



# Mietenstopp in Moabit

## Moabit'de kira zammına son!

### غلاء الإيجار يجب أن يتوقف في الموابيت

In den letzten Jahren hat die Spekulation mit Wohnraum in Berlin stark zugenommen. Die Mieten steigen, ganz besonders in Innenstadtbezirken wie Moabit.

Dazu tragen viele verschiedene Faktoren bei. Hauseigentümer versuchen ihre Renditen zu steigern durch:

- Modernisierung, teilweise Luxusmodernisierung
- Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Umwandlung in Ferienwohnungen
- Mieterhöhung, z. B. nach Mietspiegel oder Neuvermietung
- Mieterhöhung wegen Wegfall der Anschlussförderung (Kostenmiete)
- Wärmedämmung und andere energetische Sanierungen

Oft beginnt der Ärger für Mieter damit, dass ein Haus verkauft wurde. Unruhe und Angst entsteht. Doch sollte man Ruhe bewahren und sich mit den anderen Mietern treffen und gemeinsam überlegen, was zu tun ist. Unterschreiben Sie nichts, ohne sich vorher rechtlich beraten zu lassen.

- Trefft Euch mit Euren Nachbarn !
- Holt Euch Rechtsberatung !

Informationsblätter und Hilfe gibt es bei:

**Berliner Mietergemeinschaft**, Möckernstraße 92, 10963 Berlin, Tel. 030 216 80 01  
[www.bmgev.de](http://www.bmgev.de), Mo, Di, Do 10-13 + 14-17 Uhr, Mi 10-13, Fr 10-13 + 14-16 Uhr  
Beratung in Moabit: jeden Do. bei BürSte e.V., Stephanstraße 43, 18-19 Uhr  
*Jahresbeitrag mit Rechtsschutzversicherung 69 Euro, ohne Rechtsschutz 43 €*  
(Sozialbeitrag 45 €, auf Antrag und gegen Nachweis)

**Berliner Mieterverein**, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, Tel. 030 226 260  
[www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de), Mo 10-12+17-19, Di/Do 17-19, Mi 10-12+17-19, Fr 15-17  
Beratung in Moabit: jeden Di, SHK Mitte, Perleberger Straße 44, 18-19 Uhr  
*Mitgliedsbeitrag 7,50 € /Monat, 3,50 € /Monat bei geringem Einkommen*  
Aktuelle Probleme hier melden: <http://www.berliner-mieterverein.de/immowatch/>

Die Initiative „Wem gehört Moabit“: [www.wem-gehoert-moabit.de](http://www.wem-gehoert-moabit.de) arbeitet mit beim  
**Runden Tisch gegen „Gentrifizierung in Moabit“**, der sich jeden 2. Di im Monat von  
19 - 21 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Str. 19 trifft.  
**Kommt vorbei!** Dort werden Mietenprobleme besprochen und Aktionen vorbereitet.  
Terminnachfragen und Kontakt im **B-Laden**, Tel. 030 397 52 38, Lehrter Str. 27-30,  
mo + do 15 – 18 Uhr, E-Mail: [kontakt@wem-gehoert-moabit.de](mailto:kontakt@wem-gehoert-moabit.de)

# Tipps gegen Spekulanten:

Wenn das Mietshaus verkauft worden ist, kann es sinnvoll sein, herauszufinden welche Strategien der neue Vermieter anwendet. Um herauszufinden:

## **Wer ist der Hausbesitzer?**

muss man mit dem Personalausweis und dem Mietvertrag zum Grundbuchamt im Amtsgericht. Für den Bezirk Mitte: Grundbuchamt in der Littenstraße 12-17, Zimmer 2209 (Einsichtsstelle). Dort bekommt man kostenlos Auskunft. Ein Ausdruck vom Blatt Zweite Abteilung, kostet 20 €, die sich die Mieter teilen können.

## **Verkauf bricht nicht die Miete – Verkauf ist kein Kündigungsgrund**

Der alte Mietvertrag bleibt gültig, der Erwerber tritt in alle Rechte und Pflichten des vorherigen Eigentümers ein (§556 BGB). Wichtig ist, dass man seine Rechte beweisen kann. Lassen Sie sich keinen neuen Vertrag aufdrängen, das bringt meist nur Nachteile. Der Käufer muss seit dem 1. September 2001 auch die Kaution zurückzahlen, selbst wenn er sie nicht vom früheren Eigentümer erhalten hat.

## **Besichtigung (oder Zugang) zur Wohnung oder Mieterkeller**

nur nach vorheriger schriftlicher Ankündigung durch den Vermieter.

## **Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen**

Ab 1. Oktober 2013 gilt ein erweiterter Kündigungsschutz von 10 Jahren bei Eigenbedarf. Dazu kommen meistens noch längere Gerichtsverfahren.

## **Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

sind notwendig um ein Haus in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Rückfragen für den Bezirk Mitte im Rathaus Wedding (Altbau), Müllerstraße 146, Jeder Straße ist ein bestimmter Sachbearbeiter zugeordnet, welche das sind, findet man im Netz (Öffnungszeiten Di 9-12, Do 15-18 Uhr): <http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/strassenliste.pdf>

## **Moabit hat (bald) 3 Milieuschutzgebiete**

Seit Sommer 2016 gelten für große Teile Moabits Milieuschutzsatzungen. Umwandlungen in Eigentumswohnungen und Luxussanierungen sind dadurch erschwert.

Mehr Infos auf der Seite des Bezirksamts: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsggebiete/milieuschutzgebiete-492487.php>

Beratung für Milieuschutzgebiete, Krefelder Str. 1a, Mo 16-18, Do 10-12 Uhr.

## **Miet- und Betriebskostenerhöhungen**

sollte man erst nach Prüfung durch einen Mietsachverständigen bezahlen. Bei überhöhten Kosten nur „unter Vorbehalt“. Das zu viel gezahlte Geld kann man dann auf dem Klageweg zurückfordern.

## **Müssen Sie eine Modernisierung dulden?**

Das ist ein sehr kompliziertes Thema, das in Kürze überhaupt nicht behandelt werden kann, holen Sie sich rechtlichen Beistand. Lassen Sie sich beraten! Unterschreiben Sie nichts!

Bei **massiven Mängeln** im Haus wendet man sich an die Wohnungsaufsicht:

<http://www.berlin.de/ba-mitte/org/bauaufsicht/wohnungsaufsicht.html> Infos Gesetz:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/woaufg\\_16.10.2001.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/woaufg_16.10.2001.pdf)

## **Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn! Kommen Sie zum Runden Tisch!**

Infoblatt: Runder Tisch gegen Gentrifizierung in Moabit, jeden 2. Di. im Monat, 19 Uhr in der Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Str. 19, E-mail: [kontakt@wem-gehoert-moabit.de](mailto:kontakt@wem-gehoert-moabit.de)