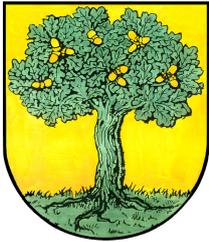
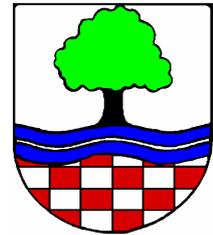


EICHWALDE



ZEUTHEN



# **Mieter & Nutzer Info**

Vereinszeitung des DMB - Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen  
und Umgebung e.V.

Vereinigung der Mieter, Pächter und Eigentümer von Einfamilien –  
Eigenheimen der Gemeinden Eichwalde, Zeuthen und LDS,  
im Landesverband Brandenburg e.V. des DMB

Nummer 2 / 21

Ausgabe - Juli 2016

kostenlos



**Der DMB – Mieterschutzbund Eichwalde / Zeuthen und  
Umgebung e.V. hat einen neuen Vorstand gewählt**



## Inhaltsver- zeichnis:



1. Rathaus Eichwalde	S.1
2. Inhaltsverzeichnis	S.2
3. Die Wahl des Vorstandes	S.2
4. Satzungsänderung	S.3
5. Änderungen Satzung	S.4
6. Neues vom BGH	S.5
7. Impressum	S.8

## Die Wahl des neuen Vorstandes

Die Mitgliederversammlung beauftragte einstimmig die Wahlkommission auf der Grundlage der Satzung und der Wahlordnung die Wahl durchzuführen.

Die Wahlkommission bestätigte Frau Elke Strehlow zum Wahlleiter.  
Die Wahlkommission nahm unmittelbar danach die Arbeit auf.

1. Die Wahlordnung wurde verlesen und durch die Mitgliederversammlung bestätigt.
2. Die Wahlkommission ermittelte die Wahlberechtigten:  
Anwesend 18 wahlberechtigte Mitglieder und ein Gast.  
Wahlberechtigt sind danach 18 Mitglieder. Die Kandidaten können sich nicht selber wählen.
3. Der Vorsitzende der Wahlkommission verlas die Kandidaten zur Wahl.

### Vorstand:

Hans-Joachim Hinz  
Ralph Schaefer  
Ralph Krüger  
Susanne Hinz  
Marlies Skibbe

### Erweiterter Vorstand:

Ines Rohde  
Kerstin Hinz  
Hartmut Preuß

### Revisionsgruppe:

Christa Förster  
Gudrun Winkelmann

Die Kandidaten wurden gefragt ob sie zur Wahl bereitstehen und bestätigten ihre Kandidatur. Weitere Kandidaten standen nicht zur Verfügung. Die Wahlliste wurde geschlossen. Anschließend erfolgte die Wahl auf der Grundlage der Wahlordnung. Jeder Kandidat wurde einzeln gewählt. Gewählt wurde offen mit Handzeichen.

**In den Vorstand wurden gewählt:**

Hans-Joachim Hinz	einstimmig
Ralph Schaefer	einstimmig
Ralph Krüger	einstimmig
Susanne Hinz	einstimmig
Marlies Skibbe	einstimmig

**In den Erweiterter Vorstand wurde gewählt:**

Ines Rohde	einstimmig
Kerstin Hinz	einstimmig
Hartmut Preuß	einstimmig

**In die Revisionsgruppe wurden gewählt:**

Christa Förster	einstimmig
Gudrun Winkelmann	einstimmig

Die Vorsitzende der Wahlkommission gratulierte allen zur erfolgreichen Wahl und unterbrach die Wahlversammlung zur Konstituierung des Vorstandes.

Der Vorstand konstituierte sich und teilte das Ergebnis dem Vorsitzenden der Wahlkommission mit.

Der Vorsitzende der Wahlkommission informierte die Wahlversammlung über das Ergebnis der Konstituierung des Vorstandes.

Vorsitzender :	Hans-Joachim Hinz
1. Stellvertreter :	Ralph Schaefer
2. Stellvertreter :	Ralph Krüger
Schatzmeister :	Susanne Hinz
Schriftführer :	Marlies Skibbe

Der Vorsitzende der Wahlkommission gratulierte stellvertretend für Alle, den neuen Vorstand und den Vorsitzenden zur Wahl.

Die Ordnungsmäßigkeit der Wahl wurde durch die Wahlkommission bestätigt.

Der Vorsitzende des DMB – Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen und Umgebung e.V. dankte für das Vertrauen und beendete die Mitglieder- und Wahlversammlung.

Die Mitgliederversammlung beschloss am 24.05.2016 folgende Änderung:

# **Beschluss 1:**

## **Änderungen der Satzung**

**Geändert auf Beschluss** der Mitgliederversammlung am 24.05.2016

§ 1

### **Name und Sitz**

Der Verein führt den Namen "Vereinigung der Mieter, Pächter und Eigentümer von Einfamilien-Eigenheimen der Gemeinden Eichwalde / Zeuthen e.V."

(Kurz: **DMB - Mieterschutzbund Eichwalde / Zeuthen, LDS und Umgebung e.V.**)

**Abkürzung: DMB – MSB - EZ u.U.e.V.**

im folgenden **MSB** genannt.

Er hat seinen Sitz in Eichwalde und ist ein im Vereinsregister des Amtsgerichtes Cottbus eingetragener Verein.

**Vereinsregister 5082 CB**

§ 3

### **Mitgliedschaft**

(4) **Die Mindestdauer der Mitgliedschaft** beträgt zwei Jahre. Die Kündigung der Mitgliedschaft ist nur zum Ende eines Kalenderjahres, frühestens zum Ende des auf den Eintritt folgenden Kalenderjahres möglich. Sie muss spätestens bis zum 30.09. schriftlich gegenüber dem Vorstand erklärt werden. Mit dem Ende der Mitgliedschaft enden auch alle Ehrenämter

§ 10

### **Geschäftsjahr und Erfüllungsort**

- (1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr
- (2) Ausschließlicher Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz des MSB in Eichwalde

# **Neues vom Bundesgerichtshof**

## **Anforderungen an eine wirksame Nebenkostenabrechnung gesenkt**

Bisher galt: Gibt der Vermieter lediglich „bereinigte“ Gesamtkosten an, ist die Abrechnung aus formellen Gründen unwirksam. Das hatte auch der Bundesgerichtshof mehrfach so entschieden. Jetzt ändert der Bundesgerichtshof seine Meinung und damit seine Rechtsprechung. Es reicht aus, wenn als „Gesamtkosten“ bei den jeweiligen Betriebskostenarten die Summe der Kosten angegeben wird, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter des Hauses umlegt (BGH VIII ZR 93/15). Wie die Gesamtkosten ermittelt und errechnet wurden, muss dem Mieter nicht mehr mitgeteilt oder gar erläutert werden. Fälle, in denen es um „bereinigte“ Gesamtkosten geht, sind: Dem Vermieter werden Kosten von einem Dritten für eine große Wohnanlage mit mehreren Gebäude in Rechnung gestellt. Der Vermieter verteilt die Kosten dann auf die einzelnen Häuser. Der Vermieter rechnet eine Kostenposition ab, die nicht zu 100 % als Betriebskosten abzurechnen ist, z. B. die Hausmeisterkosten, weil der Hausmeister auch Verwaltungs- und Reparaturarbeiten übernimmt, und reduziert diese Betriebskostenposition um einen bestimmten Prozentsatz.

Der Bundesgerichtshof begründet seine neue, für den Vermieter günstige Rechtsprechung, die es aber dem Mieter schwieriger macht, die Richtigkeit der Abrechnung zu prüfen, damit, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen. Die Jahresabrechnung dürfe nicht „überfrachtet“ werden, der vom Vermieter zu leistende Verwaltungsaufwand müsse sich in vertretbaren Grenzen halten. Schwer nachvollziehbar wird die Begründung aber dann, wenn der Bundesgerichtshof behauptet, auch im Interesse der Mieter entschieden zu haben. Nach Auffassung der Karlsruher Richter habe der Mieter nämlich grundsätzlich ein Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet ist und nicht mit Details versehen wird, die für ihn regelmäßig nicht mit einem wesentlichen Erkenntniswert verbunden sind.

## **Fehler bei der Ermittlung des Wärmeverbrauchs – 15-prozentiges Kürzungsrecht**

Entspricht die Heizkostenabrechnung nicht den Vorschriften der Heizkostenverordnung, weil der Verbrauch fehlerhaft ermittelt wurde, ist die Abrechnung inhaltlich fehlerhaft. Die fehlerhafte Verbrauchsabrechnung berechtigt den Mieter zu einer Kürzung. Er kann von der erhaltenen Heizkostenabrechnung 15 Prozent abziehen (BGH VIII ZR329/14). Hier war in einem Gebäude eine Reihe von Wohnungen mit Wärmemengenzähler, andere Wohnungen mit Heizkostenverteilern ausgestattet. Für Fälle derart unterschiedlicher Nutzergruppen schreibt die Heizkostenverordnung eine so genannte Vorerfassung der jeweiligen Nutzergruppen vor. Das war hier aber nicht geschehen. Der Bundesgerichtshof erklärte, der Vermieter müsse keine neue Heizkostenabrechnung auf Grundlage der Wohnfläche erstellen, es könne insoweit bei der Abrechnung auf Grundlage der fehlerhaften Verbrauchswerte bleiben. Jede den Verbrauch einbeziehende Abrechnung, auch wenn sie nicht in allen Punkten den Vorschriften der Heizkostenverordnung entspricht, sei einer ausschließlichen Abrechnung nach Wohnfläche vorzuziehen, das letztere den individuellen Verbrauch völlig unbeachtet lässt. Als Ausgleich dafür, dass der Mieter letztlich eine Heizkostenabrechnung mit fehlerhaft in Ansatz gebrachten Gesamtkosten erhalten hat, kann er aber von dieser Abrechnung 15 Prozent abziehen.

## **Kündigung wegen unverschuldeter Zahlungsrückstände**

Nachdem das Jobcenter Zahlungen eingestellt hatte, geriet die 6-köpfige Mieterfamilie mit der Miete in Rückstand. Die Vermieterin kündigte wegen Zahlungsverzugs fristlos und hilfsweise ordentlich, das heißt mit Kündigungsfrist. Daraufhin zahlte das Jobcenter die Unterkunftskosten wieder und glich die Zahlungsrückstände vollständig aus, noch bevor die Vermieterin Räumungsklage erheben konnte.

Damit war aufgrund der gesetzlichen Schonfristregelung die fristlose Kündigung vom Tisch, nicht aber die ordentliche Kündigung.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 321/14) erklärte dazu: Ein Festhalten an der ordentlichen Kündigung durch die Vermieterin trotz Nachzahlung aller Mietrückstände sei weder generell rechtsmissbräuchlich, noch läge in einem solchen Fall immer ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor. Nur der Gesetzgeber könne hier eine konkrete und generelle Regelung treffen. Das Gericht könne nur unter Würdigung der besonderen Umstände prüfen, ob der Räumungsanspruch der Vermieterin im Einzelfall rechtsmissbräuchlich sei.

Und das wurde hier bejaht. Die Mieter hätten sich unmittelbar nach der Kündigung um die Zahlung der Mietrückstände gekümmert, das Jobcenter habe die Mietschulden vollständig ausgeglichen, in der Vergangenheit habe es noch nie Zahlungsrückstände gegeben, die Mieter hätten nie ihre mietvertraglichen Pflichten verletzt und auch für die Zukunft drohten weder Mietrückstände noch Vertragsverletzungen.

## **Abrechnungs- und Ausschlussfrist**

Nach dem Gesetz muss der Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende der letzten Abrechnungsperiode über die Betriebskosten abgerechnet haben (Abrechnungsfrist). Rechnet er später ab, ist er mit Nachforderungen ausgeschlossen. Er kann also keine weiteren Zahlungen vom Mieter verlangen, wenn die geleisteten Vorauszahlungen nicht ausgereicht haben (Ausschlussfrist).

Steht in einem Mietvertrag: „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen“, wobei die Heizperiode laut Mietvertrag von 1. Oktober bis 30. April läuft, ist damit nur eine Abrechnungs-, aber keine Ausschlussfrist gemeint, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 152/15). Der Vermieter kann auch noch nach dem 30. Juni abrechnen und Nachforderungen stellen. Der BGH erklärte, dass eine kurze Abrechnungsfrist von zwei Monaten, wie hier, wirksam vereinbart werden kann. Es handele sich um eine im Vergleich zur gesetzlichen Vorschrift günstigere Regelung für den Mieter. Ausgehend vom Wortlaut und dem objektiven Inhalt der Vertragsklausel sei aber davon auszugehen, dass nur eine Regelung zur Abrechnungsfrist getroffen werden sollte, nicht auch eine Regelung, die eine Ausschlusswirkung für eine verspätete Abrechnung entfaltet. Die Vertragsklausel sei eindeutig und klar, sie enthalte keine Sanktion für den Fall, dass der Vermieter verspätet abrechnet.

## **Anforderungen an ein Sachverständigengutachten zur Begründung einer Mieterhöhung**

Nach dem Gesetz muss der Vermieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete begründen. Er kann sich hierbei entweder auf einen örtlichen Mietspiegel oder mindestens drei Vergleichswohnungen oder auf ein Sachverständigengutachten stützen. Begründet der Vermieter die Mieterhöhung mit einem Sachverständigengutachten, muss er das Gutachten seinem Mieterhöhungsverlangen beilegen. Ausreichend ist es dann, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und die diese zumindest ansatzweise selbst zu überprüfen. Der Sachverständige muss im Gutachten eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen. Das Sachverständigengutachten muss keine Darstellung über die Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren enthalten und es muss auch keinen ausdrücklichen Zeitpunkt benennen, für den die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wurde. Bei einem Sachverständigengutachten zur Begründung einer Mieterhöhung dürfen keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Selbst kleinere Mängel des Gutachtens führen nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen (BGH VIII ZR 69/15).

## **Betriebskostenabrechnung: Auch nicht umlagefähige Kosten müssen innerhalb von 12 Monaten reklamiert werden**

Nach dem Gesetz muss der Mieter spätestens 12 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung seine möglichen Einwendungen erhoben haben. Mit späteren Reklamationen ist er ausgeschlossen, egal wie falsch die Abrechnung ist. Hier hatte der Mieter einer Eigentumswohnung erst 22 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung seines Vermieters, eines Fachanwalts für Steuer- und Strafrecht, schwerwiegende Fehler in der Abrechnung bemerkt und gerügt. So hatte der Vermieter 700,00 Euro an Betriebskostenvorauszahlungen nicht berücksichtigt und Kosten über 789,35 Euro abgerechnet, die gar keine Betriebskosten sind, Kosten für Instandhaltung und Verwaltung. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 209/15) entschied, trotz dieser gravierenden Fehler sei die Abrechnung formell ordnungsgemäß. Die inhaltlichen Fehler hätte der Mieter innerhalb der 12-Monats-Frist reklamieren müssen. Jetzt sei es zu spät. Das gelte nicht nur für die zu Unrecht nicht berücksichtigten Vorauszahlungen, sondern auch für die Kostenpositionen Instandhaltung und Verwaltung, die nach dem Gesetz gar nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Nur so werde innerhalb absehbarer Zeit Klarheit über die Betriebskostenabrechnung und Vermieter- bzw. Mieteransprüche erzielt, könne die mit dem Gesetz beabsichtigte Befriedungsfunktion eintreten.

### **Glück für den Mieter:**

Weil der Vermieter die Abrechnung für die Wohnungseigentümergeinschaft als Grundlage seiner Betriebskostenabrechnung nahm und darin ausdrücklich vermerkt war, dass die Kosten für Instandhaltung und Wartung nicht umlagefähig sind, greift nach Ansicht des BGH der Grundsatz von Treu und Glauben. Der Mieter bekommt zumindest die 789,35 Euro zurück.

Der Vorstand gratuliert  
unseren  
ehrenamtliche Mitarbeiterin

*Ines Rohde  
Klaus Sinner*

zum

## Geburtstag

Wir wünschen Ihnen  
Gesundheit und Wohlergehen.  
Wir bedanken uns bei Ihnen,  
für Ihre jahrelangen  
Arbeit im



**Mieterschutzbund  
Eichwalde /  
Zeuthen und  
Umgebung e.V.**



**Die nächste Ausgabe der  
M&N-I erscheint im  
September 2016**

## Impressum

Die Mieter & Nutzer – Info wird vom Vorstand  
des **DMB** - Mieterschutzbund  
Eichwalde / Zeuthen und Umgebung e.V.  
herausgegeben.

**Adresse – Sprechstunde – Postfach  
DMB - MSB E / Z u.U. e.V.**

Rathaus Eichwalde  
Grünauer Straße 49  
15732 Eichwalde

dienstags: 16:30 bis 17:45 Uhr

**Generationstreff Zeuthen Forstweg 30:**

jeden ersten Mittwoch im Monat  
von 16:00 – 18:00 Uhr

**Volkshaus Wildau:** jeden dritten Donnerstag im  
Monat von 15:00 – 17:00 Uhr

oder

**DMB - MSB – Geschäftsstelle**

Schönerlinder Straße 15  
12557 Berlin

Tel.: 030 / 65 48 80 00

E-Mail: [MSB-Jochen.Hinz@t-online.de](mailto:MSB-Jochen.Hinz@t-online.de)  
[www.msb-ez.de](http://www.msb-ez.de)

Mo. bis Fr. von 9:00 bis 11:45 Uhr + nach  
vorheriger Vereinbarung.

**Redaktionskommission** des **DMB - MSB** unter  
Leitung von H. – J. Hinz (V.i.S.d.P.)

Hinweise und Beiträge sind erbeten.

**Konto** für Spenden und Mitgliedsbeiträge:  
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam

**IBAN: DE45 16050000 3664020030**



**Nutzen Sie die Telefon-, Fax- + Email-  
Beratung mit den hier angegebenen  
Adressen und die Ihrer Rechtsberater.**

**Dies gilt auch für Nichtmitglieder, die aber  
Mitglied werden wollen**