



Rundschreiben Juni 2016

Nr. 3/2016

Verehrte Vereinsmitglieder

Im dritten Rundschreiben des Jahres laden wir zuerst zu unserer jährlichen Mitgliederversammlung ein. Den zweiten Schwerpunkt bildet das immer

weiter um sich greifende Bau- und Sanierungsgeschehen in den Wohnungen der Wohnungsgesellschaft Erkner, der WGE. Hier sind eine Reihe von Hinweisen für unsere Mitglieder wichtig.

Einladung zur 25. Ordentlichen Mitgliederversammlung des Mietervereins Erkner und Umgebung e.V.

Sonnabend, 17. September 2016, 10 Uhr, Erkner, Fichtenauer Weg 44
(GefAS Stadtteilzentrum)

Folgende Tagesordnung schlägt der Vorstand vor:

1. Begrüßung der Mitglieder und Wahl des Versammlungsleiters
2. Rechenschaftsbericht des Vorstands und Bericht der Rechnungsprüfer
3. Aussprache und Anfragen zu den Berichten
4. Beschlussfassung zu den Berichten, Entlastung des Vorstands
5. Gegebenenfalls Wahl eines weiteren Beisitzers im Vorstand
6. Verschiedenes
7. Schlusswort

Ich würde mich freuen, wenn Sie an dieser wichtigen Veranstaltung des Vereins teilnehmen könnten. Nach der Vereinssatzung haben Sie das Recht, Anträge auf Ergänzung der Tagesordnung um weitere Punkte oder auch um andere Beschlusanträge zu stellen. Möchten Sie die Tagesordnung um weitere Punkte ergänzen oder wünschen Sie die Behandlung von weiteren Beschlusanträgen, so schicken Sie diese Anträge bitte rechtzeitig vor der Versammlung an unsere Postadresse „Mieterverein Erkner und Umgebung e.V., Postfach 5, 15531 Erkner“ oder auch per E-Mail an „post@mieterverein-erkner.de“.

Unser Hinweis zur Anfahrt: Aus Richtung Woltersdorf von der Woltersdorfer Landstraße in Höhe der Shell-Tankstelle rechts in den Fichtenauer Weg einbiegen. Aus allen anderen Richtungen in Erkner vom Kreisverkehr am Friedensplatz über die Bahnhofsstraße in Richtung Woltersdorfer Landstraße (vorbei am Bahnhof) und in Höhe der Shell-Tankstelle nach links in den Fichtenauer Weg abbiegen.

Wohnungsgesellschaft Erkner: Sanierungsflut ohne Ende?

Die kommunale Wohnungsgesellschaft in Erkner hatte zunächst angefangen, in drei Aufgängen der Plattenbauten in der Friedrichstraße in den Wohnungen die Elektroinstallationen zu erneuern. Rein technisch gesehen bestand dafür eigentlich keine Notwendigkeit. Auch aus Gründen der Sicherheit war eine Veränderung der Wohnungsanschlüsse nicht geboten.

Die Gesellschaft möchte aber die elektrischen Anlagen der Wohnungen dem aktuellen technischen Standard – wie bei einem Neubau und trotz Bestandsschutz bei der bestehenden Ausführung – anpassen. Und die betroffenen Mieter sollen anteilige Baukosten tragen.

Und das, obwohl geplant war, die „Unter-Putz-Leitungen“ durch „Auf-Putz-Leitungen“ mit auffälligen Kabelkanälen zu ersetzen. Da ist die Frage berechtigt: Ist das eine Verbesserung der Wohnverhältnisse?

Nun, gut! Es sollen ja auch diverse Steckdosen in den Räumen hinzu kommen. Werden die aber gebraucht?

Aktuell ist die Wohnungsgesellschaft Erkner in einem „Pilotprojekt“ in der Ernst-Thälmann-Straße in Erkner dabei, in zunächst sechs Wohnungsaufgängen die Heizung von den Einrohrsteigeleitungen gegen (moderne) Zweirohrsteigeleitungen und die vorhandene Elektroinstallationen in den Wohnungen

gegen neue Aufputz-Kabelkanäle auszutauschen.

Und wieder sollen die betroffenen Mieter anteilige Baukosten tragen. Darüber hatten wir auch schon im letzten Rundschreiben berichtet.

Wir bleiben dabei: Baumaßnahmen in seinem Eigentum durchzuführen, steht einem Vermieter frei – wenn er damit nicht unzulässig in die bestehenden Mietverträge mit seinen Mietern eingreift.

Damit aber nicht genug: Jüngst erreichen unsere Mitglieder in den Wohnungen „Am Kurpark“ Ankündigungen der Wohnungsgesellschaft, ab November auch dort die eingangs geschilderten Arbeiten an der Elektroinstallation vorzusehen.

Auch hier sollen die Mieter anteilige Kosten tragen. Immerhin führte das zu einer Mieterhöhung von über 6 EUR pro Monat bei einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 50 qm.

Ich möchte Ihnen daher als denkbar betroffene Mieter einige Handreichungen geben:

Nach unserer Auffassung sind Arbeiten in den Wohnungen der Mieter nur zulässig, wenn sicher gestellt ist,

- dass die beabsichtigten Maßnahmen selbst nachhaltig sind, die Installationen also so wie dann vorhanden, auch für die gesamte Mietzeit und danach erhalten werden können und nicht den aktuellen Mietgebrauch unverhältnismäßig beeinträchtigen,

- dass 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 zulässt (Das ist immerhin mietvertraglich so vereinbart; oder will nun der Vermieter die turnusmäßigen Schönheitsreparaturen übernehmen?),
- dass mit den in Angriff zu nehmenden Arbeiten auch ein ordnungsgemäßer Zustand in der Dekoration der Wohnung (wieder) hergestellt wird,
- dass der Vermieter die benötigte Baufreiheit jeglicher Maßnahme zur Elektroinstallation im Vorfeld klärt – und auf seine Kosten schafft,
- dass alles das vor Beginn der jeweiligen Arbeit in der Wohnung schriftlich vom Vermieter dem Mieter mit genauer Beschreibung des zu schaffenden Zustands zugesichert ist.

Übrigens: die Kosten dieser Arbeiten zu Baufreiheit und Wiederherstellen des Anstrichs und der Tapezierung können 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.

Was tun?

1. Unterschreiben Sie vor einer Beratung des Mietervereins nichts!

2. Wenn Sie eines der Ankündigungsschreiben erhalten, können Sie umgehend Kontakt zum Mieterverein aufnehmen. Wir werden Sie beraten und im weiteren Verlauf begleiten können. Bis zu einem Monat nach Erhalt des Schreibens können Sie die Arbeiten unter Hinweis auf besondere Gründe ablehnen. Lassen Sie sich bei uns rechtzeitig beraten!
3. Vereinbaren Sie getrost den Besichtigungstermin mit der Wohnungsgesellschaft. Besprechen Sie mit den Mitarbeitern der WGE die denkbare Ausführung der Arbeiten. Unterschreiben Sie aber bitte im eigenen Interesse nichts. Die Wohnungsgesellschaft übersendet Ihnen im Nachgang zur Besichtigung ein Protokoll.
4. Bitte prüfen Sie das Ihnen von der Wohnungsgesellschaft zugesandte Protokoll.
 1. Ist Ihnen an Hand des Protokolls klar, was an welchen Tagen und wo in der Wohnung, wie gemacht werden soll?
 2. Zumindest an dem genauen Ablaufplan dürfte es noch fehlen. Den Ablaufplan (was an welchen Tagen erfolgen soll) sollten Sie noch in einem Schreiben an die WGE erbitten.
 3. Wenn nach Ihrem Dafürhalten in dem Protokoll etwas fehlt, muss das vor Beginn der Arbeiten angemahnt werden. Bedenken Sie bitte auch den Ablauf der einzelnen Arbeiten:

1. Erst müssen Kartons gebracht werden,
 2. dann sind Sachen einzupacken (auch von professionellen Möbelpackern).
 3. Erst dann können Möbel gerückt werden (ein Tischler kommt).
 4. Alles ist abzudecken (zu schützen).
 5. Jetzt erst dürfen Handwerker für Ihre Arbeiten vor Ort.
 6. Am Abend ist zu reinigen, einschließlich wischen; gegebenenfalls die Abdeckung zu entfernen.
 7. Am nächsten Tag wiederholt sich gegebenenfalls das Ganze.
 8. Zum Abschluss sind die Renovierungs- und Anpassarbeiten auszuführen.
5. Wenn Ihnen nachträglich Punkte auffallen, die aus Ihrer Sicht noch ergänzt werden müssten, ist das der
- WGE gleichfalls vorab mitzuteilen. Das betrifft zum Beispiel die Änderung von Terminen oder eine Alternative in der Ausführung der einen oder anderen Arbeit.
6. Sie brauchen den Arbeiten nicht ausdrücklich zuzustimmen. Sie müssen sie, wenn sie nach dem Gesetz berechtigt sein sollten, höchstens dulden, das heißt, die Arbeiten zulassen. Sie brauchen sonst in keiner Weise mitzuwirken.
- Ich hoffe, dass ich Ihnen als betroffene Mieter – aber auch den anderen Mitgliedern, die von ähnlichen Arbeiten einmal betroffen sein können, einige Hinweise habe geben können, die Ihnen weiterhelfen.

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

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