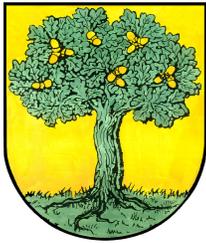


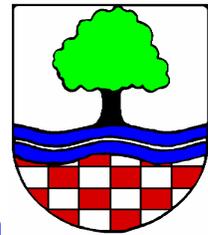


# Mieter & Nutzer

EICHWALDE



ZEUTHEN



## Info

Vereinszeitung des Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen  
- Vereinigung der Mieter, Pächter und Eigentümer von Einfamilien  
- Eigenheimen der Gemeinde Eichwalde e.V. –  
im Landesverband Brandenburg e.V. des DMB

Nummer 3 / 12

Ausgabe - August / September 2007

kostenlos

## DEUTSCHLANDS MIETEN AUF REKORDNIVEAU



München

Die Mietpreise in Deutschland gehen laut einem Medienbericht weiter in die Höhe. Nach einer Erhebung erreichen die Mietpreise ein neues Rekordhoch. So beträgt die Miete pro Quadratmeter für Neubauten in München durchschnittlich 11,20 Euro, in Heidelberg 11 Euro, in Frankfurt am Main 9,50 Euro und in Hamburg 9,30 Euro.

### Magdeburg und Chemnitz am günstigsten

Günstigere Mieten gibt es laut der Studie dagegen im Osten der Republik. In Magdeburg und Chemnitz zahlen die Bewohner für Neubauten 5 Euro Miete, pro Quadratmeter. Auch in Gelsenkirchen und Kaiserslautern wohnt es sich billiger, hier muss man pro Quadratmeter 6 Euro auf den Tisch legen.

### 175 Quadratmeter Eigenheim für 670.000 Euro

Auch für das Eigenheim sind die Durchschnittspreise der Studie zufolge in München am höchsten. In der bayrischen Landeshauptstadt muss man für ein Haus mit 175 Quadratmeter Fläche etwa 670.000 Euro zahlen. In Heidelberg sind es 520.000 Euro und in Düsseldorf und Frankfurt am Main rund 500.000 Euro. In der Hauptstadt dagegen sind die Preise deutlich niedriger. Die Berliner bekommen ein neues Haus bereits für 310.000 Euro.

Mainhatten ↓ mit 9,50 € / qm Kaltmiete

+

Zwickau ↓ mit 5,10 € / qm Kaltmiete





## Inhaltsverzeichnis:

1. Deutschlands Mieten.....	S.1
2. Inhaltsverzeichnis	S.2
3. Billigstrom	S.2
4. Wärmecontracting .....	S.3
5. Rauchen verstößt nicht ....	S.5
6. Vermieter + Schimmel	S.5
7. Wohnflächen.....Dr. Blum	S.6
8. Nachruf für Dr. Müller	S.7
9. Aus der Leserpost	S.7
10. Impressum	S.8



## **BILLIGSTROM : VORSICHT IST ANGESAGT**

Der Bund der Energieverbraucher warnt vor Billigstromanbietern.

So erfreulich die Preisnachlässe seien, müssten Verbraucher mit einem dicken Ende rechnen. Denn die Preise deckten oft nicht die Kosten. Von Strompaketen und Vorauszahlungen rät der Verbraucherverein ab. Wer allerdings die überhöhten Stromtarife anstandslos bezahle werde durch hohe Stromkosten bestraft.

Erst wenn die Preise im Stromgroßhandel und die Netzentgelte auf ein vernünftiges Niveau sinken, könnten neue Anbieter am Markt Erfolg haben.

Dafür müsste das Kartellrecht und die Netzregulierung verschärft werden.

**Die Bundesregierung sei hier auf dem richtigen Weg.**

Nicht jeder günstige Stromanbieter ist auch empfehlenswert. Man sollte sich genau ansehen, von wem man seinen Strom bezieht. Mit der Stromrechnung haben Stromkunden einen Stimmzettel in der Hand: Geben Sie dem richtigen Anbieter das Vertrauen und das Geld. Der Preis sollte nicht das einzige Kriterium sein.

**Der Bund der Energieverbraucher empfiehlt folgendes:**

- Keine Strompakete und keine Vorkassemodelle
- Keinen Strom von Anbietern, die nicht zugleich auch Netzbetreiber sind.
- Keinen Strom von Atomkraftbetreibern.
- Nach dem günstigsten Angebot des örtlichen Versorgers fragen.
- Überteuerte Stromtarife des örtlichen Versorgers nach schriftlicher Ankündigung kürzen.

**Wer keine dieser Möglichkeiten nutzt, wird zu recht durch hohe Stromkosten bestraft.**

Näheres erfahren Sie im Bedarfsfall in den Sprechstunden des MSB E / Z e.V. in Eichwalde dienstags von 16:30 bis 18:00 Uhr, jeden ersten Mittwoch i.M., im Generationstreff Zeuthen von 16:00 bis 18:00 Uhr, jeden 3. Donnerstag i.M., im Volkshaus Wildau von 16:00 bis 18:00 Uhr und wie immer über die Geschäftsstelle sowie unter [www.msb-ez.de](http://www.msb-ez.de)



# Wärmecontracting für Mieter

Die Klärung der Rechtslage lässt auf sich warten. Was zu beachten ist, wenn nicht der Vermieter, sondern eine Fremdfirma die Wärme liefert, erfahren Sie hier.

Als Mieter bekommt man die Wärme entweder vom Vermieter geliefert, das ist der übliche Fall, oder von einer Wärmelieferungsfirma. Das ist völlig davon unabhängig, ob die Wärme physikalisch im Haus oder in der Nachbarschaft erzeugt wird

(Nahwärme), oder über ein dickes Rohr von einer Zentralstation kommt (Fernwärme). Ausschlaggebend sind für die folgende Betrachtung nur die rechtlichen Verhältnisse.

## Fullcontracting hat Nachteile

Letzterer Fall wird „Fullcontracting“ genannt. Dabei ist der Vermieter für die Wärmelieferung nicht mehr verantwortlich. Lieferung und Abrechnung erfolgen zwischen Mieter und Wärmelieferungsfirma. Wenn es sich um Fernwärme handelt, gilt die AVB-Fernwärme. Dieser Fall ist für den Mieter nachteilig, weil der Schutz des Mietrechts für die Wärmelieferung wegfällt. Zum Beispiel kann der

Wärmelieferant die Lieferung einstellen, wenn der Mieter mit der Bezahlung im Rückstand ist. Ein Fullcontracting setzt die Zustimmung des Mieters, also die Unterschrift unter einen Vertrag oder eine Vereinbarung voraus. Diese Zustimmung sollte der Mieter verweigern, wenn er seine Position nicht verschlechtern will.

## Direktbeheizung

Wenn der Vermieter für die Wärmelieferung zuständig ist, gibt wiederum zwei Möglichkeiten: Der Vermieter betreibt die Heizanlage selbst und rechnet die

Brennstoffkosten nach der Heizkostenverordnung § 7 Absatz 2 ab, der so genannte Fall „§7,2“.

## Teilcontracting

Oder der Vermieter vergibt die Wärmelieferung an eine fremde Firma, die ihre Kosten entweder direkt oder über den Vermieter in Rechnung stellt

nach §7 Absatz 4, der so genannte Fall „§7,4“ oder „Teilcontracting“.

Wärme muss bezahlt werden.

## Abrechnung in zwei Schritten

Die Wärmeabrechnung erfolgt in zwei Schritten: Zunächst rechnet der Wärmelieferant die insgesamt für ein Haus gelieferte Wärme ab. Dafür gibt es einen Wärmelieferungsvertrag, in dem ein Festpreis (Grundpreis) und ein Wärmepreis (Arbeitspreis) vereinbart sind. Sowohl Grund- als auch

Arbeitspreis sind nicht für alle Zeiten festgelegt, sondern hängen davon ab, wie sich die Löhne und die Energiepreise entwickeln. Dafür gibt es so genannte Preisgleitklauseln. Sie legen fest, wie sich der Arbeitspreis ändert, wenn sich der bundesweite Ölpreis um beispielsweise 30 Prozent

erhöht. Auf diese Weise wird errechnet, wie viel die insgesamt in das Gebäude gelieferte Wärme kostet. Zulässig ist laut Gesetz auch ein Gewinnaufschlag für die Wärmelieferungsfirma

Im zweiten Schritt werden die Gesamtkosten für das Gebäude auf die einzelnen Mieter je nach Verbrauch verteilt. Dafür wird eine Heizkostenabrechnungsfirma tätig, die nicht unbedingt identisch mit dem Wärmelieferanten sein muss.

### **Wärmekosten steigen durch Contracting**

Die Wärmekosten sind für die Mieter in der Regel beim Wärmecontracting §7,4 höher als bei der Eigenerzeugung §7,2. Deshalb ist die Frage, ob Mieter den höheren Kosten durch §7,4 ausgeliefert sind, auch, wenn sie dieser Änderung gar nicht zugestimmt haben. Die Rechtsprechung dazu ist widersprüchlich, höchstrichterliche Urteile dazu gibt es noch nicht. Wenn im Mietvertrag von vornherein Abrechnung nach § 7,4 vereinbart

wurde, kann sich der Mieter nicht wehren. Wenn jedoch im Vertrag §7,2 vereinbart wurde, ist der Übergang auf §7,4 zumindest fragwürdig. Das Landgericht Frankfurt hat am 10. Dezember 2002 entschieden, dass eine Umlegung der Contractingmehrkosten auf den Mieter den Abschluss einer mietvertragsähnlichen Vereinbarung voraussetzt

### **Erneuerung der Heizung?**

Wenn der Vermieter eine neue Heizung selbst eingebaut hätte, könnte er zumindest elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen. Dann käme allerdings der Mieter auch in den Genuss der Energieeinsparung. Mit der Vergabe der Wärmelieferung an ein Fremdunternehmen ist aber keineswegs eine Erneuerung oder Verbesserung der Heizanlage oder der Heiztechnik verbunden. Und wenn auf

diesem Wege Energie gespart wird, ist keineswegs sicher, dass der Mieter davon profitiert.

Wahrscheinlicher dient die Einsparung zur Finanzierung der Investition. Unter dem Strich steht sich der Mieter auch beim Teilcontracting schlechter als bei der direkten Wärmelieferung durch den Vermieter.

Mieter lassen sich ungern wie folgsame Schafe behandeln.

### **Contracting bringt dem Vermieter Vorteile**

Der Vermieter gewinnt durch das Contracting, weil er nun keine Aufwendungen mehr für Heizung und Wärmeverteilung hat. Oft übernimmt der Wärmelieferant auch die Abrechnung mit dem Mieter, so dass der Vermieter auch davon entlastet wird. Beim öffentlich geförderten Wohnungsbau steht dem Mieter deshalb eine Minderung der

„gesetzlich geregelten Kostenmiete“ zu, weil die Heizung nun nicht mehr Teil der Mietsache ist. Auch im frei finanzierten Wohnungsbau ist eine entsprechende Minderung der Kaltmiete angebracht. Da jedoch die Mieten „frei vereinbart“ werden, ist ein gesetzlicher Anspruch nicht gegeben.

### **Kostensteigerung ohne Grenze**

Es gibt keine gesetzliche Norm dafür in welchem Ausmaß die Wärmekosten durch Teilcontracting ansteigen dürfen. Zwar gilt grundsätzlich das

Wirtschaftlichkeitsgebot. Umstritten ist, was dies im Fall des Contracting konkret bedeutet. Dies muss deshalb in einer Fülle von Gerichtsprozessen

geklärt werden. In Dortmund hatten Mieter Erfolg damit, die Wärmekosten auf einen angemessenen Betrag zu

kürzen. Darauf hin konnte mit der Wohnungsgesellschaft eine Einigung erzielt werden.

### Vergleichsmaßstab

Problematisch ist oft schon der Vergleichsmaßstab für die Wärmekosten. Denn die Verbrauchsgewohnheiten, die aktuellen Wärmepreise und die spezifisch unterschiedlichen Verbräuche bei Gas und Fernwärmeversorgung sind zu berücksichtigen. Sinnvoll kann verglichen werden zwischen den Wärmekosten in Cent je Kilowattstunde für ein gesamtes Gebäude, bereinigt um die Änderung von Klima (Witterung) und Brennstoffpreisen. Wenn die so

errechneten Wärmekosten durch das Teilcontracting um mehr als zehn, maximal 20 Prozent steigen, ohne dass sich die Kaltmiete entsprechend verringert, dann sollten die betroffenen Mieter rechtliche Schritte prüfen und versuchen, sich mit dem Vermieter zu einigen. Leider nehmen Mieter aus Unwissenheit oft Wärmekostensteigerungen um mehr als 100 Prozent hin (wie es beispielsweise im Fernwärmestreit in Lübeck der Fall war)

Zusammengestellt aus dem Internet – DMB + ENEV + MSB E/Z - HJH

## **Deutscher Mieterbund zu BGH VIII ZR 124 / 05**

### **Rauchen verstößt nicht gegen Mietvertrag**

Das Urteil des BGH stellt klar, dass Rauchen in der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, nicht gegen den Mietvertrag verstößt und damit auch keine gesonderten Schadensersatzansprüche auslöst“, kommentierte Ulrich Ropertz, Pressesprecher des Deutschen Mieterbundes die heutige Entscheidung des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 124/05). „Damit wird es auch künftig nicht zweierlei Mietrecht für Raucher und Nichtraucher geben.“ Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist der Mieter zur Nutzung der Mietwohnung innerhalb der durch die vertraglichen Vereinbarungen gezogenen Grenzen berechtigt. Veränderungen oder Verschlechterungen

der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten. Hintergrund der rechtlichen Auseinandersetzung war nach Information des Deutschen Mieterbundes, dass der Mieter letztlich nicht verpflichtet war, beim Auszug Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die im Mietvertrag vorgesehenen Renovierungsklauseln waren unwirksam. Daraufhin verlangte der Vermieter Schadensersatz weil aufgrund des starken Rauchens Renovierungsbedarf vorläge, weil Maler- und Reinigungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt werden müssten.

### **Vermieter muss Mangel beseitigen**



Wenn der Schimmel unmittelbar nach Einzug des Mieters bemerkt wurde, ist das als Beweis zu werten, dass nicht das Wohnverhalten des Mieters die Schimmelbildung verursacht

hat, dies ist ein klassischer Mietmangel, für dessen Beseitigung der Vermieter zuständig ist. Die fristlose Kündigung wegen erheblichen Mietmangels aber setzt eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung und deren ergebnislosen Ablauf voraus. Die fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung ist meist nur mit medizinischem Gutachten erfolgreich.

**So dreist werden Sie abgezockt:**

***FALSCH***

## ***WOHNFLÄCHENANGABEN IN MIETVERTRÄGEN***

Immer wieder wird geschummelt, wenn es um die Größe von Wohnungen geht. Nachmessen lohnt sich, denn nicht nur die tatsächliche Miete kann gemindert werden, sondern auch die Betriebskostenabrechnung ist abhängig von der Größe der Wohnfläche. Der Mieterschutzbund Eichwalde/Zeuthen e.V. rät deshalb, Wohnflächen genau berechnen zu lassen.

Liegt die tatsächliche Wohnungsgröße der gemieteten Wohnung mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche, dann ist der Mieter berechtigt, die Miete zu kürzen, auch rückwirkend. Vor allem bei Dachgeschossen vertun sich die Vermieter immer wieder: Diese dürfen nämlich nur anteilig oder gar nicht angerechnet werden. Schräge Flächen dürfen nur dann voll angerechnet werden, wenn die Räume oder Raumteile mindestens 2 Meter hoch sind. Balkone und Terrassen zählen je nach Lage und Nutzbarkeit nur 25 % bis 50 % zur Wohnfläche. Zubehörräume wie Keller, Waschküche, Trockenraum, Dachboden oder Garage dürfen nicht zur Wohnungsfläche dazugerechnet werden, auch wenn sie vom Mieter als Hobby- oder Partyraum genutzt werden. Auch der

Raum unter einer Treppe in der Wohnung zählt nicht als Wohnraum.

Je größer die Flächenabweichung, desto mehr darf gemindert werden. Weil auch die Betriebskosten in der Regel nach der Wohnfläche verteilt werden, muss der Vermieter auch diese neu abrechnen. Dies gilt bei jeder Flächenabweichung. Auf die Erheblichkeitsgrenze von 10 % kommt es hier nicht an.

Es lohnt sich also, das im Mietvertrag festgehaltene Flächenmaß ihrer Wohnung überprüfen zu lassen. Der Mieterschutzbund Eichwalde/Zeuthen e.V. hilft bei der Durchsetzung von Mietrückerstattungen. Die vom Mieterverein beauftragten Architekten und Ingenieure berechnen für Mitglieder des Mietervereins die Wohnfläche zu einem geringen Kostenbeitrag zwischen 50 EUR und 70 EUR (je nach Wohnfläche). Für Nichtmitglieder werden Gutachten zum günstigen Preis von 200 EUR bis 250 EUR (je nach Wohnfläche) erstellt. Dann werden für die Mitglieder Aufforderungsschreiben an den Vermieter mit der exakten Rückforderung erstellt. Wenn dieser keine Einsicht zeigt, kann die Rückforderung gerichtlich geltend gemacht werden.

*Rechtsanwalt Dr. Roger Blum*

## Nachruf für Dr. Müller

Herr Dr. Klaus Müller ist am 4. Juni dieses Jahres in Zeuthen beigesetzt worden. Er verstarb im neunundsiebzigsten Lebensjahr. Die Mitglieder des Mieterschutzbundes Eichwalde/Zeuthen e.V. werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Dr. Müller gehörte zu den Gründern unseres Bundes im Mai 1990 in einer politisch unsicheren Umbruchszeit, als es galt, sich auf die Verteidigung von Mieterrechten und besonders auch von Eigentumsrechten an redlich erworbenen Wohneigentum vor zu bereiten. Er war über viele Jahre Vorstandsmitglied unseres Bundes und hat durch konstruktive Ideen und Vorschläge wesentlich zu seiner Entwicklung beigetragen. So schlug er die Gründung einer „Mieter und Nutzer-Info“ vor und arbeitete bis zur letzten Vorstandswahl als deren ehrenamtlicher Redakteur.

Er konnte den Rausschmiss aus seinem seit Jahrzehnten bewohnten Einfamilienhaus durch den Erben des Alteigentümers nur abwenden, in dem er dies auf Kredit zum zweiten Male kaufte. Da aber aus DDR –Zeiten noch eine weitere Person im Hause wohnte, wurde er dadurch jetzt Vermieter. Deshalb musste er aus unserem Verein austreten, da ihm nach unserer Satzung nur selbstnutzende Eigentümer angehören dürfen. Dennoch blieb er uns weiterhin eng verbunden und übte fortdauernd die Funktion des Redakteurs aus. Nachdem er diese vor ca. zwei Jahren abgab, schrieb er immer noch gelegentlich Artikel für uns.

Manfred Baum, Ehrenvorsitzender

## Aus der Leserpost :



Es war für mich ein ganzes schöner Besuch, wenn  
Sie ich berührt.

Hildegard Trenner

Sehr geehrter Herr Klaus !

Ich danke Ihnen für das Schreiben  
an den Rechtsanwalt vom 10. Juni.  
Mein Dank kommt reichlich spät aber  
ebenso dankbar.

Am 14. Juni hat die Anadora Projektentwicklungs-  
gesellschaft mich sich verpflichtet auf die Kündigung  
des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf zu verzichten

**Die nächste Ausgabe erscheint Ende November: Thema Mietspiegel + BKS E/Z**

Der Vorstand gratuliert unseren  
ehrenamtlichen Mitarbeitern  
**Frau Johanna Ottlinger**  
**Frau Margot Thomas**  
**Herrn Hans-Joachim Hinz**  
**Herrn Manfred Baum**  
**Herrn Prof. Reinhold Miller**

zum

## **Geburtstag**

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

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



### Und noch eine allerletzte Meldung:

**Wir führen jetzt auch Beratungen  
in einer Sprechstunde im  
Volkshaus Wildau durch.  
Jeden 3. Donnerstag stehen wir  
den Mietern und Pächtern dort von  
16:00 – 18:00 Uhr zur Verfügung**

*Bitte besuchen Sie uns auch unter*

[www.msb-ez.de](http://www.msb-ez.de)

## Impressum

Die Mieter & Nutzer – Info wird vom  
Vorstand des Mieterschutzbund Eichwalde  
/ Zeuthen e.V. herausgegeben.

**Adresse – Sprechstunde – Postfach**

**MSB E / Z e.V.**

% Gemeinde Eichwalde

Grünauer Straße 49

15732 Eichwalde

dienstags: 16:30 bis 18:00 Uhr

**Generationstreff Zeuthen** jeden ersten

Mittwoch von 16:00 bis 18:00 Uhr

**Volkshaus Wildau** jeden dritten

Donnerstag von 16:00 bis 18:00 Uhr

oder

**MSB – Büro**

**des Vorsitzenden und Geschäftsstelle**

Schönerlinder Straße 9

12557 Berlin

Tel.: 030 / 65 48 80 00 *oder* 030 / 65 48 80 02

Fax: 030 / 65 48 80 01

E-Mail: [MSB-Jochen.Hinz@t-online.de](mailto:MSB-Jochen.Hinz@t-online.de)

Web-Seite: [www.msb-ez.de](http://www.msb-ez.de)

Mo, Mi und Fr. von 10:00 bis 12:00 Uhr und  
entsprechend Geschäftsordnung

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

Rudower Straße 197

12557 Berlin

Tel: 030 / 65 54 839 *oder* 030 / 53 677 506

Fax: 030 / 53 677 505

Hinweise und Beiträge sind erbeten.

**Konto** für Spenden und Mitgliedsbeiträge:

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam

Kto.-Nr.: 366 4020 030

BLZ: 160 500 00



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

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

Abgestimmt!