



Rundschreiben Februar 2017

Nr. 1/2017

Verehrte Vereinsmitglieder!

Nun liegt das erste Rundschreiben des Jahrs 2017 vor Ihnen. In diesem Rundschreiben bringen wir den Abdruck des Rechenschaftsberichts aus dem September des vergangenen Jahrs zu Ende. Vorab sind indes Themen anzusprechen, die unsere Region betreffen und gerade aktuell anstehen.

Kommunale Wohnungsgesellschaften: Steigen nun die Abwasserkosten für Mieter?

Es hat sich also bewahrheitet: Der Wasserverband Strausberg-Erkner wird die vielen hunderttausend Euro Altanschließerbeiträge an die kommunalen Wohnungsgesellschaften zurück zahlen. Und im Gegenzug holt er sich die Fehlbeträge über die Gebühren bei diesen Vermietern wieder. Bitter nur: Leidtragende sind die Mieter! Die Gebühren steigen um 0,30 Euro/m³. Und Gebühren können die Vermieter über die Betriebskostenumlage wieder herein holen. Bisher spricht nichts dafür, dass die Vermieter ein Einsehen hätten – und von der Umlage über die Betriebskosten absehen. Wieder einmal haben wir also mit einer Erhöhung der Miete zu rechnen.

Irgendwie hört sich das komisch an: Die kommunalen Wohnungsunternehmen erhöhen – wenn auch ungewollt – ihre Liquidität auf dem Rücken eben ihrer Mieter. Vielleicht lassen sich unsere kommunalen Unternehmen im Gespräch mit dem Mieterverein überzeugen, die Mieter an den Erstattungen zu beteiligen und von der Umlage der Erhöhungen der Betriebskosten abzusehen.

Betriebskosten: offener Nachzahlungsbetrag kein Grund zur fristlosen Kündigung

Der Mieter hatte auf die Heizkostenabrechnung die geltend gemachten 667,23 Euro Nachzahlung nicht bezahlt. So erklärte der Vermieter die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Die Summe von zwei Mieten sei überschritten. Richtig ist: Er kann auch dann den Mietvertrag fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung von zwei (oder mehr) Mieten in Rückstand geraten ist.

Dem ist das Landgericht LG Dessau-Roßlau in seinem Urteil vom 29. Dezember 2016, (5 S 141/16) – ich denke zutreffend – entgegengetreten.

Dem Vermieter stehe gegen den Mieter kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu. Zwar überstieg die Summe ausstehender Beträge zwei Monatsmieten. Bei dem Rückstand handelte es sich aber um sogenannte Nachzahlungen von abgerechneten Betriebskosten. Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen seien keine Miete. Unter „Miete“ fielen zwar auch Nebenkosten, die der Mieter übernommen habe. Das gelte jedoch nicht für Betriebskostennachzahlungen. Denn die Nachzahlung aufgrund der Nebenkostenabrechnung sei nicht Teil der wiederkehrenden Mietzinsrate, also der Miete.

Mietende: Zieht Mieter nicht aus, muss er „ortsübliche Marktmiete“ zahlen

Zieht der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus, muss er nach dem Gesetz seinem Vermieter eine so genannte Nutzungsentschädigung zahlen. Der Vermieter kann entweder die zuletzt vereinbarte Miete fordern oder die für vergleichbare Objekte ortsübliche Miete.

Damit – so der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 18. Januar 2017 (BGH VIII ZR 17/16) – sei aber nicht die ortsübliche Vergleichsmiete, sondern die beim Neuabschluss eines Mietvertrages erzielbare Miete, die so genannte Marktmiete gemeint. Das ist die meist deutlich teurere Miete, die der Vermieter bei der Wiedervermietung der Wohnung hätte verlangen können.

Die Entscheidung – nach dem Gesetz wohl korrekt – ist gleichwohl nicht ungefährlich. Sie eröffnet den „Schwarzen Schafen“ unter den Vermietern, auch solche soll es geben, leicht die Chance des Missbrauchs. Selbst wenn der Vermieter gar keine Neuvermietung plante, soll die Marktmiete ausschlaggebend sein. Und wenn sich „Interessenten“ finden, die bereit gewesen wären, diese oder jene Vermieter-Wunsch-Miete zu zahlen ...

Entscheidend sei, so der Bundesgerichtshof, dass durch die gesetzliche Regelung der Nutzungsentschädigung ein zusätzlicher Druck auf den Mieter ausgeübt werden soll, die geschuldete Rückgabe der Mietsache zu vollziehen. Bleibt der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist wohnen, wird dem Vermieter die Mietsache vor-enthalten. Es sei nicht einzusehen, dass der Vermieter sich mit der vereinbarten, geringeren Miete begnügen müsse.

Immerhin: In Städten oder Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse gilt, gibt es eine logische Obergrenze: Die Marktmiete darf höchstens zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen. Das gilt auch für Erkner und Schöneiche bei Berlin.

Jetzt aber zum Rechenschaftsbericht (3. und letzter Teil).

Rechenschaftsbericht des Vorstands für die Mitgliederversammlung am 17. September 2016 (Teil 3 und Schluss)

Vorstandsarbeit

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Die Aufgaben des Vereins werden angesichts der sich ständig vollziehenden Bewegungen im Mietrecht und seiner praktischen konkreten Auswirkung im täglichen Leben nicht weniger und nicht kleiner werden. Das haben wir schon in den letzten Rechenschaftsberichten so formuliert

Daran hat sich nichts geändert. Neu eingetreten in den Verein sind seit Januar 2016 65 Mieter. Der Mieterverein hat so einen weiter stabilen Bestand von um die 775 Mitgliedern.

Konsequent für die Erhaltung und die Durchsetzung der gesetzlich bestimmten Rechte der Mieter einzutreten und seine Mitglieder dazu qualifiziert zu beraten, erfordert eine starke Mitgliederorganisation des Mietervereins mit einem großen Mitgliederbestand. Je mehr wir sind, desto wirksamer können wir uns für die Rechte der Mieter einsetzen.

Der Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. hat den Mitgliedsbeitrag einschließlich der Versicherung im Berichtsjahr stabil bei 55,- EUR im Jahr halten können. Der geringe Beitrag ist dem Umstand zu verdanken, dass der Vorstand ohne Ausnahme ehrenamtlich arbeitet und wir keine Geschäftsstellen unterhalten müssen.

Die Vorstandssitzungen haben im Berichtsjahr regelmäßig allmonatlich stattgefunden. Der Vorstand beschäftigte sich insbesondere mit

- grundlegenden wohnungspolitischen Themen, der Organisation der Mitgliederberatung in den Sprechstunden,
- der Auswertung der Beratungsinhalte,
- der Erläuterung neuer gesetzlicher Vorschriften und richterlicher Entscheidungen,

- dem Inhalt der Rundschreiben,
- dem Stand der Mitgliederbewegung,
- der Mitarbeit neuer Mitstreiter im Vorstand,
- der Abstimmung zur Fortbildung
- und selbstverständlich den Finanzen des Vereins.

Selbstverständlich waren die Anstrengungen des Vorstandes – wie bisher – darauf gerichtet, durch eine wirkungsvolle Finanzpolitik Bestand und Wirkungskraft des Vereins zu sichern. Seine Aufgaben nimmt der Mieterverein, wie auch der Deutsche Mieterbund bei einer ausschließlichen Finanzierung aus den Beiträgen der Mitglieder wahr. Das sichert ihre Unabhängigkeit.

Wir können für das Berichtsjahr feststellen:

Unser Verein ist nach wie vor finanziell gesund und leistungsfähig. Die Liquidität des Vereins war zu jeder Zeit gewährleistet und der Haushalt war ausgeglichen.

Die Finanzen sind aus meiner Sicht in Ordnung, der erfasste Mitgliederstand ist aktuell. In diesen Fragen konnte und kann ich mich auf unsere Schatzmeisterin, Waltraud Schneider, und unsere Stellvertretenden Vorsitzenden, Klaus Hübler, verlassen. Die Bearbeitung des Bankverkehrs im SEPA-Verfahren ist erfolgreich fortgesetzt.

Der Eingang auf dem E-Mail-Postfach kann aktuell beantwortet werden.

Der Internetauftritt ist inzwischen recht aktuell und ich hoffe: informativ und ansprechend.

Unsere Presseerklärungen auf unsere Mitgliederversammlungen werden regelmäßig vom „Kümmels Anzeiger“ übernommen, die „MOZ“ berichtet hierzu. Äußern wir uns zu aktuellen Fragen in der Region oder zum Mietrecht allgemein, zitiert sie die „MOZ“.

Und wie im letzten Jahr ein „Dennoch“: Unsere Aufgaben erfordern im Vorstand weitere personelle Unterstützung.

Wir sind – im Interesse unserer Mitglieder – alle ehrenamtlich tätig. Das gebietet, die anstehenden Aufgaben auf möglichst viele Schultern zu verteilen.

Und ich bitte Sie zu überlegen, wer mit uns an der Lösung unserer Aufgaben, die vielfältig und nicht uninteressant sind, mitarbeiten möchte.

Sehr geehrte Vereinsmitglieder!

Angesichts des erfolgreichen Verlaufs der Arbeit des Vereins in der Berichtszeit möchten wir all denen besonders Dank sagen, die durch ihre aktive Mitarbeit wesentlich dazu beigetragen haben:

So wie bereits ausgeführt unseren Rechtsanwältinnen Frau Peters und Frau Walter;

Wir danken Frau Jahn und Frau Kärgel, die in Erkner und Schöneiche die regelmäßige Durchführung der Sprechstunden des Vereins organi-

satorisch absicherten sowie unseren Finanzprüfern Herrn Marschner, Frau Bauer und Frau Haft für die gewissenhafte Prüfung aller Finanzunterlagen des Vereins.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle Frau Jahn für die Gestaltung und Aktualisierung unseres Schaukastens und Herrn Schneider für den Druck unserer Rundschreiben und nicht zuletzt allen denjenigen, die dafür sorgten, dass die Vereinsmitglieder jeden zweiten Monat die Mieterzeitung in ihren Briefkasten fanden; vor allem der Familie Schneider, die für Druck und Verteilung sorgen – und den Mitarbeitern und Zustellern der „Märkischen Oderzeitung“ in Woltersdorf und in der Umgebung.

Unseren Dank gilt auch dem Landesverband des Deutschen Mieterbundes (DMB) Brandenburg sowie dem Präsidium des DMB für die uns zuteil gewordene Unterstützung.

Vielen Dank für Ihre Geduld!

Michael-E. Voges

Das also soll es für dieses Rundschreiben gewesen sein.

Ihr



Michael-E. Voges, Vorsitzender

Mieterverein Erkner u. Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner

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

Erkner Bildungszentrum Erkner e.V., Seestraße 39, 15537 Erkner, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

Woltersdorf Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

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