

Mieter müssen tiefer in die Tasche greifen

Pro Quadratmeter um 1,20 Mark mehr

Ab 1. Januar können die Mieten erhöht werden

Beeskow (MOZ) Zum 1. Januar 1993 werden auch im Kreis Beeskow auf viele Bürger höhere Ausgaben zukommen: Ab dann dürfen in den neuen Bundesländern und in Ost-Berlin höhere Mieten verlangt werden.

Die bisher gültige monatliche Grundmiete darf dann um 1,20 Mark je Quadratmeter erhöht werden, so daß beispielsweise für eine 50-Quadratmeter-Wohnung die Miete um 60 Mark monatlich steigt.

Von diesen Mehrkosten wären bei Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 kein Bad hatten 0,30 Mark je Quadratmeter, für Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt ohne Innen-WC waren 0,15 Mark je Quadratmeter abzuziehen. Die Mehrkosten in der oben angenommenen 50-Quadratmeter-Wohnung würden sich in diesem Fall um 15 Mark (am 2. Oktober 1990 ohne Bad) und gegebenenfalls um weitere 7,50 Mark (am 2. Oktober 1990 ohne Innen-WC) verringern. Trifft beides zu, würde die Mieterhöhung ab Januar dann nur 37,50 Mark betragen.

Wenn das Gebäude keine erheblichen Schäden aufweist, können außerdem ab ersten Januar 1993 Zuschläge erhoben werden, die abhängig sind von dem Zustand, in dem sich Dach, Fenster und Außenwände befinden. Für jedes dieser Gebäudeteile, das keine erheblichen Schäden aufweist, darf der Vermieter einen Zuschlag von jeweils 0,30 Mark je Quadratmeter berechnen.

Weisen alle drei Gebäudeteile erhebliche Mängel auf, gibt es keinen Zuschlag. Erhebliche Schäden können am Dach zum Beispiel kein ausreichender Schutz vor Nässe, eine überwiegend schadhafte Dachkonstruktion und überwiegend undichte Dachrinnen und Regenrohre sein.

An den Fenstern wären es zerbrochene Scheiben, morsche Rahmenteile oder spürbar undichte Fenster. Außenwände haben beispielsweise erhebliche Schäden, wenn breite Risse oder fehlender Putz zu Feuchtigkeitsschäden führen oder zu erheblichen Wärmeverlusten führen.

Für jeden Zuschlag muß sich der Vermieter ausdrücklich darauf berufen, daß das Gebäude insoweit frei von erheblichen Schäden ist, und dies in verständlichen und nachprüfbaren Angaben im Erhöhungsschreiben belegen. Beseitigt der Vermieter nachträglich einen erheblichen Schaden, kann er den jeweiligen Zuschlag zu einem entsprechend späteren Zeitpunkt fordern.

Auf freiwilliger Basis können Ver-

mieter und Mieter jetzt außerdem Mieterhöhungen wegen Instandsetzungen vereinbaren. Voraussetzungen dafür sind eine schriftliche Vereinbarung mit Unterschriften aller Beteiligten und die Nennung eines bestimmten Erhöhungsbetrages. Außerdem muß es sich um eine erhebliche Instandhaltungsmaßnahme handeln, sowie der Beginn der Arbeiten nach dem 2. Oktober 1990 liegen.

Für die Erhöhung des Mietbetrages gibt es außerdem zwei Obergrenzen. Wichtig für die Mieter ist, daß sie sich nicht auf eine solche Vereinbarung einlassen müssen. Innerhalb eines Monats nach Unterschrift besteht außerdem die Möglichkeit, die Erklärung schriftlich zu widerrufen. Vor Ablauf der Widerrufsfrist wird die Vereinbarung nicht wirksam.

Wenn der Vermieter die Mieten erhöht, lebt nach der in den alten Bundesländern geltenden Rechtsprechung auch das Mietminderungsrecht wieder auf.

Dies gilt auch dann, wenn die Mieter vorher trotz in der Vergangenheit aufgetretener Mängel die Miete vorbehaltlos weitergezahlt haben und dadurch eigentlich ihr Recht auf Mietminderung verloren haben. Dies dürfte nach Ansicht des Mieterbundes auch für die neuen Bundesländer gelten.

Parallel zu den ab Januar möglichen Mieterhöhungen gibt es auch verbesserte Wohngeldregelungen. Ein neuer Wohngeldantrag ist erst für Januar 1993 nötig, auch wenn die Bewilligungsbescheide Ende September, Oktober oder November enden. Diese werden automatisch bis zum Jahresende verlängert.

Auch die ursprünglich geplante Verringerung der zuschußfähigen Heiz- und Warmwasserkosten findet nicht statt. Wohngeldbescheide, die erst im kommenden Jahr enden, gelten grundsätzlich für den ursprünglichen Bewilligungszeitraum weiter, sie werden auch nicht automatisch an die neuen Regelungen angepaßt.

Wer Fragen zu den Mieterhöhungen, Mietminderungsrecht und anderen damit zusammenhängenden Themen hat, kann sich auch in Beeskow an den Mieterverein Beeskow-Storkower Land e.V. in der Luchstraße 32 wenden. Telefonisch ist der Mieterverein unter der Rufnummer (0 33 66) 2 27 00 zu erreichen. Außerdem ist jeweils dienstags von 13.00 bis 17.30 Uhr und freitags von 8.00 bis 12.00 sowie nach telefonischer Vereinbarung geöffnet.