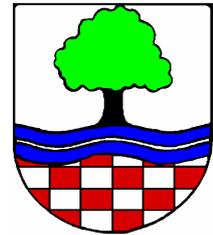


EICHWALDE



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 / 18

Ausgabe - Juni 2013

kostenlos



***Der Sommer verspricht schön zu werden!***



## Inhaltsver- zeichnis:



1. Sommerbild	S.1
2. Inhaltsverzeichnis	S.2
3. Neues aus dem Vorstand	S.2
4. Presseinfo Land Brdgb.	S.3
5. Presseinfo des LV – Brdgb	S.4
5. Bln - Energietage	S.5
6. Mietänderungsgesetz	S.7
7. Impressum	S.8

### Neues vom Vorstand:

Das vergangenen Monate hatten es in sich. Der Jahresabschluss musste raus, die Mitgliederlisten aktualisiert, die Körperschaftssteuer erstellt und die Tagesprobleme bewältigt werden. Es ist uns gelungen alles termingerecht abzuschließen und die Vorgänge zu bearbeiten.

Aber der Schwerpunkt unserer ehrenamtlichen Arbeit, die Zahlungsfähigkeit des Vereins zu sichern, holt uns immer wieder ein. Die Mitgliedsbeiträge werden nach wie vor nicht im Voraus beglichen, so dass wir wieder eine große Erinnerungsaktion starten und Anfang Mai 2013, 200 Mitglieder anschreiben mussten und an Ihre Pflichten der Zahlung der Beiträge für den Mieterschutzbund und der Rechtsschutzversicherung zu erinnern. Viel Aufwand und viel Zeit ist damit verbunden, die Zahlungsfähigkeit des Vereins aufrechtzuerhalten. Es ist nur sehr traurig, dass wir 15 % der Briefe zurück bekommen haben, weil diese Mitglieder unter der angegebenen Anschrift nicht mehr zu erreichen sind. Jetzt müssen wir mit viel Aufwand an Zeit und Geld, die neuen Anschriften ermitteln zu lassen und die Mitglieder erneut anschreiben. Es wird jetzt jedoch nicht mehr bei einer Erinnerung bleiben, sondern es werden jetzt Mahnungen und gerichtliche Mahnungen folgen. Eine sehr anstrengende Tätigkeit, die weit über unsere ehrenamtliche Arbeit hinaus geht. Der Vorstand

möchte auf diesem Weg nochmals daran erinnern, dass eine Veränderung der Anschrift oder des Geburtsnamens dem Vorstand mitzuteilen ist. Wir können nicht ahnen, wer sich morgen verändert.

Anfang Mai 2013 ist auch das neue Mietänderungsgesetz in Kraft getreten. Es kommen neue Aufgaben auf die Landesregierung für Brandenburg und den Gemeinden des Landkreises Dahme – Spree zu. Wir als DMB – Mieterschutzbundes Eichwalde – Zeuthen und Umgebung erwarten von den Verantwortlichen hierzu entsprechende Beschlüsse, damit das Mietänderungsgesetz im Teil der Mieterhöhungsbegrenzung wirksam wird. Sollte hier nichts passieren, wird es bei der jetzigen Regelung der Mieterhöhung bleiben. In der es heißt: „Innerhalb von drei Jahren darf die Miete höchstens um 20 Prozent steigen. Aber auch das nur, wenn mit den Mieterhöhungen nicht die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wird.“

Weil die Gemeinden Eichwalde / Zeuthen / Schulzendorf und Wildau ab Januar 2012 keinen qualifizierten Mietspiegel mehr haben, sind die Bürgermeister zur Handlung im Interesse der Mieter aufgerufen, um die mögliche Mieterhöhung auf 15 % in 3 Jahren zu beschränken. Sollte hier wieder nichts passieren, wäre der Mieterhöhung „Tür und Tor“ geöffnet.

Hans-Joachim Hinz

Der Landesbeirat des **DMB – Landesverband Brandenburg** hat den Landesvorstand beauftragt, bezüglich des Mietänderungsgesetzes und der Durchsetzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 15 % anzuschreiben. Die ist geschehen und im Ergebnis veröffentlichte das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft im Auftrage des Bauministers vom Land Brandenburg folgende Pressemitteilung

07.05.2013

## **Vogelsänger zu Mietenbremse:**

# **„Neue Regelung geht uns nicht weit genug“**

### ***Pressemitteilung***

Brandenburg will die Mietenbremse noch schärfer anziehen. Die seit Mai in Kraft befindliche Neuregelung geht Bauminister Jörg Vogelsänger nicht weit genug. Auch die Bauminister der Länder haben sich im März für eine weitergehende Regelung ausgesprochen.

Bauminister **Jörg Vogelsänger**: „Wir prüfen gemeinsam mit anderen Ländern eine neue Bundesratsinitiative mit dem Ziel, Mietsteigerungen innerhalb von drei Jahren auf 15 Prozent statt bisher 20 Prozent zu begrenzen. Die jetzige Regel, diese Mietenbremse nur auf bestimmte Gebiete zu begrenzen, geht uns nicht weit genug, denn sie ist halbherzig und bürokratisch. Im Bundesrat war Brandenburg auch für eine bundesweit einheitliche Grenze von 15 Prozent innerhalb von 4 Jahren, aber die damalige Mehrheit von schwarz-gelb lehnte das ab.“

Die Länder sind seit Mai ermächtigt, eigene Regelungen zu definieren. Brandenburg prüft, wie davon Gebrauch gemacht werden kann. Für die Festlegung von Gebieten, in denen dann die Mietenbremse gelten soll, sind aufwendige Gutachten nötig, die dann innerhalb von fünf Jahren erneuert werden müssen. Das ist bürokratisch und teuer.

Mit einer bundeseinheitlichen Regelung könnte der hohe Regelungs- und Abstimmungsbedarf wegfallen. Vogelsänger begrüßt ausdrücklich, dass die städtische Wohnungsgesellschaft Pro Potsdam bereits eine Mietenbremse eingeführt hat.

Vogelsänger verwies in diesem Zusammenhang auch auf den Beschluss der Bauministerkonferenz im März, der mehrheitlich genau diese Regelung bundesweit fordert und noch darüber hinaus geht: So soll die Mietobergrenze bei Wiedervermietung auf eine Höhe von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden und die Umlage von Modernisierungskosten auf die Mieter soll von 11 auf 9 Prozent begrenzt sein.

**Der DMB – Landesvorstand Brandenburg reagierte darauf mit folgender  
Presseinformation.**

Potsdam, 7. Mai 2013

## **Presseinformation**

### **Mieter sollen offensichtlich weiter Mieterhöhungen von 20 Prozent erdulden.**

Nach einer Erklärung des Bauministers setzt das Land  
auf eine Neuregelung über eine Bundesratsinitiative

**Brandenburgs Mieter sollen weiter Mieterhöhungen von 20 Prozent erdulden. Der Deutsche Mieterbund Land Brandenburg fordert die Landesregierung auf, Gebiete auszuweisen, die keine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleisten und für diese Gebiete bereits jetzt per Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 Prozent abzusenken.**

Minister Vogelsänger tröstet Brandenburgs Mieter auf eine schärfere Regelung zur Mietenbremse und verweist auf eine noch zu treffende bundeseinheitliche Regelung zur Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im bestehenden Mietverhältnis von 20 auf 15 Prozent. Er hält die jetzige Regelung, per Landesverordnung bestimmte Gebiete auszuweisen und dort die Kappungsgrenze abzusenken, für bürokratisch und teuer.

Der Deutsche Mieterbund Land Brandenburg hält es für falsch, die Mieter auf eine Gesetzesinitiative, die frühestens nach den Bundestagswahlen erfolgreich starten könnte, und das auch nur, wenn es einen Regierungswechsel geben wird, zu trösten. Es ist hinreichend bekannt, dass in der Landeshauptstadt Potsdam und weiteren Landesgebieten, die Mieten extrem angestiegen sind und weiter ansteigen. Eine Ursache hierfür ist, dass die Vermieter die Kappungsgrenze in jüngster Vergangenheit und gegenwärtig voll ausschöpfen. Bei einer Nettokaltmiete von 600,00 Euro sind das 120,00 Euro im Monat, die auf die Miete aufgeschlagen werden. Es besteht dringender Handlungsbedarf, da immer mehr Mieter eine solche Belastung nicht tragen können. Viele Mieter müssen deshalb ihre Wohnung aufgeben und sich um preiswerteren Wohnraum bemühen, der zumeist nur in Randlagen oder sozial schwierigen Wohngebieten zu finden ist. Es verändert die Durchmischung der Wohngebiete in arme und reiche Wohngegenden. Einen solchen Prozess wieder rückgängig zu machen, ist schwierig und langwierig.

Der Deutsche Mieterbund Land Brandenburg teilt die Auffassung des Ministers Vogelsänger, dass die derzeitige gesetzliche Regelung unzureichend ist und plädiert grundsätzlich für eine bundeseinheitliche Absenkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent in 3 Jahren. Der Wohnungsmarkt in Brandenburg ist in weiten Teilen des Landes aber derart brisant, dass es abträglich ist weiter zuzuwarten, bis eine bessere Regelung in Kraft tritt. Eine solche Schwarz/Weiß-Politik entspricht nicht den Interessen der Mieter. Dass es möglich ist, schnell eine Entlastung der Mieter herbeizuführen, haben die Bundesländer Bayern und Berlin gezeigt, die bereits im Mai entsprechende Verordnungen in Kraft treten lassen. Brandenburgs Mieter sollten hier nicht schlechter gestellt werden.

## Berliner Energietage - Pressemeldung

15.05.2013

### **Gerechtigkeitslücke bei Energiewende und Gebäudesanierung**

#### **Energie muss bezahlbar sein –**

#### **Kosten der energetischen Modernisierung fair verteilen**

„Wir brauchen die Energiewende, bessere Energieeffizienz und die energetische Gebäudesanierung als wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und als Garant für eine bezahlbare Energieversorgung auch in der Zukunft“, erklärten der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), **Lukas Siebenkotten**, und **Dr. Holger Krawinkel**, Fachbereichsleiter Bauen, Energie und Umwelt im Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv), bei einem Pressegespräch im Rahmen der Berliner Energietage. „Derzeit droht die Energiewende aber zu einem Synonym für einseitige Kostenbelastungen, hohe Verbraucherpreise und steigende Mieten zu werden. Sozialverträgliche Lösungen für eine gerechte Kostenverteilung gibt es nicht. Hier klafft eine Gerechtigkeitslücke, die die Akzeptanz der Energiewende und der Gebäudesanierung bei Mietern und Verbraucher zunehmend schwinden lässt.“

#### **Strompreisanstieg bremsen**

Allein im ersten Quartal 2013 sind die Strompreise um 12 Prozent gestiegen. Während es für Industrie und Wirtschaft zahlreiche Vergünstigungen bei Steuern, Umlagen und Abgaben gibt, müssen die privaten Stromverbraucher Milliarden Euro Mehrkosten tragen.

**Krawinkel:** „Nach dem Scheitern der Strompreisbremse ist nunmehr eine neue Bundesregierung gefordert, die weitere Belastung der Verbraucher durch steigende Strompreise zu begrenzen. Zunächst müssen Vergütungen für Biomasse und Wind an Land gekürzt und der Bau von Seewindanlagen als wesentlicher Kostentreiber deutlich reduziert werden. Der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien muss besser zwischen Bund und Ländern abgestimmt werden. Schließlich sind die Ausnahmen für die Industrie einzuschränken. Zur Vermeidung von Entsolidarisierungseffekten bei der Eigenerzeugung müssen die Netzentgelte auf die bezogene Leistung umgestellt werden. Die teure Grundversorgung bedarf einer umfassenden Reform, damit gesunkene Beschaffungskosten auf dem Großhandelsmarkt auch an die Verbraucher weitergeben werden.“

## **Gebäudesanierung muss bezahlbar bleiben**

Nach der geltenden Rechtslage müssen Mieter die Kosten der energetischen Sanierung mit deutlich höheren Mietzahlungen finanzieren. 11 Prozent der Modernisierungskosten können auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Bei anteilig angefallenen Sanierungskosten von 20.000 Euro für die Wohnung des Mieters kann dessen Miete um 2.200 Euro im Jahr, das heißt 183 Euro im Monat, erhöht werden. Ob und in welchem Umfang Heizkosten eingespart werden, spielt bei der Festsetzung der Mieterhöhung keine Rolle.

**Siebenkotten:** „Bis heute ist der Gesetzgeber die Antwort auf die entscheidende Frage schuldig geblieben: Wer soll die Kosten der energetischen Modernisierungen zahlen? Mieter allein werden die Kosten nicht tragen können. Das steht fest. Wir wollen deshalb, dass die Kosten der Modernisierungen zwischen Mietern, Vermietern und Staat aufgeteilt werden. Dabei ist eine warmmietenneutrale Sanierung der Gebäudebestände anzustreben. Die finanzielle Kostenbeteiligung der Vermieter muss über öffentliche Fördermittel des Staates entsprechend verringert werden.“

Wir fordern, dass die jetzige 11-prozentige Modernisierungsumlage ersatzlos gestrichen wird. Stattdessen muss sich die verbesserte energetische Qualität der Wohnung nach einer Modernisierung in einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete niederschlagen. In einer Übergangszeit soll der Vermieter einen Zuschlag in der Höhe verlangen dürfen, der den ersparten Heizkosten entspricht.“

Statt die Kosten- und Mieterhöhungsfragen zu klären, hat die Bundesregierung mit dem so genannten Mietrechtsänderungsgesetz Mieterrechte im Zusammenhang mit der energetischen Gebäudesanierung abgeschafft bzw. beschnitten.

„Mit der Streichung des Mietminderungsrechts wird keine energetische Modernisierungsmaßnahme angestoßen. Die Akzeptanz von Modernisierungen schwindet auf Mieterseite aber weiter“, erklärte Siebenkotten.

## **Wohngeld erhöhen – Energiekostenkomponente einführen**

Zu einer sozial gerechten Energiewende und Gebäudesanierung gehört auch, dass insbesondere einkommensschwächere Haushalte, wie Wohngeldempfänger oder Bezieher von Grundsicherungsleistungen, entlastet werden.

„Die Streichung der so genannten Heizkostenkomponente zum 1. Januar 2011 war falsch und muss rückgängig gemacht werden. Deshalb fordern wir neben der Erhöhung des Wohngeldes um 10 Prozent, der Aktualisierung der Einkommensgrenzen und der Höchstbeträge auch eine strukturelle Änderung des Wohngeldes. Bei der Berechnung des Wohngeldes müssen künftig Heizkosten und Stromkosten berücksichtigt werden und zu einer so genannten Energiekostenkomponente zusammengefasst werden“, forderten Deutscher Mieterbund und Verbraucherzentrale Bundesverband.

# **1. Mai 2013: Mietrechtsänderungen treten in Kraft**

## **Kompliziert, streitträchtig, ungerecht und überflüssig**

„Die neuen mietrechtlichen Vorschriften sind kompliziert, streitträchtig, ungerecht und teilweise überflüssig“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die Neuregelungen des Mietrechtsänderungsgesetzes, die ab 1. Mai gelten werden. „Wir haben zwar auch positive Regelungen durchgesetzt, zum Beispiel beim Contracting (Wärmelieferungsverträge) oder bei der Senkung der Kappungsgrenze im Mieterhöhungsrecht.“

Die Neuregelungen im Überblick:

**Mietminderung:** Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters darf der Mieter in den ersten drei Monaten die Miete nicht mehr kürzen.

**Modernisierung / Mieterhöhung:** Nur energetische Modernisierungen, die tatsächlich auch helfen, Endenergie einzusparen, also letztlich Heizkosten, rechtfertigen eine Mieterhöhung. Der Vermieter kann wie bisher 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen.

**Pauschalwerte:** Bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen muss der Vermieter nicht mehr detailliert vorrechnen, welche Einsparungsmöglichkeiten sich für Mieter eröffnen.

**Duldung:** Grundsätzlich müssen Mieter geplante Modernisierungen, insbesondere energetische Modernisierungen, dulden. Nur wenn sie sich auf Härtegründe berufen können, findet eine Interessenabwägung statt.

**Fristen:** Es gibt eine neue Frist. Danach müssen sich Mieter spätestens einen Monat nach Erhalt der Modernisierungsankündigung auf evtl. bestehende Härtegründe berufen haben.

**Härtegrund Mieterhöhung:** Mit dem Argument, die Mieterhöhung nicht bezahlen zu können, kann eine Modernisierung nicht mehr gestoppt werden.

**Contracting:** Die Umstellung von der klassischen Energieversorgung durch den Vermieter auf Wärmelieferungen durch einen Dritten (Wärmelieferanten) wird erstmals gesetzlich geregelt.

**Vergleichsmiete:** Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete spielt künftig neben Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit eine Rolle.

**Kappungsgrenze:** In Städten oder Stadtteilen mit Wohnungsengpässen oder gar Wohnungsnot kann die so genannte Kappungsgrenze von derzeit 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt werden. Das bedeutet, auf dem Weg hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete, der Durchschnittsmiete am Wohnort, darf dann die Miete innerhalb von 3 Jahren nur noch um 15 Prozent steigen.

**Fristlose Kündigung:** Der Vermieter kann nicht nur fristlos kündigen, wenn der Mieter die Miete nicht zahlt. Die fristlose Kündigung ist jetzt auch möglich, wenn der Mieter die vereinbarte Mietkaution bzw. die vereinbarten Kautionsraten nicht zahlt.

**Kündigungsschutz:** Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung beträgt heute schon mindestens 3 Jahre.

**Räumung per einstweiliger Verfügung:** Streiten sich Mieter und Vermieter in einem Räumungsprozess über Mietzahlungen, Mietrückstände und Mietminderungen, kann das Gericht anordnen, dass der Mieter Sicherheit für Mietzahlungen leistet.

**Berliner Räumung:** Erhält der Gerichtsvollzieher einen beschränkten Vollstreckungsauftrag vom Vermieter, muss er nur noch die Rückgabe der Wohnung veranlassen.

Der Vorstand gratuliert  
unseren  
ehrenamtlichen Mitarbeitern

*DMB – MSB – EZ  
Ines Rohde  
Johanna Ottlinger*

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 2013**

## **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.**

% Gemeinde Eichwalde  
Grünauer Straße 49  
15732 Eichwalde

dienstags: 16:30 bis 18:00 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 oder 030 / 65 48 80 02

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 12:00 Uhr + nach  
vorheriger Vereinbarung.

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

Geschäftsstelle

Tel: 030 / 65488000

Fax: 030 / 65488001

Hinweise und Beiträge sind erbeten.

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

**Kto.- Nr.: 366 402 00 30**

**BLZ: 160 500 00**



**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**