

DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Potsdam und Umgebung e.V.



Mieterverein Potsdam und Umgebung, e.V.
Behlerstr. 45 – 14467 Potsdam

SGG Soziale Grundbesitzgesellschaft mbH
z. Hd. Herrn GF Manfred Dreier-Gehle
Burgstraße 6a
14467 Potsdam

Mieterverein Potsdam und
Umgebung e.V.
Vorstand:
Dr. Rainer Radloff
Vereinsregister: AG Potsdam,
VR-Nr. 137
Geschäftsstelle:
Behlerstr. 45,
14467 Potsdam
e-mail:
info@Mieterverein-Potsdam.de
www.Mieterverein-Potsdam.de
Tel.: 0331900901
Fax: 0331900902
Beitragskonto: MBS Potsdam
Kto: 3503 007 007
IBAN: DE40160500003503007007
BLZ: 160 50 000
BIC: WELADED1PMB

Potsdam, 26. Januar 2022

**Josephinen Wohnanlage, Ihr Schreiben v. 21.01.2022 an die Vorsitzende des SPD-OV
Potsdam-Mitte;**

**hier: unsere Vorschläge zur einvernehmlichen Regelung mit den betroffenen Mieter-
haushalten**

Sehr geehrter Herr Geschäftsführer Manfred Dreier-Gehle,

wie Ihnen wohl bekannt ist, sind wir von einer Reihe von Mieter:innen Ihrer o. g. Wohn-
anlage mit den von Ihnen vormals versandten Schreiben zur Kündigung der Mietverträge
befasst worden und unsere Juristen habe dazu im Rahmen der Angebote der Verbraucher-
zentrale des Landes Brandenburg Rechtsrat erteilt.

Wie Sie vermutlich ebenso wissen, halten wir Ihre vorgenannten Kündigungen zwar für
rechtlich unwirksam, haben Ihren Mieter:innen aber vorsorglich dennoch geraten, einen
sogenannten Härte widerspruch dagegen bei Ihnen einzulegen und die Fortsetzung des
Mietverhältnisses von Ihnen zu begehren.

Inzwischen ist Ihnen offensichtlich eine Mehrzahl dieser Widersprüche zugegangen und auch
sonst haben sich unterschiedliche Stellen und Personen in dieser Sache verschiedentlich
geäußert – unseres Erachtens nicht alle konstruktiv –, wie wir den Medien entnehmen.

Die Mietervereine im DMB – und so auch der vom Unterzeichner vertretene Mieterverein
Potsdam und Umgebung e.V. (MVP) – sind parteipolitisch bekanntlich unabhängig. (Der
Unterzeichner gehört keiner politischen Partei an.) Wohl auch deshalb hatte der MVP von
dem von Ihnen erwähnten "Offenen Brief" der SPD Potsdam-Mitte keine Kenntnis erhalten.
Allein Ihr vorgenanntes Antwortschreiben an Frau Jackel-Neusser ist uns auf für uns nicht
nachvollziehbare Weise zugeleitet worden, weshalb wir darauf nun Bezug nehmen.

Unabhängig von der Rechtslage sind zahlreiche Mieter:innen inzwischen ausgezogen und haben dabei wohl auch auf von Ihnen vermittelte Wohnungsangebote zurückgegriffen. Das kann man, je nach Blickwinkel, bedauern oder begrüßen. Ein anderer Teil der weiterhin in der Wohnanlage verbliebenen Mieterhaushalte hat uns mitgeteilt, in der Anlage verbleiben zu wollen und uns um rechtlichen Beistand ersucht.

Bevor die Unwirksamkeit der Kündigungen möglicherweise vor Gericht thematisiert wird, wollen wir den Versuch unternehmen, mit Ihnen einvernehmliche außergerichtliche Möglichkeiten zu eruieren. Wir gehen höflichst davon aus, dass eine solche außergerichtliche Beilegung auch in Ihrem und dem Interesse Ihrer Mutter-AG liegen wird. Andernfalls wären wir ja gehalten, manche Rechtsfragen, nicht nur zur Wirksamkeit/Unwirksamkeit Ihrer Kündigungen, sondern auch zum Recht auf Mietminderung und zur Kürzung der Service-Pauschale, sowie zur Wiederherstellungspflicht eines vertragsgemäßen Zustandes etc. zeitnah bei den Gerichten durch Feststellungsklagen u. s. w. klären zu lassen.

Da wir Ihrem o. g. Schreiben erstmals entnehmen, dass Sie die Immobilie vom betreuten Wohnen für Senioren zum studentischen Wohnen umnutzen wollen, wäre ja nun eine Grundlage für eine qualifizierte außergerichtliche Vereinbarung im beiderseitigen Interesse zwischen Mieter:innen und Vermieterin denkbar.

Unseres Erachtens könnte eine solche Vereinbarung ggf. wie folgt getroffen werden:

1.

Die Vermieterin nimmt gegenüber den verbliebenen Mieter:innen die gegen sie ausgesprochenen Kündigungen zurück und sichert ihnen das Fortbestehen der Mietverträge (ggf. in anderen Wohnungen des Hauses, falls das Seniorenwohnen auf bestimmte Etagen konzentriert werden soll) zu.

2.

Soweit erforderlich, wird der bisher zwangsweise mit dem Mietvertrag verbundene Servicevertrag vom Mietvertrag durch Vereinbarung gelöst. (Soweit erkennbar, hat die Stadtverwaltung Potsdam versichert, die Hauptinhalte der Serviceleistungen, durch andere Dienstleister absichern zu können.)

3.

Die Vermieterin unterbreitet den Mieterhaushalten ein qualifiziertes Angebot zur rückwirkenden Mietminderung und ggf. zur Minderung der Servicepauschalen in angemessener Höhe bzw. zur Erstattung eines angemessenen Betrages schon entrichteter Grundmieten bzw. Servicepauschalen. (Immerhin bestehen, u. a. seit der Nichtnutzbarkeit des Speisesaales etc., nicht unerhebliche Mängel bzw. Minderleistungen einerseits sowie auch Kostenersparnisse der Vermieterin andererseits.)

4.

Im Gegenzug erklären die Mieter:innen, auf gerichtliche Forderungen gegenüber der Vermieterin bzw. Servicedienstleisterin in dieser Sache zu verzichten.

Soweit, sehr geehrter Herr Dreier-Gehle, eine solche außergerichtliche Vereinbarung zeitnah getroffen werden könnte und die betreffenden Mieter:innen im Rahmen Ihres jeweiligen Mietverhältnisses zu einer Umsetzung derselben ebenfalls bereit wären, stünde für die Vermieterin der Weg ggf. frei, die restlichen Wohnungen für studentisches Wohnen zu vermieten. Insoweit könnte gar ein vorzeigbares Projekt für gemeinsames Wohnen von Senior:innen und Student:innen entwickelt werden, wofür eventuell sogar Fördermittel zur Verfügung stehen, was wiederum die Wirtschaftlichkeit eines solchen Projektes erhöhen kann.

Wir sind gerne bereit, mit Ihnen gemeinsam eine Art Rahmenvereinbarung in diesem Sinne zu entwerfen. Gleichzeitig hielten wir es für unbedingt empfehlenswert, die jeweils zuständigen Bereiche der Stadtverwaltung darin einzubeziehen, um auch aus dem Bereich Soziales und den Wohnungsaufsichtsbehörden Zustimmung bzw. Mitwirkung, auch im Hinblick auf etwaige Fördermittel, zu erhalten. Unseres Erachtens kann auf diese Weise gleichzeitig auch das öffentliche Ansehen Ihres Unternehmens, welches durch die von Ihnen vormals ausgesprochenen Kündigungen offensichtlich gelitten hat, deutlich verbessert werden.

Wir wären Ihnen verbunden, sehr geehrter Herr Dreier-Gehle, wenn Sie uns zeitnah zu dem von uns vorgeschlagenen Lösungsansatz Ihre Auffassung mitteilen würden. (Gerne auch per E-Mail unter dr.radloff@mieterverein-potsdam.de)

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. jur. Rainer Radloff
Vorstandsvorsitzender