



Rundschreiben April 2017

Nr. 2/2017

Verehrte Vereinsmitglieder

Im zweiten Rundschreiben des Jahres gehen wir eingangs auf die eine oder andere organisatorischen Frage im Mieterverein ein. Kurz betrachten wir den Fortgang der Sanierungs- oder Bauarbeiten im Bestand der Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE) in der Ernst-Thälmann-Straße in Erkner. Das führt zu einigen Empfehlungen zum Umgang unserer Mitglieder mit diesen Arbeiten. Schließlich stellen wir noch ein, zwei Entscheidungen der Gerichte vor, die für einige von Ihnen von Interesse sein könnten.

Mitgliederverwaltung des Vereins im Dilemma

Unser Verein hat weit über 700 Mitglieder. Den Bestand an Mitgliedern halten unsere Schatzmeisterin und unser Stellvertretender Vorsitzender auf dem Laufenden. Beide arbeiten ehrenamtlich. Zu jedem einzelnen Mitglied brauchen wir persönliche Angaben, Name,

Anschrift, Mitbewohner usw. Und natürlich auch Bankverbindung und Zahlungsweise. Diese Daten auf dem aktuellen Stand zu halten, ist schon für sich genommen keine einfache Aufgabe. Und da brauchen wir Ihre Mitarbeit!

Teilen Sie uns bitte möglichst umgehend mit, wenn sich an Ihren persönlichen Verhältnissen etwas ändert. Wir müssen es wissen, wenn sich Ihr Familienstand verändert hat, Sie umgezogen sind oder über eine neue Kontoverbindung verfügen.

Denn nur dann können wir den Zugang unseres Rundschreibens, der Mitgliederzeitung oder der Einladung zur Mitgliederversammlung gewährleisten, nur dann können wir Sie zielgerichtet in Ihrer Mietsache beraten – und, auch das, erfolgreich den Mitgliedsbeitrag einziehen.

Schreiben Sie und also bitte zu unserer Anschrift „*Mieterverein Erkner und Umgebung e.V., Postfach 5, 15539 Erkner*“ eine kurze Notiz mit den Änderungen. Oder verwenden Sie die E-Mail-Adresse

„post@mieterverein-erkner.de“ für Ihre Nachricht. Sie können sogar das Kontaktformular auf der Internetseite des Vereins „www.mieterverein-erkner.de“ nutzen.

Web-Seite umgezogen

Wir sind umgezogen – mit unserem Internetauftritt.

Rein äußerlich hat sich auf den ersten Blick wenig verändert. Abgesehen davon, dass nun unser Vorstandsmitglied Steffi Zahn für die Gestaltung intern verantwortlich zeichnet, ist der Auftritt nun insgesamt moderner, freundlicher und auch für den Besucher leichter zu bedienen.

Wir hoffen, damit einen modernen und schnellen Bearbeitungsmodus gefunden zu haben. Sicherlich wird das Eine oder Andere noch nicht auf Anhieb so funktionieren, wie wir uns das gewünscht hätten.

Aber wir bleiben am Ball!

Bau-Welle der WGE rollt weiter

Die Wohnungsgesellschaft Erkner setzt in der Ernst-Thälmann-Straße in Erkner in den kommenden Monaten die Baumaßnahmen fort. Für weitere sechs Wohnungsaufgänge will sie die Heizung von den Einrohrsteigeleitungen gegen (moderne) Zweirohrsteigeleitungen und

die Elektroinstallationen in den Wohnungen gegen neue Aufputz-Elektroinstallationen austauschen. Das hat die Wohnungsgesellschaft ihren Mietern vor einigen Wochen angekündigt.

Die WGE hatte in ihrer Ankündigung der Arbeiten die Maßnahmen als Modernisierung angesehen. Die führe zu einer – moderaten – Mieterhöhung. Ob die geplanten Arbeiten tatsächlich zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse für den einzelnen Mieter führen, ist aus der Ankündigung immer noch nicht zweifelsfrei zu entnehmen.

Schon im Rundschreiben vom August 2015 hatten wir problematisiert, der Gebrauchswert der Wohnung könne sich für den Mieter mit der Erneuerung der Stromverteilung sogar verschlechtern. Die WGE plant, statt der vorhandenen „Unter-Putz“-Leitungen nun „Auf-Putz“-Kabelkanäle an die Decken- oder Fußkanten zu verlegen. Immerhin: Bautechnisch werden wir – als Mieterverein – der Gesellschaft Alternativen vorschlagen können: Der bisherige Zustand könnte damit weitgehend erhalten bleiben. Der umfangreichen Arbeiten an der Elektroanlage bedarf es dann nicht.

Aber die Beseitigung der alten Rohre und die Installation von nun zwei Rohren der Heizung pro Raum allein wird schon einen erheblichen Aufwand verursachen.

Wir hoffen, dass die WGE weiter bereit ist, selbst – und nicht etwa der Mieter – die sogenannte Baufreiheit zu schaffen, für die Zeit der Arbeiten im Einzelfall die Mieter anderen Orts unterzubringen und die Möblierung, die Anstriche, die Tapezierung, die Fliesen und die Bodenbeläge nach Abschluss der Arbeiten wieder selbständig in Ordnung zu bringen.

Das war uns im letzten Jahr für unsere Mieter zugesichert worden ...

Übrigens: Nach unserer Auffassung können die Kosten dieser zuletzt genannten Arbeiten den Mietern als Modernisierungskosten nicht in Rechnung gestellt werden.

Diese Kosten sind nämlich aus der Entziehung der Mietsache und ihrer Veränderung/Beschädigung entstanden. Und solche Kosten hat allein der Verursacher, der Vermieter zu tragen.

Auch für dieses Rundschreiben heißt es – wie nun schon seit fast zwei Jahren:

Bitte besuchen Sie unsere Sprechstunde, wo im Einzelnen der Fortgang der Sache für Ihre Mietwohnung besprochen werden kann. Auf Wunsch begleiten wir auch – soweit uns möglich – die einzelnen Gespräche in Ihrer Wohnung als Ihre Interessenvertreter!

Und bedenken Sie: Sie müssen keinen Handwerker in Ihre Wohnung lassen, solange Sie sich noch nicht mit uns beraten haben.

Neues von den Gerichten

Vorgetäuschter Eigenbedarf – Kündigung unwirksam!

Vermieter, die nach dem Auszug des gekündigten Mieters wegen Eigenbedarf die Wohnung nicht wie behauptet nutzen, müssen nachweisen, warum der behauptete Eigenbedarf später weggefallen sein soll. Sonst ist die Kündigung unwirksam.

Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 29. März 2017, VIII ZR 44/16) betont, dass in Fällen, in denen der Vermieter den im Kündigungsschreiben behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht umsetzt, der Verdacht naheliegt, dass der Eigenbedarf vorgetauscht war. Dann muss der Vermieter im Einzelnen, plausibel darlegen, aus welchen Gründen der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll. Hier hatte der Vermieter den Mieter mit der Begründung gekündigt, die Wohnung werde für einen neuen Hausmeister benötigt. Der Hausmeister zog aber nie ein. Der habe es sich nach dem Auszug des gekündigten Mieters anders überlegt, die im dritten Obergeschoss gelegene Wohnung sei für ihn wegen seiner schon lang andauernden Kniebeschwerden ungeeignet gewesen.

Das reichte dem Bundesgerichtshof nicht. Jetzt muss die Vorinstanz, das Landgericht Koblenz neu entscheiden.

Eigenbedarfskündigung wegen unzumutbarer Härte unwirksam


Die Beklagten sind seit 1997 Mieter einer Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, dass er die Wohnung für die vierköpfige Familie seines Sohnes benötige.

Die Beklagten widersprachen der Kündigung. Sie machten unter anderem geltend, sie – die Beklagten – könnten die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund persönlicher Härte verlangen, da der im Jahre 1930 geborene Beklagte zu 1 zahlreiche gesundheitliche Einschränkungen habe und an einer beginnenden Demenz leide, die sich zu verschlimmern drohe, wenn er aus seiner gewohnten Umgebung gerissen würde. Bei einem Verlust der bisherigen Wohnung sei ein Umzug in eine Altenpflegeeinrichtung nicht zu umgehen; insoweit lehne es die noch rüstige Beklagte zu 2 aber ab, sich entweder von

ihrem Mann zu trennen oder selbst in ein Altenpflegeheim zu ziehen.

Zu Recht sagt der Bundesgerichtshof (*Urteil vom 15. März 2017, VIII ZR 270/15*).

Die Mieter haben für ihr Fortsetzungsbegehren entscheidend auf die gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Beklagten zu 1, namentlich die im Falle eines Wohnungsverlusts greifbar drohende demenzielle Orientierungslosigkeit, und die daraus für ihn wie auch für ein weiteres eheliches Zusammenleben mit der Beklagten zu 2 resultierenden Folgen abgestellt. Entscheidend sei hier die existenzielle Bedeutung der bisherigen Wohnung und die Alternativlosigkeit ihrer Beibehaltung für die Beklagten. Die Kündigung sei daher unwirksam.

Mit freundlichen Grüßen

Michael-E. Voges, Vorsitzender

Mieterverein Erkner u. Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner

Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:

Erkner Bildungszentrum Erkner e.V., Seestraße 39, 15537 Erkner, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

Woltersdorf Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de