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen am und im Gebäude und auf dem Grundstück.

Umfangreiche Baumaßnahmen auf einem Grundstück in Schöneberg führten über einen längeren Zeitraum zu erheblichen Beeinträchtigungen durch starke Vibrationen, Baulärm, Einrüstung des Hauses, Lagern von Baumaterialien in Treppenhäusern und Hof, Staubentwicklung, Heizungs- und Aufzugsausfällen, Auskühlung des Treppenhauses und Geruchsbelästigung durch verwendete Lösungsmittel u. a. Der Vermieter ließ etliche Leerwohnungen umfangreich sanieren sowie das Dachgeschoss ausbauen. Außerdem wurden u. a. die Treppenhäuser saniert und der komplette Hof neu gestal-

tet. Die Mieterin einer Wohnung war der Auffassung, dass die Miete ab Beginn der Arbeiten am 20. August 2018 bis zum 31. Januar 2019 um 30% und in der Zeit vom 1. Februar 2019 bis 30. September 2019 (in welcher die Intensität der Lärmbelastung etwas geringer war) um 20% gemindert war. Sie forderte den so berechneten Betrag in Höhe von 3.888,30 Euro der unter Vorbehalt gezahlten Mieten zurück. Eine Nachbarin der Mieterin legte in ihrer Vernehmung als Zeugin anhand des von ihr geführten Protokolls die Intensität der Beeinträchtigungen, durch die sie sich regelmäßig gezwungen sah, tagsüber das Haus zu verlassen, dar. Das Amtsgericht hielt – auch aufgrund der detaillierten Darlegung der Zeugin – die geltend gemachten Minderungsquoten für angemessen und verurteilte den Vermieter zu der begehrten Zahlung. Entgegen der Auffassung des Vermieters sei nicht für jeden einzelnen Tag die Minderung zu ermitteln. Das Gericht könne die aus den Baumaßnahmen erwachsenden Beeinträchtigungen für den gesamten Zeitraum einheitlich schätzen und eine einheitliche Minderungsquote festlegen. Außerdem stellte das Gericht klar, dass die durch Bauarbeiten veranlassten Reinigungskosten von der Vermieterseite zu tragen sind. Nach Abschluss der Fassadenarbeiten und Abbau der Gerüste hatte die Mieterin vergeblich um Reinigung ihrer unter anderem durch Mörtel extrem verschmutzten Außenfenster gebeten. Da sich der Vermieter weigerte, hatte sie die Reinigungsarbeiten selbst in Auftrag gegeben. Die Kosten in Höhe von 106,62 Euro musste der Vermieter erstatten.

Anmerkung: Die beiden Mieterinnen hatten von Anfang an Bauprotokolle geführt und auch regelmäßig Fotodokumentationen angefertigt. Dies ist in derartigen Fällen unbedingt zu empfehlen.

AG Schöneberg
Urteil vom 14. April 2022
AZ: 105 C 213/21

Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Franziska Dams

Die in einer Betriebskostenabrechnung aufgeführten Angaben müssen aus sich heraus verständlich sein. Anderenfalls, beispielsweise bei Verwendung unverständlicher Abkürzungen, ist die Abrechnung formell fehlerhaft und gilt damit als nicht beim Mieter zugegangen.

Eine Mieterin wehrte sich gegen eine Betriebskostenabrechnung, da nach ihrer Auffassung insbesondere die Angaben zu ihrem angeblichen Anteil an den Kaltwasserkosten unverständlich waren. Die Abrechnung enthielt insoweit lediglich einen Wert von 5192,57, aus welchem ein Anteil der Mieterin von 337,91 errechnet wurde – bei beiden Werten fehlte jeweils die Angabe einer Einheit.

Das Amtsgericht Schöneberg folgte der Auffassung der Mieterin und hielt die Abrechnung hinsichtlich der Kaltwasserkosten für unwirksam. Selbst wenn man davon ausginge, dass hier der tatsächlich gemessene Verbrauch in Kubikmeter gemeint wäre, ergäbe sich daraus jedenfalls nicht, wie sich die Gesamtkosten hinsichtlich der verbrauchsunabhängigen Kosten ergeben. Laut Betriebskostenverordnung

sei nämlich hinsichtlich der Wasserkosten über die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe abzurechnen. Soweit die Vermieterin einwandte, die Mieterin hätte bei der Belegeinsicht die Gelegenheit gehabt, die Rechnung der insoweit abrechnenden Firma einzusehen, nützte ihr dies nichts. Das Gericht stellte klar, dass es Sache der Vermieterin gewesen wäre, die Mitteilung über die Betriebskosten aktiv vorzunehmen.

AG Mitte
Urteil vom 7. März 2022
AZ: 113 C 134/21

Zustimmung zur Untervermietung

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Marek Schauer

Die verbliebene Mieterin einer über Jahre als Familienwohnung genutzten – aus zwei nebeneinander liegenden Wohnungen bestehenden – großen Fünfstückwohnung kann nach dem Auszug ihres Ehemanns und einer inzwischen erwachsenen Tochter die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung von zwei Zimmern an zwei andere Personen verlangen. Der Vermieter kann sie nicht darauf verweisen, dass sie eine der beiden seit langer Zeit als einheitliche Wohnung genutzten Wohnungen abgeben könnte.

Ein Ehepaar mietete im Jahr 2008 zunächst eine Vierzimmerwohnung und zusätzlich im Jahr 2013 noch eine angrenzende Einzimmerwohnung an. Sie nutzten mit ihren beiden Kindern in der Folge beide Wohnungen als eine zusammenhängende Familienwohnung. Nachdem sich die Eheleute 2018 getrennt hatten, schied der Ehemann aus dem Mietverhältnis aus. Er zog dann aus der Wohnung aus. Die Ehefrau bat den Vermieter zunächst um Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers und in der Folge – wegen des bevorstehenden Auszugs ihrer nunmehr erwachsenen Tochter – um die Erlaubnis zur Untervermietung eines weiteren Zimmers. Sie wolle so insbesondere die ihr entstehenden Wohnkosten, welche sich



Wurden zwei nebeneinander liegende Wohnungen über Jahre als einheitliche Familienwohnung genutzt, kann die verbleibende Mieterin nach Auszug zweier Familienmitglieder Teile der Wohnung untervermieten, ohne dass der Vermieter – der die Wohnung zudem selbst als Einheit behandelt hat – sie darauf verweisen kann, eine der beiden zusammenhängend genutzten Wohnungen abzugeben.

nach einer Modernisierung noch deutlich erhöht hatten, reduzieren. Ihr Vermieter hielt dieses Begehren für treuwidrig, da sie zur Kostenreduktion einfach eine der beiden Wohnungen aufgeben könne. Dem folgte das Amtsgericht Mitte nicht: Dass durch den Auszug des Ehemanns und das Erwachsenwerden der Kinder für die verbliebene Mieterin eine völlig neue finanzielle wie auch persönliche Situation entstanden sei, liege auf der Hand. Diese müsse nicht einmal zwingend finanzieller Natur sein. Vielmehr genüge es, wenn eine Mieterin in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben will, entstandene leere Räume aber eben durch Mitbewohner/innen zu füllen wünscht, weil sie nicht alleine leben möchte. Zwar liege die Idee des Vermieters, dass sie eine Wohnung aufgeben und so Miete sparen könne, auf den ersten Blick auf der Hand, finde in der Rechtslage jedoch keine Stütze. Die Familie habe unstrittig die beiden Wohnungen in der Vergangenheit als einheitliche Familienwohnung genutzt, auch der Vermieter habe beide Wohnungen als eine Einheit behandelt und Mieterhöhungen einheitlich berechnet. Damit unterliege nicht lediglich eine von beiden Wohnungen dem Schutz des § 553 BGB, sondern das gesamte Wohnungskonglomerat der Mieterin. Wie sie diese Gesamtwohnung nutze, sei allein Sache der Mieterin und es sei nicht Sache des Vermieters, ihr vorzuschreiben, in welchen Teilen der Wohnung sie wohnt und welche Teile sie möglicherweise untervermietet. Erforderlich sei vielmehr lediglich, dass sie nur Teile der Wohnung anderen Personen überlässt und selbst die Wohnung in Teilen weiter nutzt.



Werden in Betriebskostenabrechnungen unverständliche Abkürzungen benutzt, ist die Abrechnung formell fehlerhaft und gilt als den Mieter/innen nicht zugegangen.

LG Berlin
Hinweis vom 21. März 2022
AZ: 66 S 262/21

Erlaubnis zur Aufnahme des Lebensgefährten in die Wohnung

Mitgeteilt von Rechtsanwältin
Gudrun Zieschang

Auch die Aufnahme eines Lebensgefährten bedarf der Erlaubnis des Vermieters, selbst wenn es sich bei dem Lebensgefährten um den Vater des gemeinsamen Kindes handelt. Ein Vermieter erfüllt den entsprechenden Anspruch einer Mieterin auf Erteilung einer solchen Erlaubnis nicht dadurch, dass er anbietet, den Lebensgefährten in den Mietvertrag aufzunehmen.

Die Mieterin einer Wohnung in Kreuzberg führte mit ihrer Vermieterin einen umfangreichen Rechtsstreit wegen diverser Minderungsansprüche. Am 1. März 2021 forderte sie die Hausverwaltung ihrer Vermieterin unter Fristsetzung bis zum 9. März 2021 auf, ihr die Erlaubnis zur Aufnahme ihres Lebensgefährten und Vaters ihres am 11. März 2019 geborenen Sohnes zu erteilen. Bereits am 10. März 2021 machte sie diesen Anspruch als Klageerweiterung in dem laufenden Verfahren geltend. Die Vermieterin erteilte die erbetene Erlaubnis nicht, sondern bot stattdessen an, den Lebensgefährten der Mieterin in den Mietvertrag aufzunehmen. Das Amtsgericht Kreuzberg verurteilte die Vermieterin, der Mieterin die Aufnahme ihres Lebensgefährten zu genehmigen. Auf die Berufung der Vermieterin erteilte das Landgericht den Hinweis, dass die Entscheidung des Amtsgerichts im Ergebnis zutreffend sein dürfte. Entgegen der Auffassung der Vermieterin habe ein Rechtsschutzbedürfnis der Mieterin bestanden, weil auch die Aufnahme eines Lebensgefährten, selbst wenn es sich dabei um den Vater des Kindes der Mieterin handelt, der Genehmigung seitens des Vermieters bedarf. Der – in einem solchen Fall zweifellos bestehende – Anspruch der Mieterin auf Erlaubniserteilung sei auch nicht dadurch von der Vermieterin erfüllt worden, dass diese die Aufnahme des Lebensgefährten in den Mietvertrag angeboten hätte. Es sei nämlich ein Unterschied, ob ein Vermieter zustimmt, dass eine weitere Person ohne eine vertragliche Bindung in der Wohnung leben darf, oder ob er seine Zustimmung (wenn auch versehentlich) davon abhängig macht, dass die weitere Person zusätzlich die vertraglichen Pflichten als Mieter übernimmt. Auch die von der Mieterin gesetzte sehr kurze Frist war hier unschädlich. Die Vermieterin hätte den



Zur Aufnahme von Lebensgefährten/innen in die Wohnung müssen Mieter/innen die Erlaubnis des Vermieters einholen, auf die sie in der Regel einen Anspruch haben. Das Angebot des Vermieters, den/die Lebensgefährten/in in den Mietvertrag aufzunehmen, erfüllt den Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis nicht.

Anspruch nach gerichtlicher Geltendmachung durch die Mieterin sofort anerkennen können und so vermeiden, die Prozesskosten zu tragen. Tatsächlich hatte sie jedoch erst im Berufungsverfahren ein vorsorgliches Anerkenntnis erklärt.

LG Berlin
Hinweisbeschluss vom 5. April 2022
AZ: 66 S 213/21

Schadensersatz wegen verweigerter Untermieterlaubnis

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Verweigert ein Vermieter zu Unrecht die Erteilung einer erbetenen Untermieterlaubnis, ist er dem Mieter zur Erstattung des diesem daraus entstehenden Schadens in Höhe der entgangenen Untermiete verpflichtet.

Die beiden Hauptmieter einer Vierzimmerwohnung bewohnten diese zu dritt mit einem Untermieter. Die Untervermietung an den dritten Bewohner war vom Vermieter genehmigt worden, im Mietvertrag war auch klargestellt, dass die Wohnung von bis zu drei Personen zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Nachdem einer der beiden Hauptmieter beschlossen hatte, zu seiner Freundin zu ziehen, baten die beiden Mieter den Vermieter um Zustimmung zur Untervermietung eines weiteren Zimmers an einen zweiten Untermieter. Sie teilten dabei mit, dass der verbliebene Mieter weiterhin mit zwei Personen zu dritt in der Wohnung wohnen und sich auch

die Miete weiterhin mit zwei Mitbewohnern teilen wolle. Die Untervermietung an den neuen Untermieter, einen Freund des verbliebenen Hauptmieters, sollte zum 1. Oktober 2018 beginnen. Die Hausverwaltung des Vermieters lehnte dies ab, wies jedoch vage auf die Möglichkeit hin, bei einem vollständigen Auszug des einen Mieters eine Vertragsänderung durchzuführen und neben dem verbleibenden Mieter einen neuen Hauptmieter aufzunehmen. Die Mieter erhoben im November 2018 Klage auf Zustimmung zur Untervermietung an den Freund des verbliebenen Mieters. Die Hausverwaltung des Vermieters genehmigte daraufhin erst mit Schreiben vom 26. März 2019 die Untervermietung. Zwischenzeitlich hatte sich allerdings der ursprünglich interessierte Untermieter anders orientiert und war an dem vorher geplanten Einzug in die Wohngemeinschaft nicht mehr interessiert. Die Mieter stellten daher die Klage um auf die Forderung von Schadensersatz in Höhe der entgangenen Untermiete für die Zeit vom 1. Oktober 2018 bis 30. April 2019 in Höhe von 300 Euro monatlich. Dabei handelt es sich um den Betrag, den sie von dem Untermieter als Kostenanteil verlangen wollten. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg gab ihnen weitgehend Recht. Auch wenn einer von beiden Hauptmietern vollständig aus der Wohnung ausziehe, liege weiterhin eine nur teilweise Überlassung der Wohnung vor, solange der zweite Hauptmieter weiterhin in der Wohnung wohne. Auch eine Überbelegung der Wohnung durch die Untervermietung käme hier nicht infrage, da die Wohnung weiterhin wie bisher und wie im Mietvertrag vorgesehen von drei Personen bewohnt werden solle. Das Interesse an der Untervermietung eines zweiten Zimmers sei auch erst nach Beginn

des Mietverhältnisses, nämlich mit dem Auszug eines Hauptmieters, entstanden. Unschädlich sei entgegen der Auffassung des Vermieters, dass das berechtigte Interesse an der Untervermietung nur bei dem verbliebenen Mieter, nicht jedoch bei dem ausgezogenen Mieter bestehen dürfte; es reiche bei einer Mietermehrheit aus, dass ein solches berechtigtes Interesse lediglich in der Person eines Mieters vorliegt. Der Vermieter hätte nach alledem den Mietern die begehrte Erlaubnis zur Untervermietung erteilen müssen. Da der Name des Untermieters dem Vermieter jedoch erst am 26. September 2021 mitgeteilt worden war, habe der Anspruch auf Erlaubnis wegen der erforderlichen, dem Vermieter einzuräumenden Prüffrist hinsichtlich der einziehenden Person jedoch erst ab Mitte Oktober 2018 bestanden. Das Gericht gestand den Mietern daher Schadensersatz für die Zeit vom 15. Oktober 2018 bis 30. April 2019 zu, da diese Ersatz für den „abgesprungenen“ Untermieter nach dessen Absage erst für die Zeit ab 1. Mai 2019 gefunden hätten. Das Gericht hörte diesen als Zeugen an. Er bestätigte, dass er zum 1. Oktober 2018 in die Wohnung einziehen wollte und dies auch bereits mit dem in der Wohnung verbliebenen Mieter abgesprochen war. Er entschied sich letztlich anders, weil es aufgrund der verweigerten Untermieterlaubnis für ihn zu lange dauerte. Zur Miethöhe konnte er sich nur erinnern, dass diese „so um die 300 Euro, +/-50 Euro“ betragen sollte. Das Amtsgericht sprach den Mietern daher statt der

begehrten 300 Euro monatlich 250 Euro Schadensersatz zu, da eine höhere entgangene Miete aufgrund der Aussage des Zeugen nicht nachgewiesen werden konnte. Auf die Berufung des Vermieters stellte das Landgericht Berlin in seinem Hinweisbeschluss vom 5. April 2022 klar, dass diese keine Aussicht auf Erfolg habe und die Entscheidung des Amtsgerichts in allen Punkten überzeugend sei.

Anmerkung: Das häufigste Problem bei der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen verweigerter Untermieterlaubnis ist der erforderliche Nachweis des Schadens. Dieser gelingt nur, wenn nach oft monatelanger Verfahrensdauer der ursprünglich gewünschte Untermieter noch als Zeuge zur Verfügung steht, was hier – da es sich um einen Freund des Mieters handelte – glücklicherweise der Fall war.

BGH

Urteil vom 23. Februar 2022

AZ: VIII ZR 305/20

Unzulässige Preisabrede bei Vorkaufsrecht des Mieters

Die in einem Kaufvertrag über eine mit einem Vorkaufsrecht des Mieters belastete Eigentumswohnung zwischen dem verkaufsverpflichteten (Verkäufer) und dem Dritten (Erstkäufer) getroffene Abrede, wonach der Vorkaufsberechtigte (Mieter) einen höheren Preis zu bezahlen hat als der Erstkäufer, stellt einen in Bezug auf den höheren Preis unzulässige und deshalb insoweit unwirksame Vereinbarung zu Lasten Dritter dar. Das gilt auch dann, wenn der Erstkäufer – wie in der hier zu beurteilenden Preisabrede vorgesehen – den höheren Kaufpreis nur ausnahmsweise (unter bestimmten engen Voraussetzungen) zu entrichten hat, während der Vorkaufsberechtigte diesen bei Ausübung des Vorkaufsrechts stets schuldet.

Die Berliner Wohnung einer dort seit 2011 wohnenden Mieterin wurde im Jahr 2016 verkauft. Die Umwandlung des Mietshauses in Wohnungseigentumseinheiten war im Jahr 2015 erfolgt, weshalb der Mieterin bei diesem erstmaligen Verkauf nach Umwandlung ein Vorkaufsrecht zustand. Wie häufig bei derartigen Verträgen in den letzten Jahren enthielt der Kaufvertrag, den der Vermieter mit einer Kaufinteressentin schloss, zwei mögliche Kaufpreise. Bei Verkauf der unvermieteten Wohnung (also im Falle des Auszugs der Mieterin) oder bei Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Mieterin sollte der Preis 163.266,67

Euro betragen, bei Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch die Mieterin und wenn diese als Mieterin in der Wohnung verbleiben würde, sollte der Kaufpreis für den Erstkäufer 10% niedriger (146.940 Euro) sein. Die Mieterin erklärte rechtzeitig die Ausübung ihres Vorkaufsrechts und bezahlte unter Vorbehalt der teilweisen Rückforderung den für sie geltenden höheren Kaufpreis von 163.266,67 Euro. Anschließend klagte sie auf Rückzahlung von 16.326,67 Euro. Das Landgericht Berlin gab ihrer Klage statt und verurteilte die Verkäuferin zur Zahlung. Die Berufung der Verkäuferin blieb beim Kammergericht ohne Erfolg, ebenso ihre Revision. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts sei zwischen dem Verkäufer (Vermieter) und der Mieterin ein selbstständiger Kaufvertrag zu denselben Bedingungen neu begründet worden, wie er zwischen dem Vermieter und der Erstkäuferin abgeschlossen worden war. Der von der Mieterin nach diesem Vertrag geschuldete Kaufpreis habe lediglich 146.940 Euro betragen, da die Abrede in dem ursprünglichen Kaufvertrag, wonach unter bestimmten Bedingungen ein höherer Kaufpreis zu bezahlen sei, teilweise unwirksam sei. Es handelte sich bei dieser Teilabrede um eine unzulässige Vereinbarung zu Lasten Dritter. Ein solcher unzulässiger und damit unwirksamer Vertrag liege vor, wenn durch ihn unmittelbar eine Rechtspflicht eines am Vertrag nicht beteiligten Dritten – ohne seine Autorisierung – entstehen soll. Soweit sich der Vermieter und Verkäufer darauf berief, dass die vertragliche Vereinbarung lediglich dazu diene, der Vorkaufsberechtigten und dem Erstkäufer die im Ergebnis gleichen wirtschaftlichen Bedingungen zu gewährleisten (der Mieter als Vorkäufer erwirbt die Wohnung ohne die Belastung durch einen mit einem Dritten bestehenden Mietvertrag – könnte die Wohnung also nach Auszug als unvermietete Wohnung eventuell teurer verkaufen), nützte ihm dies nichts. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass nach Maßgabe des § 464 Abs. 2 BGB für den Vorkaufsberechtigten objektiv dieselben Bedingungen wie für den Erstkäufer zu gelten haben. Auch die Regelung im Kaufvertrag, wonach der Erstkäufer ebenfalls den höheren Kaufpreis hätte zahlen müssen, wenn der Verkäufer ihm innerhalb eines Monats nachgewiesen hätte, dass das Mietverhältnis mit der Mieterin beendet worden sei, ändere daran nichts. Denn weiterhin gelte nach dem Vertragstext, dass unter bestimmten Voraussetzungen (fortbestehende Vermietung) ausschließlich für den Erstkäufer ein niedrigerer Kaufpreis gelte, sodass teilweise unterschiedliche Konditionen für diesen und für die vorkaufsberechtigte Mieterin festgelegt seien. Die Mieterin erhielt daher die Differenz zwischen dem niedrigeren Preis und der von ihr verlangten und gezahlten Summe zurück.



Verweigert ein Vermieter zu Unrecht die Erteilung einer angeforderten Untermieterlaubnis, ist er verpflichtet, Mieter/innen die entgangene Untermiete zu erstatten.

BETRIEBSKOSTENBERATUNG

Auf unserer Website www.bmgev.de finden Sie einen Betriebskostenrechner sowie zahlreiche Tipps rund um die Betriebskostenabrechnung.

Zusätzlich zur Beratung in allen anderen Beratungsstellen werden Betriebskostenabrechnungen in folgenden Beratungsstellen überprüft:

Dienstag 11 bis 13 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 13 bis 16 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

SOZIALBERATUNG

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

Montag 13 bis 16 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
tercüman bulunmaktadı

Dienstag 19 bis 20 Uhr, Kreuzberg

Möckernstraße 92, Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Mittwoch 13 bis 16 Uhr, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

Freitag 15 bis 17 Uhr*, Neukölln

Sonnenallee 101, Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft

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

HAUSVERSAMMLUNGEN

Auch die Durchführung von Hausversammlungen unterliegt den strengen Einschränkungen der Eindämmungsverordnung. Wir bitten um Verständnis, dass wir diese derzeit nicht anbieten können.

Aber auch in dieser besonderen Situation sind wir bemüht, Sie bei der Durchsetzung Ihrer Rechte zu unterstützen.

Rufen Sie uns in unaufschiebbaren Fällen an, um Wege und Möglichkeiten der Unterstützung mit uns abzustimmen.

CORONA-KRISE EINSCHRÄNKUNG DES BERATUNGS- UND SERVICE-ANGEBOTS

Liebe Mitglieder,
der Senat von Berlin hat die Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Infektionen mit dem Corona-Virus SARS-Cov-2 angepasst. Die Basisschutzmaßnahmen gestatten eine erhebliche Lockerung der bisherigen Corona-Regeln. Aber die Ansteckungszahlen sind immer noch sehr hoch. Zu Ihrem Schutz und dem Schutz der Berater/innen bleiben deshalb als Basisschutz weiterhin die Pflicht zum Tragen einer FFP2-Maske sowie die Abstandspflicht bestehen.

Um Ihnen bei mietrechtlichen Problemen notwendigen Rechtsrat erteilen zu können, bieten wir wie bisher neben der regulären Telefonberatung eine erweiterte Telefonberatung nach Absprache und bei dringendem Bedarf auch eine persönliche Beratung mit Terminvereinbarung an.

Wir bitten Sie, auch bei leichten Krankheitssymptomen wie Husten und Fieber oder bei einer positiven Testung ausschließlich die telefonische Rechtsberatung zu nutzen.

Halten Sie sich bei Terminberatungen strikt an die Zutritts- und Hygieneregeln und beachten Sie bitte auch die organisatorischen Hinweise zur Beratung. Sie finden diese im Internet unter www.bmgev.de auf der Startseite oder können sie über die Zentrale anfordern.

Bitte beachten Sie auch, dass wir in einigen Beratungsstellen nur Nutzer der Räume sind. Die Träger einiger Einrichtungen verlangen nach wie vor 3G-Nachweise. Bei der Vergabe der Termine werden Sie darüber informiert.

Bitte nutzen Sie unsere Telefonberatung:

Montags von 14 bis 17 Uhr

Dienstags von 14 bis 17 Uhr

Mittwochs von 10 bis 13 Uhr

Donnerstags von 14 bis 17 Uhr

Freitags von 13 bis 16 Uhr

unter den Telefonnummern:

030 - 21 00 25 70

030 - 21 00 25 71

030 - 21 00 25 72

Telefonische **Sozialberatung** (kein Mietrecht) 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 Ihren wesentlichen Fragen machen. Zu Beginn des Anrufs nennen Sie bitte Ihren Namen und Ihre Mitgliedsnummer (Sie finden diese im Adressfeld Ihres MieterEchos).

In der Telefonberatung erfahren Sie auch, ob zu Ihrem Problem (z. B. wegen einer Kündigung oder der Ankündigung einer Modernisierung) ein Ausnahmefall für eine weitergehende telefonische oder (unter Einhaltung der gebotenen Schutzmaßnahmen) persönliche Beratung vorliegt. Wird Ihnen eine Terminberatung empfohlen, vereinbaren Sie bitte über die Geschäftsstelle (030 - 2168001) telefonisch einen Termin.

Wir sind sicher, dass wir auch weiterhin auf Ihr Verständnis, Ihre Umsicht und Rücksichtnahme sowie Toleranz und Solidarität bauen können.

Rufen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

Unsere Beratungsstellen

BITTE BEACHTEN SIE ZUR CORONA-PRÄVENTION:

In unseren Beratungsstellen findet wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus zurzeit **keine reguläre Beratung** statt. Bitte beachten Sie die Hinweise zur Beratung auf der vorherigen Seite oder informieren Sie sich im Internet unter www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen über unser derzeitiges Beratungsangebot.

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
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kreutzigerstraße 23, Mieterladen, ☺
🚶 Samariterstraße 🚶 21

Hellersdorf

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

Hohenschönhausen

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

Köpenick

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

Kreuzberg

- **Montag** 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
Möckernstraße 92, Ecke Yorckstraße, ☺
🚶 Möckernbrücke, Mehringdamm,
Yorckstraße ☺ Yorckstraße 🚶 M19
- **Donnerstag** 18.15 bis 19 Uhr
Mehringdamm 114
Familienzentrum, Raum 403a, 2. Stock, ☺
🚶 Platz der Luftbrücke
- **Freitag** 18 bis 19 Uhr
Adalbertstraße 95A, Gartenhaus, Kotti e.V.
🚶 Kottbusser Tor 🚶 M29,140

Lichtenberg

- **Dienstag** 17 bis 18.30 Uhr
Frankfurter Allee 149
1. OG, Bibliothek, ☺
🚶 und ☺ Frankfurter Allee
- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Einbecker Straße 85, 4. OG
Geschäftsstelle der Volkssolidarität, ☺
🚶 Friedrichsfelde 🚶 und ☺ Lichtenberg

Marzahn

- **Montag** 18 bis 19.30 Uhr
Alt-Marzahn 30a, Lebensnähe e.V.
Kontakt- und Begegnungsstätte
(bitte klingeln)
☺ Marzahn 🚶 M6, M8, 18
🚶 X54, 154, 192, 195

Mitte

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Tucholskystraße 32, Ecke Auguststraße
Comic-Bibliothek „Bei Renate“
☺ Oranienburger Straße, Hackescher Markt
🚶 Oranienburger Tor, Weinmeisterstraße
🚶 M1, M6 🚶 240

Neukölln

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

Pankow

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

Prenzlauer Berg

- **Montag** 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
- **Dienstag** 16 bis 17 Uhr
John-Schehr-Straße 24
Café 157 e.V.
☺ Greifswalder Straße 🚶 M4, M10
- **Mittwoch** 18.30 bis 19.30 Uhr
Greifenhagener Straße 28
Sonntags-Club e.V.
🚶 und ☺ Schönhauser Allee
🚶 M1, M13, 12, 50
- **Donnerstag** 18.30 bis 20 Uhr
Jablonskistraße 20, Einhorn gGmbH
🚶 M2, M10
- **Freitag** 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
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
Cranachstraße 7, Sozialstation, ☺
☺ Friedenau 🚶 187, 246
- **Donnerstag** 19 bis 20 Uhr
Kurfürstenstraße 130, Berliner Aids-Hilfe e.V., ☺
🚶 Nollendorfplatz 🚶 M19, M29, 100, 106, 187

Spandau

- **Mittwoch** 19 bis 20 Uhr
Mauerstraße 6, Kulturhaus Spandau
🚶 und ☺ Spandau

Steglitz

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

Tempelhof

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

Tiergarten

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Turmstraße 71
AWO Freizeitstätte Club Tiergarten ☺
🚶 Turmstraße ☺ Beusselstraße
🚶 TXL, 101, 106, M27

Wedding

- **Donnerstag** 18 bis 19 Uhr
Wiesenstraße 30, Tageszentrum
Wiese 30, ☺
🚶 und ☺ Wedding
🚶 Nauener Platz ☺ Humboldthain

Weißensee

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

Wilmerdorf

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

Zehlendorf

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

Die angegebenen Beratungszeiten gelten für das laufende Quartal und in der Regel auch darüber hinaus. Dennoch können mitunter Änderungen auftreten.

Um sicher zu gehen, können Sie gern unsere Geschäftsstelle unter 030 - 2168001 anrufen (oder siehe www.bmgev.de/beratung/beratungsstellen.html).

Bitte beachten Sie auch unsere Serviceangebote auf Seite 31.