

Wenn wir anders wohnen wollen

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Wie wollen wir wohnen? So fragt die Veranstaltungsreihe der Stadt Göttingen, organisiert von der Beratungsstelle Wohninitiativen und dem Projekt OptiWohn der Wohnraumagentur. Was passiert aber, wenn unser Mieter oder wir selbst anders wohnen wollen? Das Teilen von Wohnfläche mit weiteren Personen (beispielsweise durch Untervermietung oder die Aufteilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohnungen) oder der Umzug in eine Wohnoption mit kleinerer Wohnfläche (beispielsweise in eine kleinere, barrierefreie Wohnung, eine Senioren-Wohngemeinschaft oder ein Mehrgenerationenhaus) wären mögliche Varianten. Dies bedeutet für die Beteiligten nicht nur eine erhebliche Veränderung der Lebensumstände, sondern führt zu neuen Vermietungsstrukturen mit ungeahnten Hemmnissen bzw. zum Wechsel des Blickwinkels, wenn der Mieter zum Vermieter wird, aber Mieter bleibt.

Wollen wir anders wohnen? Ein Faktencheck.

Wollen wir anders wohnen? Zur Beantwortung dieser Frage hat die Stadt Göttingen einen Faktencheck für uns Bürger durchgeführt. In einer **Quartiersanalyse** zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen im Rahmen des Projektes OptiWohn aus dem Dezember 2020 wurde zunächst die Bestandssituation ermittelt. In die Analyse wurden zahlreiche gebäudebezogene Indikatoren wie Wohnflächen, Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen, Wohnungsgrößen und Gebäudealter sowie Sozialstrukturindikatoren wie Haushaltsgößen, Altersstruktur oder Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen berücksichtigt. Die Daten wurden zum großen Teil vom Referat für Statistik und Wahlen sowie vom Fachdienst Geoservice und Grundstücke und dem Einwohnermeldeamt der Stadt Göttingen unter Beachtung der datenschutzrechtlichen

Belange zur Verfügung gestellt. Dabei zeigte sich Folgendes:

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist in den letzten 40 Jahren in Göttingen von 22,8 m² im Jahr 1968 auf 36,9 m² im Jahr 2019 gestiegen. Dies ist eine Steigerung um ca. 62%. Besondere Differenzierungen konnten in den letzten 10 Jahren festgestellt werden. In Bezirken mit hohem Anteil von Studierenden und Menschen mit geringen Einkommen ist die Fläche pro Person gesunken, während sie in anderen Bezirken weiter gestiegen oder konstant geblieben ist.

Von den ca. 19.000 Wohngebäuden in Göttingen sind etwa zwei Drittel Ein- und Zweifamilienhäuser (rund 12.500). Diese Häuser stellen aber nur knapp ein Viertel der Göttinger Wohnungen (ca. 16.000 Wohnungen). Von den knapp 67.000 Wohnungen sind nur etwa 13.000 Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen (ohne Wohnheime). Etwa die Hälfte der Wohnungen (knapp 33.000) haben 3 oder 4 Zimmer und etwa 21.000 Wohnungen haben 5 oder mehr Zimmer. Dem gegenüber stehen insgesamt nur 10.000 Haushalte mit Kindern, deren Wohnbedarf statistisch gesehen durch die 21.000 Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mehr als gedeckt ist. Den ca. 22.000 Paaren ohne Kinder stehen 33.000 Drei- oder Vier-Zimmerwohnungen gegenüber. Auch hier scheint der Bedarf gut gedeckt zu sein. Aber den rund 48.000 Single-Haushalten (inklusive Studierende in Wohngemeinschaften) stehen nur 13.000 Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung.

Viele der großen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern werden dementsprechend von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt. Ein ähnliches Ergebnis folgt aus der Analyse der Einwohnermeldedaten: Bei über 6.000 Adressen sind nur ein oder zwei Personen gemeldet.

Es ist offensichtlich, dass geeigneter Wohnraum für Single-Haushalte einem großen Nachfragedruck ausgesetzt ist. Neuer Wohnraum steht kurzfristig nicht zur Verfügung. Der Niedersächsische Städtetag hat zur „Wohnraumoffensive“ am 1. März 2020 eine negative Zwischenbilanz gezogen. Auch der niedersächsische Bauminister Olaf Lies bestätigte, dass man den Bauzielen von 40.000 Wohnungen bis 2030 noch hinterher hänge.

Um dem Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in Göttingen zu begegnen, hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, 5.000 neue Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung zu stellen. Neben dem Bevölkerungsanstieg trägt auch der größer gewordene Wohnflächenbedarf zum Wohnraummangel und damit auch zum Neubaudruck bei. Der Neubau von Wohngebäuden geht jedoch auch mit einem hohen Flächen- und Ressourcenverbrauch, Treibhausgasemissionen, Nutzungskonflikten und Erschließungskosten einher. Auf der anderen Seite gibt es viele Menschen, die ihre Wohnfläche reduzieren möchten, weil sich ihre Lebenslage und damit ihre Wohnbedürfnisse geändert haben, sie Arbeit am und im Haus reduzieren möchten, soziale Einbindung suchen, ihre große Wohnung nicht ihrem Wunsch nach Barrierefreiheit gerecht wird oder sie ihr Leben schlichter gestalten wollen. Hier können Flächenoptimierungskonzepte ansetzen. In der Quartiersanalyse wurden besonders hohe Flächenoptimierungspotenziale in der Oststadt und dem östlichen Bereich der Innenstadt, Geismar, in einigen statistischen Bezirken in den Stadtteilen Weende, Südstadt, Weststadt und Grone sowie in den suburbanen und ländlichen Ortsteilen identifiziert.

Vermietung von Wohnungen und Gebäuden an Wohninitiativen oder Wohngemeinschaften

Bei der Wahl der Mietpartei gibt es zahlreiche Möglichkeiten. Es können Mieterinitiativen in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder als Mietverein e.V. Vertragspartner werden. Aber auch die Wohngemeinschaft, aus der Vermietung großer Altbauwohnungen an Studenten bekannt, kann eine klassische Mietpartei sein.

Dabei gibt es einiges zu beachten:

Bei der **Wohngemeinschaft** mieten alle Zimmernutzer die Wohnung gemeinsam von dem Vermieter an. Sie sind dann gemeinsam Hauptmieter. Alle haben die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, §§ 741, 742 BGB. Sie regeln untereinander den Gebrauch der Wohnung, § 745 BGB. Will ein Mitmieter ausscheiden, z.B. weil er jetzt in ein Pflegeheim möchte oder das Verhältnis untereinander gestört ist, dann ergibt sich daraus die Problematik, dass sämtliche Mieter kündigen müssten, auch die Mieter, die das Mietverhältnis eigentlich fortsetzen wollen. Jeder Teilhaber der Wohngemeinschaft hat den Anspruch

auf Aufhebung der Gemeinschaft, § 749 BGB. Wollen die Mitbewohner aber nicht ausziehen, sondern das Mietverhältnis fortsetzen, dann kommt der Austausch des Teilhabers in Betracht. Für die studentische Wohngemeinschaft hat die Rechtsprechung die Pflicht des Vermieters entwickelt, dass er dem Austausch eines Mitmieters zustimmen muss. Für andere Wohngemeinschaften müsste dieses Recht ausdrücklich im Mietvertrag formuliert werden. Sie sind anders als studentische Wohngemeinschaft nicht von Beginn an auf den Wechsel der Mitbewohner angelegt.

Schon besser abgesichert wäre der Vermieter bei einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** [GbR] auf der Mieterseite, § 705 BGB. Hier kann nicht nur auf das Gesellschaftsvermögen, sondern auch auf die Gesellschafter im Wege ihrer Nachschusspflicht, § 735 BGB, und ihr persönliches Vermögen zurückgegriffen werden.

Ein Vertrag mit **einer Mietinitiative e. V.** hat dieses Problem nicht. Sie stellt eine eigene juristische Person dar. Sie mietet für ihren Vereinszweck an. Der Mietvertrag ist dann unabhängig von den dort wohnenden Personen. Auf die Auswahl der Mitglieder hat der Vermieter keinen Einfluss. Zudem ist die Haftungssituation auf die Mietkaution von drei Monatsmieten und das Vereinsvermögen beschränkt. Für den Vermieter ist die Haftungssituation bei der Wohngemeinschaft besser. Hier haften alle persönlich als Gesamtschuldner. Andererseits ist zu beachten, dass der Vertrag mit der Mietinitiative e.V. über die Wohnung kein Wohnraummietvertrag ist, auch wenn der Verein die Räume zu Wohnzwecken vermietet. Der Bundesgerichtshof beurteilt die Frage der Anwendung des Wohnraummietrechts ausschließlich aus der Sicht des Mieters, BGH, Urteil vom 13.01.2021 -VIII ZR 66/19. Dienen die Räume ihm nicht als Wohnraum, sondern nur seinen Mietern als Wohnraum, dann ist der Hauptmietvertrag ein Mietvertrag



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder



www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lücken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen

□ □ □

über „sonstige Räume“ im Sinne von § 578 II BGB. Dies hat für den Vermieter den Vorteil der größeren Flexibilität. Wohnraummietrecht gilt für ihn nicht, allerdings muss der Hauptmieter den Wohnraummieterschutz gegenüber seinen Mietern beachten.

Gewerbliche Weitervermietung

Die Idee der Weitervermietung stammt noch aus der Zeit der so genannten Bauherrenmodelle, in denen den Bauherren durch Einschaltung eines gewerblichen Zwischenmieters Mietzinsen garantiert wurden und der Zwischenmieter die Räumlichkeiten dann an Wohnungssuchende weitervermittelte. Auf diese Weise war die Finanzierung gegenüber den Banken dargestellt. Um für diese besondere Situation den Schutz des Mieters aufrecht zu erhalten, hat der Gesetzgeber Regelungen geschaffen, die sicherstellen, dass für den Fall des Ausscheidens des gewerblichen Zwischenmieters der Vermieter der bestehenden Wohnräume in die Mietverhältnisse eintritt. Hat sich nämlich der gewerbliche Zwischenmieter mit seiner Mietgarantie gegenüber dem Vermieter finanziell übernommen und kann diesen Mietzins nicht mehr begleichen, droht die fristlose Kündigung des Hauptmietverhältnisses. Folglich fehlt es an einem Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Untermieter. Für die Mieter bedeutet es, dass sie sich Räumungsansprüchen ausgesetzt sehen. Dieses Problem löst § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB, indem der Hauptvermieter durch das Ausscheiden seines Mieters in die Mietverhältnisse mit den Untermietern eintritt.

§ 565 Abs. 1 Satz 2 BGB sieht ferner vor, dass der Vermieter auch die Möglichkeit hat, einen anderen gewerblichen Zwischenmieter zu suchen, mit diesem einen Vertrag abzuschließen, und der neue gewerbliche Zwischenmieter tritt dann in die alten Mietverträge mit dem Untermieter ein.

Für den Fall der Zwischenmiete gelten die gleichen Schutzvorschriften wie beim Verkauf der Wohnung des Wohnraummieters. Das heißt, der Mieter hat seinen Anspruch auf Auszahlung der Mietkaution nicht nur gegenüber dem neuen Zwischenmieter oder Vermieter,

sondern auch gegenüber dem bisherigen Zwischenmieter, § 565 Abs. 2 BGB. Ferner ist für diesen Fall auch geregelt, dass Ansprüche, die der Untermieter aus dem Mietverhältnis hat, dem neuen Zwischenmieter oder Vermieter entgegengehalten und aufgerechnet werden können. Dies wären z.B. Mieterzuschüsse zur Wohnungsrenovierung, zur barrierefreien Wohnung etc.

Untermiete

In einer Universitätsstadt wie Göttingen ist es nicht ungewöhnlich, dass Wissenschaftler, Berufsanfänger oder Studenten ihre gemietete Wohnung verlassen, um an anderen Universitäten ein Lehrauftrag durchzuführen, kurzfristig an einem Projekt im Ausland mitzuarbeiten oder den Studienort für ein Projekt kurzfristig zu wechseln. Ist einem die eigene Wohnung lieb geworden und besteht die Erwartung, alsbald wieder zurückzukommen, macht es Sinn, die Entlastung von den Kosten einer doppelten Haushaltsführung (Reise- und Wohnkosten), die einem aus beruflichen Gründen entstehen, durch Untervermieter zu mindern.

Der enge Wohnungsmarkt führt zudem dazu, dass so eine Wohnung zu dem alten Mietpreis nach der Rückkehr nicht mehr gefunden werden kann. So hat mancher ehemalige Student in Göttingen noch einen Koffer stehen. Hier gibt es aber erhebliche rechtliche Hindernisse.

Für Wohnraum ist geregelt, dass nur ein Teil der Wohnung an einen Dritten zum Gebrauch überlassen werden darf, nicht die Wohnung im Ganzen, § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Will der Hauptmieter die Wohnung oder das Zimmer an einen Dritten vollständig für z. B. 6 Monate überlassen, benötigt er hierzu die Zustimmung seines Vermieters, die dieser nicht geben muss. Der Bundesgerichtshof hat jedoch mit seiner Entscheidung im Jahr 2005 eine Teiluntervermietung dahingehend erleichtert, in dem er ausgesprochen hat, dass der Mieter in der Zweitwohnung sich nicht ständig aufhalten muss, BGH, Urteil 23.11.2005 – VIII ZR 4/05. In dem zu entscheidenden Fall war die Wohnung 3 1/2 Zimmer (Küche und Bad) groß. Der Hauptmieter lebte berufsbedingt überwiegend außerhalb seiner Wohnung. Er überließ diese teilweise durch Unterver-

mietung zweier Zimmer und Mitbenutzung von Küche und Bad einem Dritten gegen Entgelt. Es bestand vor dieser Entscheidung des BGH die Auffassung, dass der Mieter mit dem Untermieter quasi die gesamte Zeit zusammenwohnen müsse, nur dann habe er einen Anspruch auf Überlassung der Räumlichkeiten an einen Dritten gegenüber seinem Vermieter. Der Hauptmieter kann also von seinem Vermieter verlangen, dass er der Überlassung eines Teiles der Wohnung an einen Dritten zustimmt, auch wenn er sich selbst nur gelegentlich in der Wohnung aufhält. Dies ist eine für Zweitwohnsitze sicherlich sehr wichtige Entscheidung. Im Jahr 2014 hat der BGH dann für einen mehrjährigen berufsbedingten Auslandsaufenthalt des Mieters entschieden, dass es genügt, dass der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt, BGH, Urteil 11. Juni 2014 – VIII 349/13. Hierfür genüge es, wenn er ein Zimmer in einer größeren Wohnung zurückbehalte, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern oder dieses Zimmer gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Heimaturlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) nutze.

Wird von dem Vermieter keine Zustimmung erteilt, dann hat der Mieter auch die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu kündigen. Die Nichtgewährung einer Untermieterlaubnis berechtigt zur Beendigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grunde, so dass mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann, die 3 Monate beträgt. Wird die Untermiete unberechtigt durch den Vermieter verweigert, hat der Mieter einen Schadensersatzanspruch in Höhe der finanziellen Mehrbelastung, AG Berlin Mitte, Urteil vom 26.11.2020 – 25 C 16/20 in „Das Grundeigentum 2021, 189“.

Für das Untermietverhältnis selbst gelten die gleichen Regelungen wie zwischen Vermieter und Hauptmieter. Der Untermieter hat also auch Anspruch gegenüber dem Hauptmieter auf vollständige und mangelfreie Gebrauchsüberlassung der Mietsache und kann Mietminderungsgründe geltend machen und auch gegenüber seinem Hauptmieter durchsetzen. Insoweit gibt es keine Besonderheiten. Inwieweit dann der Hauptmieter seine Mietminderungsansprüche des Untermieters an den Vermieter weitergeben kann, hängt davon ab, was in sei-

nem Mietvertrag als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache festgehalten ist. Hier können zwischen Hauptmietvertrag und Untermietvertrag Abweichungen entstehen.

Der Untermieter wiederum hat sich in gleicher Weise wie der Hauptmieter bezüglich der Mietsache zu verhalten. Überschreitet er den Gebrauch der Mietsache, dann haftet der Hauptmieter dem Vermieter hierfür. Für den Hauptmieter ist es daher von Gewicht, dass er seinen Untermieter sorgfältig aussucht. Aber auch der Vermieter hat die Möglichkeit, die Überlassung an einen Untermieter zu widersprechen, wenn gegen die Person des beabsichtigten Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher wichtiger Grund kann zum Beispiel sein, dass der Vermieter mit dem geplanten Untermieter bereits einmal ein gestörtes Mietverhältnis hatte oder der Untermieter nicht in das Wohnobjekt passt. Wird das Hauptmietverhältnis durch eine Kündigung beendet, dann hat der Untermieter dem Vermieter gegenüber kein so genanntes Recht zum Besitz und er müsste im Fall der Räumungsklage das Objekt räumen. Er kann sich dann lediglich an seinen Hauptmieter halten und von diesem Schadensersatz verlangen.

Der „möblierte Herr“

Bei dieser Beschreibung handelt es sich nicht um den Kriminalroman von Georges Simenon aus dem Jahr 1951 „Maigret als möblierter Herr“ und nicht um ein Theaterstück aus dem Jahr 1971 des Hamburger Ohnsorg-Theaters, sondern um eine Lebenssituation der Wanderarbeit. So reist er von Arbeitsstelle zu Arbeitsstelle, von Wohnung zu Wohnung, immer als Untermieter einer möblierten Bleibe. Das BGB hält hierfür besondere Regelungen bereit und beschreibt dies in § 549 Abs. 2 Ziffer 2 BGB unnachahmlich wie folgt:

„Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.“

Heute kann diese Regelung bei der Idee des „Wohnens für Hilfe“ fruchtbar gemacht werden.

„Wohnen für Hilfe“ vermittelt und begleitet Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und Familien, älteren Menschen oder anderen Interessierten, die sich Unterstützung im Alltag oder im Alter wünschen. Sozial engagierte Studierende, die Hilfe anbieten wollen, erhalten so die Möglichkeit, preiswerten Wohnraum zu finden. Es wird nur eine geringe oder gar keine Miete gezahlt, dafür aber die verabredete Unterstützung erbracht. Hinzu kommen die anteiligen Nebenkosten. Ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Freien Altenarbeit Göttingen e.V. unterstützen in Zweier-Teams dieses Angebot in Göttingen. Und sollten die Parteien sich nicht verstehen, können die Mietverhältnisse kurzfristig beendet werden.

Wohnungstausch

Nicht für jeden kommt gemeinsames Wohnen in Betracht. Die hohe Zahl der Single-Haushalte belegt dies. Bei Änderung der Wohnbedürfnisse oder örtlichen Veränderungen kann der Wohnungstausch eine weitere Variante sein. Entsprechende Wohnungstauschportale lassen sich im Internet finden. Diese Tauschportale weisen zutreffend darauf hin, dass derzeit letztendlich die Vermieter über das Zustandekommen des Tausches bestimmen. Wenn gewünscht, besteht die Möglichkeit, Konditionen anzupassen. Haben sich alle Parteien geeinigt, steht einem Tausch nichts mehr im Wege. In einem Parteiprogrammentwurf für die kommende Bundestagswahl habe ich den Hinweis gefunden, dass es für Mieter*innen gesetzliche Erleichterungen geben soll, ihre Wohnungen samt den bestehenden Verträgen zu tauschen. Dies wäre gegebenenfalls hinzunehmen, wenn nicht entfristete Mietpreisbremse, begrenzte Modernisierungsmieterhöhung und Milieuschutz die Vermieterseite an der wirtschaftlichen Verwertung hindert. Es besteht die Gefahr des Verkaufs der Mietverhältnisse durch den Mieter ohne Mitwirkung des Vermieters: Tausch gegen Abstand.

Haftungsfragen

Der Vermieter sollte seine Mieter nicht im Unklaren lassen, welche Risiken bei der Erfüllung der vertraglichen Pflichten, insbesondere bei deren Beendigung bestehen und warum die Mietkaution dafür stets aufgefüllt sein muss. Sind mieterseits Schönheitsreparaturverpflichtungen übernommen worden, so müssen die Mitmieter einer Wohngemeinschaft sicherstellen, dass bei Vertragsende trotz Mitmieterwechsels während der Laufzeit die finanziellen Mittel vorhanden sind, um die Wohnung zu renovieren. Auf die ehemaligen Mitbewohner, die längst nicht mehr vor Ort sind und die die Wohngemeinschaft aus dem Mietverhältnis entlassen hat, kann sie dann nicht mehr zurückgreifen. Sie muss Regeln finden, die anteiligen Schönheitsreparaturkosten anzusparen. Dabei muss nicht nur an die einzelnen Räume gedacht werden, sondern auch an die gemeinschaftlich genutzten Räume wie Küche, Bad, Toilette und Keller sowie Garten. Sinn kann es dann machen, ein gemeinschaftliches Rücklagenkonto so zu bilden, in das die - wechselnden - Mitmieter verlorene Zuschüsse zu der Schlussrenovierung leisten. Vernünftig ist es, eine Haftpflichtversicherung für die Wohnungsgemeinschaft abzuschließen, um etwaige fahrlässige Schäden in der Wohnung abzudecken.

Fazit:

Der Bau neuer Wohnungen kommt nur langsam voran. Ressourcen schonendes und nachhaltiges Bauen hat seinen Preis. Nur entsprechende Mieten schaffen Wohnraum. Die Beschränkung auf Bauen durch Nachverdichtung muss mit Stadtgrün und sauberen und luftigen Städten in Einklang gebracht werden. Also fällt der Blick auf die Bestandsimmobilie und deren flächensparende Nutzung. Hierfür sind die vorhandenen gesetzlichen Regelungen im BGB hinreichend. Aber kann der Trend zur Vergrößerung der persönlichen Wohnfläche gestoppt werden? Soll er gestoppt werden? Wird dem Wohnraumschutzgesetz mit einer Mindestwohnfläche von 10 m² pro Bewohner einer Wohnung eine Höchstgrenzenregelung folgen? Wie wird der Leerstand im ländlichen Raum vermieden? Wird der kommende Bundestag uns Regelungen bringen, **wie wir wohnen sollen?**