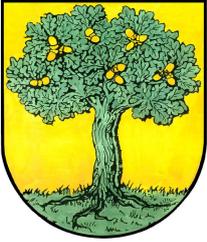
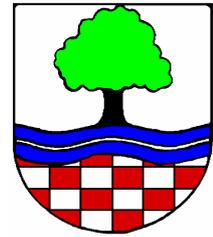


EICHWALDE



ZEUTHEN



Mieter & Nutzer Info

Vereinszeitung des 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 3 / 16

Ausgabe - September 2011

kostenlos



Auch der Herbst kann schön sein!



Nebenjob zur Aufbesserung der Rente

Inhaltsverzeichnis:

1. Herbstbild	S.1
2. Inhaltsverzeichnis	S.2
3. Neues aus dem Vorstand	S.2
4. Richtiges heizen + lüften	S.3
5. Heizen + Lüften lernen	S.4
6. Erstattungsansprüche...	S.4
7. Aktuelle BGH-Urteile	S.5 - S.7
8. Impressum	S.8

Neues aus dem Vorstand des MSB

Der Bürgermeister von Eichwalde hat es ermöglicht, dass wir unsere Sprechstunden auch weiterhin im Sitzungsraum I des Rathauses, Grünauerstraße 49 in 15732 Eichwalde, dienstags von 16:30 Uhr bis 18:00 Uhr durchführen können. Für uns und vor allen für unsere langjährigen Mitglieder und Schwerbeschädigten eine enorme Erleichterung. Wir bedanken uns für das Entgegenkommen!

Der Mietspiegel 2008 läuft Anfang 2012 aus. Die Gemeinden Eichwalde, Zeuthen und Schulzendorf sind aufgerufen einen neuen, qualifizierten Mietspiegel zu erarbeiten. Unsere Unterstützung in der Vorbereitung und Ausarbeitung des Mietspiegels 2012 wird hiermit, wie alle Jahre zuvor, abgesichert. Auch für Wildau wäre es erforderlich einen qualifizierten Mietspiegel zu erarbeiten. Es reicht zukünftig nicht mehr aus, dass die umliegenden Gemeinden sich dem Mietspiegel Eichwalde / Zeuthen bedienen. Vielleicht wäre es denkbar, dass sich die vier Gemeinden zusammensetzen und einen gemeinsamen Mietspiegel ausarbeiten. Dies wäre für den Mietspiegel gut und für die Gemeinden auch. Die letzten Mietspiegel wurden unter Leitung des Bürgermeisters von Zeuthen erarbeitet und die umliegenden Gemeinden, soweit sich diese daran beteiligt haben, arbeiteten zu. Wir denken der Mietspiegel 2012 könnte auf gleicher Basis erarbeitet werden. Umso mehr Werte wir für den Mietspiegel bekommen können, umso besser wird dieser. Und wir brauchen einen guten Mietspiegel.

2012 stehen auch die Wahlen zum neuen Vorstand des Mieterschutzbundes Eichwalde / Zeuthen und Umgebung e.V. an. Alle Mitglieder des MSB E/Z sind hiermit aufgerufen Ihre Kandidatur für den Vorstand,

den erweiterten Vorstand und der Revisionsgruppe abzugeben. Aus dem jetzigen Vorstand werden Vorständler altersbedingt und aus Krankheit, die Funktion im Mieterschutzbund nicht mehr wahrnehmen können. Interessenten melden sich bitte in den Sprechstunden oder in der Geschäftsstelle des Mieterschutzbundes E/Z.

Wie Ihr bestimmt schon bemerkt habt, ist unsere WEB – Seite www.msb-ez.de und Email: info@msb-ez.de des Mieterschutzbundes Eichwalde – Zeuthen und Umgebung e.V., aus bisher ungeklärten Gründen, seit Mitte August gesperrt. Wir sind mit allen Kräften dabei den Schaden zu beheben. Bisher ist es uns nicht gelungen. Wir hoffen, dass unsere WEB – Seite und die Email zum Ende des Monats wieder erreichbar sind. Bis dahin erreicht Ihr uns über Email: MSB-Jochen.Hinz@t-online.de. Telefon und Fax sind davon nicht betroffen. Sie lauten: Tel.: 030-65 48 80 00 – Fax: 030 – 65 48 80 01. Auch die Sprechstunden sind unverändert: Mo, Di, Mi, Do und Fr von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr in der Schönerlinder Straße 15 – 12557 Berlin, Di von 16:30 Uhr in der Grünauer Straße 49 – 15732 Eichwalde (Rathaus); jeden 1. Mittwoch von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr im Forstweg 30 – 15738 Zeuthen (Generationstreff), jeden 3. Donnerstag von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr im Volkshaus Wildau – 15745 Wildau und nach telefonischer Vereinbarung unter vorgenannter Telefonnummer. Ich bedanke mich für Euer Verständnis. „Wir lassen Euch nicht im Regen stehen! – Euer Mieterschutzbund Eichwalde – Zeuthen und Umgebung e.V.“

Hans-Joachim Hinz
Vorsitzender

Tipps für richtiges heizen und lüften

Die Tage werden kürzer, die Temperaturen niedriger und die Heizungsrechnung höher. Tipps, damit der Winter nicht zu hart wird.



Richtig heizen

- In ungenutzten oder wenig genutzten Räumen Heizung aus oder nur auf niedriger Temperatur laufen lassen.
- Die Heizung schon vor Beginn der Heizperiode checken: Glickernde Heizkörper sind Energiefresser! Durch Luft im Heizkörper kann das Wasser nicht zirkulieren, die Wärmeenergie "kommt nicht an". Deshalb regelmäßig die Heizung entlüften und den Wasserdruck der Anlage kontrollieren!
- Durch eine Abkühlung auf 16-18 Grad über Nacht im Wohnzimmer können leicht 20-30 Prozent Energie gespart werden. Wenn die Heizungsanlage keine automatische Nachtabsenkung durchführt, helfen programmierbare Thermostate, die auf das Ventil des Heizkörpers geschraubt werden.
- Vorsicht: Wer zum Beispiel das Wohnzimmer über Nacht und am Tag auskühlen lässt, um es dann abends für ein paar Stunden aufzuheizen, wird trotz hoher Lufttemperaturen das Frösteln bekommen: Zum Temperaturempfinden trägt auch die Strahlungswärme der Wände bei. Lassen Sie die Wände nicht auskühlen!

Richtig lüften

- Ein ständig gekipptes Fenster kann bis zu 200 Euro Kosten pro Saison verursachen!
- So lüften Sie richtig: Kurz das Fenster vollständig öffnen und dabei die Heizung ausschalten.
- Bei zu wenig Frischluft riecht es in der Wohnung unangenehm und es bildet sich schnell Schimmel, da die Feuchtigkeit nicht entweichen kann.
- Behalten Sie die Feuchtigkeit mit einem Hygrometer im Blick: Mehr als 65 % Luftfeuchtigkeit sollten im Haus nicht herrschen, Werte unter 35 % sind ebenfalls ungesund.
- Wer besonders viel "ausdünstet", zum Beispiel durch Sport, Kochen und vor allem durch Rauchen, muss auch viel lüften!

Die richtige Temperatur

- Jedes Grad weniger Raumtemperatur bringt etwa 6 % Energieersparnis. Wer sich im Winter nur im T-Shirt oder Bikini zu Hause richtig wohl fühlt, muss dafür auch tiefer in die Tasche greifen.
- Mancher benötigt zum "angenehmen" Start in den Tag im Badezimmer 24 Grad, meist reichen aber auch 22 Grad. Gerade hier geht durch das Lüften nach Duschen oder Baden besonders viel Energie verloren, so dass sich niedrigere Temperaturen lohnen!
- Im Schlafzimmer kann es Tag und Nacht unter 18 Grad kalt sein. Oftmals wird durch tiefere Temperaturen sogar ein tieferer Schlaf ermöglicht.
- Schlafzimmer von kleinen Kindern nicht unter 16 Grad abkühlen lassen!
- Im Wohnzimmer können Werte um 20 Grad ausreichend sein.

- Die "Wohlfühltemperatur" hängt stark vom eigenen Empfinden ab und unterscheidet sich oftmals auch sehr stark zwischen den einzelnen Familienmitgliedern.

Heizen und Lüften lernen

- Die Energiekosten sind auf Rekordniveau: Jeder Liter Heizöl und jeder Kubikmeter Gas kosten etwa 50 Cent und belasten die Umwelt mit etwa 2,6 kg CO₂.
- Ein einzelner warmer Tag kann die Heizungsrechnung um 1 Prozent senken.
- Übernehmen Sie in Ihrer Familie den Manager-Posten und motivieren Sie Ihre Lieben: Kinder bekommen die gesparten Heizkosten zusätzlich zum Taschengeld, der Partner oder die Partnerin als Bonus für das Hobby oder als nettes "Nebenbei-Geschenk".
- Wer bewusst heizt und lüftet, senkt fast automatisch die Heizkosten!

Erstattungsansprüche von Mietern verjähren nach 6 Monaten Mieterbund kritisiert BGH Urteil

(dmb) „Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist für mich nicht nachvollziehbar, ich halte sie für falsch,“ kritisierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB) Lukas Siebenkotten das heutige Karlsruher Urteil (BGH VIII ZR 195 / 10). „Wenn Mieteransprüche auf Rückzahlung zu Unrecht geleisteter Renovierungskosten schon 6 Monate nach Ende des Mietverhältnisses verjährt sind, wissen viele Mieter zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht, dass sie überhaupt einen derartigen Anspruch gehabt haben. Das ist ein absurdes Ergebnis.“

Der Bundesgerichtshof hatte vor zwei Jahren entschieden, Mieter, die bei ihrem Auszug zu Unrecht renoviert haben, können von ihrem Vermieter Geldersatz verlangen (BGH VIII ZR 302 /07). Der Vermieter, so die Karlsruher Richter, sei ungerechtfertigt bereichert, wenn der Mieter im Glauben an eine wirksame Vertragsregelung bei seinem Auszug renoviert, obwohl die Vertragsregelung unwirksam und er zu

diesen Arbeiten tatsächlich nicht verpflichtet war. Jetzt entschied der Bundesgerichtshof, dieser Mieteranspruch verjährt sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses. Siebenkotten: „Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung verjähren aber nach drei Jahren. Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Mieter weiß, dass er Ersatzansprüche hat. Dass der Bundesgerichtshof auf diese Gesetzeslage mit keinem Wort eingeht ist enttäuschend und letztlich nicht nachvollziehbar.“ Jetzt verlieren Millionen Mieter Ersatzansprüche, von denen sie bisher noch gar keine Kenntnis hatten.



Der Mieterbunddirektor rief Mieter auf, vor Durchführung von Renovierungsarbeiten oder Zahlung von Renovierungskosten, mit Hilfe des örtlichen Mietervereins zu prüfen, ob eine entsprechende vertragliche Verpflichtung besteht. Spätestens aber nach Auszug müsse jetzt geklärt werden, ob Erstattungsansprüche bestehen.

Mietminderung erfasst Miete und Betriebskosten

BGH stoppt Fehler bei Betriebskostenabrechnungen

(dmb) „Die Entscheidung ist richtig, sie schafft Rechtssicherheit und Rechtsklarheit“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, das heutige Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 223/10). „Bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung muss die berechtigte Mietminderung des Mieters berücksichtigt werden, die geminderten Beträge dürfen nicht durch die ‚Hintertür‘ wieder einkassiert werden“.

Der Bundesgerichtshof bestätigte noch einmal, dass Bemessungsgrundlage einer Mietminderung immer die Bruttomiete ist – das ist die Miete einschließlich aller Nebenkosten. Bei der Jahresabrechnung über die Betriebskosten muss dann die gerechtfertigte Mietminderung berücksichtigt werden. Das bedeutet, auch eine eventuelle Nachzahlungsforderung des Vermieters muss anteilig gekürzt werden. Erst nach der Betriebskostenabrechnung steht deshalb die endgültige Höhe der Mietminderung fest.

Laut Bundesgerichtshof sind evtl. Vermieterforderungen wie folgt zu berechnen: Ausgangspunkt ist die geschuldete Jahresnettomiete. Dazu kommen die tatsächlich vom Vermieter abgerechneten Betriebskosten. Abzuziehen sind die gerechtfertigten Minderungsbeträge.

Siebenkotten: „Gut ist, dass jetzt alle Beteiligten wissen, wie die Mietminderung gerade auch unter Berücksichtigung der Betriebskosten berechnet werden muss. Klar ist aber auch, dass Mieter in einem Jahr, in dem sie die Miete gemindert haben, ihre Betriebskostenabrechnung besonders sorgfältig prüfen müssen. Immer wieder tauchen hier Fehler auf. Der Vermieter muss die geminderten Zahlungen zu seinen Lasten berücksichtigen und auch bei einer Nachforderung die Minderung mit einbeziehen.“

Beispielrechnung zu BGH VIII ZR 223/10

- Bruttomiete: 600 Euro (500 Euro Kaltmiete + 100 Euro Betriebskostenvorauszahlungen)
- Mieter mindert Miete in zwei Monaten um jeweils 20 %, zahlt im Oktober und November nur jeweils 480 Euro.
- Laut Betriebskostenabrechnung des Vermieters sind tatsächlich insgesamt 1.500 Euro Betriebskosten für das Abrechnungsjahr zu zahlen. Ohne Mietminderung müsste der Mieter 300 Euro nachzahlen.

Fehler 1

Vermieter rechnet Betriebskostenvorauszahlungen nur in Höhe von 1.160 Euro an, 10 x 100 Euro und 2 x 80 Euro (geminderter Betrag). Jetzt fordert er 340 Euro nach.

Fehler 2

Vermieter rechnet Betriebskostenvorauszahlungen voll an (1.200 Euro) und fordert jetzt 300 Euro nach. Die Mietminderung wird bei der Nachforderung nicht berücksichtigt.

Richtig

Der Vermieter kann statt 300 Euro nur 290 Euro nachfordern.

Bisher hat der Mieter die 20 % von der 600-Euro-Miete gemindert. Tatsächlich betrug die Gesamt- oder Bruttomiete nach der Betriebskostenabrechnung aber 625 Euro im Monat: 500 Euro Nettomiete + 125 Euro Betriebskosten (1.500 Euro : 12 Monate).

Die 20-prozentige Mietminderung muss sich auch auf die „korrigierten“ Betriebskosten beziehen:

25 Euro mehr pro Monat x 20 % Mietminderung = 5 Euro pro Monat

5 Euro x 2 Monate Mietminderung = 10 Euro



Abrechnungszeitraum bei Betriebskosten kann verlängert werden

Einvernehmliche Lösung ist möglich

(dmb) Der nach dem Gesetz (Paragraph 556 BGB) vorgeschriebene Abrechnungszeitraum bei Betriebskosten von einem Jahr kann von den Vertragspartnern einvernehmlich verlängert werden, zum Beispiel auf 19 Monate. Das kommt vor allem dann in Betracht, wenn auf die kalenderjährliche Abrechnung umgestellt werden soll, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 316/10).

„Die Entscheidung ist praxisnah und nachvollziehbar“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, in einer ersten Stellungnahme. „Allerdings darf das Urteil nicht missverstanden werden. Der Vermieter darf nach wie vor nicht einseitig den Abrechnungszeitraum verlängern. Das ist nur mit ausdrücklichem Einverständnis des Mieters möglich.“

Im zu entscheidenden Fall hatten Mieter und Vermieter vereinbart, dass von dem bisherigen Abrechnungszeitraum 1. Juni 2007 bis 31. Mai 2008 auf eine Abrechnung nach dem Kalenderjahr (1.1. – 31.12.) umgestellt und deshalb der Abrechnungszeitraum einmal auf einmalig 19 Monate, das heißt vom 1. Juni 2007 bis 31. Dezember 2008, verlängert werden sollte. Später argumentierte der Mieter, diese Regelung verstoße gegen das Gesetz. Eine von dem Jahreszeitraum abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters sei unwirksam (Paragraph 556 Absatz 4 BGB).

Der Bundesgerichtshof urteilte dagegen, eine einzelfallbezogene Verlängerung des jährlichen Abrechnungszeitraums, die die Vertragspartner einvernehmlich beschlossen hatten und die im Interesse beider Seiten liegt, sei möglich und nicht gesetzeswidrig.

Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten wies darauf hin, dass der Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums die Betriebskostenabrechnung dem Mieter zugeschickt haben muss. „Diese Abrechnungsfrist darf nicht durch die Hintertür verlängert werden. Vorsicht also, wenn der Vermieter kurz vor Ende der Abrechnungsfrist vorschlägt, den Abrechnungszeitraum zu verlängern“, warnte Siebenkotten.

Mietspiegel aus Nachbargemeinde anwendbar Bundesgerichtshof bestätigt bisherige Rechtsprechung

(dmb) „Die Entscheidung ist keine Überraschung. Sie bestätigt die bisherige Rechtsprechung zahlreicher Land- und Oberlandesgerichtsurteile“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, das heutige Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 99/09).

Der Bundesgerichtshof bestätigte, dass neben so genannten qualifizierten Mietspiegeln auch einfache Mietspiegel geeignet sind, eine Mieterhöhung zu begründen. Zulässig – so der Bundesgerichtshof – ist es auch, wenn Vermieter auf Mietspiegel einer Nachbargemeinde zurückgreifen, weil es vor Ort keinen eigenen Mietspiegel in der Kommune gibt.

Siebenkotten: „Mietspiegel sind aus unserer Sicht das beste, verlässlichste und transparenteste Begründungsmittel, wenn es um Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete geht. Deshalb fordern wir schon lange, dass zumindest in größeren Gemeinden Mietspiegel zwingend aufgestellt werden müssen. Der Bundesgerichtshof bestätigt aber jetzt die bisherige Rechtslage und erlaubt, dass auf Mietspiegel von Nachbargemeinden zurückgegriffen werden darf. Damit bleibt es auch bei gewissen Unzulänglichkeiten, wie im vorliegenden Fall. So ist das Mietpreisniveau in Schorndorf, der Stadt mit Mietspiegel, etwa 7 bis 8 Prozent höher als das Mietpreisniveau in Backnang.“

Nach Angaben von Siebenkotten gibt es in Deutschland zurzeit in 505 Gemeinden ab 10.000 Einwohner Mietspiegel. Etwa 10 Prozent dieser Mietspiegel sind qualifizierte Mietspiegel, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und quasi als Beweismittel vor Gericht eingesetzt werden können.

Mit der Größe der Kommune steigt auch der Verbreitungsgrad von Mietspiegeln. Von den 13 bundesdeutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern haben 11 Städte einen Mietspiegel. In Kommunen mit zwischen 100.000 und 500.000 Einwohnern sind Mietspiegel ebenfalls weit verbreitet. 87 Prozent dieser Städte haben einen Mietspiegel. Und in Städten mit zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern liegt die Quote bei 75 Prozent. Von 107 Städten haben hier 80 Städte einen eigenen Mietspiegel.

Weitere Informationen zu Mieterhöhung, einfachen und qualifizierten Mietspiegel gibt es in den Sprechstunden des Mieterschutzbundes Eichwalde – Zeuthen und Umgebung e.V. und in der Mieterbund-Broschüre „Mieterhöhung“, erhältlich für 6 € bei allen örtlichen Mietervereinen oder beim DMB-Verlag, 10169 Berlin, bzw. unter www.mieterbund.de.

Der Vorstand gratuliert
unseren
ehrenamtlichen Mitarbeitern

*Johanna Ottlinger
Hans-Joachim Hinz
Jürgen Klett
Manfred Baum
Prof. Reinhold Miller*

zum

Geburtstag

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

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



Die nächste Ausgabe
der **MSB** erscheint im
Dezember 2011

Impressum

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

Adresse – Sprechstunde – Postfach

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 16:00 – 18.00 Uhr
oder

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
www.msb-ez.de

Mo, Mi, Do + Fr. von 9:00 bis 12:00 Uhr nach
vorheriger Vereinbarung.

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.: 366 402 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**