



**Erhebliche Mehrbelastungen** kommen zum Jahreswechsel auf die Mieter zu. Unzufrieden sind aber auch die Vermieter, da der Beschaffenheitszuschlag erhebliche Unklarheiten mit sich bringt. MOZ-Montage: Siegfried Jur

## Wohnungsverwaltung kritisiert Form des Beschaffenheitszuschlags

# „Grundmietenverordnung ist absolut unpraktikabel“

## Schon zehn Prozent haben Einspruch gegen die Mieterhöhung erhoben

Von unserem Redaktionsmitglied  
DIRK AUGELE

**Beeskow.** „Diese Verordnung ist ein typisches Schreibtischgesetz und für die Mieter genauso unpraktikabel wie für die Vermieter.“ Das sagte der Geschäftsführer der Beeskower Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH i.G., Gerfred Baller, in einem Gespräch mit dem Spree-Journal.

Gemeint ist die Zweite Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten vom 27. Juli 1992, in der neben der allgemeinen Mieterhöhung in den neuen Bundesländern auch der Beschaffenheitszuschlag geregelt ist, der seit einiger Zeit die Gemüter bewegt.

### Tagtäglich neue Einsprüche gegen Mieterhöhungen

„Etwa zehn Prozent der Mieter haben bis jetzt Einspruch gegen den Mieterhöhungsbescheid erhoben“, erklärt Gerfred Baller, der es vorzieht, die Mieter als „Kunden“ zu bezeichnen. Tagtäglich würden neue Einsprüche eintreffen. Besonders problematisch findet Baller die Formulierung des Gesetzes. Nirgends sei festgelegt, ab welchem Umfang ein Schaden „erheblich“ ist. Ungeklärt sei

auch, mit welchen Mitteln die Vermieter die Gebäude so instand setzen könnten, daß der Beschaffenheitszuschlag erhoben werden dürfe. „Meines Erachtens hätten diese Zuschläge fest verankert sein müssen mit der Auflage, aus diesen Erträgen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes diesen Zustand herstellen zu können“, merkt Baller an.

Seiner Ansicht nach kann der Zuschlag beispielsweise auch von Mietern erhoben werden, deren Fenster erhebliche Mängel aufwiesen, wenn in der Gesamtheit des Gebäudes die Fenster überwiegend in Ordnung seien. „Wenn es durch ein undichtes Fenster oder Dach in einer Wohnung zum Beispiel feucht wird, hat der Mieter ohnehin den Anspruch, daß der Vermieter den Schaden binnen einer Frist beseitigt. Sonst kann der Kunde die Miete mindern.“ Baller gibt zudem an, daß zwei Mitarbeiter des Unternehmens ständig Wohnungsbegehungen durchführen, um vorhandene Schäden aufzunehmen.

Gegenüber dem Spree-Journal hatte sich ein Mieter beschwert, daß in seiner Wohnung die Fenster undicht seien und er auf seinen Einspruch lediglich einen ablehnenden Vordruck erhalten habe, ohne daß zuvor eine Be-

gehung seiner Wohnung stattgefunden hätte. Wenn es durch die Fenster regne, so Baller, könne dieser Mieter die Behebung des Schadens verlangen. „Der Mieter hat ein Recht darauf, daß die gemietete Sache in Ordnung ist.“ Sollten die Fenster des Hauses als Ganzes überwiegend keine erheblichen Schäden aufweisen, könne jedoch auch in diesem Fall der Zuschlag für die Fenster erhoben werden.

### Verordnungstext in vielen Fällen Auslegungssache

Gerfred Baller räumt ein, daß der Text der Verordnung in vieler Hinsicht Auslegungssache sei. „Gedient ist mit einem Gesetz in dieser Form im Grunde nur der Berufsgruppe der Rechtsanwälte.“ Es müßten durch Urteile der Gerichte erst rechtliche Festlegungen getroffen werden, die eine praktische Umsetzung der Verordnung überhaupt möglich machen würden.

Der Geschäftsführer der Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH, die 1 720 Beeskower Wohnungen verwaltet, wirft dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vor, für die jetzt entstandenen Probleme verantwortlich zu sein.