

An die
Blaczko Hausverwaltung
Fuggerstr. 26
10777 Berlin

INITIATIVE
MIETER:INNENGEWERKSCHAFT
BERLIN



Berlin, den 10.05.2021

Offener Brief an die Blaczko Hausverwaltung

Sehr geehrter Herr Uscher Blaczko,

in den letzten Wochen kam bei vielen Mieter:innen Unmut über den Umgang durch Ihre Hausverwaltung auf. Einerseits durch die aus Perspektive vieler Mieter:innen beleidigenden und drohenden E-Mails zu Nachzahlungen wegen des Mietendeckel-Urteils, andererseits durch den allgemeinen Umgang Ihrer Hausverwaltung. Wir werden das so nicht länger hinnehmen.

Wir schreiben Ihnen, weil es so nicht weiter gehen kann. Verstehen Sie unsere Perspektive: Diese Wohnungen sind unser Zuhause. Wir haben keinen anderen Ort, an den wir gehen können. Wir leben hier, wir schlafen hier, wir verbringen hier die meiste Zeit unseres Lebens. Insbesondere jetzt während der Corona-Pandemie. Dieses Zuhause bedeutet uns viel und wir wollen uns hier wohlfühlen.

Was uns wichtig ist: Uns geht es nicht darum Ihnen zu schaden, sondern darum, dass wir würdevoll leben können. Deshalb setzen wir uns für unsere Rechte ein.

Wir fordern Sie hiermit kollektiv auf:

1. Unterlassen Sie es Druck auf Mieter:innen auszuüben, die ihre Rechte einfordern. Hören Sie auf Maßnahmen zu ergreifen, die Mieter:innen daran hindern sollen, sich zusammenzutun. Gemäß Art. 9 vom Grundgesetz steht es allen Menschen frei sich als Mieter:innen zusammenzuschließen. Ziehen Sie Ihre diesbezüglichen Abmahnungen u. a. wegen angeblicher Hetze zurück.
2. Halten Sie sich an die Mietpreisbremse zur Beschränkung der Mietobergrenze auf maximal 10 % über den ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 556d BGB). Für Staffelmietvereinbarungen sind die Regelungen der Mietpreisbremse auf jede Mietstaffel anzuwenden (§ 557a BGB). Nach § 291 StGB steht die Forderung einer Wuchermiete unter Strafe. Ein Vermieter macht sich strafbar, wenn er unter vorsätzlicher Ausnutzung z.B. einer Zwangslage des Mieters eine Miete verlangt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht, d.h. die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % übersteigt. Das ist bei Ihren geforderten Mieten der Fall.
3. Wandeln Sie die Teilgewerbemietverträge in reguläre Mietverträge um. Sie wurden zur gezielten Umgehung von mietpreisrechtlichen Schutzvorschriften gewählt und sind als solche unzulässig. Wir haben bereits Auskünfte von den zuständigen Bezirksämtern, dass unter den gemeldeten Adressen keine Gewerbeflächen Ihrerseits angemeldet wurden und aufgrund des Milieuschutzes auch keine neuen Genehmigungen erteilt werden.
4. Überführen Sie die Untermietverträge mit Angestellten Ihrer Firma in reguläre Mietverträge. Sie dienen der Umgehung des Kündigungsschutzes und sind damit unzulässig.
5. Führen Sie alle Reparaturen zur Bewältigung von Mängeln bei allen Mieter:innen fristgerecht durch. Unterlassen Sie es das Einstellen von Reparaturen als Drohung zu nutzen und Mieter:innen, die ihr Recht einfordern, zu benachteiligen. Alle Mieter:innen haben das gleiche Recht auf Mängelbeseitigung (§ 535 BGB).

6. Halten Sie sich an die Ankündigungszeit von fünf Werktagen für allgemeine Bauarbeiten und von drei Monaten für z. B. Dachgeschossausbauten. Wir verweisen hier auch ausdrücklich auf das Recht auf Mietminderung (§ 536 BGB). Die Mietminderung ist ein gesetzliches Recht, das der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters geltend machen kann. Voraussetzung ist aber die Anzeige des Mangels beim Vermieter. Die Minderung beginnt grundsätzlich mit Eintreten des Mangels und endet mit dessen Beseitigung.

7. Erstatten Sie die kassierten Vertragsabschlussgebühren zurück. Eigentümer, Vermieter und Hausverwaltungen dürfen für ihre Wohnungen keine Bearbeitungsgebühr verlangen (§ 2 WoVermittlG).

8. Zahlen Sie die Möblierungsgebühren für Wohnungen die nachweislich nicht möbliert übergeben wurden zurück und ziehen Sie Ihren Anspruch darauf zurück. Möblierungspauschalen sind erstens auf 2% vom Zeitwert der Möbel begrenzt und können zweitens bei Verzicht auf die Möblierung nicht für deren Einlagerung verlangt werden. Diese Vertragsklausel ist unzulässig.

9. Legen Sie die geforderten Belege zu Nebenkostenabrechnungen offen. Mieter:innen haben das Recht auf Belegeinsicht, um Ihre Rechnungen zu überprüfen. Es besteht der Verdacht, dass Sie leerstehende Wohnungen von der Gesamtgröße der Wohnanlage abziehen, um so die Kostenanteile nicht selbst tragen zu müssen. Ebenso unzulässig ist die Umlage auf alle Parteien von Wasserkosten, die mittels Hauswasseranschluss für die Bewässerung von Gärten mit Exklusivnutzung entstanden sind, sowie die Entsorgung von Bauschutt und Sperrmüll durch Ihre Hausmeister über den Restmüll.

10. Unterlassen Sie die Entfernung von Fahrrädern aus Innenhöfen die offensichtlich nicht „herrenlos“ sind. Geben Sie eine Frist von mind. zwei Wochen, um Fahrräder aus dem Hof zu entfernen. Außerdem schlagen wir eine allgemeinverständliche Kennzeichnung vor. Markieren Sie die Fahrräder, die Sie für „herrenlos“ halten, mit einem Zettel und dem Stichtag der geplanten Entfernung. Mieter:innen haben so die Gelegenheit die Markierung/ den Zettel zu entsorgen und der Entfernung zu widersprechen.

11. Es gab und gibt Videoüberwachungskameras und Kameraattrappen in einzelnen Mietobjekten, die ohne die nötige Zustimmung aller Mieter:innen installiert und betrieben wurden bzw. werden. In einzelnen Häusern gab (und gibt vielleicht auch weiterhin) sogar verdeckte Überwachung durch versteckte Kameras. Wir fordern Sie auf alle Videokameras sofort stillzulegen und abzubauen, bis alle Mieter:innen im jeweiligen Objekt eine schriftliche Zustimmung zur Videoüberwachung gegeben und Informationen zur Überwachung und Aufzeichnung erhalten haben, d.h. Position der Kameras, Aufzeichnungsintervalle, Kreis der Zugriffsberechtigten, Speicherdauer. Gleiches gilt für angebliche Kameraattrappen zur Abschreckung, auch diese erfordern eine Einverständniserklärung aller Mieter:innen.

Wir fordern Sie auf umgehend die Umsetzung dieser Schritte einzuleiten. Teilen Sie uns bitte mit: Wer ist unser Ansprechpartner, welche Punkte können Sie wann umsetzen und wo wünschen Sie ein Gespräch?

Wir hoffen, dass sich unser Verhältnis bald verbessert. Sollten Sie die grundlegenden Rechte von uns Mieter:innen anerkennen und sich endlich auf uns zu bewegen, werden wir Sie in Ruhe lassen. Ansonsten sehen wir uns gezwungen weitere Schritte einzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Die Initiative Blaczko Mieter:innen mit Unterstützung der Mieter:innengewerkschaft Berlin