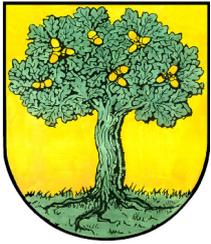
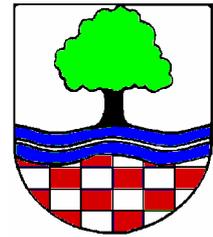


EICHWALDE



ZEUTHEN



Mieter & Nutzer Info

Vereinszeitung des DMB - Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen
und Umgebung e.V.

Vereinigung der Mieter, Pächter und Eigentümer von Einfamilien –
Eigenheimen der Gemeinden Eichwalde, Zeuthen und LDS,
im Landesverband Brandenburg e.V. des DMB

Nummer 1 / 19

Ausgabe - März 2014

kostenlos



Der Frühling kommt



Inhaltsverzeichnis:

1. Frühlingsbild	S.1
2. Inhaltsverzeichnis	S.2
3. Neues aus dem Vorstand	S.2
4. Zu Mieterhöhungen	S.3
5. Mieter – Tipps	S.6
6. Impressum	S.8

Neues vom Vorstand:

Das Jahr 2013 haben wir abgeschlossen, die Finanzunterlagen sind durch die Revision bestätigt und nun werden wir die Körperschaftssteuer 2013 vorbereiten. Der Vorstand hat den Jahresabschluss 2013 bestätigt und die Kassierer und den Schatzmeister entlastet. Der Finanzplan 2014 wurde erarbeitet und ebenfalls bestätigt. Den Mitgliederstand konnten wir stabilisieren und sind gegenüber allen Partnern ein zuverlässiger Verein. Dennoch sind wir zurzeit schon wieder dabei und damit beschäftigt, ausstehende Rückstände von Mitgliedsbeiträgen und RSV – Beiträgen einzutreiben. Viel Aufwand und viel Zeit ist damit verbunden, die Zahlungsfähigkeit des Vereins aufrechtzuerhalten. Im Vorstand haben wir uns jetzt erneut verständigt, gegen unsere säumigen Mitglieder vorzugehen. In den nächsten Tagen werden wir wieder Erinnerungsschreiben, gerichtliche Mahnbescheide und Vollstreckungsbescheide veranlassen. Ich hoffe sehr, dass sich auch die Mitglieder untereinander daran erinnern, dass Mitgliedsbeiträge zu entrichten sind.

Aber auch eine Vielzahl anderer Probleme der Rechtsberatung beschäftigen uns. In letzter Zeit erhöht sich wieder die Anzahl der Mieterhöhungsverlangen durch die Vermieter.

Weil es keinen Mietspiegel für Eichwalde, Zeuthen, Schulzendorf, Wildau und Umgebung mehr gibt, müssen die Vermieter auf Vergleichswohnungen zurückgreifen und sogar zugelassene Gutachter beauftragen, um eine Mieterhöhung durchzusetzen. Da die Ortsüblichkeit in den Gemeinden nicht bekannt ist, kann die Miete ins unendliche steigen. Bei den gerichtlich bestellten Gutachtern gehen meistens die entstehenden Kosten je zur Hälfte an den Mieter und Vermieter. Kosten, die den Mietern, nebst dem Mieterhöhungsverlangen, zusätzlich belasten. Weil wir dies nicht hinnehmen können, appellieren wir erneut an die Bürgermeister, der Gemeinden des Landkreis Dahme - Spreewald, den unverantwortlichen Mieterhöhungen entgegen zu wirken und somit den Mietern nicht der Willkür der Vermieter auszusetzen.

In den letzten Wochen wurden den Mietervereinen des DMB per Rechts – Information mitgeteilt, dass **der DMB - RSV ab den 01.01.2015 die Beiträge für die Rechtsschutzversicherung bei einer Eigenbeteiligung von 150 € erhöht. Der Jahresbeitrag für Rechtsschutzversicherung (RSV) beläuft sich dann bei uns auf 30,00 €.** Diese Anpassung begründet sich aus den hohen Verwaltungs-, Miet- und Bürokosten in unserem Verein.

Hans-Joachim Hinz

Bürgermeister der Gemeinden vom Landkreis Dahme-Spreewald (LDS), stoppt die unberechtigten, ins uferlose gehenden Mieterhöhungen in Ihren Verantwortungsbereich!

Die örtliche Presse hierzu:

Märkische Allgemeine

Experten kritisieren hohe Mietpreise - Teuer wohnen in Wildau

Wildau. Wer in Wildau lebt, muss mehr für seine Wohnung zahlen als ein Potsdamer Mieter. Zu diesem überraschenden Ergebnis kommt die Studie eines Immobilienverbands. Das Städtchen boomt vor allem wegen des nahen BER-Flughafens. Kritiker bemängeln, dass viele die hohen Mieten nicht mehr leisten können.



Wildau ist also das [teuerste Pflaster der Mark](#): Nach einer [Erhebung des regionalen Immobilienverbands BBU](#) liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete dort bei monatlichen 6,40 Euro – deutlich mehr als zum Beispiel in der Landeshauptstadt Potsdam mit 6,08 Euro. Aber was genau treibt die Preise in der Studenten-Stadt? Und wie sieht es in anderen Städten der Region Dahmeland-Fläming aus?

Der Wildauer Immobilienmakler Michael Hölz sieht einen Grund für die rasante Entwicklung im Ausbau des Flughafens Berlin-Brandenburg: „In

anderen Gemeinden haben die Leute Angst vor dem Fluglärm, hier hat man gleich an die Arbeitsplätze gedacht.“ Seit der Ankündigung des Flughafenbaus bemerkt er den Aufwärtstrend bei den Preisen in der 10.000-Einwohner-Stadt.

Das Maklerbüro von Michael Hölz verwaltet in erster Linie Mehrfamilien-Häuser im Stadtteil Rötgrund I – hochpreisige Angebote, wie er selbst sagt: Zwischen sieben Euro und 7,30 Euro Nettokaltmiete zahlen die Bewohner im Durchschnitt. Die Preissteigerungen bei Neuvermietungen hätten in den letzten Jahren stets zwischen zehn und 15 Prozent betragen. Die gesetzlich festgelegte Höchstgrenze liegt bei 20 Prozent in drei Jahren.

„Die Stadt hat eine Top-Infrastruktur und mehrere tausend Gewerbebetriebe“, sagt Makler Michael Hölz. „Und da, wo die Arbeit ist, wollen die Leute auch wohnen.“ Die Technische Hochschule ist kein Preistreiber, glaubt Hölz. Viele seiner Mieter seien Selbstständige sowie ältere und jüngere Paare. Bei den Wildauer Mieten sieht er aber vorerst das Ende der Fahnenstange erreicht: „Zumindest beim jetzigen Bestand. Natürlich kann man durch energetische Sanierung oder den Ausbau zum Luxusappartement noch höhere Mieten erreichen.“

Jochen Hinz, der Vorsitzende des Mieterschutzbundes Eichwalde/Zeuthen und Umgebung, fürchtet höhere Mieten. Er hält eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,60 Euro monatlich für angemessen für Wildau. „Das hängt natürlich immer auch vom Zustand einer Wohnung ab“, räumt Hinz ein. Doch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre hält er für inakzeptabel.

„Das größte Problem ist, dass es für Wildau und die Nachbargemeinden seit 2012 keinen Mietspiegel mehr gibt“, sagt Hinz. „Damit sind ungerechtfertigten Mieterhöhungen Tür und Tor geöffnet.“ Dabei seien es nicht nur Immobilienfirmen, wie die von Michael Hölz, die die Preise treiben: „Vor wenigen Tagen hatte ich den Fall eines älteren Herrn am Hückelhovener Ring auf dem Tisch. Der soll nun 7,72 Euro Nettokaltmiete zahlen.“

Das liegt sogar über dem Maximalwert von 7,35 Euro, den die BBU-Studie für Wildau ermittelt hat. Der Mann sei Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wiwo. Die Mieterhöhung betrage zwar nur etwa fünf Prozent und liege damit im gesetzlichen Rahmen. Das Problem sieht Hinz aber in der Art und Weise, wie die Erhöhung begründet wird. „Ohne Mietspiegel haben Vermieter zwei Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen: mit einem Gutachten oder mit dem Verweis auf vergleichbare Wohnungen in der Umgebung.“

In seiner Tätigkeit als Mieter-Berater habe er schon oft erlebt, dass die Vergleichswohnungen gar nicht zu vergleichen waren, zum Beispiel von der Ausstattung oder dem Grad der Modernisierung her. „Das sind so Trickereien, aber viele Mieter nehmen die Erhöhungen in Kauf, anstatt es auf eine Klage ankommen zu lassen.“ Viele hätten Angst, ihr Zuhause zu verlieren.

Den ständigen Anstieg der Mieten beobachtet Hinz nicht nur in Wildau, sondern auch in den Nachbargemeinden. „In Eichwalde wollte man die Mieten schon mit Verweis auf Berlin erhöhen, aber das ist nun wirklich nicht zu vergleichen.“ Um diese Entwicklung wenigstens zu verlangsamen, sieht Hinz die Politik in der Pflicht: „Die Deckelung müsste von 20 Prozent in drei Jahren auf 15 Prozent in vier Jahren gesenkt werden.“

Hinz glaubt, dass die Bürgermeister in der Region ein Interesse an steigenden Mieten haben und sich auch deshalb gegen einen Mietspiegel wehren. „Höhere Mieten bedeuten für die Gemeinden auch höhere Einnahmen.“ Ein Mietspiegel für die Region sei schon für 2000 Euro pro Gemeinde und Jahr zu haben, sagt Hinz.

Diesen Vorwurf will Frank Kerber nicht gelten lassen: „Wir brauchen schlicht keinen Mietspiegel“, sagt der Geschäftsführer der WiWo. „In einer Stadt wie Berlin mit seinem heterogenen Wohnungsmarkt ist das sinnvoll, um Mietexzesse zu verhindern.“ In Wildau und Umgebung gebe es aber keine Mietexzesse, daher sei die Methode der Vergleichsmieten dort legitim. „Der Nutzen eines Mietspiegels wiegt die Kosten einfach nicht auf.“

Der Chef der städtischen Wohnungsgesellschaft erklärt die steigenden Mieten anders. „Wir haben in Wildau praktisch keinen Leerstand und einen hohen Bedarf an alters- und familiengerechten Wohnungen.“ Dem begegne die Wiwo bereits mit dem Neubau von 70 Wohnungen. In diesem Zusammenhang macht Kerber auf ein anderes Phänomen aufmerksam: „Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren in die Höhe geschossen, weil Anleger aus der ganzen Welt in

Betongold investieren.“ Das schlage sich nun mal auch in höheren Mieten nieder.

Doch es gibt in der Region auch ein klares Gegenstück zu Wildau: Jüterbog. Mit 4,38 Euro durchschnittlicher Nettokaltmiete liegt die 13.000-Einwohner-Stadt deutlich unter dem brandenburgischen Durchschnitt von 4,97 Euro. Und selbst der Wert von 4,38 Euro sei hoch gegriffen, glaubt Klaus Schulze: „Auf dem Flugplatz Altes Lager liegen die Mieten zwischen 3,50 und 4 Euro“, sagt der Vorsitzende des Jüterboger Mieterschutzbundes.

Doch die niedrigen Mieten haben ihren Preis: „Kaputte Fenster und Heizungen, viel Leerstand: Die Leute ziehen dort ständig ein und aus, weil es einfach kein Idealzustand ist“, sagt Klaus Schulze. In der Innenstadt liegen die Mieten mit um die sechs Euro zwar höher: „Aber insgesamt ist Jüterbog einfach billiger, auch weil es hier kaum Industrie und wenig Infrastruktur gibt.“

von Martin Küper

17.01.2014

Weitere Vermieter mit überhöhtem Mieterhöhungsverlangen sind:

Peloton - Hausverwaltung GmbH

- für alle Wohnungen um die Bebauung - Straße der Freiheit - in Zeuthen

Mühlenberger & Fest GmbH

– für die Wohnungen um den Röthegrund in Wildau

WiWo – mbh

- für alle Wohnungen in der Verwaltung der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft

Accenta GmbH

– für die Wohnungen in der Tautsiedlung der Waldstraße in Eichwalde

und viele weitere. (Näheres erfahren Sie in der Sprechstunde des DMB – MSB)

Was können Sie dagegen tun?

Wir empfehlen dringendst alle Mieter, die ein Mieterhöhungsverlangen von Ihrem Vermieter erhalten, in der Sprechstunde des DMB – Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen e.V. vorstellig zu werden, denn die meisten Mieterhöhungen sind formell und inhaltlich falsch. Gegen Mieterhöhungen sollte sich jeder Mieter wehren, viele Mieten liegen schon jetzt über der Ortsüblichkeit von Berlin und mit Sicherheit über der vom Landkreis Dahme-Spreewald. Unbedachte Zustimmungen von Mieterhöhungsverlangen erhöhen die Miete der Ortsüblichkeit und gefährden die stabile Miete aller Anderen.

Mieter - Tipps

Kleinreparaturklausel

Bagatellschäden muss der Mieter nur zahlen, wenn im Mietvertrag eine wirksame Kleinreparaturklausel vereinbart ist. Voraussetzung ist eine Begrenzung für die einzelne Reparaturmaßnahme auf 100 Euro und eine Begrenzung der jährlichen Gesamtbelastung durch alle Kleinreparaturen auf 6 % der Jahres-Bruttokaltmiete (AG Stuttgart-Bad Canstadt C 1438/13).

Fristlose Kündigung

Lässt der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters eine andere Wohnungstür einbauen, wobei zur Vergrößerung des Türausschnitts Betonsägearbeiten notwendig sind, die sich auf die Statik auswirken können, ist der Vermieter berechtigt, den Mieter fristlos zu kündigen. Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich (AG Berlin-Mitte 6 C 68/13).

Parkettboden

Bei einem mehrere Jahre andauernden Mietverhältnis gehört es zu den typischen und vom Mietgebrauch gedeckten Abnutzungsspuren von Dielen, dass der Lack zum Teil abgetragen und die Holzoberfläche teils aufgesprungen ist und sich Unebenheiten zeigen. Schadensersatz schuldet der Mieter dann nicht (KG 8 U 173/12).

Wohnungsgröße

Für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist grundsätzlich die vertraglich vereinbarte Wohnfläche maßgeblich, auch wenn die tatsächliche Wohnfläche darüber hinausgehen sollte. Anders erst bei Flächenabweichungen von mehr als 10 Prozent (LG Berlin 63 S 298/12).

Betriebskostenabrechnung

Der Mieter hat zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Verbrauchsdaten aller Nutzer, wenn er anderenfalls nicht nachvollziehen könnte, ob die Verteilung der Kosten an sich gerechtfertigt ist (LG Berlin 67 S 164/13).

Keine Anwaltskosten

Ein Vermieter darf durch die Einschaltung eines Rechtsanwalts keine unnötigen Kosten zum Nachteil seiner Mieter verursachen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn Deutschlands größter Vermieter über einen Rechtsanwalt ein Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstand fristlos kündigen lässt und dann die Erstattung der Anwaltskosten von den gekündigten Mietern fordert. Nach Auffassung der Gerichte ist Deutschlands größter Vermieter ohne weiteres in der Lage, derartige Ansprüche mit eigenem fachkundigem Personal zu formulieren und durchzusetzen.

Mieterhöhung: Beweis der Ortsüblichkeit

Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete muss begründet werden. Der Vermieter kann seine Forderung nach mehr Miete mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens, von mindestens drei Vergleichswohnungen oder eines Mietspiegels begründen. Können sich Mieter und Vermieter nicht einigen, muss in einem Gerichtsverfahren der Vermieter die Ortsüblichkeit seiner Mietforderung nachweisen. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 346/12) stellte jetzt fest, dass vom Vermieter benannte sechs Vergleichswohnungen im Regelfall eine zu geringe Datengrundlage darstellen, um vor Gericht die ortsübliche Vergleichsmiete zu beweisen. Auch wenn stattdessen ein Sachverständigengutachten eingeholt wird, muss das Gericht berücksichtigen, dass in den Fällen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel für das betroffene Wohngebiet vorliegt, diesem eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der in ihm enthaltenen Daten zukommt.

Altbauwohnung

Auch eine „unrenovierte“ bzw. nicht modernisierte Altbauwohnung muss einem Mindeststandard genügen, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und alle mit der Haushaltsführung üblicherweise verbundenen Tätigkeiten unter Einsatz technischer Hilfsmittel erlaubt. Das bedeutet, der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung muss zumindest ein größeres Haushaltsgerät, wie Waschmaschine oder Geschirrspüler, und gleichzeitig weitere haushaltsübliche Elektrogeräte, wie etwa einen Staubsauger, ermöglichen.

Vertragsverhandlungen

Ein Wohnungsinteressent kann die Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter abbrechen, wenn er erst aus dem übersandten Vertragsentwurf entnehmen kann, dass die Wohnung umfassend renoviert werden muss. Der Vermieter hat dann keinerlei Schadensersatzansprüche (LG Karlsruhe 9 S 394/12).

Aufhebungsvertrag

Müssen Mieter aus beruflichen oder persönlichen Gründen kurzfristig in eine andere Stadt ziehen, sollten sie versuchen, mit dem Vermieter eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zu vereinbaren. In einigen Fällen ist die dreimonatige Frist, die Mieter bei einer Kündigung einhalten müssen, zu lang. Stimmt der Vermieter zu, einen sogenannten Mietaufhebungsvertrag aufzusetzen, sollte schriftlich ein Termin festgelegt werden, an dem das Mietverhältnis endet. Der Vermieter könnte unter Umständen vom Mieter fordern, einen Nachmieter zu stellen. Grundsätzlich ist es ratsam, sämtliche Vereinbarungen vertraglich festzuhalten. Sowohl Mieter als auch Vermieter müssen den Aufhebungsvertrag unterzeichnen.

Der Vorstand gratuliert
unseren
ehrenamtlichen Mitarbeitern

*Kerstin Hinz
Christel Förster
Susanne Hinz
DMB – MSB - EZ*

zum

Geburtstag

Wir wünschen Ihnen
Gesundheit und Wohlergehen.
Wir bedanken uns bei Ihnen,
für Ihre jahrelangen
Arbeit im



**Mieterschutzbund
Eichwalde /
Zeuthen und
Umgebung e.V.**



**Die nächste Ausgabe der
M&N-I erscheint im
Juni 2014**

Impressum

Die **Mieter & Nutzer – Info** wird vom Vorstand
des **DMB - Mieterschutzbund**
Eichwalde / Zeuthen und Umgebung e.V.
herausgegeben.

**Adresse – Sprechstunde – Postfach
DMB - MSB E / Z u.U. e.V.**

% Gemeinde Eichwalde
Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde

dienstags: 16:30 bis 18:00 Uhr

Generationstreff Zeuthen Forstweg 30:

jeden ersten Mittwoch im Monat
von 16:00 – 18:00 Uhr

Volkshaus Wildau: jeden dritten Donnerstag im
Monat von 15:00 – 17:00 Uhr
oder

DMB - MSB – Geschäftsstelle

Schönerlinder Straße 15
12557 Berlin

Tel.: 030 / 65 48 80 00 oder 030 / 65 48 80 02

E-Mail: MSB-Jochen.Hinz@t-online.de

www.msb-ez.de

Mo. bis Fr. von 9:00 bis 12:00 Uhr + nach
vorheriger Vereinbarung.

Redaktionskommission des **DMB - MSB** unter
Leitung von H. – J. Hinz (V.i.S.d.P.)

Geschäftsstelle

Tel: 030 / 65488000

Fax: 030 / 65488001

Hinweise und Beiträge sind erbeten.

Konto für Spenden und Mitgliedsbeiträge:

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam

Kto.- Nr.: 366 402 00 30

BLZ: 160 500 00

IBAN: DE45160500003664020030

BIC: WELADED1PMB



**Nutzen Sie die Telefon-, Fax- + Email-
Beratung mit den hier angegebenen Adressen
und die Ihrer Rechtsberater.**

**Dies gilt auch für Nichtmitglieder, die aber
Mitglied werden wollen**