

Verwaltungsgericht contra Mieter Mietobergrenzen gekippt

Die 13. Kammer des Verwaltungsgerichts hat auf die Klage einer Grundstückseigentü-
merin im Friedrichshainer Samariterviertel hin die bezirklichen Mietobergrenzen für unzuläs-
sig erklärt. Sollte das Urteil rechtskräftig werden, dann wird sich zukünftig in Sanie-
rungsgebieten der Wind drehen oder gar zu einem Sturm werden. Soziale Sanierungs-
ziele sind ohne Mietpreisbeschränkungen nur noch ein stumpfes Schwert. Gegen die
Mietenbindung als städtebauliche Interventionsgrenze haben immer wieder Vermieter
opponiert, nun mit Erfolg. Nach Auffassung des Berliner Mieterverein (BMV) sowie der
Mieterberatungsgesellschaften ASUM und Prenzlauer Berg droht nun eine verstärkte Ver-
drängung der Bewohner.

Mit Spannung erwarteten Mieter, Vermieter und Sanierungsverwaltung das erste Haupt-
sacheverfahren zu Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten. Das Urteil des Verwaltungs-
gerichts Berlin (VG 13 A 424/01), wonach die zum Schutz der Wohnbevölkerung in den
Sanierungsgebieten erlassenen Mietobergrenzen unzulässig sind, stößt beim Berliner
Mieterverein auf Unverständnis und löst gleichzeitig große Besorgnis aus. Hartmann
Vetter, Hauptgeschäftsführer des BMV: "Mit dieser Entscheidung wird der behutsamen
Stadterneuerung nach der vollständigen Einstellung öffentlicher Fördermittel endgültig
der Garaus gemacht." Beim BMV befürchtet man eine Verdrängung der angestammten
Wohnbevölkerung. Denn bei Ausschöpfung des Mieterhöhungsspielraums bedeuten Miet-
erhöhungen mit 11 Prozent der modernisierungsbedingten Baukosten jährlich für viele
Mieter in den entsprechenden Gebieten eine Überforderung. Wegen des hohen baulichen
Aufwands in Sanierungsgebieten werden die Mieten deshalb enorm steigen. Stärker als
bisher werden in diesen Quartieren Vermieter nach der Sanierung an einkommensstär-
kere Haushalte von außerhalb vermieten.

Die 13. Kammer unter Vorsitz von Richter Ortloff hat der Klage der Grundstückseigentü-
merin Rigaer Straße 93 überwiegend stattgegeben und entschieden, dass die vom Be-
zirksamt Friedrichshain-Kreuzberg auferlegten Mietobergrenzen für das Sanierungsgebiet
Samariterviertel unzulässig sind. Das Gericht war zu der Auffassung gelangt, dass die
sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches keine Grundlage für die Formu-
lierung eines solchen Ziels darstellen und demgemäß auch eine Sanierungsgenehmigung
aus diesem Grunde weder versagt noch mit Auflagen erteilt werden kann. Gleichzeitig hat
das Gericht die in der sanierungsrechtlichen Genehmigung des Bezirksamtes enthaltene
Bedingung, wonach zur Vermeidung und Milderung nachteiliger Folgen der Sanierung die
Grundstückseigentümerin die festgelegten Sozialpläne einzuhalten und mit den Mietern
entsprechende Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen hat, als rechtlich zulässig
bestätigt.

Der Berliner Mieterverein hält die Entscheidung hinsichtlich der Mietobergrenzen für
falsch. Nach dem Baugesetzbuch sollen städtebauliche Maßnahmen dem Wohl der Allge-
meinheit dienen. Sie sollen auch dazu beitragen, dass die bauliche Struktur der Gebiete
nach sozialen Erfordernissen entwickelt wird. Die herrschende Meinung ging bislang zu
Recht davon aus, dass Mietobergrenzen ein geeignetes Mittel sind, um soziale Sanie-
rungsziele zu erfüllen. Das Urteil der 13. Kammer ist insoweit ein Rückschritt in die Zeit,
als Sanierung als rein bauliche Maßnahme angesehen wurde und das Bewohnerinteresse
am Verbleib im Gebiet unberücksichtigt blieb. Interventionsschranken in Form von Miet-
obergrenzen dienen auch der Sicherung des Sanierungsablaufs. "Denn die Erhaltung der
Funktionsfähigkeit eines Gebietes auch während der Sanierung kann nur gewährleistet
werden", so der Berliner Baurechtler Professor Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt, "wenn das
Verbleiben der bisherigen Bewohner unterstützt wird." Im Übrigen seien Auflagen in der
Sanierungsgenehmigung zur Verhinderung unerwünschter Vorgänge auch deshalb ak-
zeptabel, weil den Gebäudeeigentümern erhebliche Steuervergünstigungen für Investi-
tionen in Sanierungsgebieten gewährt werden, heißt es beim BMV. Auch die SPD-Fraktion
im Abgeordnetenhaus zeigte sich unzufrieden mit dem Urteil. Nach Auffassung von
Bernd Schimmler, wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion, kann das Urteil nicht
hingenommen werden. Das Gericht habe bei seiner Entscheidung augenscheinlich die

Gesamtentwicklung des Berliner Wohnungsmarktes nicht im Blick gehabt.

Der wirtschaftliche Nachteil für die Mieter des Hauses Rigaer Straße 93 ist nicht so immens, da das Bezirksamt in die Sanierungsgenehmigung eine lediglich für den Zeitraum von einem Jahr geltende Mietbegrenzung hineingeschrieben hat. Erheblich allerdings wird die Mietdifferenz bei neu abgeschlossenen Mietverträgen sein. Generell gilt aber zunächst, dass die Mietverträge und auch die in Modernisierungsvereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter festgehaltenen Mietbindungen wirksam bleiben. Nur in den Fällen, wo zwar eine Sanierungsgenehmigung mit Mietobergrenzen erteilt wurde, die Modernisierungsvereinbarungen aber noch nicht abgeschlossen wurden, wird es vermutlich zu deutlichen wirtschaftlichen Nachteilen für Mieter kommen.

Ähnliche Risiken bestehen auch in den Sanierungsgebieten von Pankow und Mitte. Der für diese Gebiete zuständige Verwaltungsrichter von Hase hat sich als Vorsitzender der 19. Kammer in der Haus- und Grundeigentümer-Zeitschrift "Das Grundeigentum" schon häufig als erklärter Gegner der Mietobergrenzen "geoutet".

Der Berliner Mieterverein fordert zunächst das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg auf, alle Rechtsmittel gegen das Urteil auszuschöpfen. Gleichzeitig ist zur Absicherung der Mietobergrenzen eine Bundesratsinitiative des Landes Berlin, mit der im Sanierungsrecht auch der Verdrängungsschutz als soziales Sanierungsziel anerkannt wird, auf den Weg zu bringen. Der Vorschlag von Richter Ortloff, zum Schutze der Verdrängung die Sanierungsgebiete mit einem Milieuschutz zu überziehen, ist wenig praktikabel, weil die Bedingungen für den Erlass im Konflikt mit der Sanierung stehen. Im Milieuschutz sind Baumaßnahmen eher unerwünscht, während diese im Sanierungsgebiet gerade erforderlich sind.

Reiner Wild

MieterMagazin September 2002