

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V.
Vorstand

Rundschreiben August 2014

Nr. 4/2014



Verehrte Vereinsmitglieder!

Das ist nun das letzte Rundschreiben vor unserer jährlichen Mitgliederversammlung. Dazu weiter unten Einiges mehr.

Gespräch mit der Wohnungsgesellschaft Erkner mbH

Die Wohnungsgesellschaft Erkner ist seit jeher dafür bekannt, dass sie auf ein besonders gutes Verhältnis ihrer Verwaltung und ihrer Mieter baut.

Nun sind in den letzten Wochen einige Mitglieder, Mieter der Wohnungsgesellschaft, in unseren Sprechstunden vorstellig geworden., die sich darüber wunderten, dass ihnen bislang noch keine Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2013 zugegangen ist. Andere haben um Prüfung einer Ihnen zugegangenen Erklärung der Modernisierung ihres (bereits modernisierten) Aufzugs gebeten. Die sollte zu nicht unerheblichen Steigerungen der Miete führen.

Aus diesem Grund hat der Vorstand des Vereins für die nächsten Tage ein Gespräch mit der neuen Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft verabredet. Ich denke, dort werden wir – wie in den vergangenen Jahren – in einem vertrauensvollen Gespräch die Probleme klären, jedenfalls erfahren können, warum es hier zu Irritationen gekommen ist.

Ungereimtheiten in Betriebskostenabrechnungen der TAG für 2012

Der Mieterverein hatte bereits vor Monaten zu der TAG Wohnen & Service GmbH wegen diverser Ungereimtheiten in den Abrechnungen der Betriebskosten für das Jahr 2012 Kontakt aufgenommen.

Die Prüfung dieser Abrechnungen ist bislang nicht beendet. Die TAG hatte die von den Spezialisten des Mietervereins aufgeworfenen Fragen bislang entweder nicht zufriedenstellend oder auch gar nicht beantwortet. Nun hat uns eine Zwischennachricht erreicht, dass die TAG noch Zeit zur eigenen Prüfung braucht.

Wir bleiben am Ball!

Endlich Kappungsgrenzenverordnung für das Land Brandenburg

Der Deutsche Mieterbund Land Brandenburg hat in einer Presseerklärung vom 8. Juli 2014 den Kabinettsbeschluss zur Einführung einer Kappungsgrenzenverordnung für das Land Brandenburg, die ab 1. September 2014 – auch in Erkner und Schöneiche – in Kraft treten wird, begrüßt.

Eine Mieterhöhung wird auf 15 Prozent anstatt 20 Prozent innerhalb von drei Jahren begrenzt.

Mieter, die vor dem 1. September 2014 ein Mieterhöhungsverlangen erhalten, können noch mit einer Mieterhöhung von 20 Prozent belastet werden.

Hier setzt auch die Kritik des Deutschen Mieterbundes Land Brandenburg an. Die Umsetzung der Länderermächtigung hätte sehr viel schneller erfolgen können.

Es bleibt bei der Forderung des Deutschen Mieterbundes, Mieterhöhungen bundesweit auf 15 Prozent in vier Jahren zu beschränken. Eine solche Regelung wäre angemessen und rechtssicher.

Damit die Mieten nicht weiter explodieren, ist es außerdem erforderlich, die Mieten bei Wiedervermietung zu begrenzen. Der vom Bundesjustizminister Heiko Maas vorgelegte Referentenentwurf sieht vor, dass Vermieter künftig nach einem Mieterwechsel nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent fordern dürfen. Für neu gebaute oder umfassend sanierte Wohnungen wird es nach wie vor keinerlei Mietpreisbegrenzungen geben.

Mieter-Tipp

Nun noch einige Antworten auf allgemeine Fragen aus unseren Sprechstunden, die vermutlich von allgemeinem Interesse sind:

■ **Baden erlaubt**

Auch nach 22 bzw. 24 Uhr dürfen Mieter in der Wohnung baden oder duschen. Eine anders lautende Regelung im Mietvertrag ist unwirksam. Der Mieter kann nach Ansicht des Landgerichts Köln (1 S 304/96) das Bad grundsätzlich zu jeder Tages- und Nachtzeit benutzen.

■ **Briefkasten**

Zum vertragsgemäßen Zustand der Mietsache gehört es auch, dass Mieter einen Briefkasten haben. Briefkästen müssen funktionstüchtig sein. Das bedeutet, DIN-A4-Umschläge oder Zeitschriften müssen problemlos zugestellt

werden können. Die Post muss vor Regen oder Durchnässung geschützt werden. Soweit diese Vorgaben nicht eingehalten werden, kann der Mieter Abhilfe verlangen bzw. unter Umständen sogar die Miete kürzen.

■ **Abflussverstopfung**

Die Kosten zur Beseitigung einer Rohr- oder Abflussverstopfung im Mietshaus sind keine Betriebskosten. Der Vermieter darf diese Kosten nicht in die jährliche Betriebskostenabrechnung einstellen, sie können auch nicht als „sonstige Betriebskosten“ abgerechnet werden.

Vermieter müssen die Kosten selbst tragen, es sei denn, sie können einem Mieter konkret nachweisen, dass er die Verstopfung verschuldet hat. Dann können sie die – notwendigen – Kosten von dem Verursacher ersetzt verlangen.

■ **Aufnahme eigener Kinder in die Wohnung**

Der Mieter einer ausreichend großen Wohnung darf auch dann ein eigenes Kind in seiner Wohnung auf Dauer aufnehmen, wenn dieses volljährig ist und vor dem Einzug bereits einen eigenen Hausstand geführt hat.

Eine Erlaubnis des Vermieters ist nicht erforderlich (*LG Potsdam 4 S 96/12*). Die Aufnahme der eigenen Kinder ist wegen der besonderen familiären Bindung zulässig. Es macht keinen Unterschied, ob die Kinder volljährig sind oder nicht. Mit der Aufnahme in die Mietwohnung wird in aller Regel kein Untermietverhältnis begründet. Es steht den Familienmitgliedern natürlich auch frei, untereinander einen Untermietvertrag zu schließen. Das bedarf dann aber der Zustimmung des Vermieters.

■ **Bearbeitungsgebühren**

Bearbeitungsgebühren beim Abschluss des Mietvertrages oder bei Auflösung des Mietverhältnisses dürfen von Vermietern oder Hausverwaltungen in aller Regel nicht verlangt werden.

Eine so genannte Vertrags-Aufstellungs-Gebühr kann allenfalls bei besonderer Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter in einer Höhe von etwa 50 Euro zulässig sein. Das setzt aber voraus, dass der Vermieter eine angemessene Gegenleistung gewährt. Zieht der Mieter planmäßig nach Ablauf der Kündigungsfrist aus, sind auch so genannte Auszugsgebühren unzulässig.

Etwas anderes kann allenfalls gelten, wenn Mieter und Vermieter sich darauf verständigen, dass der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden darf.

23. Ordentlichen Mitgliederversammlung des Vereins

Verehrte Vereinsmitglieder,

ich möchte nicht versäumen, noch einmal auf die **Ordentliche Mitgliederversammlung** unseres Vereins am **13. September 2014, um 10 Uhr** in **Erkner, Fichtenauer Weg 44** (GefAS-Stadtteilzentrum) hinzuweisen. Wie schon in der offiziellen Einladung betont würde mich freuen, wenn Sie an dieser wichtigen Veranstaltung des Vereins teilnehmen könnten.

Folgende Tagesordnung hat der Vorstand vorgeschlagen:

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

Noch einmal der 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 Bahnhofstraße in Richtung Woltersdorfer Landstraße (vorbei am Bahnhof) und in Höhe der Shell-Tankstelle nach links in den Fichtenauer Weg abbiegen.

Mit freundlichen Grüßen



Michael-E. Voges, Vorsitzender

Mieterverein Erkner u. 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“, Dorfaue 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 (030) 6 49 56 12

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