

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG

Mitgliederinformation 3/2015 25. Jahrgang



AUS DEM INHALT

- „Berliner Mietenvolksentscheid“
- Da sind wir 2015 für Sie dran – Aktuelles Baugeschehen in der Genossenschaft
- Windspiel im Musikerviertel
- Kabel Deutschland
- Der Kindergarten im Moselviertel
- Außenspiegel



Wir sind für Sie da!

Empfang / Mitgliederbetreuung

Frau Kinkeldey ☎ 927 044 0
Frau Trautvetter ☎ 927 044 33

E-Mail: info@wg-weissensee.de

Sekretariat Vorstand / Geschäftsleitung

Frau Paap ☎ 927 044 11 · Fax 927 044 29

E-Mail: info@wg-weissensee.de

Mitgliederbetreuung

Frau Jordan ☎ 927 044 20
Frau Eckert ☎ 927 044 30
Frau Krause ☎ 927 044 40

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Nutzungsgebühr / Geschäftsguthaben

Frau Barsch ☎ 927 044 22

E-Mail: nutzungsgebuehr@wg-weissensee.de

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Betriebskosten

Frau Bernhard ☎ 927 044 25
Frau Bloch ☎ 927 044 23

E-Mail: betriebskosten@wg-weissensee.de

Technik

Herr Schwensow ☎ 927 044 32
Herr Schulz ☎ 927 044 31
Frau Kretschmar ☎ 927 044 27

E-Mail: technik@wg-weissensee.de

Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“

Frau Tiedemann ☎ 924 090 44 · Fax 924 083 36

E-Mail: mitglied@wg-weissensee.de

Erreichbarkeit: täglich von 8.00 bis 18.00 Uhr
Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr

Beratungszeiten: Dienstag 10.00 bis 12.00 und
14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

Bei Eintritt einer **Havarie** wird Ihnen unter folgenden Rufnummern geholfen:

Havariendienst (24 Stunden erreichbar)

0172/ 310 34 86

Gasgeruch (GASAG) ☎ 78 72 72
Stromausfall ☎ 0800 211 25 25
Elektro/Gas/Sanitär ☎ 50 10 11 10
Fernwärmeausfall ☎ 29 54 598
Winterdienst Firma Form ☎ 927 04 822



INHALT

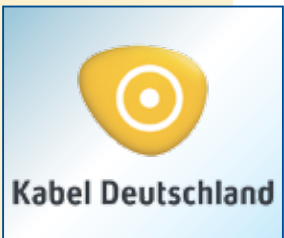


„Berliner Mietenvolksentscheid“:
Kritische Auseinandersetzung
aus Sicht der Wohnungswirtschaft 4



Da sind wir 2015 für Sie dran –
Aktuelles Baugeschehen in der
Genossenschaft 6

Windspiel im Musikerviertel 7



Kabel Deutschland 8

Der Kindergarten im Moselviertel 9



Außenspiegel 10

Impressum:

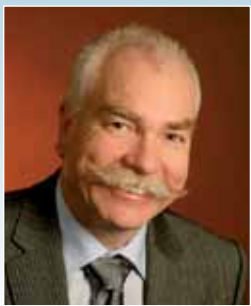
Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft
„WEISSENSEE“ eG
Berliner Allee 229/233 · 13088 Berlin
Tel. (030) 927 044 - 0
Fax (030) 927 044 29
www.wg-weissensee.de
Redaktion: Arite Rechenberg

Herstellung:

Grünwald Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23 · 12683 Berlin
Tel. (030) 500 185-0
Fax (030) 500 185-55
www.gruenwald-werbung.de
info@gruenwald-werbung.de

Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten.
Nachdruck, auch auszugsweise, oder
Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher
vorheriger Genehmigung des Vorstandes der
Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG



Herr Czaja
Vorstand

„Berliner Mietenvolksentscheid“: Kritische Auseinandersetzung aus Sicht der Wohnungswirtschaft

An dieser Stelle möchte ich Sie über den derzeitigen Verhandlungsstand bezüglich des Berliner Mietenvolksentscheides informieren.

Seit 51 Jahren versorgen wir Mitglieder zuverlässig mit gutem Wohnraum. Deshalb sind bezahlbare Mieten in der Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung auch für uns ein zentrales Anliegen.

Insofern ist eine kritische Auseinandersetzung mit dem Berliner Mietenvolksentscheid auch für uns eine zentrale Aufgabe. Viele der aufgemachten Forderungen waren jedoch unrealistisch, weckten falsche Erwartungen, schufen neue Brennpunkte und waren nicht zuletzt mit enormen Kosten für alle verbunden. Der Senat schätzte die Kosten für die Umsetzung dieser Forderungen allein in den Jahren 2017 bis 2021 auf rund 3,3 Millionen Euro. Das wären etwa 660 Millionen Euro pro Jahr. Dieses Geld steht dann nicht für dringend erforderliche Investitionen in Infrastruktur, Bildung, Sicherheit, Soziales und Kultur zur Verfügung. Nach 2021 würden weitere Kosten in Milliardenhöhe ent-

stehen, deren Umfang derzeit noch nicht einmal beziffert werden konnte.

Stellt man das gegenüber, würde für nicht einmal 4 Prozent der Berliner Haushalte eine Entlastung erreicht, die jedoch durch alle zu tragen wäre. Besonders betroffen wären die Wohnungsgesellschaften, die zusammen mit den Genossenschaften mit ihren derzeit günstigen Mieten maßgeblich dazu beitragen, dass der Berliner Mietspiegel nicht in unermessliche Höhe steigt und damit die Mieten Höchstwerte anderer Bundesländer erreichen. Glücklicherweise haben sich überraschend Mitte August der Senat und die Mieterinitiative e.V. zusammengesetzt und einen Kompromiss erarbeitet, welcher schon bis September in einen Gesetzesentwurf gefasst werden soll und nach dem Beschluss durch den Senat Anfang Oktober im Berliner Abgeordnetenhaus die erste Lesung durchlaufen soll, um dann bis Mitte November verabschiedet zu werden.

Im Ergebnis dessen könnte im Januar 2016 dann dieses neue Gesetz verabschiedet werden.

Unser Verband fasst die wichtigsten Inhalte dieser Kompromisslösung wie folgt zusammen:

- Die städtischen Wohnungsunternehmen sollen in ihrer derzeitigen privatwirtschaftlichen Organisationsform erhalten bleiben.
- Außerdem soll es ein „**Gesetz zur sozialen Ausrichtung der städtischen Wohnungsunternehmen**“ geben. Eine wichtige Änderung gegenüber den bereits bisher durch das „Mietenbündnis“ definierten Bestimmungen ist, dass der Anteil der Wohnungen, die an Wohnberechtigungsschein berechnete Mieter vermietet werden, von jetzt 50 Prozent (innerhalb des S-Bahnringes) bzw. 33 Prozent (außerhalb des S-Bahnringes) auf einheitlich 55 Prozent in ganz Berlin angehoben werden soll. Darin soll auch verankert werden, dass die städtischen Wohnungsunternehmen sämtliche Gewinne reinvestieren müssen.

- Es soll eine übergeordnete, besitz- und anteilslose Anstalt des öffentlichen Rechts (**AöR**) geschaffen werden, die für die Ausarbeitung der politischen Leitlinien der Unternehmen zuständig ist. Diese AöR soll durch ein Vetorecht bei Verkäufen von Landesbeteiligungen an den Wohnungsunternehmen ein starker Privatisierungsschutz sein.
- Darüber hinaus soll bei **Räumungen** nichts unversucht gelassen werden, damit die Mieter nicht „auf die Straße“ geräumt werden.
- Es soll ein Gesetz zur Errichtung eines **Wohnungsbau-Sondervermögens** erlassen werden. Durch diese Fondslösung sollen neben Neubau auch Modernisierungen und Instandsetzungen gefördert werden können.
- Im „alten“ **Sozialwohnungsbestand** sollen die Mieten nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens beanspruchen. Was – Angemessenheit der Wohnfläche vorausgesetzt – über diesen Wert hinausgeht, wird durch das Land ersetzt.

Sollte dieser Kompromiss in den Gremien der Fraktionen und der Initiative ebenfalls Bestätigung finden, wäre der Weg für diesen Ablauf frei. Wir teilen die Meinung unseres Verbandes, dass dieser Kompromiss ein akzeptables Ergebnis und es gelungen ist, auf diese Weise die Berliner Wohnungspolitik auf einem sach- und lösungsorientierten Weg zu halten. Bezogen auf unsere Genossenschaft ist diese Problematik ohnehin kein Thema, dennoch können wir sie nicht unbeachtet lassen.

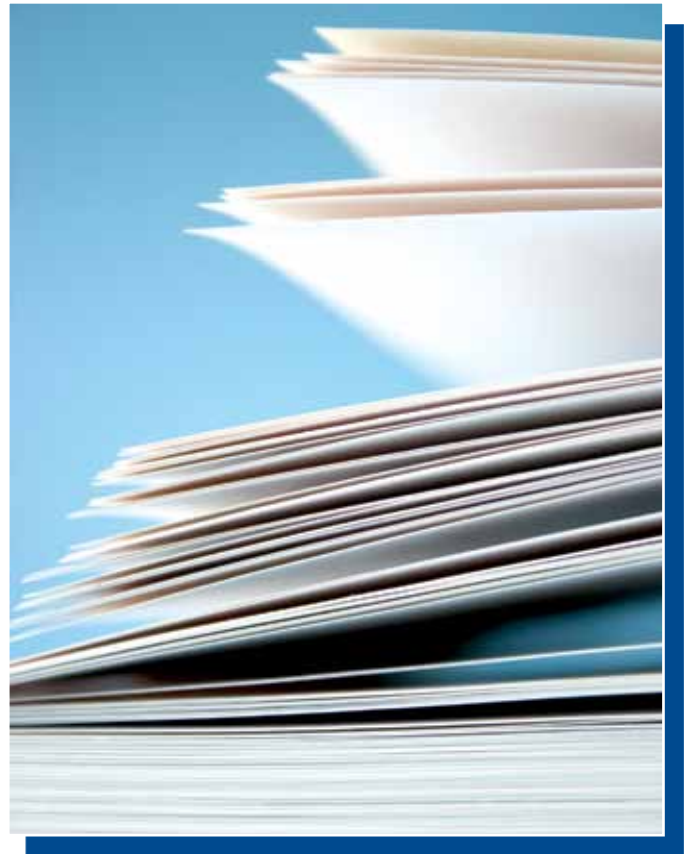
Deutlich soll das an einzelnen Beispielen gemacht werden.

Die so vielerorts geforderte Mietpreisbremse ist bei uns kein Thema, da wir mit unseren Mieten in der Genossenschaft im Durchschnitt mit 0,93 Euro/m² unter dem Durchschnitt des Berliner Mietspiegels liegen. Von überhöhten Mieten kann gar keine Rede sein.

Ein weiterer Punkt ist die Herabsetzung der Modernisierungumlage auf 9 Prozent in den Wohnungsbaugesellschaften von bisher 11 Prozent. Betrachten wir unsere aktuellen Modernisierungsumlagen, so zahlen unsere Bewohner aufgrund der genossenschaftlich festgelegten Begrenzung der Miete eine Modernisierungumlage von nur 5 Prozent. Aber auch der bedingungslose Verzicht auf Räumungsvollstreckungen nach Kündigungen wegen Zahlungsverzugs sind in unserer Genossenschaft eine eher seltene Maßnahme, die ohnehin erst greift, wenn alle Bemühungen unsererseits, sich mit dem in Zahlungsverzug geratenen Mitglied zu verständigen, fehlgeschlagen sind.

Das sind nur einige Beispiele, die belegen, wie genossenschaftliches Wohnen mit sozialer Sicherheit einhergehen kann, genossenschaftliche Demokratie braucht keine Volksentscheide.

Wir werden uns dennoch auch in Zukunft weiter intensiv mit diesem Thema auseinandersetzen und werden Sie zu dieser Thematik in unseren Mitgliedinformationen weiter auf dem aktuellen Stand halten.





Herr Karbaum
Leiter Technik

Da sind wir 2015 für Sie dran Aktuelles Baugeschehen in der Genossenschaft

Falkenberger Straße 27–30 Neubau und Erneuerung der Loggien

Das derzeit größte Bauvorhaben unserer Genossenschaft ist der Neubau und die Erneuerung der Loggien in der Falkenberger Straße 27–30. An dem komplexsanierten Wohnhaus der Genossenschaft werden seit dem 01.06.2015 die Bauarbeiten zur Vorbereitung der Montage der neuen Loggien konzentriert ausgeführt.

In Erwartung der zum Greifen nahen Baugenehmigung wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow von Berlin mit dem Abriss der vorhandenen Loggien und dem Einbau der benötigten neuen Balkontüren in jeder einzelnen Wohnung begonnen. Der ambitionierte und anspruchsvolle Bauablauf sieht ohne Berücksichtigung von möglichen Wetterlagen, die den Bauablauf beeinträchtigen können, den Abschluss der Arbeiten an den Loggien zum Ende dieses Jahres vor. Je nach Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte ist es vorgesehen, den Beginn der Nutzungsaufnahme der Loggien beim Bauamt zu beantragen und nach deren Erteilung sofort die neu errichtete Loggia den Nutzern der Genossenschaftswohnungen zu übergeben.

Einen besonderen Dank möchten wir an dieser Stelle an die Bewohner der Falkenberger Straße 27–30 richten. Von den 154 Terminen für den Einbau der neuen Balkontüren wurden nur 3 Anträge auf Verschiebung dieser Termine gestellt.

Diese hohe Bereitschaft der Mitwirkung motiviert alle am Bau beteiligten Partner und wird letztendlich zum Erfolg der Maßnahme mit beitragen.



Bautenstand August 2015 / Falkenberger Straße 27–30

Komplexsanieierung Chopinstraße 9–12

An einem weiteren Gebäude unserer Genossenschaft konnte die komplexe Sanierung abgeschlossen werden. In dem von August 2014 bis August 2015 zurückliegenden Zeitraum wurden die komplexen Sanierungsinhalte für Wohngebäude in unserer Genossenschaft wie folgt im Einzelnen ausgeführt:

- Modernisierung der Heizungsanlage mit Anschluss an die Fernwärmeversorgung
- Erneuerung der Trinkwasser- und Abwasserinstallationen
- Errichtung einer zentralen Warmwasserversorgung
- Badsanierung
- Modernisierung der Abluftanlagen
- Rückbau der Öfen und aller Gasgeräte und Abkoppelung des Hauses von der Gasversorgung
- Installation von Elektroherden

- Erneuerung bzw. Erweiterung der Elektroinstallationen
- Revision der Wechselsprechanlage und Neubau der Sprechstelle an den Eingangsbereichen
- Erneuerung der Kellerfenster
- Ausführung der Kellerdeckendämmung
- Trockenbauarbeiten im Treppenhaus
- Treppenhaussanierung mit der Erneuerung der Wand- und Fußbodengestaltung
- Wärmedämmung der Fassade und des Drempelbereiches unter dem Dach
- Ergänzung des Objektes mit 30 neuen Loggien



Bautenstand August 2015 / Chopinstraße 9 – 12

Diese umfangreichen Baumaßnahmen werden abgerundet durch die derzeit stattfindenden Arbeiten im Umfeld- und Außenbereich der Chopinstraße 9–12. Ein Dankeschön an die 48 Bewohner des sanierten Hauses, die über einen langen Zeitraum die Bauarbeiten und die damit verbundenen Beeinträchtigungen toleriert haben. Wir wünschen ihnen in ihrem neu sanierten Haus viel Freude und Geborgenheit.

Frau Rechenberg
Prokuristin

Windspiel im Musikerviertel

Im August haben wir im „Eingangsbereich“ unseres Wohngebietes Musikerviertel ein vom Künstler Achim Kühn eigens gestaltetes und geschmiedetes Windspiel aufstellen lassen. Herr Kühn hat uns seine Intension für dieses Kunstwerk im folgenden Teil dieses Artikels beschrieben.

Den Künstler fasziniert seit Kindertagen das Spiel des Windes.

Vom leisesten Hauch, der die Blätter rascheln lässt, über den Wind, den er als begeisterter Surfer benötigt, um über die Boddengewässer zu gleiten.

Die Brise Wind, die den stählernen Gebilden von Achim Kühn Leben einhaucht und dem als starr und schwer geltenden Stahl die Leichtigkeit des Schwebens, Schwankens

und Drehens verleiht, ist Ausgangspunkt der unterschiedlich gestalteten kleinen und großen Windspiele.

Das imposanteste Windspiel dieser Reihe, die Kühn um 1980 begann, ist der gut 11 Meter in die Höhe ragende „Himmelsbesen“ oder „Segel im Wind“ genannt, eine Skulptur im alten Hafen von Rostock.

Im Altertum unterteilten Seeleute den Horizont in 24 Richtungen und gaben jedem entsprechenden Wind einen eigenen Namen.

„Stehender Wind“ nannten die Seeleute einen Wind, der bereits mehrere Tage in die gleicher Richtung blies. Mit „durchstehendem Wind“ bezeichnete Daniel Defoe in seinem Buch „Robinson Crusoe“ 1720 einen Wind, wenn die Segel eindrucksvoll durchstehen.



Das jüngst geschaffene Windspiel mit seinen sieben übereinander angeordneten Bögen und farbig-fröhlichen „Fiederchen“ hat der Künstler „Bunter Vogel“ getauft. Es zeigt die unterschiedliche Wirkung des Windes. Nur eine Windrichtung und -stärke wird im täglichen Wetterbericht angegeben. In der Stadtlandschaft wird der Wind verwirbelt. Das gibt dieses Windspiel preis.

Schauen Sie öfter hin – mal bewegen sich alle Windfähnchen in einer Richtung; ein anderes Mal stehen die oberen still, die unteren nicht, oder es drehen sich nur die mittleren.

Das Spiel ist täglich anders. Auch Sturm ist willkommen, dann stellen sich die Windfähnchen in den Wind. Inspiriert von der Gestaltung des Windspiels und der Inspiration des Künstlers haben wir im Sommer 2014 bei einer Besichtigung der Kunstschmiede von Herrn Kühn in Köpenick beschlossen, an einem geeigneten Ort dieses Windspiel zu errichten. Wir sehen darin eine weitere Aufwertung unserer Wohnanlagen und setzen gleichzeitig, so im Musikerviertel, ein Zeichen, in dem wir auch bei unterschiedlichen Windstärken mit all unseren Plänen gemeinsam mit den Mitgliedern in eine Richtung gehen.

Kabel Deutschland



Im Juli dieses Jahres erhielten verschiedene Haushalte unserer Genossenschaft ein Schreiben von Kabel Deutschland, in dem ihnen mitgeteilt wird, dass ihr Vertrag zum

30.09.2015 ausläuft. Nach Rücksprache mit Kabel Deutschland informieren wir Sie hier über die 2 wichtigsten Fragen und Antworten zu dieser Thematik.

Warum wurden im Juli 2015 Mietern unser Wohnungsgenossenschaft Verträge durch Kabel Deutschland gekündigt?

Es gab leider einen Fehler bei der Datenanalyse. Durch technische Umstellungen im Kabelnetz können einige kleine Gebiete, u.a. auch in Weißensee, nicht mehr mit dem Kabelanschluss von Kabel Deutschland versorgt werden. Davon sind die Objekte der Wohnungsgenossenschaft WEISSENSEE eG jedoch nicht betroffen.

Was geschieht nun mit meinem Kabelanschluss, wie ist die Vertragssituation?

Die Versorgung mit dem Kabelanschluss wird in unseren Wohnungen unverändert aufrechterhalten. Kündigungen von Kunden in der Genossenschaft waren nicht beabsichtigt und werden / wurden deshalb zurückgezogen. Dazu wird Kabel Deutschland alle Betroffenen einzeln kontaktieren, per Telefon, wenn eine Rufnummer des Kunden vorliegt, oder per Brief. Kabel Deutschland bedauert ausdrücklich die durch den Datenfehler entstandenen Missverständnisse und bittet die Kunden im Bestand unserer Genossenschaft weiterhin um ihr Vertrauen.

Die Redaktion

Der Kindergarten im Moselviertel

Eingebettet in unserem Wohngebiet Moselviertel liegt an der Bernkasteler Straße der „Kindergarten im Moselviertel“. Erst im Juni dieses Jahres haben die Kinder, Eltern und Erzieher in ihrem Kindergarten mit einem Sommerfest die neue Namensgebung gefeiert. Seit vielen Jahren unterstützen wir den Kindergarten in unserem Wohngebiet. Ob Ausstattungsgegenstände, Spielzeug, kleine Naschereien – wir freuen uns, den Kindern mit unserer Unterstützung einen schönen Nachmittag zu gestalten.

Es ist uns wichtig, einen gut nachbarschaftlichen Kontakt zu pflegen und mit unseren Möglichkeiten die Kinder, die zu einem großen Teil ja auch mit ihren Eltern bei uns wohnen, bei ihrem Aufenthalt im Kindergarten zu unterstützen.

Wir pflegen bereits seit vielen Jahren einen guten Kontakt zu dem Kindergarten und werden dem „Kindergarten Moselviertel“ mit seinen Verantwortlichen auch in den nächsten Jahren hilfreich zur Seite stehen. Die ersten gemeinsamen Gespräche der Verantwortlichen über Art und Umfang möglicher beidseitiger Projekte in Form einer Partnerschaft wurden bereits geführt und werden sukzessive umgesetzt.

Wir freuen uns auf eine gute gemeinsame Zeit mit dem „Kindergarten Moselviertel“ an der Bernkasteler Straße in unserem Wohngebiet Moselviertel.

Die Redaktion





Herr Tiedemann · Mitglied des Aufsichtsrates
und Vorsitzender des Finanzausschusses

„Außenspiegel“

Unter der Rubrik „Außenspiegel“ informieren wir Sie auch künftig über Interessantes und Wichtiges außerhalb unserer Genossenschaft.

Mieter muss den Einbau von Rauchwarnmeldern dulden

Der BGH hat sich am 17.06.2015 mit der Frage befasst, ob der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter dulden muss, wenn er die Wohnung zuvor schon selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hatte. Nach dem Urteil stellt der Einbau von Rauchmeldern bauliche Veränderungen dar, die zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts führen, und deshalb zu dulden sind. Zugrunde lagen zwei Entscheidungen des LG Halle – in einem Fall ging es um eine Wohnungsbaugesellschaft, in dem anderen um eine Wohnungsbaugenossenschaft – die jeweils den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern ausstatten wollten. Einzelne Mieter hatten den Einbau mit dem Hinweis darauf abgelehnt, dass sie bereits eigene Rauchwarnmelder eingebaut hatten. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen bauliche Veränderungen sind, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse nach § 555 b Nr. 4 + 5 BGB führen. Diese sind von den Mietern zu dulden. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung führt. Dies vor allem im Vergleich mit dem Zustand, der bereits durch den Einbau der vom Mieter selbst ausgewählten Rauchwarnmelder erreicht wurde.



Darüber hinaus ergab sich in diesen Fällen laut BGH eine Duldungspflicht des Mieters auch daraus, dass eine gesetzliche Verpflichtung nach den Regelungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (§ 47 Abs. 4 BauO LSA) bestand. Es handelte sich also um Umstände, die von den Vermietern nicht zu vertreten sind (§ 555 b Nr. 6 BGB). Nach dieser Regelung müssen in Wohnungen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Rauchwarnmelder sind auf Verlangen für Menschen mit nachgewiesener Gehörlosigkeit mit optischen Signalen auszustatten. Bestehende Wohnungen müssen im Land Sachsen-Anhalt bis zum 31.12.2015 damit ausgestattet werden.

Im Land Berlin und Brandenburg gibt es unverändert keine gesetzliche Verpflichtung in den Bauordnungen, Rauchwarnmelder im Bestand oder Neubau einzubauen. Diese Regelungen sind geplant, aber noch nicht umgesetzt. Soweit Vermieter bereits jetzt aus eigenem Anlass, ohne eine derartige gesetzliche Regelung, Rauchwarnmelder einbauen wollen, können sie sich auf die oben genannten Bestimmungen der § 555 b Nr. 4 + 5 BGB berufen. Sobald das Urteil im vollständigen Wortlaut vorliegt, wird es in die BBU-Medien eingestellt werden.

Berliner Gerichte zur Qualifizierung des Berliner Mietspiegels 2013

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat mit Urteil vom 11. Mai 2015 (235 C 133/13) u.a. zur Frage der Qualifizierung des Berliner Mietspiegels 2013 im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens entschieden. Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig, die Berufung ist vor dem LG Berlin, 18. Zivilkammer, anhängig.

In diesem Verfahren äußerte das AG Charlottenburg die Auffassung, dass der Berliner Mietspiegel 2013 nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Hierzu hatte das Gericht ein schriftliches Gutachten des Sachverständigen Prof. Walter Krämer vom Institut für Wirtschafts- und Sozialstatistik der Technischen Universität Dortmund eingeholt, der zu diesem Ergebnis gekommen war.

Beanstandet hatte die Vermieterin in dem Verfahren insbesondere die Einordnung der Wohngebiete in die Wohnanlagen nach dem Berliner Mietspiegel. Der Sachverständige äußerte in seinem Gutachten Zweifel hinsichtlich der Repräsentativität der zugrunde liegenden Stichprobe sowie an der Definition der Mietspiegelzellen und der Zuordnung der Wohnungen zu diesen Zellen. Diese seien systemwidrig, da die bei der Berechnung der Nettomieten in Anschlag gebrachten Abschläge für Betriebskosten nicht der Mietenwirklichkeit entsprechen würden und die per Regressionsanalyse ermittelten Zu- und Abschläge Fantasieprodukte seien. Das AG Charlottenburg hat offen gelassen, ob es dem Sachverständigen in all seinen Feststellungen folgen will. Ausschlaggebend für das Gericht war die nach dem Berliner Mietspiegel 2013 vorgenommene Extremwertbereinigung, die nach seiner Auffassung nicht anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

AG Charlottenburg: Urteil vom 14. November 2013

In diesem Verfahren (210 C 209/13) ging es ebenfalls um ein Mieterhöhungsverlangen und die Frage, ob der Berliner Mietspiegel 2013 zur Ermittlung der ortsüblichen Miete geeignet ist. Der Vermieter berief sich darauf, dass die streitgegenständliche Wohnung nicht ordnungsgemäß in die Wohnlageneinstufung eingestuft wurde. Er ist der

Ansicht, dass diese nicht nach den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgt ist. Er forderte eine „gute“ Wohnlage, während das Objekt in die „mittlere“ Wohnlage eingestuft worden war. Im Übrigen rügte der Vermieter, dass es keine „beste“ Lage gebe.

Das AG Charlottenburg kam zu dem Ergebnis, dass der Berliner Mietspiegel 2013 sehr wohl als qualifizierter Mietspiegel angesehen werden kann. Es hielt die vorgetragenen Argumente nicht für überzeugend und verwies darauf, dass, selbst wenn es kein qualifizierter Mietspiegel ist, der Berliner Mietspiegel dann dennoch als einfacher Mietspiegel für die Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung herangezogen werden kann.

LG Berlin: Urteil vom 20. April 2015

Das Urteil des AG Charlottenburg vom 14. November 2013 hat das LG Berlin der Berufungsinstanz mit Urteil vom 20. April 2015 (Az. 18 S 411/13) bestätigt. Es teilt die Auffassung des AG Charlottenburg, dass es sich beim Berliner Mietspiegel 2013 um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558 d Abs. 1 BGB handelt. Dies stützt das LG Berlin auf die Veröffentlichung des Berliner Mietspiegels sowie den Methodenbericht betreffend die Dokumentation der Arbeitsschritte und die Ergebnisse des Mietspiegels, das substantiierte Einwände gegen die Qualifizierung nicht vorgebracht worden waren. Das LG Berlin fuhr dann jedoch weiter aus, dass, selbst wenn der Mietspiegel Fehler enthalten sollte, es nicht erkennbar sei, weshalb durch einen solchen Einzelfall die Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen infrage zu stellen wäre. Auch der Hinweis, dass im Berliner Mietspiegel, anders als im Münchener Mietspiegel, eine „beste“ Wohnlage fehle, reicht nach Ansicht des LG Berlin nicht aus, um die Qualifizierung des Berliner Mietspiegels 2013 anzugreifen.

Das derzeit anhängige Berufungsverfahren gegen die Entscheidung des AG Charlottenburg vom 11. Mai 2015 (s. Seite 10) wird ebenfalls bei dem 18. Zivilsenat des LG Berlin geführt. Sobald die Entscheidung hierzu bekannt ist, wird der BBU darüber berichten.

Quelle: BBU-Nachrichten

