

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V.
Vorstand



Rundschreiben April 2014

Nr. 2/2014

Verehrte Vereinsmitglieder

Wahlprüfsteine

Am 25. Mai 2014 stehen die Wahlen zum Europaparlament und zu den Gemeindevertretungen oder der Stadtverordnetenversammlung an. Der Vorstand hat sich in den vergangenen Tagen Gedanken darüber gemacht, ob wir unseren Mitgliedern sogenannte „Wahlprüfsteine“ für ihre Wahlentscheidung an die Hand geben. Wir werden auf sie für die anstehenden Wahlen verzichten.

Bei der Wahl zum Europaparlament stehen so selten spezielle Fragen an, die das Mietrecht betreffen, dass wir konkrete, alsbald in die Praxis des Mietrechts umsetzbare „Prüfsteine“ kaum benennen können.

Bei den Wahlen zu den Gemeindevertretungen und – in Erkner – der Stadtverordnetenversammlung sind so viele Unterschiede in den jeweiligen Kommunen vorhanden, dass wir konkrete, allorts von den Gewählten gleichartig umsetzbare Punkte nicht benennen wollen.

Dennoch der Appell an alle unsere Mitglieder:

Bitte gehen Sie am 25. Mai 2014 zur Wahl!

Und treffen sie zwischen den Kandidaten und Parteien mit Ihren Stimmen die Auswahl, die am Besten die Gewähr für die Vertretung unser aller Interessen als Mieter bieten kann.

Zum Mietspiegel der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Die Ergebnisse aus der Erhebung der Daten zur Bestimmung der Vergleichsmiete in der Gemeinde liegen nun vor. Sie waren Gegenstand der Beratung in der Verwaltung der Gemeinde. An den Erörterungen nimmt der Mieterverein – wie bekannt – bisher teil.

Der Bürgermeister von Schöneiche möchte den Entwurf eines Mietspiegels noch vor der Neuwahl der Gemeindevertretung vorlegen lassen. Bereits also im Mai dieses Jahrs soll über den neuen Mietspiegel beschlossen werden. Er träte dann auch gleich in Kraft, wäre wirksam.

Ich habe erhebliche Bedenken gegen dieses Vorgehen!

Die Daten sind von einem wissenschaftlichen Institut erhoben worden. In der letzten Sitzung vor wenigen Tagen hat das Institut einen schriftlichen Vorschlag mit dem (noch vorläufigen) Wortlaut eines Mietspiegels vorgelegt. Das eine oder andere soll noch in der ersten Hälfte des Monats April im Umlaufverfahren, also ohne weitere mündliche Erörterung ergänzt werden. Ziel des Bürgermeisters ist, den dann als fertig angesehenen Entwurf Anfang Mai in die Ausschüsse der Gemeindevertretung zu geben.

Die Schlüsse, die das Institut aus den wenigen Daten, die es ermittelt hat, gezogen haben will, sind mir bisher aber nicht verständlich geworden. Ich denke, dass da noch erheblicher Diskussionsbedarf besteht. Und ich habe, bisher ohne Erfolg, darum gebeten, uns die Hintergründe für den Entwurf, die erhobenen Daten, die Vorgehensweise im Einzelnen und die mathematischen Modelle, die dem Entwurf des Mietspiegels zu Grunde liegen, zugänglich zu machen. Denn bisher kann ich noch nicht einmal nachvollziehen, wie das Institut zu seinen Ergebnissen gekommen ist. Und so konnte ich bisher nicht die Überzeugung gewinnen, dass der Entwurf nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt“ worden ist. Das aber verlangt das Gesetz in § 558d Abs. 1 BGB.

Über den Fortgang der Angelegenheit werden wir berichten ...

Mietpreisbremse für Wiedervermietungen unverzichtbar

Wie wichtig das Klären aller Fragen rund um den Erlass eines Mietspiegels ist, zeigen unter anderem die Pläne der Bundesregierung, eine „Mietpreisbremse“ einzuführen.

Beim Abschluss eines Mietvertrages – also bei der Neuvermietung – sollen Vermieter künftig höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent fordern dürfen. Und die „Vergleichsmiete“ wird aus den in den letzten vier Jahren vereinbarten, neu verlangten Mieten in einer Gemeinde gebildet. Der „Nachweis“ dieser Vergleichsmiete ist am einfachsten mit Hilfe eines Mietspiegels zu führen. Denn in dem soll die Vergleichsmiete ausweisen. Da kommt es schon darauf an, dass die im Mietspiegel aufgeführten Mieten richtig ermittelt und festgestellt sind.

In einer jüngst veröffentlichten Presseerklärung ist der Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten den Befürchtungen von Wirtschaftsinstituten zur „Mietpreisbremse“ entgegen getreten. Die Institute sahen die Gefahr, dass der Wohnungsbau zum Erliegen komme, es könnte bei der Vermietung ein Schwarzmarkt von Nebenleistungen entstehen. Finanzkräftige Mietinteressenten könnten zum Nachteil anderer an den Vermieter zusätzliche Gelder zahlen, um an die Wohnung zu kommen.

Siebenkotten nimmt indessen an, dass Eigentümer und Vermieter redlich sind und sich an die bestehenden Gesetze halten. Geschehe dies nicht und kassiere ein Vermieter tatsächlich zu Unrecht eine Abstandszahlung, müsse er die auf Verlangen des Mieters wieder zurückzahlen. Das sei gesetzlich geregelt; so stehe es im Wohnungsvermittlungsgesetz. Der Anspruch auf Rückzahlung verjähre erst nach drei Jahren.

Dem Wohnungsbau schade die Mietpreisbremse nicht. Das zeigten nicht zuletzt die aktuellen, steigenden Zahlen der Genehmigungen für den Wohnungsbau.

Pflichten des Mieters beim Vermieterwechsel erweitert

Kauf bricht nicht Miete. Verkauft der Vermieter das Mietgrundstück geht der Mietvertrag auf den Erwerber über.

In einer juristisch kaum überzeugenden Entscheidung vom 19. März 2014 (VIII ZR 203/13) hat der Bundesgerichtshof nun die Pflichten des Mieters beim Vermieterwechsel erweitert.

Es sei Sache des Mieters, den Nachweis zu verlangen, der angebliche Erwerber des Mietgrundstücks sei zur Mieterhöhung berechtigt, auch wenn er noch gar nicht Vermieter sei. Vertraue der Mieter dem angeblich neuen Vermieter und zahle, könne er nämlich zu Unrecht an ihn gezahlte Mieten nicht zurück verlangen.

Für den Mieter heißt das also beim Vermieterwechsel: Vom Neuen den Nachweis verlangen, dass er wirklich Vermieter ist – oder ihn der alte Vermieter schriftlich ermächtigt hat. Erst zahlen, wenn der Nachweis vorliegt.

Fristlose Kündigung bei gefälschter Bescheinigung

In einer weiteren, am 9. April 2014 veröffentlichten Entscheidung (VIII ZR 107/13) hat der Bundesgerichtshof zu Recht darauf hingewiesen, dass ein

Mietinteressent mit der fristlosen Kündigung rechnen muss, wenn er beim Abschluss des Mietvertrages seinem künftigen Vermieter eine gefälschte Vorvermieterbescheinigung vorlegt.

Wer betrügt und gefälschte Unterlagen vorlegt, riskiert die fristlose Kündigung. Der Vermieter ist aber verpflichtet, zeitnah zu kündigen. Entscheidend ist der Zeitpunkt, zu dem der Vermieter von dem Betrug erfährt. Er kann dem Mieter, der möglicherweise jahrelang die Miete pünktlich gezahlt hat, nicht drei Jahre später mit dem Argument „Täuschung bei Vertragsabschluss“ fristlos kündigen.

Mir bleiben nur noch die besten Wünsche für ein geruhames Osterfest!



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