# Richtlinie zum „Software-Sprint“

# mietlimbo

## *Schlussbericht*
## *12. Oktober 2017*

Zuwendungsempfänger:

Vincent Ahrend

Das diesem Bericht zugrundeliegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 01IS17S05 gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Autor.

## Kurze Darstellung der Aufgabenstellung und Motivation

Die Mietpreisbremse soll in Berlin den Anstieg der Mietpreise in neuen Mietverhältnissen begrenzen. Dabei setzt dieses Gesetz von Anfang an auf Initiative der Mieter: Zu hohe Mietpreise können legal weiterbestehen, solange Mieter nicht durch eine qualifizierte Mietrüge den Prozess zur Mietsenkung anstoßen. Das Einholen aller für eine solche Mietrüge benötigten Daten, sowie die Prüfung möglicher Ausnahmeregelungen, die die Anwendung der Mietpreisbremse verhinden können, sind hierfür nötige Vorarbeiten mit nicht unerheblichem Aufwand. Mit dem Projekt mietlimbo soll der Aufwand dieser Tätigkeiten verringert werden, indem durch einen Online-Assistenten alle relevanten Daten abgefragt, zusammengefasst und der sich daraus abgeleitete korrigierte Mietzins berechnet werden kann.

Wichtige Meilensteine zur Erarbeitung dieser Problemlösung waren die manuelle Erprobung des angedachten Prozesses in Interviews anhand von Papier-Mockups, die Anfertigung der Software in einem iterativen Entwicklungsprozess, und die inhaltliche Zusammenarbeit mit Berliner Mieterbündnissen.

## Beitrag des Projektes zu den Zielen der Förderinitative „Software-Sprint“

Das Projekt ist dem Themenfeld “Civil Tech” zuzuordnen, da es durch den Abbau von Schwellen zur Anwendung der Mietpreisbremse die Wahrnehmung von Mieterrechten vereinfacht. Der hierbei verfolgte Ansatz geht davon aus, dass Bürgerrechte zwangsläufig nur von denjenigen wahrgenommen werden, die dafür nötige sachliche Kompetenzen, sowie zeitliche Ressourcen aufwenden können. In diesem Sinn führt eine Verringerung des

zeitlichen Aufwands oder der inhaltlichen Komplexität, welche zur Wahrnehmung von Rechten aufgebracht und überwunden werden, zu einer direkten Stärkung eben dieser Bürgerrechte.

## Ausführliche Darstellung der Ergebnisse

Die erarbeitete Umsetzung hat das Ergebnis erzielt, die Benutzerfreundlichkeit des Prozesses zur Berechnung des korrekten Mietzins und der Prüfung auf Ausnahmen, gegenüber einer manueller Bearbeitung mithilfe des Online-Angebots der Berliner Senatsverwaltung und anderer Informationsangebote zu verbessern. Neben allgemeinen Verbesserungen der Nutzerfreundlichkeit durch eine schnellere Implementation der Mietspiegelabfrage oder sofortiger Validierung von Formulareingaben stehen dabei zwei Verbesserungen im Vordergrund:

Im Rahmen der Wahrnehmung der Mietpreisbremse muss im Austausch mit dem Vermieter eine Darstellung des Mietobjekts durch Merkmale aus dem Merkmalkatalog erarbeitet werden, auf die sich beide Parteien einigen können. Hierfür ist es notwendig, über mehrere Wochen oder Monate hinweg – immer wenn eine neue Antwort des Vermieters im Briefkasten liegt – eine Berechnung des zulässigen Mietzinses unter Angaben unterschiedlicher Merkmale durchzuführen. Im Gegensatz zum Angebot der Senatsverwaltung ermöglich mietlimbo die Wiederaufnahme einer Nutzungssession durch die permanente Speicherung aller Eingaben und erleichtert im Weiteren durch die Möglichkeit, zwischen den Masken des Formulars hin- und herzuspringen deren Bearbeitung.

Als zweites Kernfeature möchte ich die automatische Berechnung der zulässigen Miete nach Mietpreisbremse anführen. Benutzer können während der Nutzung von mietlimbo jederzeit prüfen, zu welchem Mietpreis ihre derzeitigen Eingaben führen können. Ohne mietlimbo muss diese Berechnung immer wieder händisch durchgeführt werden, was nicht nur zu Fehlern führt, sondern den Prozess auch sehr viel zeitaufwendiger macht, als er es unter Zuhilfenahme von mietlimbo ist.

Abschließend ist auch die Möglichkeit, das Angebot in verschiedene Sprachen zu übersetzen besonders wertvoll. Auch wenn eine Übersetzung nie den Anspruch vollständiger Korrektheit haben darf, da hierbei stets Informationen verloren gehen, kann hiermit auch Nutzern ohne entsprechende Sprachtkenntnisse ein Zugang zu dem Informationsangebot geschaffen.

## Zielgruppe, Nutzen und mögliche Weiterentwicklungen

Die Zielgruppe umfasst allgemein Mieter in Berlin und insbesondere solche, die die sich nicht sicher sind, ob die Mietpreisbremse für sie anwendbar ist. Die Zielgruppe bezieht aus dem Angebot den Nutzen, in verringerter Zeit eine Antwort auf die Frage nach Anwendbarkeit der Mietpreisbremse in der jeweiligen persönlichen Situation zu erhalten. Im Weiteren erhalten diese den fertig ausgerechneten zugelassenen Mietzins, eine Darstellung des Rechenwegs, so dass dieses Ergebnis nachvollziehbar ist, sowie die Möglichkeit verschiedne Szenarien zur Mietsenkung durchzuspielen.

Wird eine Beratung durch einen Anwalt bzw. Mieterverein wahrgenommen, kann das ausgedruckte Ergebnis einer Abfrage auf mietlimbo.de mitgebracht werden, so dass viele für

die Beratung wichtige Informationen bereits vorliegen und die Beratungszeit statt auf deren Erfassung auf tatsächliche Fragen und Probleme verwandt werden kann. In diesem Sinne können auch solche Rechtsberatungsstellen einen Nutzen aus dem Angebot ziehen.

Die Veröffentlichung der Quellen unter einer Open Source-Lizenz bietet weitere Wertschöpfung: Die Möglichkeit, den Aufbau kompletter Webseiten wie mietlimbo.de nachzuvollziehen, ist eine wichtige Ressource für das Erlernen von Web-Technologien, wo Zugang zu praktischen Arbeitsbeispielen eine wervolle Ergänzung zum theoretischen Erfassen neuen Wissens darstellen.

Zur Weiterentwicklung des Projektes bieten sich verschiedene Aufgaben an: Eine Zusammenarbeit mit einem Mieterverein oder einer anderen Organisation mit juristischen Kompetenzen würde nicht nur die Rechtssicherheit der Informationen erhöhen und die empfundene Vertrauenswürdigkeit des Projektes stärken, sondern ist auch notwendig um das Tools für die Öffentlichkeit zugänglich auf einem Webserver anzubieten. Durch das Einspielen weiterer Übersetzungen kann das Angebot noch mehr Mieter in Berlin erreichen, die kein oder wenig Deutsch sprechen. Eine umfassendere Weiterentwicklung würde darin bestehen, die Kernfunktionalität einer Einordnung im Mietspiegel weiter zu nutzen, um auch die Rechtmäßigkeit von Mieterhöhungen prüfen zu können. Darüber hinaus ist es erstrebenswert, das Angebot auch für andere Regionen Deutschlands anzubieten, in denen die Mietpreisbremse anwendbar ist. Eine Herausforderung liegt hierbei darin, dass die Einordnung im Mietspiegel je nach Region unterschiedlichen Regelungen folgt, so dass unter Umständen große Teile des Systems angepasst werden müssten.

Persönlich konnte ich mich durch neue Erfahrung in der Umsetzung komplexer Formularsysteme, sowie der Internationalisierung von Javascript-Web Applications weiterentwickeln. Die Einbindung von Interviews zur Validierung des UX-Konzepts hat mir wertvolle praktische Erfahrung in diesem Bereich gebracht, den ich in meinem Studium nur theoretisch kennen gelernt hatte.

## Kurze Darstellung der Arbeiten, die zu keiner Lösung geführt haben

Im Großen und Ganzen bin ich im technischen Teil des Projektes in wenige Sackgassen gelaufen. Einige Unternehmungen haben sich hier allerdings als weniger zielführend für das Projekt erwiesen, als ich erwartet hatte. Hierzu gehört zum einen das angebundene Online-Forum, welches als Möglichkeit zur Vernetzung für Mieter im Prozess der Mietpreisbremse gedacht war. Ich halte ein solches Angebot weiterhin für sinnvoll, allerdings hat es eher einen Platz, sobald mietlimbo genug Nutzer hat um ein solches Forum auch mit Inhalt zu füllen. Über den Förderzeitraum wurde das Forum von keinem Nutzer außer mir selbst genutzt. Ich werde nun beobachten, ob sich dies in den Monaten nach Veröffentlichung des mietlimbo-Assistenten ändert und dann entscheiden, ob ich das Forum weiter betreibe.

Die zweite Arbeit, welche zu keiner Lösung geführt hat ist die Sondierung von Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit Mieterbündnissen. Diese haben auf meine Anfragen entweder nicht geantwortet oder im Falle des Berliner Mietervereins von einer Zusammenarbeit abgesehen, da mein Projekt sich nicht mit der Linie des Vereins zur Mietpreisbremse decke. Meine persönliche Einschätzung ist hier, dass von den Vereinen eine umfangreiche Änderung und Verschärfung des Gesetzes zur Mietpreisbremse angestrebt wird und vor diesem Hintergrund eine Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit der aktuellen Fassung nicht

erstrebenswert ist, da die Notwendigkeit einer Gesetzes-Änderung hierdurch eingeschränkt würde. Ohne eine Kooperation mit einem Mieterbund war im Projekt-Zeitraum allerdings keine inhaltiche Prüfung des Projekts möglich, was nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz notwendig ist, um die Software über eine öffentlich zugängliche Instanz auf https://mietlimbo.de verfügbar zu machen.

## Kurze Angabe von Präsentationsmöglichkeiten für mögliche Nutzer

Fer Quellcode, sowie Dokumentation der Software werden über die Adresse https://github.com/ciex/mietlimbo zur Verfügung gestellt. Sobald rechtliche Unsicherheiten beseitigt werden können, kann mietlimbo auf der URL https://mietlimbo.de über einen modernen Javascript-fähigen Browser nutzbar gemacht werden.

## Kurze Erläuterung zur Einhaltung der Arbeits- und Kostenplanung

Durch den iterativen Entwicklungsprozess konnte im Projektverlauf auf Mehr- oder Minderaufwand einzelner Teilaufgaben reagiert werden. Infolgedessen wurde der angezielte Funktionsumfang im Rahmen rechtlicher Möglichkeiten erreicht und optionale Erweiterungen ,wie die Übersetzung ins Englische, konnten bereits teilweise umgesetzt werden.

## Kurze Darstellung von etwaigen Ergebnissen bei anderen Stellen

Im Zeitraum zwischen Antragstellung und Beginn des Förderzeitraums wurde unter anderem das Angebot https://miethelden.de als kostenpflichtiges Unterstützungsangebot zur Wahrnehmung der Mietpreisbremse geschaffen. Dieses zeigt den Bedarf für eine Vereinfachung des Prozesses. Im Gegensatz zu mietlimbo wird hierbei nicht bezweckt, Mieter zur eigenständigen Wahrnehmung ihrer Rechte zu ermächtigen, sondern die Mietsenkung als kostenpflichtiges Komplettpaket angeboten. Dadurch ergibt sich keine direkte Konkurrenz zwischen den Angeboten. Dennoch ist die Existenz solcher Angebote bei der Gestaltung von mietlimbo zu berücksichtigen, da hierdurch bei potentiellen Nutzern eine Erwartungshaltung entstehen kann, in der vermutet wird, dass Webseiten, die bei Mietsenkung helfen, kostenpflichtig seien. Infolgedessen ist es in der Außendarstellung noch einmal wichtiger, aufzuzeigen, dass es sich bei mietlimbo um ein kostenloses Angebot handelt.