



Rundschreiben Februar 2014

Nr. 1/2014

Verehrte Vereinsmitglieder!

Zum Mietspiegel der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Die Mieterbefragung für einen neuen Mietspiegel der Gemeinde Schöneiche ist an sich mit Ablauf des Januar 2014 beendet.

Dem Vernehmen nach haben bisher nur rund 330 Mieter den Fragebogen ausgefüllt und zurückgesandt. Ein erheblicher Teil dieser Fragebögen ist aber für eine Auswertung ungeeignet, weil die letzte Mieterhöhung in diesen Mietverhältnissen zu lange zurückliegt.

Wenn sich aber noch Mieter an der Befragung beteiligen möchten, können sie ausgefüllte Fragebögen auch noch in den nächsten Tagen zurücksenden. Der Mieterverein steht hier seinen Mitgliedern – wie bisher – mit Rat und Tat in den Mietersprechstunden zur Seite. Fragebögen finden sich übrigens auch im Internet auf den Seiten der Gemeinde Schöneiche.

Mieterhöhungen der TAG in Erkner

Ein wenig Sorge macht uns das aktuelle Verlangen der TAG Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH in den Großsiedlungen in Erkner rechts der Woltersdorfer Landstraße nach zum Teil nicht unerheblichen Mieterhöhungen.

Unsere Vertragsanwälte sind indes am Ball. Es erscheint möglich, dass es hier nicht zu Klagen kommen wird. Es liegen nämlich inzwischen Gutachten von gerichtlich bestellten Sachverständigen vor. Und die sprechen zumeist für einen noch als maßvoll zu bezeichnenden Mieterhöhungsbetrag. Die Gutachten werden zur Zeit ausgewertet.

Betriebskostenabrechnungen

Die große Welle der Abrechnungen der Betriebskosten ist inzwischen vorbei. Gerade zum Jahreswechsel rechnen viele Vermieter und Hausverwaltungen die Betriebskosten ab. Sie wollen nicht das Recht verlieren, Nachforderungen zu stellen.

Die meisten unserer Mitglieder werden wohl wissen: Rechnet der Vermieter oder die Hausverwaltung über die Betriebskosten des Jahrs 2012 erst nach dem 31. Dezember 2013 ab, braucht der Mieter eine Nachzahlung auf die Abrechnung (von Ausnahmefällen abgesehen) nicht zu leisten. Entscheidend ist dabei nicht das Datum der Abrechnung, sondern wann sie dem Mieter zur Kenntnis gelangen konnte. Also, wann sie ihm zugegangen ist.

Hat ein Mitglied also erst nach Ablauf des Jahrs 2013 die Abrechnung für 2012 mit einer Nachzahlung erhalten, soll er unbedingt unsere Mieterberatung aufsuchen. Dort können wir feststellen, ob auf diese Abrechnung noch etwas zu zahlen ist.

In der Mieterberatung ist aber auch der Fall beraten worden, dass der Vermieter für das Jahr 2012 gar keine Abrechnung erstellt hat.

Und wenn der Mieter damit rechnen kann, dass sich aus einer Abrechnung sogar ein Guthaben ergeben kann, so darf er nach dem Gesetz Druck auf den Vermieter ausüben, dass der abrechnet. Ein Mieter kann dann in bestimmten Fällen sogar vorläufig die aktuelle Zahlung der Vorschüsse zurückhalten.

Aber auch hier heißt es:

Unbedingt vorher den Mieterverein nach den rechtlichen Möglichkeiten fragen.

In den Sprechstunden stehen in jüngster Zeit unseren Mieterberatern die Haare nicht selten zu Berge:

Gerade (aber nicht nur) Einzelvermieter rechnen Kosten ab, die in einer Abrechnung der Betriebskosten für Mieter nichts zu suchen haben.

Sie beachten nicht die Regelungen der Betriebskostenverordnung.

So reichen zum Beispiel Vermieter, die eine Eigentumswohnung an ein Mitglied vermietet haben, einfach die ihnen erteilte Wohngeldabrechnung im Wohnungseigentum an ihre Mieter durch. Das ist unzulässig!

Und dieser Fall ist inzwischen so häufig geworden, dass auf ihn ausdrücklich hingewiesen sein soll. In der Mieterberatung in den Sprechstunden lässt sich da leicht die Spreu vom Weizen trennen. Und das spart regelmäßig nicht unerhebliche Kosten für das Mitglied ein.

Und noch eines:

Wenn der Vermieter über die Betriebskosten abrechnet, kann der Mieter die Unterlagen des Vermieters auf die Richtigkeit überprüfen. Er hat dafür einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen. Und zwar darf er in die Verbrauchsdaten aller Nutzer einsehen, wenn er anderenfalls nicht nachvollziehen könnte, ob die Verteilung der Kosten an sich gerechtfertigt ist (LG Berlin 67 S 164/13).

Auszug des Mieters und Anstrich bei kräftigen Wandfarben?

Der Bundesgerichtshof (VIII ZR 416/12) hat im November 2013 bekräftigt, dass ein Mieter dem Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutralen Farben gestrichene Wohnung mit einem farbigen Anstrich versieht und sie so an den Vermieter bei Auszug zurückgibt.

Die Mieter hatten das Objekt frisch in weißer Farbe renoviert übernommen. Sie strichen einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau) und gaben die Wohnung nach rund zwei Jahren in diesem Zustand zurück.

Entscheidend war für den Bundesgerichtshof, dass der Anstrich bei Mietende von vielen Mietinteressenten so nicht akzeptiert werde und damit eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich machte.

Der Schaden des Vermieters bestehe darin, dass er die nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss.

Allerdings sind nur die Mehrkosten zu erstatten. Das sind die Kosten, die gerade auf das Beseitigen der kräftigen Farben gerichtet sind.

Modernisierung als unzumutbare Härte

Der Vermieter wollte das Wohnhaus sanieren und zugleich modernisieren: Fliesen des Bades, Anbau eines Balkons, Strangsanierung, Einbau neuer Fenster. Die Modernisierung kündigte er an.

Der Mieter muss sich diese Modernisierung nur gefallen lassen, sie dulden, wenn sie ihm zumutbar ist.

Ob solche Modernisierungsmaßnahmen in Rücksicht auf die für den Mieter damit verbundene finanzielle Belastung eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen, ist unter Berücksichtigung des Einzelfalls zu entscheiden.

Das hat der Bundesgerichtshof im November letzten Jahrs entschieden (BGH VIII ZR 174/13). Dabei muss genau auf den Einzelfall geschaut werden.

Eine unzumutbare Härte darf nicht schematisch mit einer bestimmten Quote von Miete und Haushaltseinkommen begründet werden. Das Verhältnis von Miete und Einkommen sei allenfalls ergänzend einzubeziehen.

Finanzielle Belastung für den Mieter und nur geringe Komfortverbesserung führten im konkreten Fall zu der Annahme einer unzumutbaren Härte.

Die Modernisierungsmaßnahmen hatten zu unterbleiben!

Denkbar in einem solchen Fall ist aber auch, dass sich Vermieter und Mieter einigen: Der Vermieter darf modernisieren, der Mieter zahlt aber keine oder nur eine anteilige Mieterhöhung.



Michael-E. Voges, Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. **Postfach 5 • 15531 Erkner**

Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:

Erkner Info-Laden des Arbeitslosenverbandes, Friedrichstraße 23,
1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche „Kult(o)ur Kate“, Dorfau 5,
2. und 4. Dienstag im Monat, 15–18 Uhr

Woltersdorf Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22,
2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr,
Anmeldung: Telefon (0 30) 6 49 56 12

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de