

# **Protokoll der Rechtsberatung durch zwei Mietrechtsanwält\*innen auf der 1. Vollversammlung der Berliner Akelius-Mieter\*innen am 06.05.2018**

## **A) Erfahrungen der Anwält\*innen:**

### **Probleme mit Betriebskosten**

Immer wieder werden Fehler in den Abrechnungen bei Belegeinsicht gefunden, Positionen, die nicht vereinbart worden sind, werden abgerechnet oder Akelius kann keine Rechnungen vorlegen.

### **Mietererhöhungen nach Modernisierung (z.B. Balkone, Aufzüge)**

Bei Ankündigung der Modernisierung kann bis zum Ende des Folgemonats nach Zugang der Ankündigung ein Härtefallantrag gestellt werden (Schwangerschaft, Prüfungsstress, finanziell nicht in der Lage die angekündigte Mieterhöhung zu tragen, u.a.). Die Modernisierung muss 3 Monate vor Beginn angekündigt werden. Bei der Frage, was ist Modernisierung und was Instandsetzung müssen die einzelnen Maßnahmen betrachtet werden. Wenn die Modernisierungspläne geändert werden oder sich zeitlich erheblich verschieben, ist die\* Vermieter\*in verpflichtet neu anzukündigen. Dann wieder Duldungspflicht prüfen und ggf. Härtefalleinwand fristgerecht erneuern.

### **Mietminderungen**

Miete ist per Gesetz (automatisch) gemindert, wenn ein Mangel an der Wohnung besteht. Die Miete sollte allerdings nicht eigenständig gekürzt werden, sondern zunächst in voller Höhe unter Vorbehalt gezahlt werden. Minderungsrecht beginnt, wenn der Vermieterin die Mängel mit Fristsetzung angezeigt worden sind. Bei Vorbehaltszahlung kann dann je nach Mängel rückwirkend die Miete zurückgefordert werden, möglichst durch eine\*n Anwält\*in. Akelius versuche nämlich die Mietminderungen zu verschleppen, es lohnt sich dann eine Instandsetzungsklage, die Akelius im besten Fall zur Beseitigung der Mängel und zur Rückzahlung der Mietminderung verpflichtet.

### **Kündigungen**

Verschleppung der Instandhaltung (z.B. bei Wasserschaden) durch die Akelius, die dann aber den Mieter\*innen angelastet wird. Akelius verhalte sich bei ausgesprochenen Kündigungen kompromisslos und lässt sich in der Regel nicht auf Vergleiche ein. Auf der anderen Seite sei Akelius keine „rigorose Entmieterin“, des Öfteren wurden gegen Akelius auch positive Urteile erkämpft. Bei Mietverhältnissen > 8 Jahre gilt eine neunmonatige Kündigungsfrist. (> 5 Jahre < 8 Jahre = 6 Monate, < 5 Jahre 3 Monate)

### **Mietpreisbremse**

Wenn sie eingesetzt werden soll, muss Folgendes herausgefunden werden: Vormiete, Ausstattung der Wohnung vor der Neuvermietung (Bei Modernisierung vor Neuvermietung → Ausstattung vor Modernisierung + Modernisierungszuschlag gem. § 559 BGB), Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel + 10 %, aber nicht weniger als

Vormieter\*innenmiete. Die Anwäl\*innen raten mit den ausziehenden und den neu einziehenden Mieter\*innen zusprechen. Die Neuen mit der hohen Miete sind darauf angewiesen, dass sie die Infos von den Nachbar\*innen bekommen. Dass sie die hohe Miete zahlen, heißt nicht automatisch, dass sie die gerne zahlen, sondern vielleicht nichts anderes gefunden haben.

## **B) Mieter\*innen aus ganz Berlin berichten**

- Hohe Angebotsmieten, oft das doppelte oder mehr als die alte Miete.
- Es gibt viele Wohnungen, die leer stehen.
- Akelius arbeitet mit Unterfirmen zusammen.
- Handwerker wurden von Akelius aufgefordert, in einem Formular Auskünfte über Kooperation der Mieter\*innen und Zustand der Wohnung zu geben. (Einzelbericht, konnte noch nicht von anderen bestätigt werden)
- Lärm und Dreck durch ständige Modernisierungen
- In einem Fall hat Akelius angekündigt ein „Aufmaß“ vornehmen zu wollen. Dies ist lt. Anwäl\*innen ein Indiz entweder für geplante Modernisierung oder geplante Umwandlung in Eigentumswohnungen mit anschließendem Verkauf als Eigentumswohnungen.

## **C) Die Anwäl\*innen raten zu:**

- Rechtsschutzversicherung, z.B. durch Mietervereine
- Beratung durch Anwäl\*in

Es gibt außerdem die Möglichkeit sie kostenfrei zu einer Hausversammlung einzuladen.