



Rundschreiben Juni 2014

Nr. 3/2014

Einladung zur 23. Ordentlichen Mitgliederversammlung des Vereins am Sonnabend, dem 13. September 2014, um 10 Uhr in Erkner, Fichtenauer Weg 44 (GefAS-Stadtteilzentrum)

Verehrte Vereinsmitglieder,

im Namen des Vorstands lade ich Sie herzlich zu unserer jährlichen Ordentlichen Mitgliederversammlung ein. 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. Aussprache und Beschlussfassung zum Anpassen der Beitragsordnung an die veränderten (gestiegenen) Beiträge zur Rechtsschutzversicherung ab dem Jahr 2015
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 Beschlussanträge zu stellen. Möchten Sie die Tagesordnung um weitere Punkte ergänzen oder wünschen Sie die Behandlung von weiteren Beschlussanträgen, so schicken Sie diese Anträge bitte rechtzeitig vor der Versammlung an unsere Adresse „Mieterverein Erkner und Umgebung e.V., Postfach 5, 15531 Erkner“ oder auch per E-Mail: 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.



Michael-E. Voges, Vorsitzender

Verehrte Vereinsmitglieder,
zunächst noch ein Hinweis in eigener Sache:

Veränderungen in den Bedingungen und Kosten der Rechtsschutzversicherung

Die Rechtsschutzversicherung des DMB hat angekündigt, Ihre Beiträge an die veränderte Kostensituation anzupassen, also (maßvoll) zu erhöhen.

Im Zeitpunkt des Abfassens dieses Rundschreibens an Sie sind gerade die verschiedenen Vorschläge der Rechtsschutzversicherung beim Mieterverein eingetroffen. Der Vorstand wird diese Vorschläge prüfen und Ihnen rechtzeitig zur Mitgliederversammlung einen Beschlussantrag zur Anpassung vorlegen. Die Veränderung könnte dann zum 1. Januar 2015 wirksam werden.

Verehrte Vereinsmitglieder,
wie seit jeher gewohnt nun noch einige Nachrichten aus der mietrechtlichen Praxis des Vereins:

Mietspiegel Schöneiche von Gemeinde beschlossen!

Der Mieterverein hat den Entwurf eines Mietspiegels nun abgelehnt!

Der Mieterverein hatte in der Arbeitsgruppe zum Erstellen eines Mietspiegels für die Gemeinde Schöneiche darauf zu achten, dass bei den Arbeiten alles mit

rechten Dingen zugeht und dass die Belange der Mieter in der Gemeinde gewahrt sind. Ein Mietspiegel dient zumeist als wichtigstes Mittel der Begründung der Erhöhung der Mieten im betroffenen Gebiet. Das ist bekannt.

In der Arbeitsgruppe hatte die Gemeinde zur Sitzung vom Ende März eine Auswertung von Fragebögen zu den Mieten und zugleich einen Entwurf eines „Mietspiegels 2014“ vorgelegt.

Die Auswertung und der Entwurf waren aus Sicht der Fachleute des Mietervereins fragwürdig. Die Fachleute konnten anhand des vorgelegten Materials grobe handwerkliche Fehler nicht ausschließen.

- Die Gemeinde hatte davon absehen wollen, die Mieten im näheren Umfeld (Rahnsdorf, Woltersdorf, Rüdersdorf, Erkner) einzubeziehen.
- Zweifamilienhäuser und „Plattenbauten“, ganze Häuserblocks waren in einen Topf geworfen worden.
- Die Auswertung der wenigen eingegangenen Fragebögen konnte zu einer Mehrfachzählung der Wohnungen führen, für die überhaupt Werte vorlagen. Das barg das große Risiko einer Verfälschung des tatsächlichen Zustands der Vermietung.
- Schon die geringe Zahl der befragten Haushalte barg zudem das Risiko eines völlig willkürlichen Ergebnisses. Der mathematische, statistische Ansatz war damit insgesamt in Frage gestellt.
- Ohne Not wies der Entwurf für die „Vergleichsmiete“ „Spannen“ (unterer Wert, Mittelwert, oberer Wert) aus, obwohl der „Mittelwert“ rechnerisch gar nicht erreicht werden kann.
- Die Gemeinde hatte sich weitere Erhöhungen der Vergleichsmiete einfach ausgedacht: Das Mitvermieten einer Küche und die energetische Sanierung. Statistische Grundlagen hierfür fehlen.

Nachdem die Vorstellungen der Gemeinde zwar in der letzten Sitzung der Arbeitsgruppe vorgestellt worden waren aber nicht in Frage gestellt werden konnten, hat der Mieterverein in zwei ausführlichen schriftlichen Stellungnahmen zu den einzelnen Punkten um Aufklärung gebeten. Eine zufriedenstellende Antwort der Gemeinde hat es indes nicht gegeben. Der Bürgermeister der Gemeinde wollte die Gemeindevertretung in jedem Fall über einen „Mietspiegel 2014“ noch vor einer Neuwahl beschließen lassen.

Da blieb für weitere Bemühungen des Mietervereins um Klärung kein Raum. Bei dieser Sachlage konnte und kann der Mieterverein Erkner und Umgebung e.V seinen Namen nicht für den „Mietspiegel 2014 der Gemeinde Schöneiche bei Berlin“ hergeben.

Mietkaution: Vermieter darf erst nach Mietende verrechnen

Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter nicht auf eine vom Mieter eingezahlte Mietkaution zurückgreifen. Das hat jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 234/13) entschieden. Damit ist eine alte Streitfrage geklärt. Der Vermieter darf während des laufenden Mietverhältnisses nicht zur Befriedigung streitiger Forderungen auf die Mietkaution zurückgreifen. Diese widerspreche dem Treuhandcharakter der Mietkaution. Das gilt auch dann, wenn die Verrechnung im Mietvertrag explizit erlaubt ist.

Der Mieter ist also nicht verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken, wenn der Vermieter unzulässig die Aufrechnung erklärt hat. Der Mieter darf sogar verlangen, dass der Vermieter die Kautionssumme wieder auffüllt.

Mit freundlichem Gruß!



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