



Rundschreiben Dezember 2019

Nr. 6/2019

Verehrte Vereinsmitglieder

In diesem Rundschreiben steht die Stadt Erkner im Mittelpunkt. Einmal geht es um die zu erwartende Mieterhöhung für 2020 – und wie sie sich vielleicht verhindern lässt. Und zum anderen steht wieder einmal die Balkonverglasung zur Debatte.

Dann folgen der 2. Teil des Rechenschaftsberichts – und ein kleiner Weihnachtsgruß!

Wohnungsgesellschaft Erkner – höchstmögliche Mieterhöhung 2020 gerechtfertigt?

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Anfang Dezember 2019 hatte der Mieterverein in der Bürgerfragestunde den Bürgermeister befragt. Dafür ist die Bürgerfragestunde da. Der Mieterverein wollte wissen, ob der Bürgermeister eine allgemeine Mieterhöhung im gesamten Bestand der Wohnungsgesellschaft Erkner (WGE) im Jahr 2020, also in

den nächsten Monaten, für gerechtfertigt hält. Und zwar eine Mieterhöhung zum höchstmöglichen Betrag. Das hat der Bürgermeister ohne Umschweife bejaht. Und der Bürgermeister hat hier das Sagen. Er ist zunächst einmal die maßgebliche Person in der Alleingeschafterin der Wohnungsgesellschaft Erkner. Geschafterin unseres kommunalen Wohnungsunternehmens ist nämlich die Stadt. Und für die spricht der Bürgermeister.

Also: Mieter zieht Euch warm an. Das nächste Jahr kann Euch teuer zu stehen kommen.

Noch ist aber nicht alles verloren ... Vielleicht haben die Stadtverordneten ein Einsehen! Die können nämlich den Bürgermeister anweisen, von einer solchen Mieterhöhung abzusehen. Was also tun?

Gehen Sie – wenn Sie einen Computer haben – auf die Internetseite der Stadt www.erkner.de. Suchen Sie links die Spalte „Kommunalpolitik“ und in der Seite, die sich dann öffnet, unter „Stadtverordnetenversammlung“ die

Spalte „Abgeordnete“. Wenn Sie darauf klicken, öffnet sich ein Fenster, in dem Sie die Angaben zu allen Stadtverordneten finden. Schreiben Sie an die, was Sie von einer derartigen Mieterhöhung halten!

Haben Sie keinen Computer, nehmen Sie ein Stück Papier und schreiben Sie an den Bürgermeister. Der soll doch wissen, wie seine Mieterschaft so eine Mieterhöhung sieht ...

Und denken Sie daran, die Stadt macht jedes Jahr ordentlichen Gewinn mit ihrer Wohnungsgesellschaft, mit Ihren Mieten. Muss da noch eine Mieterhöhung dazukommen?

Frau Branding: Noch haltbar – die Balkonverglasung?

„Nein!“ meinen Frau Branding, Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft Erkner – und mit ihr der Bürgermeister. „Die Balkonverglasung muss weg!“ sagt sie. Egal wie.

Und ein ordentliches Gutachten, das eine Gefahr für Gesundheit, für Leib und Leben nachweist, liegt immer noch nicht vor ...

In den Geschäftsräumen der WGE zur Einsicht für die Mieter vorgelegt hat sie statt eines die Gefahr nachweisenden aktuellen Gutachtens nur eine dürre Zusammenstellung aus dem Jahr 2017. Immerhin: Dort finden wir den Hinweis, dass der Kleber, der die Scheiben in ihren Fassungen hält, sich mit der Zeit verbraucht. Gut so! Das

ist nämlich richtig – aber hier völlig unnützlich. Das wissen die Mieter nämlich schon seit dem Einbau der Verglasungen vor rund 15 bis 20 Jahren. Deshalb lassen sie ja auch die Verglasung warten, und zwar von der Firma, die ihnen die Vermieterin vorgeschrieben hat. So steht es schon in den damals geschlossenen Verträgen.

Liebe Mieter! Bangemachen gilt nicht! Solange Frau Branding kein ordentliches Gutachten vorlegt, dass die Verglasungen drohen, auf das Straßenland zu fallen, müssen Sie einen Ausbau der Glasscheiben nicht hinnehmen. Egal, wie die Mitarbeiter der Wohnungsgesellschaft drohen. Die haben ja nur ihre Anweisungen. Und Sie – als Mieter – brauchen nicht damit zu rechnen, dass sich die Hausmeister mit Hilfe der Polizei den ungeordneten Zugang zu ihrer Wohnung verschaffen. Dafür ist nämlich die Polizei nicht da. Und ohne Ihre Erlaubnis dürfen die Hausmeister gar nicht in ihre Wohnung. Und zu einer Kündigung ihres Mietvertrags ist Frau Branding bei einer Weigerung, die Scheiben ausbauen zu lassen, denke ich, auch nicht berechtigt. Und ich bin überzeugt, dass Frau Branding das nicht anders sieht.

Schon im letzten Rundschreiben habe ich bedauert, dass wir uns seit Monaten mit diesem leidigen Problem ohne Unterlass beschäftigen müssen. Doch der Konflikt eskaliert immer mehr.

Angst und Schrecken grassieren unter der Mieterschaft. Alles nur, weil die hier betroffenen Mieter in einem besonderen Maße von massiven und nicht nachvollziehbaren Forderungen und nicht belegten Behauptungen überzogen sind. Für die von der WGE beteuerte Gefahr, die von den Balkonverglasungen ausgehen soll, fehlt immer noch jeder nachvollziehbare Nachweis!

Aber Sie wissen ja: Wir stehen an Ihrer Seite – und suchen, sie so gut wie irgend möglich zu beraten und sonst zu unterstützen.

Noch einmal: 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. Darüber hatte ich in dem letzten Rundschreiben berichtet.

Und es gab Nachfragen: Ja! Das gilt nur, wenn der Vermieter die Rauchwarnmelder gemietet hat. Sind sie gekauft, wie bei uns allgemein üblich, sind sie „Modernisierung“. Dann sind die Kosten auf die Mieter umlegbar – auch die Kosten einer Wartung in den Betriebskosten.

Zum Rechenschaftsbericht des Vorstands – Teil 2

(aus der Mitgliederversammlung vom 21. September 2019)

Bund/Land: Wohnungspolitik

Bisher hat sich in praktischer Wohnungspolitik wenig getan.

Eine sozial verträgliche und faire Neufassung des Rechts der Umlage der Betriebskosten fehlt immer noch. Denken wir hier nur an das Problem der Grundsteuer. Sie ist tatsächlich keine Position in der laufenden Bewirtschaftung eines vermieteten Hauses. Sie ist bloße Steuer auf das Eigentum an Grundbesitz. Dennoch findet sie sich immer noch im Betriebskostenkatalog

Eine sozial verträgliche und faire Neufassung der Kündigung durch den Vermieter steht nicht zu erwarten. Nicht einmal debattiert wird sie aktuell. Hierbei zu denken ist an den Wegfall der Kündigungswirkung bei rechtzeitiger Zahlung wie bei der Erklärung der fristlosen Kündigung. Neu zu regeln ist der Umgang (einschließlich Rechtsfolgen) mit den verspäteten Zahlungen auf die Miete durch öffentliche Stellen wie Job-Center oder Grundsicherungsamt. Auch das ist nicht geklärt. Neu zu regeln sind die Höhe und die Zeiträume der Mietrückstände, die zur fristlosen Kündigung berechtigen.

Will man der Vergleichsmiete weiterhin die herausragende Rolle bei

der Miethöhe zumessen, muss ihr die Miete aus allen Mietverhältnissen einer Region zu Grunde gelegt werden. Bisher ist nicht einmal die Grundlage der Neuvermietungen der letzten zehn Jahre beschlossen. Immerhin die letzten sechs Jahre sollen nun – statt vier Jahre – Grundlage sein.

Abzuschaffen bleibt die systemfremde Kostenumlage wegen Modernisierung. Das wird nicht einmal diskutiert.

Und die Mietpreisbremse (Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung). Ein zahnlöser Tiger! Gerade das gleiche gilt für die Kappungsgrenze. Der sanktionslose, straflose Verstoß bleibt dem böswilligen Vermieter möglich. Folgerichtig sollen beide abgeschafft werden oder auslaufen. und Mietpreisüberhöhungen durchgängig und effektiv strafrechtlich zu ahnden, werden aktuell allenfalls diskutiert. Geschehen ist da nichts.

Das ist nun die Lage!

Und weder die Bundesregierung, noch die Landesregierungen sind in der nachhaltig öffentlichen Förderung des Baus alters- und behindertengerechter Wohnungen sowie solcher mit sozial verträglichen Mieten merklich vorangekommen.

Und von der automatischen Anpassung des Wohngelds an die Mietentwicklung ist schon gar keine Rede mehr.

(wird fortgesetzt ...)

Denken Sie daran: Nicht Bangemachen lassen! Mir bleibt dann heute nur, Ihnen allen ein besinnliches Weihnachtsfest und einen „guten Rutsch“ in das neue Jahr zu wünschen!

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:

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