

Protokoll Runder Tisch gegen Gentrifizierung (RTgG) am 10. Oktober 2023

10 Anwesende, 2 entschuldigt, Protokoll: S.T.

Tagesordnung:

1. Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe
2. Nächste Aktivitäten: Hausversammlung Rostocker 50, Infostand?, Flyerverteilung ?
3. Berichte von Veranstaltungen
4. Verschiedenes und Termine

1) Berichte aus Moabiter Häusern und ggf. Gewerbe

Beusselstraße 52

Es gibt etwas Leerstand und Ratten im Keller. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/63>

Bughagenstraße 8

Soll in 2 Jahren in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, Info über Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchamt weitergegeben (Info Kiezfest am 16.9.). Wegen der Lage im Milieuschutzgebiet müssten die Mieter*innen eigentlich von der Mieterberatung informiert worden sein.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1075>

Emdener Straße 51

Vor einigen Jahren erfolgreich mit Mietpreisbremse, andere Mieter*innen haben es vermutlich nicht gemacht. Bei Neueinzug Verdoppelung der Miete, trotz eigener Renovierung nach 40 Jahren. Haus extrem hellhörig. Nachts starker Lärm, Beschwerden von vielen Mieter*innen, Störungsprotokolle, Polizei alarmiert, HV hat 2 Abmahnungen geschrieben, jetzt wurde störende Mietpartei gekündigt. War sehr lange Stress im Haus.

Info: Lärm ist Mangel, Mängelanzeige, Frist (4 Wochen) setzten, dann Nachfrist (2 Wochen), dann Mietminderung machen oder Teil der Miete unter Vorbehalt zahlen, Klage auf Mietminderung. Immer mit Beratung.

Wurde von TV-Sender angesprochen, der über das Haus eine Sendung machen möchte. Wie verhalten, damit es auch aussagekräftig wird. Info: Misstrauen berechtigt, wenn Presse auf einen zu kommt. Name des Journalisten, der Journalistin und Sender recherchieren. Man kann darauf bestehen, wörtliche Zitate vorgelegt zu bekommen.

Nachbarin hat seit langem Schimmel in der Wohnung und leidet an Asthma . Info: Meldung bei der Wohnungsaufsicht. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/836>

Erasmusstraße 17

Sehr oft verkauft, Dachausbau gestoppt, Feuchtigkeit sickert in 4. OG ein. Es gibt allgemein Instandsetzungsmängel. In 2021 wurden teure Apartements von Orbis vermietet (Info Kiezfest).

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/646>

Jagowstraße 35

(zuletzt Sept.-Prot.) Mieter*innen berichten von Schwierigkeiten direkt mit der Politik und Verwaltung in sinnvollen Kontakt zu kommen. Das bei der Unterschriftenübergabe angedachte Fachgespräch mit Verwaltung, Politik, Unterstützer*innen soll am 13.10.23 stattfinden. Eine Begehung des Hauses vor dem Termin ist von Seite der Mieter*innen geplant.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/740>

Oldenburger Straße 8

Positive Aussagen über private Vermieter, man kann mit ihnen bei Mieterhöhungen verhandeln, aber früher war es noch familiärer (Info Kiezfest). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1073>

Oldenburger Straße 38

(zuletzt April-Prot.) Jahrelange Auseinandersetzung über Mietminderung wegen Wasserschaden. Streit über angebliche Modernisierung, die keine war, Vollstreckung musste angedroht werden, im Gegenzug Mietschulden behauptet. Das ist anstrengend und belastend, trotz positiven Urteilen vor Gericht. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/753>

Quitowstraße 114

Mieter*innen hatten sich ohne Erfolg gegen den Aufbau einer Mobilfunkantenne gewehrt (Info Kiezfest). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1074>

Rathenower Straße 23

(zuletzt Juni-Prot.) Räumungsklage heute Vormittag verhandelt. Gibt früheres Urteil zur Mängelbeseitigung der Wasserschäden (verursacht durch Dachgeschossausbau), in dem die Richterin urteilte, dass wegen der vollgestellten Wohnung keine weitergehende Mängelbeseitigung vom Vermieter gemacht werden müsse und die „nicht vertragsgemäße Nutzung der Wohnung“ angesprochen wurde. Das Argument wurde für die Räumungsklage genutzt. Versuch einer Güteverhandlung scheitert zunächst. Verschiedene Fotos werden diskutiert, die den Zustand der Wohnung dokumentieren sollen. Richterin sieht keine überwiegenden Erfolgsaussichten, da keine substantziellen Verletzungen der Mieterpflichten nachgewiesen wurden, wie z.B. Substanzgefährdung, Lärm, Gerüche, Schädlingsbefall. Die Parteien einigen sich, dass noch in 2023 eine Begehung der Wohnung mit Vertretern der Hausverwaltung und beiden Anwälten stattfinden soll. Nachtrag: das ist Ende November geplant. Wenn daraus keine Einigung folgt geht der Räumungsprozess im Februar 2024 weiter.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/491>

Rostocker Straße 50

Adler Group, ca. 80 Wohnungen (weitere Häuser von Adler Rostocker Str. 55 / Huttenstr. 6-7, insg. 125 WE.). Vor 2 Jahren gab es eine Strangsanierung. Aktueller Bericht über gravierende Mängel: Fahrstuhl 3 Monate kaputt, dreckig, Haustür offen, Einbrüche, auch in Keller, dort auch Obdachlose, schlechte Dämmung, Fenster und Elektroanlagen renovierungsbedürftig, Tor zum Hof ist seit Jahren kaputt. Einzelne Mieter*innen haben Mängel gemeldet mit unterschiedlichem Erfolg bei Mängeln innerhalb der Wohnungen. Die Verbesserung der allgemeinen Wohnbedingungen soll jetzt kollektiv organisiert werden. Dabei hilft die Mieter*innengewerkschaft. Haustürgespräche, Aktiventreffen. Plan ist einen Brief mit ausführlicher Mängelanzeige, Briefübergabe, Frist 1-2 Wochen für Reaktion, danach Kundgebung und Herstellen von Öffentlichkeit. Der RTgG ist zu der Hausversammlung am 14.10.23 eingeladen. Diskussion über die Schwierigkeit kollektiver Mieter*innenkämpfe. Der übliche juristische Weg sieht anders aus, aber viele Mieter*innen haben davor Angst. Bisher wurde noch nicht mit einer einstweiligen Verfügung zur Instandsetzung gearbeitet.

Mieter berichtet über die erfolgreiche Organisation der Mieter*innengewerkschaft gegen Blaczko, bei der eine Richterin anerkannt hatte, dass die Probleme nicht individuell sind. Dabei ging es um ein anderes Thema: vorgetäuschte Untermietverträge zur Umgehung der Mietpreisbremse.

Links: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1022/blaczko-unterliegt-vor-gericht-mit-teilgewerblichen-vertraegen-die-mietpreisbremse-auszuhebeln-102207a.htm> und

<https://mg-berlin.org/vernetzungen/blaczko-vernetzung/>

Zum Haus: <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/490> und <https://mg-berlin.org/mit-einem-haus-faengt-es-an/>

Tegeler Straße 2 (Seitenflügel, Mettmannkiez)

Die Räumungsklage gegen den letzten Mieter hat Bayer in 1. Instanz verloren, der Richter soll das Ansinnen für vollkommen unbegründet erklärt haben. Dennoch gingen die Bayer-RA sofort in Revision. Der Termin für die 2. Instanz steht noch nicht fest. In dieser Wohnung ist seit langem das Gas abgestellt, also kein warmes Wasser und keine Heizung. Guthaben werden nicht ausgezahlt (Info tel. 3.10.). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/967>

Turmstraße 11

(zuletzt Sept.-Prot.) Kleine Anfrage nicht beantwortet. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/592>

Turmstraße 74

N. hatte Flyer im Haus verteilt, um auf den Vorbescheid zum „Neubau eines Wohnhauses“ in der Genehmigungsliste von März 2023 hinzuweisen, und hat dabei auch mit der Hausverwaltung gesprochen, die sagte, dass sie von einem Bauantrag nichts wisse. Aus gewöhnlich gut informierten Kreisen haben wir erfahren, dass das Vorhaben abgelehnt worden sei, weil zu viel Baumasse und zu hoch gebaut werden sollte. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1056>

Waldstraße 43 + 43 A

(zuletzt Sept.-Prot.) Erneute Räumungsklage, Gerichtstermin im Januar 2024, Treubau GmbH, neue Hausverwaltung, neues Konto für Mietzahlung war nicht bekannt, deshalb ging Miete an alte Ahlsen HV, Geld zurück nach Monaten, Mieter musste Kto-Nr. im Internet recherchieren, da keine Mitteilung des Wohnungseigentümers. Instandsetzung muss gerichtlich eingefordert werden. Die Heizung lief gestern noch nicht. Im Haus wird eine 1-Zimmer-Whg. Für 2.000 € vermietet.

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/175>

Waldenserstraße 14

Spekulativer Leerstand, Wasserschäden, Mängel, Eigentümer in Großbritannien (Info Kiezfest).

<https://moabit.crowdmap.com/reports/view/1072>

Waldstraße 55

Mehrere Mieter*innen haben erfolgreich die Mietpreisbremse gezogen. In einem Fall wurde Miete halbiert (Info Kiezfest). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/991>

Wittstocker Straße 10 / Berlichingen 18

Staffelmieten, es gibt Mietpreisbremse-Prozesse in einem Fall ca. 500 Euro/Monat weniger zu zahlen (Info Kiezfest). <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/126>

Wittstocker Straße 19

(zuletzt Sept.-Prot.) Adler Group: die Heizung ist noch nicht angeschaltet. Neue Mieter*innen zahlen doppelt so viel oder mehr. <https://moabit.crowdmap.com/reports/view/546>

Recherchen in Bauantrags- und Genehmigungslisten

Die Bauantrags- und Genehmigungslisten sind aktuell bis Oktober 2023 online und für die Crowd Map Moabit (<https://moabit.crowdmap.com>) ausgewertet.

Die Listen sind hier zu finden:

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.685362.php>

Es lässt sich in den Listen aber nur erkennen, dass der Vorgang abgeschlossen ist, ob genehmigt oder nicht, das müssen Mieter*innen jeweils beim Bauamt erfragen.

Ausgewählte Bauanträge und ausgewählte Häuser in den Genehmigungslisten von August - Oktober 2023 folgen im nächsten Protokoll.

3) Nächste Aktivitäten

Flyerverteilung und Infostände machen Pause bis zum nächsten Treffen.

Teilnahme an der Hausversammlung der Rostocker Straße 50 am Sa. 14.10.23

4) Berichte von Veranstaltungen - entfällt

5) Verschiedenes und Termine

Kontakt mit Mieter*innen der Seestraße 110, die vergeblich für das Vorkaufsrecht gekämpft hatten. Problematik des Vorkaufsrechts, das jetzt nur noch bei starken Mängeln angewandt werden kann. Enttäuschung über wenig Interesse des Bezirksamts. Verschleppung durch späte Information der Mieter*innen, keine vollständige Begehung des Hauses, Baustadtrat Gothe redete schön, machte wenig. Seine Behauptung: Milieuschutz schützt vor Verdrängung, keine Mieter*innen bekannt, die wegen Modernisierung ihre Wohnung verloren hätten. Angeblich sei das Haus nicht vernachlässigt genug um Vorkauf anzuwenden.

B. hat Berliner Heft zur Europacity

Termine:

Einladung zur Veranstaltung in der Refo mit Theater X, DW enteignen „**Alles muss raus!**“ mit vielen Redebeiträgen und Bands – **Sa. 21.10.23** 15-22 Uhr, Wickefstraße 32

Ortsgruppe Moabit der Mieter*innengewerkschaft trifft sich **jeden 2. und 4. Mittwoch 17-19 Uhr** im JVB, Turmstraße 10.

Wohnen klimagerecht organisieren, 10.-12.11.23: https://www.rosalux.de/veranstaltung/es_detail/XVCF4/wohnen-klimagerecht-organisieren

Gemeinsam gegen Eigenbedarfskündigungen, Sa. 18.11.23, 14-18 Uhr, Kiezraum auf dem Dragonerareal, Obentrautstr. 19-21

Gedenkaktion anlässlich des 80. Todestages von Otilie Pohl, So. 2.12.23, 11 Uhr, Beusselstr. 43

Kassenstand: 60,00 €

Der nächste RTgG

Der nächste Runde Tisch findet statt am Dienstag, 14. November 2023 um 19 Uhr, im Stadtschloss Moabit, Nachbarschaftstreff, Rostocker Straße 32 b.