



# Rundschreiben April 2016

Nr. 2/2016

## Verehrte Vereinsmitglieder

Im zweiten Rundschreiben des Jahres gehen wir noch einmal auf einige Ergebnisse der Kampagne „Neue Nachbarn“ ein. Wir betrachten kurz den Fortgang der Sanierungs- oder Bauarbeiten im Bestand der Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE). 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.

## „NEUE NACHBARN“ – Umfrage

Der Landesverband des DMB hatte die Bitte, uns an der Umfrage zu beteiligen, sehr kurzfristig an uns heran getragen – ein Schnellschussgeschäft. Sie erinnern sich sicherlich! Ich hatte ein wenig Bedenken, ob wir in der Kürze der Zeit aussagekräftige Ergebnisse von unseren Mitgliedern erhalten. Ich bin eines Besseren belehrt worden.

Das Ergebnis der Umfrage war durch die überraschend rege Beteiligung von mehr als fünf Prozent unserer Mitglieder statistisch gut verwertbar.

Die überwiegende Zahl der Mitglieder (44 Prozent) schätzt ihren Informationsstand über Flüchtlinge im Land als „mittel“ bis „sehr gut“ ein. Als „schlecht“ bezeichneten acht Prozent ihren Kenntnisstand.

Ausgeprägte Kontakte zwischen unseren Mitgliedern und Flüchtlingen bestehen bisher nicht. 64 Prozent hatten noch überhaupt keine Kontakte und nur elf Prozent pflegen häufigen Kontakt. Immerhin 48 Prozent der Befragten gaben an, dass ihnen die Aufnahme von Flüchtlingen keine Angst macht. Damit stehen unsere Mitglieder in der Tradition von Weltoffenheit und Toleranz. Ein gutes Ergebnis. Aber: 19 Prozent haben ein wenig Angst und doch noch elf Prozent betrachten die Aufnahme von Flüchtlingen mit großer Angst.

Offenbar maßgebend: Der Informationsstand des einzelnen Befragten. Von den „sehr gut“ bis „mittel“ Informierten haben 58 Prozent keine Angst vor der Unterbringung und Integration von Flüchtlingen. Hier gehören nur sieben Prozent zur Gruppe mit sehr großer Angst.

Dagegen verneinen die „weniger gut“ bis „schlecht“ Informierten nur zu 31 Prozent Ängste. Der Anteil der „schlecht“ informierten Mitglieder, die Angst haben, steigt sogar auf rund 18 Prozent.

Der Vermittlung von Informationen kommt eine ausschlaggebende Bedeutung für die Akzeptanz der „neuen Nachbarn“ zu.

Also: Lasst uns für akzeptable, gute Lebensbedingungen für alle Mitbürger gleichermaßen eintreten, gleich wo sie herkommen.

Und zeigt sich Verzagtheit oder Widerstand: Sprecht mit den Leuten, klärt sie auf: Gemeinsam sind wir stark – auch in der Integration von Nachbarn, deren Lebensweise uns im Einzelfall vielleicht noch fremd ist!

## **Bau-Welle der Wohnungsgesellschaft Erkner ebbt nicht ab.**

Worum geht es? Die Wohnungsgesellschaft Erkner will in einem „Pilotprojekt“ in der Ernst-Thälmann-Straße in

Erkner in den kommenden Monaten für zunächst sechs Wohnungsaufgänge 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.

Im Grundsatz ist dagegen nicht viel einzuwenden. Baumaßnahmen in seinem Eigentum durchzuführen, steht einem Vermieter frei. Wenn er damit nicht unzulässig in die bestehenden Mietverträge mit seinen Mietern eingreift.

Hier hatte die WGE in ihrer Ankündigung der Arbeiten die Maßnahmen als Modernisierung angesehen. Die führe zu einer – moderaten – Mieterhöhung. Sie „bat“ ihre Mieter, binnen weniger Wochen den Bauarbeiten vorab zuzustimmen.

Der Mieterverein hat da Bedenken, ob die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen hier rechtmäßig formuliert ist. Mit der „Bitte“ um Zustimmung setzt die WGE die betroffenen Mieter unzulässig unter Druck zuzustimmen. Und dass, obwohl die genauen Arbeiten noch gar nicht feststehen. Und ob die geplanten Arbeiten überhaupt zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse für den einzelnen Mieter führen, ist auch aus der Ankündigung nicht zweifelsfrei zu entnehmen.

Schon im Rundschreiben vom August vergangenen Jahres hatten wir problematisiert, der Gebrauchswert der Wohnung könne sich für den Mieter mit der Erneuerung der Stromverteilung sogar verschlechtern. Die WGE hatte zunächst geplant, statt der vorhandenen „Unter-Putz“-Leitungen nun „Auf-Putz“-Kabelkanäle an die Deckenkanten zu verlegen. Aus den geplanten „mausgrauen“ Kabelkanälen konnten wir dann der vorhandenen Tapezierung angepasste erreichen und dass auch Leitungen unter Putz verlegt werden. Oder dass überhaupt nichts verändert wird, wenn die vorgefundene Installation modernen Anforderungen entspricht. Denn dass „mausgraue“ Ausführung mit der vorhandenen Tapezierung nicht so recht in Einklang zu bringen ist – und einen zum Teil fatalen optischen Eindruck hinterlässt, „springt“ im eigentlichen Sinn des Worts „ins Auge“.

Wir hoffen, dass die Wohnungsgesellschaft an ihrer Zusage, den Belangen der Mieter nachzukommen, festhält.

Die Beseitigung der alten Rohre und die Installation von nun zwei Rohren der Heizung pro Raum wird einen erheblichen Aufwand verursachen. Ob diese Arbeiten überhaupt nötig sind – und für den Mieter eine Wertverbesserung darstellen, hat die Wohnungsgesellschaft bislang allerdings nicht deutlich gemacht.

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 im August des letzten Jahrs:

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

### Kündigung wegen unverschuldeter Zahlungsrückstände

Das Jobcenter hatte die Zahlungen der Miete eingestellt. Die Vermieterin kündigte wegen des Zahlungsverzugs fristlos und hilfsweise ordentlich, das heißt mit Kündigungsfrist. Das Jobcenter glich dann die Zahlungsrückstände sofort vollständig aus. Damit war aufgrund der gesetzlichen Schonfristregelung die fristlose Kündigung vom Tisch, nicht aber die ordentliche Kündigung.

Der Bundesgerichtshof (*BGH VIII ZR 321/14*) meinte, ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung durch die Vermieterin trotz Nachzahlung aller Mietrückstände sei nicht generell rechtsmissbräuchlich. Der Gesetzgeber sei berufen!

Für den Einzelfall komme es auf die Würdigung der besonderen Umstände an, ob der Räumungsanspruch entfalle.

Und das wurde hier bejaht. Die Mieter hätten sich unmittelbar nach der Kündigung um die Zahlung der Mietrückstände gekümmert, das Jobcenter habe die Mietschulden vollständig ausgeglichen, noch nie habe es Zahlungsrückstände gegeben, und auch für die Zukunft drohten weder Mietrückstände noch Vertragsverletzungen.

### Mieterwechsel-Pauschale

Eine Formalklausel im Mietvertrag, nach der ein neu einziehender Mieter verpflichtet ist, eine Mieterwechsel-Pauschale an die Hausverwaltung zu zahlen, ist unwirksam (*AG Münster 55 C 1325/15*).

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** Info-Laden des Arbeitslosenverbandes, Karl-Tietz-Straße 6  
(1. Etage, links, gegenüber der Frauenärztin),  
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

**Waltersdorf** Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22,  
2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr,  
Anmeldung: Telefon (030) 6495612

**[www.mieterverein-erkner.de](http://www.mieterverein-erkner.de) • [post@mieterverein-erkner.de](mailto:post@mieterverein-erkner.de)**