



Rundschreiben Dezember 2015

Nr. 6/2015

Verehrte Vereinsmitglieder!

Das ist nun das letzte Rundschreiben für das Jahr 2015. Vor dem zweiten Teil des Rechenschaftsberichts des Vorstands kommen noch zwei aktuelle regionale Themen zur Sprache. Zuerst aber möchte ich Ihnen allen ein besinnliches Weihnachtsfest und einen „guten Rutsch“ in das neue Jahr wünschen!

Zieht Schöneicher Mietspiegel Kreise?

Im Frühjahr 2014 hatte die Gemeindevertretung von Schöneiche einen Mietspiegel beschlossen; gegen unseren ausdrücklichen Rat. Der Mieterverein hatte an den Beratungen in der Gemeinde mitgewirkt. Das Ergebnis mussten wir dann aber ablehnen: gravierende Mängel in den statistischen Grundlagen. Und einen weiteren Kritikpunkt konnten wir nicht übergehen: Die Gemeinde hatte darauf bestanden, die Mieten aus den umliegenden Gemeinden und aus Erkner nicht zu berücksichtigen. Nur isoliert für Schöneiche sollte der „Mietspiegel“ gelten und „deshalb“ nur Schöneicher Mieten erfassen, meinte die Gemeinde Schöneiche.

Das war und ist falsch.

Und prompt erscheinen in der Beratung unseres Vereins vermehrt in den letzten Wochen Mitglieder aus Woltersdorf und Erkner. Ihre Vermieter haben Mieterhöhungen erklärt, die sich auf jenen „Mietspiegel der Gemeinde Schöneiche bei Berlin“ stützen. Dazu sind zwei Punkte zu sagen:

- Der „Mietspiegel“ von Schöneiche ist kein zur alleinigen Begründung einer Vergleichsmiete geeignetes Mittel im Sinne des Gesetzes. Das haben wir seit jeher gesagt. Dabei bleiben wir.
- Und außerhalb der Gemeinde Schöneiche bei Berlin kann der „Mietspiegel“ schon gar nicht gelten. Darauf hatten die Schöneicher seit je selbst bestanden. Wenn Sie also eine Erklärung zur Mieterhöhung erhalten, bitte unbedingt in die Sprechstunde zur Beratung kommen. Wir können die Erklärung mindestens prüfen

und Ihnen einen Rat geben. Und wenn die Mieterhöhung mit dem „Mietspiegel“ aus Schöneiche begründet sein soll, dürfte sie in jedem Fall angreifbar sein.

Wohnungsgesellschaft Erkner: erst sanieren – dann Mieten erhöhen?

Seit fast zwei Jahren saniert die Wohnungsgesellschaft Erkner Wohnungen besonders gern. Sie hält instand, sie setzt instand, sie saniert das Umfeld – und will so manches Mal auch gern modernisieren.

Das ist bekannt; wir haben bereits mehrfach darüber berichtet. Indes! – Nur bei einer Modernisierung kann sie die Kosten der Arbeiten mit jährlich elf Prozent auf den Mieter umlegen. Die Kosten aller anderen Arbeiten muss sie allein tragen.

Mit solchen Erklärungen zur Modernisierungsumlage nach Abschluss der Arbeiten haben wir uns immer häufiger in die Sprechstunden zu beschäftigen: Sind die angesetzten Kosten gerechtfertigt? Die Wohnungsgesellschaft setzt oft einen „Prozentsatz“ ihrer Kosten als solche der Modernisierung an. Das ist im Grundsatz falsch! Der Betrag der Mieterhöhung mag im Einzelfall sogar richtig sein. Das macht aber die falsche Erklärung nicht richtig.

Der Vermieter muss für jede einzelne Wohnung die genau entstandenen Kosten berechnen und sie in der Erklärung der Mieterhöhung (Modernisierungsumlage) nachvollziehbar erläutern. Und ein „Prozentsatz“ erläutert nichts.

Die Erklärung zur Modernisierungsumlage muss dann – richtig – erneuert werden. Wenn es sich dann überhaupt um eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes gehandelt hat, gilt die Umlage erst Monate später.

Fortsetzung aus Rundschreiben 5/2015, Oktober 2015

Rechenschaftsbericht des Vorstands für die Mitgliederversammlung am 12. September 2015

Örtliches Umfeld

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Zu berichten ist von dem Fortgang der Entwicklungen im örtlichen Einzugsbereich des Mietervereins Erkner und Umgebung e.V.

Die ersten Mietprozesse zu dem von der Gemeindevertretung Schöneiche bei Berlin beschlossenen sogenannten qualifizierten Mietspiegel laufen. Sie werden vom Mieterverein begleitet.

Unser Verein hatte sich an den Arbeiten zur Vorbereitung des Mietspiegels beteiligt – und ihn alsdann mit einer ausführlichen Begründung ablehnen müssen. Das Amtsgericht Fürstenwalde scheint sich inzwischen der Auffassung des Mietervereins anzuschließen – und dem Mietspiegel die Anerkennung zu verweigern.

Die – seit Februar 2014 – neue Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft Erkner mbH ist mit viel Elan an ihre Arbeit gegangen.

Die erst Kampagne der Mieterhöhungen im gesamten Wohnungsbestand liegt gerade hinter uns. Gegen diese Mieterhöhungen konnten wir, wenn sie denn einwandfrei erklärt waren, bis auf wenige Ausnahmen nichts erfolgreich einwenden. Immerhin: Im Verlauf dieser Mieterhöhungen gab es eine Reihe von eigentlich immer für die Mieter erfolgreiche Verhandlungen zwischen der Geschäftsführung und dem Mieterverein.

Nun beabsichtigt die Wohnungsgesellschaft Arbeiten an der Elektroversorgung in einem Großteil der Wohnungen ihres Bestands. Sie ist sogar der Auffassung, dass es sich hier um eine teilweise Modernisierung handeln soll. Folge: eine weitere Mieterhöhung. Dem sind wir entgegen getreten. Wir haben darauf hingewiesen, dass Maßnahmen der Wohnungsgesellschaft nur dann rechtlich zulässig sein können,

- wenn die beabsichtigten Maßnahmen selbst nachhaltig sind, die Elektro-Installation also so wie dann vorhanden, auch für die gesamte Mietzeit und danach erhalten werden kann und nicht den aktuellen Mietgebrauch unverhältnismäßig beeinträchtigt,
- wenn der aktuell vorgefundene Dekorationszustand der jeweiligen Wohnung aufgegriffen und mit den in Angriff zu nehmenden Maßnahmen nicht nachteilig verändert wird – gleichzeitig aber auch eine Veränderung der Dekoration durch den Mieter weiter zulässig (Das ist immerhin mietvertraglich so vereinbart; oder will nun der Vermieter die turnusmäßigen Schönheitsreparaturen übernehmen?)
- wenn mit den in Angriff zu nehmenden Arbeiten auch ein ordnungsgemäßer Zustand in der Dekoration der Wohnung (wieder) hergestellt wird,
- wenn der Vermieter die benötigte Baufreiheit jeglicher Maßnahme zur Elektroinstallation im Vorfeld klärt – und auf seine Kosten schafft,

- wenn alles das vor Beginn der jeweiligen Arbeit in der Wohnung schriftlich vom Vermieter dem Mieter mit genauer Beschreibung des zu schaffenden Zustands zugesichert ist.

Hintergrund unseres dezidierten Verlangens ist der einfache Umstand, dass bei den schon in Angriff genommenen Arbeiten, alles das, was hier verlangt worden ist, aus unserer Sicht nicht eingehalten war.

Abschließend erklärt hat sich Frau Branding als Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft bisher nicht. Unsere »Erwartungen« im Rechenschaftsbericht des vergangenen Jahrs scheinen damit – bedauerlich – Realität zu werden. Unsere Berater prüfen schon jetzt in einer Vielzahl von Einzelfällen, ob es sich bei den geplanten oder in Angriff genommenen Arbeiten überhaupt um eine irgendwie notwendige Reparatur oder auch nur angebrachte Sanierung handelt.

Und selbst wenn: Noch lässt sich überhaupt nicht ausmachen, was hier zu einer Verbesserung des Gebrauchswerts der Wohnung führen soll. Nur die Wohnwertverbesserung kann zur Mieterhöhung führen.

Das Problem der »Rohrwärme« hat sich, soweit absehbar, inzwischen auf unsere Verhandlungen mit der Wohnungsgesellschaft Erkner geklärt und ist damit erledigt.

Zur Erinnerung: Mietwohnungen werden nicht nur über die Heizkörper sondern auch über die durch die Wohnung laufenden Zuleitungsrohre erwärmt. Der Vermieter kann die Rohrwärme physikalisch berechnen und in der Abrechnung der Heizkosten den betroffenen Mietern in Rechnung stellen. Das ist – im Ansatz – gerecht. Sonst müssen nämlich die anderen Mieter die über die Heizungsrohre verbrauchte Wärme mit bezahlen.

Im Berichtszeitraum hat es einige intensive Gespräche mit der neuen Geschäftsführerin der Ge-

meindewohnungsbaugesellschaft Woltersdorf und ihren Mitarbeitern gegeben.

In Problemfällen mit Mietern, gleich wie sie gelagert sind, soll eine gegenseitige Unterrichtung und Beratung gewährleistet sein.

Das immerhin scheint zu funktionieren.

Sprechstunden

Sehr geehrte Mitglieder!

Auch für das Berichtsjahr kann der Vorstand feststellen: Die Sprechstunden für unsere Mitglieder waren im Berichtszeitraum ohne Ausnahme besetzt. Keine Sprechstunde musste ausfallen.

Bedenken Sie bitte: Alles das wird immer noch von Ehrenamtlern geleistet. Und ich denke, wir haben dort wieder – wie gewohnt – unseren Mitgliedern nach bestem Wissen und Gewissen und die dem aktuellen Stand der Rechtsprechung entsprechende Ratschläge und Auskünfte erteilen können.

Der Abdruck des Rechenschaftsberichtes des Vorstandes für die Mitgliederversammlung am 12. September 2015 wird im Rundschreiben 1/2016 beendet.

Mit freundlichen Grüßen



Michael-E. Voges, Vorsitzender

Die Sprechstunden des Vereins wurden planmäßig in

- Erkner mit monatlich sechs Stunden,
- Schöneiche mit sechs und
- Woltersdorf mit vier Stunden durchgeführt.

Unsere Sprechstunden in Schöneiche finden inzwischen im Rathaus der Gemeinde im Sitzungssaal statt.

Zu erreichen sind wir ferner über unsere Internetseite www.mieterverein-erkner.de und über die E-Mail-Adresse.

In aller Regel bedarf es in der Beratung der Vorlage von Unterlagen zum Mietvertrag. Und die bringt man am besten in die Sprechstunde mit.

In der Summe der Einzelberatungen kommt da über das Jahr eine ganze Menge zusammen. Dazu kommen noch die Gespräche in der telefonischen Beratung, inzwischen über 40 Hausbesuche in besonders gelagerten Fällen, und – nicht zu vergessen – die der per E-Mail.

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

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

Erkner Info-Laden des Arbeitslosenverbandes, Friedrichstraße 23,
1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfaue 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, Anmeldung: Telefon (0 30) 6 49 56 12

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