

**Informationssammlung für Häuser,  
die in Eigentumswohnungen umgewandelt sind  
oder vor der Umwandlung stehen.**



**[www.200haeuser.de](http://www.200haeuser.de)**

**E-Mail: [info@200haeuser.de](mailto:info@200haeuser.de)**

**Facebook, Twitter & Instagram [@200haeuser](https://www.instagram.com/200haeuser)**

## Hinweis:

Dies ist eine interaktive PDF-Datei.

Unterstrichene Wörter bringen Euch innerhalb des Dokuments zu weiterführenden Informationen. Links die zu Webseiten im Internet führen sind in orangefarbener Schrift gekennzeichnet.

## Inhaltsverzeichnis

<u>Abgeschlossenheitsbescheinigung.....</u>	<u>4</u>
<u>Abfindungen.....</u>	<u>4</u>
<u>Abmahnungen .....</u>	<u>4</u>
<u>Abwendungsvereinbarung .....</u>	<u>4</u>
<u>Akelius-Dossier .....</u>	<u>5</u>
<u>Aufteilung.....</u>	<u>5</u>
<u>Aufkleber anbringen.....</u>	<u>5</u>
<u>Bauarbeiten im und am Haus .....</u>	<u>5</u>
<u>Bauaufsicht .....</u>	<u>7</u>
<u>Baumschutz .....</u>	<u>7</u>
<u>Behörden .....</u>	<u>7</u>
<u>Demonstration und Versammlung .....</u>	<u>8</u>
<u>Best Practice.....</u>	<u>8</u>
<u>Eigenbedarfskündigungen .....</u>	<u>8</u>
<u>Eigentümerrecherche .....</u>	<u>9</u>
<u>Eigentumswohnungen .....</u>	<u>9</u>
<u>Entmietung.....</u>	<u>10</u>
<u>Erhaltungssatzung BauGB §172 .....</u>	<u>10</u>
<u>Grundbucheinsichtsstelle.....</u>	<u>11</u>
<u>Hausgemeinschaft organisieren .....</u>	<u>11</u>
<u>Kundgebung .....</u>	<u>11</u>
<u>Kündigungsfristen und -schutz bei Umwandlung.....</u>	<u>11</u>
<u>Informationsfreiheitsgesetz (IFG) .....</u>	<u>12</u>
<u>Informationsveranstaltung des Eigentümers/Hausverwaltung.....</u>	<u>12</u>
<u>Mediation .....</u>	<u>13</u>
<u>Leerstand.....</u>	<u>13</u>
<u>Mieterberatungen in Berlin.....</u>	<u>13</u>

<u>Mietminderung.....</u>	<u>13</u>
<u>Milieuschutzgebiet - soziales Erhaltungsgebiet.....</u>	<u>13</u>
<u>Plakate anbringen.....</u>	<u>14</u>
<u>Transparente an der Fassade.....</u>	<u>14</u>
<u>Umwandlung.....</u>	<u>14</u>
<u>Vorkaufsrecht.....</u>	<u>15</u>
<u>Wohnungsbesichtigungen.....</u>	<u>15</u>
<u>Wohnungseigentumsgesetz (WEG).....</u>	<u>16</u>
<u>Zettel anbringen.....</u>	<u>16</u>
<u>Zwangsräumung.....</u>	<u>17</u>

**Die nachfolgenden Tipps und Hinweise stellen keine Rechtsberatung dar und sollen diese auch nicht ersetzen.**

Bei unseren regelmäßig stattfindenden Netzwerktreffen haben wir schnell festgestellt, dass es Themengebiete gibt, über die wir immer wieder sprechen, weil sie alle Hausgemeinschaften, die von Umwandlung betroffen sind bewegen.

Es hat sich gezeigt, dass nur wir Betroffene sehen und erleben, was mit den Menschen in umgewandelten Häusern passiert. Welche Fragen sich die Mietenden stellen, welche Ängste und Sorgen sie haben aber auch wie stärkend, inspirierend und motivierend es sein kann sich mit anderen auszutauschen, zu vernetzen und gemeinsam dafür zu kämpfen, dass sich gesellschaftlich und politisch etwas verändert.

Wenn auch Du Teil des Netzwerks #200Häuser werden möchtest [schreib uns](#).

So, nun geht es aber rein in Themengebiete. Die Auflistung erfolgt in alphabetischer Reihenfolge.

## **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Bevor ein Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden kann, muss die Eigentümerin eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Bauamt beantragen. Sie zeigt an, dass die Eigentumswohnung im Sinne des „[Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht](#)“ baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgetrennt sind. [Weiterlesen](#)

Siehe auch [Wohnungseigentumsgesetz \(WEG\)](#)

## **Abfindungen**

Es ist möglich, dass die Eigentümerin den Mieter\*innen eine Abfindung anbietet damit sie ausziehen. Ausgeglichen werden sollen Kosten, die durch den Verlust der Wohnung entstehen. Allerdings gibt es dazu keine gesetzliche Regelung und auch keinen gesetzlichen Anspruch. Aus diesem Grund sollte von einem Mietrechtsanwalt ein sogenannter Mietaufhebungsvertrag aufgesetzt werden. Neben der Höhe der Abfindung sollte darin auch geregelt werden wann und wohin das Geld überwiesen wird und was dafür geleistet wird.

[Weiterlesen](#)

Siehe auch [Mieterberatung](#)

## **Abmahnungen**

Wenn Mieter\*innen gegen Regelungen aus dem Mietvertrag verstoßen, kann der Vermieter mit einer Abmahnung darauf reagieren.

Die gängigsten Gründe für Abmahnungen sind

- unpünktliche Mietzahlungen
- rechtsirrtümliche Mietminderungen
- unerlaubte Weitergabe der Wohnung an Dritte
- Ruhestörungen

Wichtig: Makler, Mietmanager, Handwerker, Baufirmen etc. dürfen keine Abmahnungen schicken (auch nicht über Anwälte). Dies kann nur die Eigentümerin. Wenn die Eigentümerin einen Anwalt beauftragt, muss dieser eine korrekte Vollmacht vorlegen. [Weiterlesen](#)

## **Abwendungsvereinbarung**

Der Käufer eines Hauses kann die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts durch Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung verhindern (§ 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Für bereits umgewandelte Häuser greift diese Regelung leider nicht.

Eine **Abwendungsvereinbarung** beinhaltet regelmäßig folgende Einschränkungen:

- Keine Antragstellung für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Keine Antragstellung auf Genehmigung einer Umwandlung von Wohnungen nach § 172 Abs. 1 BauGB
- Verzicht auf Nutzungsänderung
- Keine Durchführung von baulichen Veränderungen und Modernisierungen, die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung im Quartier hinausgehen (z.B. keine zusätzlichen Balkone, keine Aufzüge)
- Kappung des Modernisierungszuschlages
- Bei Neuvermietung von Wohnraum keine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel

Weiterlesen

- [beim Berliner Mieterverein](#)
- [bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen](#)

Siehe auch [Milieuschutzgebiet](#)

### **Akelius-Dossier**

Das Immobilienunternehmen Akelius hat seinen weltweit wichtigsten Standort in Berlin aufgebaut. Etwa ein Viertel des gesamten Häuserbestands (ca. 870 Häuser!) befindet sich hier. Fragen die sich die Akelius Mieter\*innen stellen sind: Welches Geschäftsmodell verfolgt Akelius in Berlin? Wie wirkt es sich auf die Mieter\*innen aus? [Weiterlesen](#)

### **Aufteilung**

Die sogenannte Teilungserklärung regelt die formelle Aufteilung eines Hauses. Sie beschreibt um was für eine Immobilie es sich handelt, ob es Stellplätze, Tiefgarage, Gartenanlagen etc. gibt und ob es sich um ein reines Wohnhaus oder um ein gemischtes Wohn- und Gewerbehaus handelt.

Weiterlesen

- [bei Immowelt.de](#)
- [bei die Wohneigentümer e.V.](#)

Download einer [Muster-Teilungserklärung](#)

### **Aufkleber anbringen**

Frage: Darf ich an der Wohnungstür (außen) oder am Fenster (außen) Aufkleber, Plakate, Zettel oder ähnliches anbringen?

Antwort: Nein. Gemietet wird nur die Innenseite der Türe und auch die Innenseite der Fenster.

Weitere Infos zu Plakaten, Banner und Aufkleber anbringen findet ihr [hier](#).

### **Bauarbeiten im und am Haus**

#### Baugerüst am Haus

Informiert schnellstmöglich Eure Hausratversicherung über das Gerüst am Haus und lasst Euch den Eingang des Schreibens bestätigen. [Weiterlesen](#)

Wird die Haus- oder Hoffassade wegen Bauarbeiten eingerüstet, kann die Miete gemindert werden. Dies geht auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zurück, auf die der Deutsche Mieterbund hinweist (Aktenzeichen: VIII ZR 129/09). [Weiterlesen](#)

Siehe auch [Mietminderung](#)

### Baumfällarbeiten

Im Zuge von Baumaßnahmen kann es sein, dass der Vermieter die bauausführende Firma beauftragt Bäume zu beseitigen. Dies ist nicht immer zulässig.

Siehe auch Baumschutz

### Lärm

Baumaßnahmen bringen oft auch Lärm und Schmutz mit sich.

Darum empfiehlt es sich ein Lärmprotokoll zu führen und die Baumaßnahmen regelmäßig zu dokumentieren (Fotos, Gedächtnisprotokolle).

Ein Lärmprotokoll sollte folgende Punkte umfassen:

- Datum
- Beginn Ende des Lärms (Uhrzeit)
- Art des Lärms
- Verursacher des Lärms
- Zeugen
- Unterschrift

Auch sollte darin festgehalten sein, welche Auswirkungen der Lärm hatte. Z.B.: Schlaf wurde gestört, Ruhezeiten nicht eingehalten, konzentriertes Lesen war nicht möglich, Fenster mussten geschlossen werden.

Der Lärm an sich kann mit einer App oder einem entsprechenden Messgerät gemessen werden. Das ist allerdings nicht unbedingt erforderlich, da i.d.R. klar ist, wie laut ein Presslufthammer oder eine Bohrmaschine ist. Weitere Infos zum Thema Lärmmessung gibt es [hier](#).

Weitere Informationen und ein Musterlärmprotokoll findet ihr [hier](#).

Siehe auch Mietminderung

### Schmutz

Baustaub und Schmutz im Treppenhaus und im Eingangsbereich kann eine große Belastung für Mietende sein.

Damit dieser nicht auch noch in die Wohnung gelangt empfiehlt es sich feuchte Wischlappen vor und hinter die Wohnungstür zu legen. So hält man den Staub aus der Wohnung draußen und man trägt ihn auch nicht an den Schuhen in die Wohnung. Ein Vorhang hinter der Wohnungstür kann ebenfalls hilfreich sein.

Ihr könnt Euch auch überlegen Freitagabends, wenn die Bauarbeiter im Wochenende sind, das Treppenhaus selbst zu wischen.

Siehe auch Mietminderung

### Schwarzarbeit

Wenn ihr vermutet, dass auf der Baustelle schwarzgearbeitet wird, sollte dies umgehend den zuständigen Behörden gemeldet werden.

Siehe auch Behörden

## **Bauaufsicht**

Ungesicherte Baustellen, Stolperstellen auf dem Gehweg und im Treppenhaus, fehlendes Licht im Treppenhaus, nicht genehmigte bauliche Veränderungen sind Mängel die der Bauaufsicht gemeldet werden sollten.

Vorgehen: Ort, Datum, Uhrzeit notieren und Mängel fotografieren sowie Nachbarn als Zeugen dazu holen. Dann die Bauaufsicht informieren, den Mangel anzeigen und bitten die Baustelle zu überprüfen sowie die Probleme zu beheben.

Wichtig: Dranbleiben und immer wieder nachhaken.

Zur Serviceseite [Bau- und Wohnungsaufsichtsämter in Berlin](#).

## **Baumschutz**

Die Berliner Baumschutzverordnung schützt alle Laubbäume, die Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel, soweit sie einen Stammumfang von mindestens 80 Zentimeter haben (50 Zentimeter bei mehrstämmigen Bäumen) haben. Das gilt auch für Bäume auf Privatgrundstücken.

Das bedeutet: Diese Bäume dürfen nicht gefällt oder beschädigt werden. Eine Fällung muss vom Eigentümer/der Hausverwaltung im Vorfeld beantragt werden. Zuständig sind die [Umwelt- und Naturschutzämter](#) des jeweiligen Bezirks. [Weiterlesen](#)

## **Behörden**

Die zuständigen Sacharbeiter\*innen für die Erhaltungsgebiete sind in den Berliner Bezirken im Fachbereich Stadtplanung angesiedelt.

## Ordnungsamt

Hier könnt ihr Meldungen zu folgenden Themengebieten platzieren (Auszug):

- Abfälle wie z.B. Bauabfälle, Bauschutt, Elektroschrott, Sperrmüll
- Bauaufsicht
- Baumschutz
- Lärm von z.B. Baustellen, Haus- und Nachbarschaftslärm (indoor/outdoor)
- Sondernutzung z.B. von Bauschutt- und Abfallcontainern
- Und vieles mehr

## Ordnungsamt-Online

### Schwarzarbeit melden

Schwarzarbeit liegt unter anderem vor, wenn:

- ohne erforderliche Anmeldung bei Gewerbeamt oder Handwerkskammer Dienst- oder Werkleistungen erbracht werden,
- Beschäftigte nicht zur Sozialversicherung angemeldet werden, die steuerrechtlichen Pflichten nicht erfüllt werden,
- ausländische Staatsangehörige ohne erforderliche Genehmigung beschäftigt werden,
- Beschäftigte ohne Genehmigung an Dritte verliehen werden,
- der gesetzliche geschuldete Mindestlohn nicht gezahlt wird,
- eine sogenannte "Scheinselbstständigkeit" besteht.

Gemeldet werden sollte diese der [Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft](#) und parallel auch dem [Zoll](#).

Siehe auch [Bauaufsicht](#)

Siehe auch [Baumschutz](#)

## Demonstration und Versammlung

Ihr plant eine Demonstration, eine Kundgebung, ein Straßenfest?

Diese könnt ihr [online anmelden](#).

## Best Practice

### Eigentümer gegen Altm Mieter.

Der Berliner, der einfach nicht auszieht. Ein Investor will ihn loswerden. Doch Sven Fischer ignoriert fristlose Kündigungen, wehrt sich gegen Schikanen – und siegt vor Gericht.

[Weiterlesen](#)

### Neuanfang statt Kündigung - Mieter finden ihren "Investor mit Herz"

Investoren kaufen Häuser, kündigen Mietern und verkaufen teuer. Dass es anders laufen kann, zeigt ein Fall, an dem ein prominenter Unternehmer beteiligt ist. [Weiterlesen](#)

### „Ich bin happy“ - Das Monopoly in der Karl-Marx-Allee hat ein Ende

Es ist die „große Lösung“: Das Land Berlin sichert sich 670 Wohnungen, die Deutsche Wohnen geht leer aus. Mieter und Senatsmitglieder sprechen von einem Erfolg. [Weiterlesen](#)

### Das Haus kaufte sich selbst, damit es Niemandem mehr gehört.

2016 sollte das Haus in der Zossener Straße 48 an einen Investor verkauft werden, der es noch vor Abschluss des Kaufs direkt an eine Investmentgesellschaft in Luxemburg weiter veräußern wollte. Inzwischen ist das Haus Teil des [Mietshäuser Syndikats](#) geworden.

[Weiterlesen](#)

### Stop Gentrification

Die Reichenberger Straße 114 ist ein Mietshauskomplex in Berlin-Kreuzberg, dessen Bewohner\_innen sich mit Solidarität, Kunst und Protest gegen Verdrängung wehren.

[Weiterlesen](#)

### Beiträge zum Thema Abwendungsvereinbarung

Die Berliner Woche hat eine Vielzahl an Beiträgen zum Thema Abwendungsvereinbarung gesammelt. [Weiterlesen](#)

## Eigenbedarfskündigungen

Der Vermieter darf nur bei berechtigtem Interesse kündigen. Die Gründe dafür hat der Vermieter stets darzulegen, und im Streitfall auch zu beweisen ([vgl. § 573 BGB](#)). Eine Kündigung ohne Angaben von Gründen ist demnach unwirksam. Ausgeschlossen ist auch eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung. [Weiterlesen](#)

Wenn der Eigentümer im Kündigungsschreiben mitteilt, dass einer seiner Angehörigen einziehen möchte stellt sich die Frage:

Wer zählt zu den Angehörigen?

Hier eine Übersicht:

- Eltern
- Großeltern
- Kinder (auch Stiefkinder)

- Geschwister
- Neffen, Nichten
- Ehegatten (auch in Trennung befindlich)
- eingetragene Lebenspartner\*innen
- Enkel
- Schwiegereltern (außer nach Scheidung)

### Weiterlesen

Wichtig zu wissen: Wenn die Wohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt wurde, hast Du ein berechtigtes Interesse an einer Einsichtnahme ins Grundbuch. Über das Grundbuchamt kannst Du prüfen, ob der Vermieter noch andere Häuser oder Wohnungen hat, in dem sich möglicherweise freistehende oder freiwerdende Wohnungen befinden, in den die Angehörigen oder der Eigentümer selbst einziehen könnten. Die Rechtsgrundlage hierfür ist eine Entscheidung des Landgerichts Mannheim, Beschluss v. 22.1.1992, 6 T 26/91, WuM 1992 S. 130. [Weiterlesen](#)

Siehe auch [Eigentümerrecherche](#)

Siehe auch [Umwandlung](#)

### **Eigentümerrecherche**

Es ist immer gut zu wissen, wem das Haus bzw. die Wohnung, in der Du wohnst gehört. Beim Grundbuchamt kannst Du nachsehen wie der Eigentümer heißt, bzw. wie der korrekte Firmenname der Firma lautet, der das Haus oder die Wohnung gehört. Entweder notierst Du Dir den Namen vor Ort oder Du nimmst einen Grundbuchauszug als Ausdruck mit. Die Kosten dafür liegen bei 20,00 € pro Auszug (Stand Juli 2019). Als Mieter\*in hast Du ein berechtigtes Interesse Einsicht zu nehmen.

Wichtig: Personalausweis und Mietvertrag zum Grundbuchamt mitnehmen. Vor Ort sagst Du dann, dass Du gerne wissen möchtest wer der Eigentümer des Hauses oder der Wohnung ist.

[Melde Dich bei uns.](#) Wir unterstützen Dich gern bei der weiteren Recherche.

Einen ersten Einblick über den Eigentümer bekommt ihr fast immer bei [North Data](#).

[Suchaktion:](#) Welche Häuser in Berlin gehören diese 75 Briefkastenfirmen?

Weitere interessante Links zum Thema Recherche:

- [Correctiv](#) – Recherchen für die Gesellschaft
- [Netzwerk Steuergerechtigkeit](#) - Gemeinsam für gerechte, solidarische und nachhaltige Finanzsysteme - gegen Steuerflucht und Schattenfinanzwirtschaft weltweit

### **Eigentumswohnungen**

Eine Eigentumswohnung ist gemäß [Wohnungseigentumsgesetz \(WEG\)](#) eine Form des Eigentums an einer einzelnen Wohnung in einer „Eigentumswohnanlage“.

Jede Wohnung erhält bei der Entstehung ein eigenes Wohnungs-Grundbuchblatt und kann wie jede andere Immobilie verkauft, mit Grundpfandrechten belastet oder vererbt werden.

## Entmietung

Hinweis: Bei den folgenden Texten handelt es sich um Auszüge aus der Presseberichterstattung.

### Die zweifelhaften Methoden einiger Vermieter

Bei dem Versuch, sich den unangenehmen Altmietern zu entledigen, entwickelt so mancher Vermieter ungeahnte Kreativität. So berichtete die Münchner Abendzeitung über folgende skurrile Fälle: Ein Vermieter hat plötzlich das Wasser abgestellt und nach Protesten der Mieterschaft einfach ein Dixie-Klo in den Hof gestellt. Ein anderer ließ in bereits leerstehenden Wohnungen des Hauses bis früh am Morgen „Abrisspartys“ feiern, um auch die restlichen Mieter zu vertreiben. Und so mancher Mieter hatte aufgrund einer Dachsanierung wochenlang buchstäblich kein Dach über dem Kopf. Derartige Methoden sind zwar selbstverständlich nicht rechtens, jedoch ist ein juristisches Vorgehen nervenaufreibend und langwierig, so dass viele Mieter kleinbegeben. [Weiterlesen](#)

„Das Spektrum der so verstandenen Entmietungsfälle umfasst unberechtigte Kündigungen, diverse Mahnungen oder Abmahnungen ohne sachlichen Grund, Mieterhöhungen - sowohl begründet als auch unbegründet, Ankündigungen von umfassenden Sanierungsarbeiten im Haus, die Durchführung von Baumaßnahmen im oder am Haus, Lärm, Dreck, unterbrochene Wasser- oder Stromzufuhr, Verwahrlosung des Hauses oder der Wohnung“, sagt Ulrich Ropertz, Geschäftsführer und Leiter der Pressestelle des Deutschen Mieterbunds. [Weiterlesen](#)

Es gibt Vermieter, denen ist jedes Mittel recht, um die alten Bewohner mit ihren Billigmieten loszuwerden. Da fällt wochenlang das Fernsehen, die Heizung oder der Strom aus, da werden Mieter gezwungen, sich ein Dixie-Klo im Hof zu teilen, weil die Bäder leider saniert werden müssen. Da werden Dächer abgedeckt und so lange offenstehen gelassen, bis ein heftiger Regen die Wohnungseinrichtung des Obergeschosses ruiniert.

Mieter werden vorübergehend in Ausweichwohnungen umquartiert, die dann nur halb so groß oder so hässlich sind, dass man sich doch fragt, ob man sich nicht gleich selbst eine schönere Wohnung sucht. Es ist eine dauerhafte Zermürbungstaktik, bei der fast jeder früher oder später aufgibt. [Weiterlesen](#)

### **Erhaltungssatzung BauGB §172**

Die Erhaltungssatzung ist die Rechtsgrundlage der Bezirke um Milieuschutzgebiete ausweisen zu können.

Folgende Schutzziele definiert die Erhaltungssatzung:

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sogenannter Milieuschutz) oder
- Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen

[Link zum Gesetz](#)

Siehe auch [Milieuschutzgebiet](#)

## Grundbucheinsichtsstelle

Das Grundbuchamt befindet sich in Berlin bei den jeweiligen [Amtsgerichten der Bezirke](#). Beim Grundbuchamt kannst Du einen Grundbuchauszug erhalten. [Meldet Euch bei uns](#), wir helfen Euch gerne bei der weiteren Recherche.

Siehe auch [Eigentümerrecherche](#)

## Hausgemeinschaft organisieren

Gerade wenn Veränderungen im Haus anstehen ist es gut, sich mit seinen Nachbar\*innen auszutauschen und zu vernetzen. Darum empfehlen wir:

- Redet mit Euren Nachbarinnen und Nachbarn über das, was in Eurem Haus passiert
- Organisiert eine Mieter\*innenversammlung (Handzettel in die Briefkästen mit einem verständlichen Text um was es geht und wo ihr Euch treffen wollt. Ggf. auch mehrsprachig je nachdem wie sich Eure Hausgemeinschaft zusammensetzt)
- Richtet eine Mailingliste und/oder Whatsapp Gruppe und/oder gemeinsame Arbeitsplattform (z.B. bei <https://trello.com/de>) ein
- Klärt ob jemand aus Eurem Haus Mitglied im Berliner Mieterverein oder der Berliner Mietergemeinschaft ist. Wenn ja, ruft dort an und vereinbart einen Termin für eine Hausversammlung.

Weiterlesen

- [beim Berliner Mieterverein](#)
- [bei der Berliner Mietergemeinschaft](#)
- Workshop [„wie kommt ihr mit Euren Nachbar\\*innen ins Gespräch“](#)

Es ist normal, dass sich Menschen verschieden stark engagieren. Wichtig aber ist, auch diejenigen mitzunehmen und einzubinden, die sich nicht aktiv beteiligen.

## Kundgebung

Ihr plant eine Demonstration, eine Kundgebung, ein Straßenfest?

Diese könnt ihr [online anmelden](#).

## Kündigungsfristen und -schutz bei Umwandlung

Je nachdem, wann die Wohnung, in der Du wohnst in Eigentum umgewandelt wurde gelten in Berlin unterschiedliche Kündigungsfristen.

Fall 1: Die Mietwohnung wird nach Deinem Einzug in Eigentum umgewandelt und soll nun das erste Mal verkauft werden.

- a. Die Wohnung liegt in einem Milieuschutzgebiet  
7 Jahre keine Kündigung möglich  
plus weitere 5 Jahre Kündigungssperrfrist ab dem Zeitpunkt, zu welchem die Wohnung das erste Mal an einen Dritten verkauft wird
- b. Die Wohnung liegt nicht in einem Milieuschutzgebiet:  
10 Jahre Kündigungssperrfrist

Siehe auch [Vorkaufsrecht](#)

Die Kündigungssperrfrist beginnt mit der Eintragung des ersten Erwerbers nach der Umwandlung in das Grundbuch zu laufen.

Berliner Mietfibel: [Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen](#)  
Umwandlungsverordnung – [Die 20 wichtigsten Fragen](#)  
Kündigungssperrfristverordnung: [Längerer Schutz vor Eigenbedarf in sechs Bezirken](#)

Fall 2: Du ziehst in eine Wohnung, die in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegt und das Haus wurde schon umgewandelt.

Hier haben neue Mieter\*innen leider nicht die gleichen Rechte wie Bestandsmieter. Wurde die Wohnung unter der „7 + 5“ Regelung aufgeteilt, dann bedeutet das für die neuen Mieter\*innen, dass die 7 Jahre, in der die Wohnung ausschließlich den Mieter\*innen zum Kauf angeboten werden darf, schon „laufen“. Die 7 Jahre fangen mit dem Einzug nicht neu an zu zählen. Zudem entfällt für die neuen Mieter\*innen der sich ansonsten anschließende 5 Jahres-Schutz vor Eigenbedarfskündigungen.

Fall 3: Du ziehst in eine Wohnung, die nicht in einem sozialen Erhaltungsgebiet liegt und das Haus wurde schon umgewandelt, jedoch ist noch kein Wohnungseigentum begründet worden.

Ist die neu angemietete Wohnung bereits umgewandelt aber noch nicht verkauft, gilt nach Verkauf und einer rechtsgültigen Eigenbedarfskündigung, die Kündigungsfrist nach Gesetz. 3, 6 oder 9, Monate.

Fall 4: Die Wohnung war schon eine Eigentumswohnung als Du eingezogen bist.

Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen:

- Mietdauer < 5 Jahre Kündigungsfrist 3 Monate
- Mietdauer > 5 Jahre Kündigungsfrist 6 Monate
- Mietdauer > 8 Jahre Kündigungsfrist 9 Monate
- In alten, bis Herbst 2001 abgeschlossenen Mietverträgen steht oft, dass nach 10 Jahren Mietzeit eine 12-monatige Kündigungsfrist durch den Vermieter einzuhalten ist. Diese Regelung ist auch heute noch wirksam. Der Vermieter muss sich an diese vertragliche Regelung halten, er kann dann nur mit einer Frist von 12 Monaten kündigen schreibt der [Mieterbund](#).

Siehe auch [Milieuschutzgebiet](#)

### **Informationsfreiheitsgesetz (IFG)**

Das [Informationsfreiheitsgesetz des Bundes](#) begründet den Anspruch auf Zugang zu behördlichen Informationen. Mitunter fordert die Behörde den/die Auskunftssuchenden auf, eine Begründung für ihre Einsichtnahme abzugeben. Neben anderen Gründen wurden auch schon “Kontrolle des Verwaltungshandelns” und “politische Willensbildung” akzeptiert. Sollte die Behörde die Einsichtnahme ablehnen oder nur teilweise Auskunft erteilen, dann muss sie dies begründen. Den entsprechenden Passus findest Du [hier](#).

### **Informationsveranstaltung des Eigentümers/Hausverwaltung**

Manche Hausverwaltungen/Eigentümer laden zu einer Informationsveranstaltung ein, um die Mieter\*innen über die anstehenden Veränderungen zu informieren. Neben der Vorstellung von Projektbeteiligten, Erläuterung von anstehenden Baumaßnahmen und Erläuterung zur Umwandlung der Wohnungen ist bei solchen Informationsveranstaltungen i.d.R. auch eine offene Fragerunde vorgesehen.

Es empfiehlt sich darum im Vorfeld einen Fragenkatalog innerhalb der Hausgemeinschaft auszuarbeiten.

Wichtig: Führt Gespräche immer zusammen und lasst Euch nicht vereinzeln. Eine beliebte Taktik ist, die Wortführer aus dem Haus zum „umgarnen“ und mit zusätzlichen „Goodies“ (längerer Kündigungsschutz, höhere Abfindungen etc.) ruhigzustellen.

### **Mediation**

Die eine oder andere Hausgemeinschaft unseres Netzwerks hat gute Erfahrungen damit gemacht mit dem Eigentümer und/oder dem Immobiliendienstleister, der die Wohnungen vermarkten soll eine Mediation durchzuführen. Mediation bedeutet Vermittlung, ist freiwillig und ermöglicht Lösungen, die beiden Seiten gerecht werden. [Weiterlesen](#)

### **Leerstand**

Wohnungen, die länger als drei Monate leer stehen, fallen dann unter das Zweckentfremdungsverbot. Ziel des Zweckentfremdungsverbots ist der Schutz des vorhandenen Wohnraums vor der Umwandlung in Gewerberaum, in Ferienwohnungen und vor Abriss und Leerstand. Allerdings gibt es auch einige [Ausnahmeregelungen](#) wie z.B. Wohnraum zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird und deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar ist oder leer steht. [Weiterlesen](#)

Zweckentfremdung [online melden](#).

Weitere Information zum Thema [Zweckentfremdungsverbotsverordnung](#).

### **Mieterberatungen in Berlin**

(in alphabetischer Reihenfolge)

- [Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund](#)
- [Asum](#): Mietrechtliche und unabhängige Sozialberatung in verschiedenen Berliner Bezirken
- [Berliner MieterGemeinschaft](#)
- [Berliner Mieterverein](#)
- [Mieterschutzbund Berlin](#)
- [Mietervereinigung Berlin](#)

### **Mietminderung**

Nehmt bei Wohnungsmängeln und/oder Mietminderungsvorhaben **vorher** Kontakt mit einer Mieterberatungsstelle (siehe [Mieterberatung](#)) auf oder wendet Euch an einen Fachanwalt für Mietrecht und besprecht das bestmögliche Vorgehen für Euren Fall. [Weiterlesen](#)

Wichtiger Hinweis: Mindert auf keinen Fall einfach so die Miete. Ungerechtfertigte Mietminderungen können dazu führen, dass der Vermieter die Mieter\*innen verklagt und der gekürzte Betrag zurückgezahlt werden muss. Im Extremfall kann sogar die Kündigung der Wohnung aufgrund von Mietschulden erfolgen.

[Was Sie über die Mietminderung wissen sollten](#)  
[Miete unter Vorbehalt bezahlen](#).

### **Milieuschutzgebiet - soziales Erhaltungsgebiet**

Soziale Erhaltungsverordnungen sollen verhindern, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung durch teure Modernisierungsmaßnahmen,

Veränderungen der Struktur einer Wohnung, der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, verändert. [Weiterlesen](#)

Soziale Erhaltungsverordnungen werden in Berlin umfassender seit Mitte der 1990er-Jahre von den Bezirken eingesetzt und haben mit der wachsenden Stadt zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Über folgenden [Link](#) kommt ihr zu

- den sozialen Erhaltungsverordnungen und sozialen Erhaltungsgebiete die es derzeit in Berlin gibt
- den Umwandlungsverordnungen
- dem Konzept zur Nutzung des Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch

Milieuschutz von Unten-Tutorial: Milieuschutz, Vorkaufsrecht und Abwendungserklärung einfach erklärt von der Hausgemeinschaft [Schöneweider Straße 20](#).

### **Plakate anbringen**

Frage: Darf ich an der Wohnungstüre (außen) oder am Fenster (außen) Aufkleber, Plakate, Zettel oder ähnliches anbringen?

Antwort: Nein. Gemietet wird nur die Innenseite der Türe und auch die Innenseite der Fenster.

Weitere Infos zu Plakaten, Banner und Aufkleber anbringen findet ihr [hier](#).

### **Transparente an der Fassade**

Folgende Punkte sind hier wichtig

- keine Beschädigung der Bausubstanz hier vor allem der Fassade (Transparente können mit Schnüren befestigt werden)
- keine Verunglimpfung der Eigentümerin/des Vermieters
- Nicht den Eindruck erwecken, der Vermieter missachtet Mieterinteressen

Leitsatz des BGH Urteils:

Wird der Vermieter einer Wohnung verurteilt, die Anbringung eines Transparents, Plakats oder Banners durch den Mieter an der Fassade des Hauses zu dulden, richtet sich die Beschwer des Vermieters nach dem Wertverlust, den er durch die Beeinträchtigung der Substanz und/oder des optischen Gesamteindrucks seines Hauses erleidet. [Weiterlesen](#)

### **Umwandlung**

Der Berliner Mieterverein schreibt dazu:

Die Umwandlung eines Mehrfamilien-Miethauses in Eigentumswohnungen ist für die Umwandler meist ein lukratives Geschäft. Nicht selten werden spekulativ überhöhte Kaufpreise für das Mehrfamilienhaus in Erwartung hoher Profite beim Verkauf der Einzelwohnungen gezahlt. Eine „mieterfreie“ Wohnung kann teurer verkauft werden als eine vermietete. Also werden „umgewandelte“ Mieter häufig gekündigt oder „rausgekauft“. Der Mieterschutz gegen Eigenbedarfskündigungen ist hierbei nicht ausreichend. Trotzdem bedeutet die Umwandlung Ihrer Mietwohnung nicht automatisch, dass Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen müssen. [Weiterlesen](#)

Wenn das Haus in einem Milieuschutzgebiet liegt, ist die Umwandlung in Eigentumswohnungen nur mit Genehmigung durch das Bezirksamt zulässig. Diese Genehmigung ist grundsätzlich zu verweigern - aber eben nur grundsätzlich. Das Baugesetzbuch sieht einige Ausnahmefälle vor. Die beiden in der Praxis relevantesten sind:

Nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn dem Eigentümer ein Verzicht auf die Umwandlung auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Das Absehen von einer Umwandlung soll unzumutbar sein, wenn die Kosten der Bewirtschaftung des Gebäudes im bestehenden Zustand nicht durch seine Erträge oder den Nutzwert für den Eigentümer aufgewogen werden können. Rechtstatsächliche Erfahrungen mit dieser Vorschrift gibt es – soweit ersichtlich – noch nicht.

Im häufigsten weiteren gesetzlich geregelten Ausnahmefall ist eine Umwandlungsgenehmigung zu erteilen, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren ab Begründung des Wohnungseigentums Wohnungen nur an Mieter zu veräußern ([§. 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB](#)).

Was kannst Du nun zunächst nun noch tun? Es wäre wichtig, zu erfahren, ob die Umwandlungsgenehmigung auf Grund wirtschaftlicher Erwägungen auf Grund von der Verpflichtung des Eigentümers, innerhalb von 7 Jahren nicht an andere als die Mieter zu veräußern, erfolgen wird. Im letzteren Fall gibt es leider keinerlei rechtliche Handhabe, im ersten Fall schon. [Meldet Euch](#) auf jeden Fall bei uns.

Siehe auch [Abfindungen](#)

Siehe auch [Eigenbedarfskündigungen](#)

Siehe auch [Kündigungsfristen](#)

Weiterlesen

- [Umwandlungsverordnung](#) – die 20 wichtigsten Fragen
- [Umwandlungsverordnung](#) an sich

### **Vorkaufsrecht der Mieter\*in**

Wenn Deine Mietwohnung, nachdem Du eingezogen bist, in [Eigentum umgewandelt](#) wird hast Du als Mieter\*in beim ersten Verkauf nach der Umwandlung das Vorkaufsrecht, falls die Wohnung verkauft werden soll. Das [Vorkaufsrecht](#) entfällt, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft.

### **des Bezirks**

Leider hat der Bezirk kein Vorkaufsrecht bei dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Der Bezirk hat derzeit nur dann ein Vorkaufsrecht, wenn die Mietwohnungen in den Häusern noch nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind und die Häuser in einem sogenannten Milieuschutzgebiet (sozialem Erhaltungsgebiet) liegen.

Weiterlesen: Umwandlung im Milieuschutzgebiet - [Löcher in der Verordnung](#)

### **Wohnungsbesichtigungen**

Der Berliner Mieterverein schreibt dazu:

Bei einem guten gleichberechtigten Verhältnis zwischen Ihnen und dem Vermieter muss eine Wohnungsbesichtigung kein Problem darstellen. Wenn aber Ihr Vermieter Sie unter Druck setzen oder Ihre Wohnung verkaufen will, sollten Sie Ihr Recht ganz genau kennen und ihn in seine Schranken verweisen. [Weiterlesen](#)

### **Wohnungsbesichtigungen bei einem geplanten Verkauf der Wohnung**

Promietrecht schreibt dazu:

Massenbesichtigungen von Miet- oder Kaufinteressenten müssen Sie nicht zulassen. Sie können dem Vermieter hierzu schreiben, dass z.B. zu einem Termin nicht mehr als 3 fremde

Personen gleichzeitig die Wohnung besichtigen können. Ein Musterbrief ist auf der [Seite zu finden](#).

Wohnungsbesichtigungen müssen für Mieter zumutbar sein

- Dabei muss auf Ihre Bedürfnisse Rücksicht genommen werden — es ist z.B. nicht zumutbar, dass Sie auf Ihrer Arbeitsstelle Urlaub nehmen, um Besichtigungen zu ermöglichen. Auch müssen Sie nicht unbegrenzt oft Besichtigungen dulden.
- Besichtigungen dürfen in der Regel nicht zu jeder Tageszeit erfolgen. Übliche Besichtigungszeiten sind werktags von 10:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 18:00 Uhr, ggf. auch zwischen 19:00 und 20:00 Uhr. Der Samstag gilt dabei als Werktag.
- Sie können verlangen, dass eine genaue Terminvereinbarung stattfindet, und Sie müssen bei starker Verspätung niemanden mehr hereinlassen, zumindest wenn Sie vernünftige Gründe dafür haben.

Ein paar Tipps für die Besichtigung

- Interessenten bitten die Schuhe auszuziehen
- Ausweis des Kaufinteressenten zeigen lassen und Name notieren (vgl. Urteil des Amtsgerichts München vom 17. 06. 1993 – 461 C 2972/93)
- Besichtigungsdauer im Blick behalten. Die Rechtsprechung gesteht dem Vermieter pro Besichtigung in der Regel 30 bis 45 Minuten zu (vgl. LG Frankfurt a.M., Urteil vom 24. 05. 2002 – 2/17 S 194/01; AG Hamburg, Urteil vom 21. 02. 1992 – 43b C 1717/91)
- Keine Fotos machen lassen (vgl. AG Steinfurt, Teilurteil vom 10.04.2014 – 21 C 987/13)

Weitere Informationen dazu findet ihr bei [Mietrecht.org](#)

Wir begleiten Wohnungsbesichtigungen solidarisch. [Meldet Euch](#) bei uns, wenn Besichtigungen anstehen und ihr Fragen habt.

Schaut auch bei „Wem gehört Kreuzberg“ vorbei. Die Arbeitsgruppe „Eigenbedarf kennt keine Kündigung“ hat einen tollen [Flyer](#) entwickelt.

### **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Wohnungseigentum ist eine Form des Eigentums an einer einzelnen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die Wohnung im Wohnungseigentum wird umgangssprachlich auch als Eigentumswohnung bezeichnet.

Grundlage ist „[Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht](#)“.

Wohnungseigentum hingegen bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Siehe auch [Eigentumswohnungen](#)

### **Zettel anbringen**

Frage: Darf ich an der Wohnungstüre (außen) oder am Fenster (außen) Aufkleber, Plakate, Zettel oder ähnliches anbringen?

Antwort: Nein. Gemietet wird nur die Innenseite der Türe und auch die Innenseite der Fenster.

Weitere Infos zu Plakaten, Banner und Aufkleber anbringen findet ihr [hier](#).

## **Zwangsräumung**

Bevor zwangsgeräumt werden kann, muss eine Räumungsklage durch den Vermieter erhoben werden. Auf der Seite „Advocard“ ist dazu zu lesen: „Wenn die Räumungsklage erfolgreich war, erfolgt die Zwangsräumung. Der Ablauf liegt beim Gerichtsvollzieher, der dem Mieter eine letzte Frist für den Auszug setzt. Meist handelt es sich dabei um einen Zeitraum von drei Wochen. Reagiert der Mieter nicht, kann der Gerichtsvollzieher ihn aus der Wohnung entfernen lassen.“ [Weiterlesen](#)

Informationen zum Thema Räumungsfrist und Vollstreckungsschutz findet ihr beim [Berliner Mieterverein](#).

Das Bündnis [„Zwangsräumung verhindern“](#) ist solidarisch mit Betroffenen und engagiert sich für die Abschaffung von Zwangsräumung im Allgemeinen und im Einzelfall.