



# Rundschreiben April 2019

Nr. 2/2019

## Verehrte Vereinsmitglieder

In diesem Rundschreiben beschäftigen wir uns eingangs mit dem fortwährenden Problem „Wohnungsgesellschaft Erkner gegen Balkonverglasung“, alsdann berichten wir über die Fortschritte beim Schöneicher Mietpiegel, einer Bundesgerichtshofentscheidung zum Mietpiegel allgemein und schließen mit zwei Hinweisen zum Mietrecht ab.

## Balkonverglasung: Keine Panik!

Zugegeben, das Gespräch des Mietervereins bei der Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE) über das „Problem Balkonverglasung“ hat kein inhaltlich förderliches Ergebnis gebracht.

Auf Drängen des Mietervereins hatte „Die Besprechung“ am 28. März 2019 stattgefunden.

Unsere Mieterberaterin Frau Walter durfte an den Beratungen aber nicht teilnehmen. Ihr wurde vor Ort die Anwesenheit untersagt. Sie ist nämlich

sach- und fachkundige Rechtsanwältin. So saßen der Geschäftsführerin Frau Branding, dem Prokuristen Herrn Haase, dem Sachbearbeiter Herrn Unger (alle WGE) und unserem Bürgermeister, Herr Pilz (!), vom Mieterverein nur noch unsere Schriftführerin Frau Paape und der Unterzeichnende gegenüber.

Eingangs des Gesprächs stellten Herr Pilz und Frau Branding ihre Sicht klar, dass nichts zu besprechen, zu verhandeln sei. Es gehe allein darum, dem Mieterverein die Sichtweise der Gesellschaft mitzuteilen. Und überhaupt: Es ginge nicht an, dass wir, der Mieterverein, mit unserer Pressemitteilung und Mieterberatung totale Verunsicherung in die Mieterschaft hineinrügen und den Ruf der Gesellschaft und der Stadt schädigten ...

Nachdem wir mehrfach versichert hatten, keinen Unfrieden stiften zu wollen, konnten wir dann unseren vorbereiteten Fragenkatalog abarbeiten. Das Ergebnis war allerdings dürftig. Wir wollten nur endlich herausfinden, warum die Balkonverglasun-

gen plötzlich ein Gefahr geworden sein sollten.

So erinnerten wir daran, dass seinerzeit von der Vermieterin, der WGE, die Baugenehmigung für die Verglasungen eingeholt worden war. Darüber hinaus hatte sie den Mietern nicht nur den Lieferanten der Verglasungen und den mit dem Einbau zu betrauenden Handwerker vorgeschrieben, sondern auch die für die Wartung zuständige Firma.

Also baten wir zum Nachweis der „Gefahr für Leib und Leben der Straßenpassanten“ um die Vorlage von Nachweisen und Gutachten. Frau Branding verwies auf zwei dicke Leitzordner. Dort fände sich alles und der entsprechende Schriftverkehr. Aber die Gutachten verstünden wir ja wohl alle nicht. Deshalb werde sie umgehend eine verständliche Übersicht und Zusammenfassung fertigen lassen. Die übersende sie auch uns.

Bis heute ist von einer Zusammenfassung gutachterlicher Äußerungen bei uns allerdings nichts eingetroffen.

Wie kann, wie soll es nun weitergehen?

Eines steht fest! Solange die Wohnungsgesellschaft nicht durch Gutachten belegt, dass die Verglasungen drohen herabzustürzen, können wir unseren Mitgliedern nicht anraten, die Balkonverglasungen abreißen oder erneuern zu lassen.

Ich denke, wenn die Geschäftsführerin der WGE schon eine so große Gefahr für Leib und Leben der Passanten sehen will, dann sollte sie nicht

länger zögern. Dann sollte sie endlich Nachweise, ein Gutachten vorlegen.

Und angenommen, die Balkonverglasungen seien auszutauschen, so ist noch nicht gesagt, dass nicht die WGE für die Kosten (maßgeblich) aufzukommen hat. Immerhin ist es ihr dann anzulasten, dass sie den Mietern das untaugliche Modell vorgeschrieben hatte.

## **Schlägt Schöneicher Mietspiegel über die Stränge?**

Wir hatten darüber berichtet. Der – wohl falsche – Mietspiegel in der Gemeinde Schöneiche des Jahrs 2014 sollte im Zuge offizieller Gespräche ab Ende Oktober 2018 ersetzt werden. Grundlage dieser Beratung sollte ein wissenschaftlich tragfähiges Gutachten einer Fachfirma sein. Das Institut hat nun nach umfangreichen Recherchen geliefert.

Gewünscht hat sich die Gemeinde einen sogenannten „qualifizierten Mietspiegel“. Der ist verbindlich. Daher muss er nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt worden sein. Leider hapert es hier daran. Für eine statistische Auswertung muss genügend Ausgangsmaterial da sein. Mit anderen Worten: Genügend Mietverhältnisse müssen betrachtet werden. Dieses Merkmal liegt aus unserer Sicht nicht vor. Das sieht der Gutachter, ein Hamburger Institut, selber so. Dazu kommt aus unserer Sicht ein zweiter grundlegender Feh-

ler: Die Daten basieren im wesentlichen (unklar zu welchem Prozentsatz) auf den Neuvermietungen nur der letzten zwei Jahre. Vorgeschrieben ist im Gesetz aber ein Zeitraum von vier Jahren. Die ersten zwei Jahre dieses vierjährigen Turnus fallen hier bei der statistischen Erhebung nicht ins Gewicht – damit praktisch unter den Tisch. Auch das macht den vorgetragenen Mietspiegelentwurf als „qualifiziert“ unbrauchbar.

Folge: Der Entwurf genügt nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Die Gemeinde Schöneiche könnte nur einen einfachen Mietspiegel beschließen. Ist das so, ist es auch möglich und gerechtfertigt, die Merkmale einzuarbeiten, die den Wohnungsmarkt genauer abbilden. Das haben wir als Mieterverein in unserer Antwort an die Gemeinde versucht. Das führt zu einer Verringerung der Ausgangsmiete um rund 0,45 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Wir werden sehen, was nun die Gemeindevertreter als „Mietspiegel“ beschließen werden.

Und wir werden berichten!

## **Einfacher Mietspiegel und Mieterhöhung**

Just zum Thema ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13. Februar 2019 (*BGH VIII ZR 245/17*):

Einwände des Vermieters gegen die Wissenschaftlichkeit und die Anzahl der berücksichtigten Wohnungen

können die Einordnung des Mietspiegels als qualifizierten Mietspiegel und damit dessen Vermutungswirkung in Frage stellen. Der so angegriffene Mietspiegel behält aber als einfacher Mietspiegel seine Indizwirkung. Die dort aufgelisteten Entgelte können die ortsübliche Vergleichsmiete richtig wiedergeben. Die Beteiligung der örtlichen Interessenvertreter von Mietern und Vermietern sowie die Anerkennung der Ergebnisse sprechen nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Mietspiegel die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet. Die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete kann innerhalb von Spannen eines Mietspiegels über so genannte Orientierungshilfen mit wohnwerterhöhenden bzw. -mindernden Merkmalen gefunden werden. Auch wenn insoweit die Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegels nicht besteht, sind die Orientierungshilfen eine taugliche Schätzgrundlage, da sie auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Wohnungsmarktes beruhen, so dass erwartet werden kann, dass sie die örtlichen Verhältnisse hinreichend abbilden.

## **Grundsteuer aus Betriebskostenkatalog streichen**

Die Grundsteuer soll nicht über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden dürfen. Die Forderung des Deutschen Mieter-

bundes haben jetzt im Bundestag die Linken aufgegriffen und einen Gesetzesantrag im Deutschen Bundestag eingebracht (*Drucksache 19/8358*).

Die Forderung ist richtig. Die Grundsteuer hat mit dem Betrieb der Vermietung nichts zu tun; die Kosten sind auch nicht als für die Mieter nützlich aufgewandt anzusehen.

## **Mängelbeseitigung zulassen, sonst keine Mietminderung**

Ein Mieter kann die Miete dann nicht mindern, wenn der Vermieter den Mangel abstellen wollte, der Mieter aber die Mängelbeseitigung nicht zulässt. Das gilt auch für eine nur provisorische Reparatur. Das Amtsgericht Charlottenburg (224 C 297/18) hat-

te dem Mieter zwar eine Mietminderung in Höhe von 50 Prozent zugestimmt. Die Gastherme war defekt und die Heizung und Warmwasserversorgung waren in der Wohnung ausgefallen. Zulässig sei die Mietminderung aber nur für die Zeit bis zu vorgesehenen provisorischen Arbeiten. Die hatte der Mieter abgelehnt – und so sein Minderungsrecht verloren. Das folgt aus dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr



Michael-E. Voges  
Vorsitzender

### **Mieterverein Erkner und Umgebung e.V.**

**Postfach 5 • 15531 Erkner**

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

<b>Erkner</b>	Bildungszentrum Erkner e.V., Seestraße 39, 15537 Erkner, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr
<b>Schöneiche</b>	Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr
<b>Woltersdorf</b>	Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

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