



Rundschreiben Oktober 2019

Nr. 5/2019

Verehrte Vereinsmitglieder!

In diesem Rundbrief beschäftigen wir uns zunächst vordergründig mit dem leidigen Thema der „Balkonverglasung“ im Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaft Erkner. Als dann besprechen wir drei Entscheidungen zu mietrechtlichen Fragen. Ich nehme an, dass sie von allgemeinem Nutzen für unsere Mitglieder sein können. Schließlich kommen wir zum ersten Teil des Abdrucks des Rechenschaftsberichts unseres Vorstands aus der Mitgliederversammlung vom 21. September 2019.

Nebenbei: Die Mitgliederversammlung wählte den Vorstand des Vereins unter dem Vorsitz von **Michael-E. Voges**. Stellvertretende Vorsitzende: **Ursula Paape**; Schatzmeisterin: **Waltraud Schneider**, Schriftführerin: **Steffi Zahn**, und die Beisitzer: **Heike Peters, Klaus-Dieter Spiel** und **Max Jakisch**.

Geht's noch? Balkonverglasungen – das wahre Problem?

Lassen Sie mich bitte das Geschehen noch einmal zusammen fassen: Soweit bekannt, sind bei knapp über 190 Wohnungen im Bestand der kommunalen Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE) die Balkone verglast. Verantwortlich für diese Verglasungen sind – bei vermutlich 62 Wohnungen – die Wohnungsgesellschaft selbst, weil sie die Wohnungen mit bereits vorhandenen Verglasungen neu vermietet hat, und im Übrigen, also knapp 130 Fällen, die Mieter der Wohnungen. Von denen wird seit Monaten der Abriss oder der Austausch der Verglasungen von ihrer Vermieterin, der WGE verlangt.

Und seit dem Ende der Sommerferien gipfelt der Druck auf die betroffenen Mieter. Da gibt es Schreiben der WGE an die Mieter, in denen auf ein Gespräch „über ein neues Gutachten“ gedrängt wird, und das in Wahrheit doch nur dazu dienen soll, die Mieter zu einer Unterschrift „Abriss

oder Neuverglasung“ zu bewegen. Denn ein Gutachten über die von der „alten Verglasung“ ausgehende Gefahr liegt bis dato nicht vor. Gleichzeitig droht eine von der WGE beschäftigte Rechtsanwältin mit der Klage bei Unterbleiben einer Unterschrift. Bei den gleichen Mietern. Und die von der WGE vorgegebene Wartungsfirma weigert sich, die üblichen Neuverklebungen der Verglasung vorzunehmen. Angeblich auf Weisung der WGE. In mindestens einem Fall hat die WGE auch schon Klage gegen einen Mieter auf „Abriss oder Neuverglasung“ erhoben. Mindestens vier Mietparteien haben bereits – gegen den Widerstand der WGE – ein gerichtliches Verfahren auf Beweissicherung angestrengt. Sie wollen feststellen lassen, ob eine – so die WGE – von der Verglasung ausgehende Gefahr, überhaupt besteht.

Fast jedes Rundschreiben der vergangenen Monate beschäftigte sich nun mit diesem Konflikt zwischen der WGE und ihren Mietern.

Und eigentlich sollte die „Verglasungsfrage“ doch ein Sonderproblem sein. Der Mieterverein hat aktuell über 800 Mitglieder. Ich weiß nicht, wie viele von ihnen zu den rund 130 betroffenen Mietern gehören. Selbst unterstellt, alle wären Mitglied im Mieterverein, so betreffe das noch nicht einmal ein Fünftel der Mitgliedschaft. Und dennoch beschäftigt uns die „Balkonverglasung“ seit vielen Monaten zu einem weit höheren Anteil.

Und der Grund? Die hier betroffenen Mieter sind in einem besonderen Maße von nicht nachvollziehbaren Forderungen und nicht belegten Behauptungen überzogen. Dabei spricht für die von der WGE beteuerte Gefahr, die von den Balkonverglasungen ausgehen soll, nach Sachlage nun wirklich bisher nichts! Und klar: selbstverständlich, stehen wir den Mietern, unseren Mitgliedern zur Seite, leisten ihnen Beistand.

Nebenbei: Von dem Gutachten, das die WGE versprochen hat, uns zu übersenden, haben wir bislang nichts gehört.

Kosten für Ersatzunterkunft sind keine Modernisierungskosten

Kosten im Zuge einer umfangreichen Modernisierungsbaumaßnahme, zum Beispiel für eine Ersatzunterkunft des Mieters, dürfen nicht in die Modernisierungsmieterhöhung eingerechnet werden. Voraussetzung ist, dass diese Kosten nicht als eigentliche Baukosten, also „in Folge“, sondern lediglich anlässlich der Baumaßnahme angefallen sind.

Nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (67 S 342/18) vom 6. August 2019 sind Kosten für eine Ersatzunterkunft oder Kosten für Material und Packhelfer bzw. Bewachungskosten keine Kosten, die für die Wohnung aufgewendet worden sind.

Nach meiner Ansicht gilt das auch für die Kosten, die im Zuge der „Herstellung der Baufreiheit“ entstehen. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Mieter für die Baumaßnahme die Einrichtungsgegenstände beiseite räumt, so dass die Handwerker frei arbeiten können – und der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet. Es wäre ja auch widersinnig, wenn dem Mieter die Kosten erstattet werden, er sie dann aber über die Modernisierungsumlage wieder bezahlen müsste. Für diese Kosten kommt eine Umlage im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung damit also nicht in Betracht.

Der Bundesgerichtshof hat die Frage indes noch nicht ausdrücklich entschieden. Gut dass jetzt zumindest ein Landgericht einmal Stellung nimmt.

Mietkosten für Rauchwarnmelder

Nach einer Entscheidung des Amtsgericht Leonberg (2 C 11/19) vom 9. Mai 2019, die der Mieterverein Stuttgart erstritten hat, sind die Mietkosten für Rauchwarnmelder keine umlegbaren Betriebskosten. Zur Installation der Rauchwarnmelder sei der Eigentümer verpflichtet. Schon 2008 hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass ohne eine konkrete gesetzliche Regelung Mietkosten, zum Beispiel für Öltanks, nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Der Vermieter könne die Mietkosten nicht als „sonstige Be-

triebskosten“ auf den Wohnungsmieter abwälzen. Anders als bei Geräten zur Verbrauchserfassung von Heizkosten, bei denen die Umlagefähigkeit der Mietkosten ausdrücklich im Gesetz geregelt ist, gibt es eine derartige Sonderregelung für Rauchwarnmelder nicht.

Das Amtsgericht Leonberg erörterte ferner, dass eine Miete von Rauchwarnmeldern unter Umständen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoße. Das Gericht verglich dabei die geringen Anschaffungskosten von nur rund 20 Euro mit den auf Dauer anfallenden Mietkosten von 10 Euro pro Jahr.

Modernisierungsmieterhöhung unwirksam

Ein Vermieter hatte bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vorsätzlich, bewusst und gewollt, sowie kollusiv, das heißt, zusammen mit den beauftragten Unternehmen, gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen. Er hatte also eine überbeurteilte Modernisierungsbaumaßnahme ausgeführt. Nun legte er diese überhöhten Kosten in einer Erhöhungserklärung auf den Mieter um. Folge: Die gesamte Erklärung ist wegen Verstoßes gegen die guten Sitten unwirksam. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter nicht bei sämtlichen in der Erhöhungserklärung genannten Maßnahmen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen haben sollte. So

hat das Landgericht Berlin in seinem bereits genannten Urteil vom 6. August 2019 entschieden (LG Berlin 67 S 342/18).

Zum Rechenschaftsbericht des Vorstands – Teil 1

(aus der Mitgliederversammlung vom 21. September 2019)

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Heute kommen wir zum 28. Mal zu einem Rechenschaftsbericht in einer Mitgliederversammlung unseres Vereins zusammen.

Erinnern wir uns: Ich hatte im letzten Jahr wie auch schon im Vorjahr angenommen, dass wir, sehr geehrte Vereinsmitglieder, uns in in den nächsten Jahren als Mieter werden „warm anziehen“ müssen.

Das hat sich bisher, sehr zu meinem Bedauern, weiter bewahrheitet.

Dennoch! Die Situation hat sich verändert: Inzwischen ist das Problem der „Marktmiete“ in aller Munde.

Na ja! Geredet wird darüber, dass Wohnen keine Ware sein darf.

Ob dem Taten folgen werden? Und wenn, welche? Immerhin: Dass überhaupt diskutiert und das Eine oder Andere erwogen wird, wie der „Mietendeckel“ oder gar die „Vergesellschaftung des Wohngrundstücks“, im Grundgesetz vorgesehen – aber noch nie in die Realität umgesetzt.

Also: Die Diskussion lässt immerhin hoffen. Hoffen, dass nun doch noch das mietenpolitische Ruder herum gerissen wird – und sich doch noch zumindest Ansätze einer sozialverträglichen Mietenpolitik durchsetzen werden.

Ihr


Michael-E. Voges, Vorsitzender

Mieterverein Erkner und 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