

Mieterbund – Nachrichten

No. 1



Januar 2009

An dieser Stelle sollte sich eigentlich ein Weihnachtsbild mit den besten Wünschen zum Weihnachtsfest und zum Neuen Jahr befinden.

Leider aber hat die Druckerei ihre selbst gesetzten Fristen nicht eingehalten.

Was haben wir also getan? Die Dezember-Ausgabe wurde notgedrungen überarbeitet und als Ausgabe Nr. 1 Januar 2009 zum Druck gegeben.

Wir bitten vielmals um Entschuldigung und um Verständnis; offensichtlich sollte es nicht sein, dass wir diesmal rechtzeitig vor dem Weihnachtsfest mit unserer Ausgabe bei Ihnen zu Hause ankommen konnten.

Wir hoffen, dass Sie ein schönes Weihnachtsfest hatten und wünschen Ihnen für das Neue Jahr 2009 alles erdenklich Gute.

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Inhaltsverzeichnis

Seite 2	Editorial - Zwangsversteigerung – Immobilien unter dem Hammer
Seite 3	Dielenfußböden - Schönheitsreparatur oder nicht? Handwerkerarbeiten in der Wohnung -
Seite 4	Beratung der Mitglieder - Mitgliedschaft - Wohnungsbewerbung - Wohnungstausch
Seite 5	Hoffest in der Wohnanlage 3, Tietzenweg 3, 5, 7, Veilchenstr. 6,7 in 12203 Berlin-Lichterfelde Unsere Wohnanlagen – Teil 1: Berlin-Steglitz
Seite 6	In eigener Sache
Seite 7	Betriebs- und Heizkostenabrechnung - Steuertipp - Impressum
Seite 8	Werbung



Editorial

Liebe Mitglieder, liebe zugleich auch Mieter,

das Jahr 2008 hat den Meisten von uns - im Wesentlichen abhängig Beschäftigte – über den hoffentlichen Erhalt des Arbeitsplatzes (fast) keine Lohnsteigerungen zum Ausgleich der Preissteigerungen bei bereits zuvor einsetzender Konjunktur bis Mitte des Jahres gebracht. Sodann Finanzkrise mit beschworenem Konjunkturabschwung. Arbeitgebendank für zuvor bewiesene Zurückhaltung bei Lohnforderungen um den Aufschwung zu ermöglichen, Arbeitgeberunverständnis für nunmehr zu späte Lohnforderungen, da nun wieder der wirtschaftliche Konjunkturabschwung eingetreten ist. Bei zuvor strikter Ablehnung von staatlichen Eingriffen in das Bankensystem und die so genannte Realwirtschaft werden nunmehr Hilfen in schwindelerregender Milliarden Größenordnung dankbar angenommen bzw. fast ungeniert gefordert. Hier können nicht nur Normalverdiener, Hartz IV-Empfänger, aber auch sog. KMU (Klein-/Mittelunternehmer) staunen. Auch die frühere Frage an unsere Politiker nach der Anzahl der Nullen sei wiederholt. Es bleibt die Skepsis, ob die Politik überhaupt in der Lage ist, hier übergeordnet denkend einzugreifen, und wenn ja, ob sie zu langfristigen Konzepten willens ist und nicht nur kurzfristig quasi kleinkarierte Einschnitte wegen bevorstehender Wahlen bereit hält.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist von weiteren Preissteigerungen geprägt. Der Mietspiegel 2007 hat gerade in den noch preiswerten Wohnlagen/-größen einen erheblichen Anstieg gebracht. Abzuwarten bleibt der für 2009 angekündigte Mietspiegel.

Auch der Mieterbund ist bei der Wohnungsbewirtschaftung von Preissteigerungen nicht verschont, sodass unter Berücksichtigung sparsamer Ausgabenpolitik Anpassungen von Mieten in 2009 vorzunehmen sind.

Wie bereits in den vergangenen Jahren können wir Ihnen versichern, dass wir nach derzeitiger Einschätzung unser Mietniveau bei rund zehn Prozent unter Mietspiegelwert halten können. Es handelt sich hierbei um eine mit dem erweiterten Vorstand in seiner Funktion als Aufsichtsrat abgesprochene Verpflichtung zur Wohnungsbewirtschaftung.

Zur Mitgliederberatung in Mietsachen darf ich auf den Beitrag auf Seite 4 hinweisen. Nehmen Sie unser Beratungsangebot wahr, wenn Sie die Vermieterabrechnung über Betriebs-/Heizkosten 2007 erhalten haben und Ihnen hierzu etwas unklar ist. Wir haben einen zahlenmäßig deutlichen Beratungsanstieg feststellen können. Neben unser bewährten Frau Maesch steht Ihnen auch unser 2. Vorsitzender Herr Düvel zur Verfügung. Anruf genügt zur Terminvereinbarung. Hierbei stehen Ihnen unsere bewährten Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle Frau Christoph und Frau Modrow zur Verfügung.

Es verbleibt mir im Namen des Vorstands und der Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle Ihnen zum Jahreswechsel die besten Wünsche zu übermitteln.

Ihr Klaus Wehnert, 1. Vorsitzender

Zwangsversteigerung – Immobilien unter dem Hammer

Wenn Immobilieneigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können, kommen ihre Häuser oder Eigentumswohnungen auf Betreiben der Gläubiger in die Zwangsvollstreckung.

Die Abfolge:

1. Veröffentlichung des Objekts
2. Objektinformationen
3. Vorbereitung des Käufers bzw. Interessenten
4. Versteigerungsablauf
5. Voraussetzungen des Bieters
6. Biertips
7. Eigentümerwechsel
8. Gesamtpreis und Bezahlung

Veröffentlichung des Objekts

Mindestens sechs Wochen vor dem Versteigerungstermin wird das zu versteigernde Objekt in Tageszeitungen bzw. Schaukästen des zuständigen Amtsgerichts sowie dem Amtsblatt veröffentlicht. Dort erfährt der Interessent das Aktenzeichen, Art des Objekts (Eigentumswohnung/Einfamilienhaus/Grundstück usw.), Versteigerungstermin und Anschrift.

Objektinformation

Um die beim Amtsgericht liegende Gerichtsakte einsehen zu können, muss der Interessent das genaue Aktenzeichen kennen und seinen Personalausweis vorlegen. Manchmal liegen auch kurze Exposés als Kopien in der Akte, die meist kostenfrei mitgenommen werden können. Auf Wunsch werden auch Teile der Akte gegen Entgelt kopiert.

In dieser Akte befindet sich auch ein Gutachten und ein Grundbuchauszug, dem die Verbindlichkeiten, die auf dem Objekt liegen, eventuelle Wohnrechte oder Reallasten entnommen werden können.

Das Gutachten erstellt ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, in dem die gesamte Anlage beschrieben wird. Ferner findet man hier Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Fotos. Sofern Mieter in dem Objekt wohnen, wird häufig die Vertragsdauer und der Mietzins angegeben. Bei Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus werden die Instandhaltungsrücklagen sowie auch eventuelle



offene Rechnungen wegen ausstehender Wohngeldzahlungen angegeben.

Ebenfalls genannt werden Mängel.

Der Sachverständige hat die Vor- und Nachteile der Immobilie zu würdigen und setzt dann einen Verkehrswert fest, der dann die Basis für die 5/10. und 7/10. Grenze darstellt, was für den Zuschlag oder aber für die Versagung ausschlaggebend ist.

Vorbereitung des Käufers bzw. Interessenten

Das Wichtigste zuerst: Der Interessent sollte die Finanzierung vor dem Versteigerungstermin für sich gesichert haben.

In der Anzeige, im Aushang, im Gutachten oder im Grundbuchauszug ist die Gläubigerbank angegeben, die zu kontaktieren empfohlen wird, wenn man die Immobilie vor der Versteigerung kaufen möchte. Der Käufer sollte sich aber unbedingt vorher ein eigenes Bild von dem Objekt machen, weil meist zwischen der Erstellung des Gutachtens und der Versteigerung viele Monate, manchmal sogar 1 Jahr und mehr liegen. Außerdem ist der Eigentümer nicht verpflichtet, dem Gutachter Zutritt zu gewähren, was sich aber meist im Verkehrswert niederschlägt.

Sollte das Objekt allerdings vermietet sein, übernimmt der Ersteher den bestehenden Mietvertrag, den er allerdings per Sonderkündigungsrecht – so er selbst einziehen möchte – kündigen kann. Der Mieter muß dann mit einer Frist von 3 Monaten ausziehen, wenn der neue Eigentümer einen berechtigten Kündigungsgrund/Eigenbedarf hat. Die Kündigung darf für den Mieter aber keine unzumutbare Härte darstellen. Insbesondere ältere oder kranke Mieter genießen per Mietrecht einen besonderen Schutz.

Also, Information ist alles, denn ein Rücktrittsrecht, Garantie oder Gewährleistung – egal aus welchem Grund – gibt es nicht.

Versteigerungsablauf

Die Versteigerung wird von einem Rechtspfleger geleitet. Zuerst informiert er über die Regeln der Zwangsversteigerung und stellt die Daten wie Grundbuchstand mit Verbindlichkeiten und eingetragenen Rechten, Beschlagnahme und Verkehrswert fest.

Danach startet die eigentliche Versteigerung. Im 1. Termin müssen lt. Gesetz mindestens 50 % des Verkehrswertes geboten werden, anderenfalls der Rechtspfleger keinen Zuschlag erteilt. Der Gläubiger hat im Fall, dass 70 % des Verkehrswertes unterschritten werden, das Recht, den Zuschlag zu versagen.

Zuletzt wird über den Zuschlag verhandelt. Der Gläubiger wird von dem Rechtspfleger gefragt, ob das Gebot ausreichend ist. Wenn der Zuschlag die auf dem Objekt lastenden Verbindlichkeiten deckt, wird der Gläubiger sofort zustimmen und der neue Eigentümer, der die Rechte und Pflichten für die Immobilie übernimmt, ist ermittelt.

Ein 2. Termin wird angesetzt, wenn im 1. kein Zuschlag er-

folgte. Dann spielen die 50 bzw. 70 %igen Untergrenzen keine Rolle mehr und das Mindestgebot würde den Zuschlag erhalten.

Wurden im 1. Termin aber gar keine Gebote abgegeben, haben die Untergrenzen wie beim 1. Termin weiter Gültigkeit.

Ob Wertgrenzen bestehen oder nicht wird vom Amtsgericht in den Veröffentlichungen mitgeteilt.

Im Übrigen: Wissenswertes für den Mieter bei Eigentümerwechsel – Hinweis auf die Mieterbund-Nachrichten Juli 2008

Fortsetzung folgt

Dielenfußböden - Schönheitsreparatur oder nicht?

Bei gestrichenen Dielenfußböden müssen im Rahmen der Schönheitsreparaturen die Dielen wieder mit einem Anstrich versehen werden.

Bislang ist höchststrichterlich nicht entschieden, wie bei abgeschliffenen und versiegelten Dielenfußböden zu verfahren ist. Die überwiegende Mehrheit scheint der Meinung zu sein, daß dann eine Gleichstellung mit Parkett vorliegt. Dies bedeutete, daß der Dielenfußboden bei normaler Abnutzung aus den zu erbringenden Schönheitsreparaturen herausfallen würde und damit im Verantwortungsbereich des Vermieters läge.

Dann ist aber davon auszugehen, daß es sich um einen hochwertigen Bodenbelag wie Parkett oder hochwertige Auslegware o.Ä. lt. Mietspiegel handelt, so dass gemäß „10.1 Sondermerkmale des Mietspiegels 2007“ ein Zuschlag von € -,20/m²/Monat vom Vermieter verlangt werden kann.

Handwerkerarbeiten in der Wohnung

Der Mieterbund Steglitz ist stets bemüht, seinen Mitgliedern Mietwohnungen im bestmöglichen Preis – Leistungsverhältnis zur Verfügung zu stellen. Ausfluss dieses Bemühens ist es u.a., Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht hinaus zu schieben oder zu verweigern, sondern allen begründeten Reparaturbitten auch zeitnah und vollumfänglich nachzukommen. Dieses Bemühen setzt aber auch voraus, für jede einzelne Maßnahme nur den angemessenen Preis zu zahlen. Mittel, die für eine Maßnahme überhöht gezahlt werden, stehen für andere Maßnahmen nicht mehr zu Verfügung.

Da die von uns beauftragten Handwerksunternehmen vielfach nach der aufgewendeten Arbeitszeit bezahlt werden, bitten wir Sie dringend, auf den Auftragszetteln nur die Arbeitszeit zu bestätigen, die tatsächlich effektiv für die bei Ihnen durchgeführte Maßnahme aufgewendet wurde. Even-



tuelle Anfahrtszeiten o.ä. werden durch die Verwaltung kontrolliert, sie sind nicht Bestandteil der von Ihnen ggf. zu bestätigenden Arbeitszeit der Handwerker.

Zur korrekten Abrechnung durch die vom Vermieter beauftragten Firma muss der Arbeitszettel vom Monteur vollständig ausgefüllt werden:

- Beschreibung der Arbeiten mit Materialangaben
- Name des Monteurs/ der Monteure
- Uhrzeit des Beginns/Endes der Arbeit (bloÙe Stundenzahl reicht nicht aus, es zählt nur die Zeit vor Ort)
- Unterschrift des Mieters sodann nur bei vollständigen Angaben

Bitte geben Sie bei unvollständig ausgefüllten Arbeitszetteln keine Unterschrift, auch nicht bei Aussage des Monteurs, die Angaben nachzuholen.

Sollten Ihnen hinsichtlich der Arbeitsqualität oder -quantität irgendwelche Zweifel kommen, benachrichtigen Sie bitte die Verwaltung!

Beratung der Mitglieder

Mitglieder wenden sich möglichst nach telefonischer Terminvereinbarung an unsere Geschäftsstelle. Zur Beratung durch unsere Fachberater sind bitte die entsprechenden Unterlagen vollständig mitzubringen, in der Regel Mietvertrag, Mietberechnungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, Korrespondenz zwischen Vermieter und Mieter zuvor. Lassen Sie es bitte nicht bereits zu Mahnbescheiden



Frau Maesch: Mieterberatung und Instandhaltung

und Klageerhebungen kommen. Kommen Sie rechtzeitig zu uns!

Falls erforderlich erhalten Sie einen Beratungsschein zur einmaligen Beratung durch einen von uns benannten Rechtsanwalt. Die für Sie kostenlose Rechtsberatung nimmt unser

Rechtsanwalt nur gegen Vorlage des Berechtigungsscheins nach vorheriger Anmeldung vor. Voraussetzung hierzu ist jedoch grundsätzlich eine Mitgliedschaft von mindestens zwei Jahren.

Unser Bestreben ist jedoch eine Klärung im Vorfeld mit dem Vermieter herbeizuführen. Für die notwendige Korrespondenz wird ein Kostenbeitrag von 15.- Euro je Schreiben zuzüglich erforderlicher Portokosten erhoben.



Herr Düvel: 2. Vorsitzender und Mieterberatung

Für Mietprozesse in denen Fragen mietrechtlicher Art von grundsätzlicher Bedeutung geklärt werden sollen, kann Mitgliedern nach Ermessen des engeren Vorstands teilweise bzw. in einem außergewöhnlichen Fall in vollem Umfang Rechtsschutz gewährt werden. Voraussetzung ist jedoch hierfür eine Mitgliedschaft von mindestens vier Jahren.

Statistik: 800 Beratungsfälle im laufenden Jahr in der Zeit vom Januar bis Ende Oktober

Mitgliederberatungen

Sprechstunden des Vorstands und Mitgliederberatungen in unserer Geschäftsstelle Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin (Steglitz) finden nach telefonischer Vereinbarung (Tel. 796 55 82) statt.

Mitgliedschaft

Voraussetzung für die Beratung in mietrechtlichen Fragen ist die Mitgliedschaft, d.h. erstmalig Ratsuchende werden Mitglied durch Aufnahmeantrag und Zahlung des jeweiligen Beitrags von derzeit 15.- Euro pro Kalenderjahr und einem einmaligen Eintrittsgeld von 35.- Euro.

Der Jahresbeitrag wird satzungsgemäß für jedes Jahr vom erweiterten Vorstand festgesetzt. Auch für 2009 beträgt er unverändert 15.- EUR. Er ist am 1.1.2009 fällig: Kto-Nr. 7981101, BLZ 10010010, Postbank Berlin.

Die Mieterbund-Nachrichten erscheinen nach Bedarf und werden allen Mitgliedern unentgeltlich zugesandt.

Wohnungsbewerbung

Voraussetzung für die Anmietung einer vereinseigenen Wohnung ist satzungsgemäß ebenfalls die Mitgliedschaft. Es bestehen derzeit Vormerkungen von rund 50 externen Mitgliedern bei einer verhältnismäßig geringen Fluktuation. Bitte melden Sie sich spätestens nach drei Jahren, wenn Sie Ihre Bewerbung aufrecht halten bzw. wenn sich Änderungen zur Wunschwohnung (Lage/Größe) ergeben sollten. Auch Wohnungsmieter bei uns sind aufgerufen, Veränderungswünsche innerhalb unserer Wohnanlagen mitzuteilen.

Wohnungstausch

Sollten Sie eine größere oder kleinere Wohnung in einer unserer Anlagen wünschen und selbst bei uns wohnen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle. Wir werden dann in der nächstfolgenden Ausgabe unserer Zeitung eine entsprechende Anzeige aufnehmen.

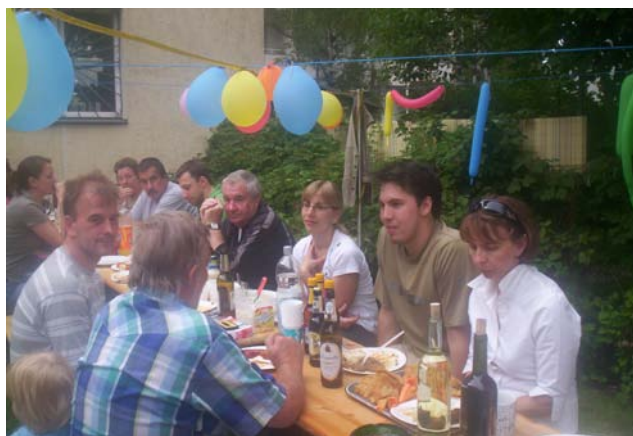


Hoffest in der Wohnanlage 3, Tietzenweg 3, 5, 7, Veilchenstr. 6,7 in 12203 Berlin-Lichterfelde

Das nunmehr traditionelle Hoffest in unserer Lichterfelder Wohnanlage fand bei bestem Septemberwetter am Sonnabend, dem 6.9.2008 zum wiederholten Male statt.

Gedankt sei den rührigen Organisatoren, den Herren Jürgen und Reese, die es auch verstanden, die Hausverwaltung zu einem gern gegebenen Unkostenzuschuss „anzuzapfen“.

Zu den Festteilnehmern bei Speis` und Trank gehörte auch unsere Mieterseniorin Frau Langkafel im beachtlichen Alter von 96 Jahren, bei uns seit dem 1.1.1940 Mieterin.



Der harte Kern hielt bis in mitternächtliche Dunkelheit aus. Man freut sich auf das nächste Jahr.

Unsere Wohnanlagen Teil 1

In den Mieterbund-Nachrichten Juli 2008 sind unsere Wohnanlagen zahlenmäßig vorgestellt worden.

Nunmehr folgt in lockerer Reihenfolge die Vorstellung der einzelnen Wohnanlagen mit Angaben zur Ausstattung beginnend mit unserer

Wohnanlage 1

Bismarckstr. 46, 46 a, 46 b, 46 c, 47, 47 a, 47 b, 47 c in 12169 Berlin-Steglitz.

Baujahr 1926, Anzahl der Häuser: 8, Gesamtwohnfläche 5.373,28 m².

Anzahl der Wohnungen: 66, nämlich

32 x 2,5 Zimmer mit ca. 72 m²

32 x 3,5 Zimmer mit ca. 92 m²

2 x Dachgeschoßwohnungen mit 2,5 bzw. 3,5 Zimmern

Im hofseitigen Bereich befindet sich die Geschäftsstelle des Mieterbundes Steglitz.



Geschäftsstelle des Mieterbundes Steglitz

Ausstattung:

Küche, Bad, Balkon, geflieste Loggia, Holzfenster mit Isolierverglasung, internetfähiger Kabelanschluss, großzügige Gartenanlagen zum Straßen- und im Hofbereich.

Von den Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen sind im Wesentlichen zu nennen:

1999/2000

Neuputz straßenseitig (Kellenputz nach Vorgabe des Denkmalschutzes), Fenstererneuerung in den Wohnungen komplett, Erneuerung der straßenseitigen Außenanlagen mit gärtnerischer Gestaltung



Vorderansicht Wohnanlage 1 Bismarckstr.

2001/2002

Erneuerung der Zu- und Abflussrohre, Neugestaltung der



Bäder mit Fußboden- und Wandfliesung, Erneuerung der Sanitärobjekte



Rückansicht Wohnanlage 1 Bismarckstr.

kostenverordnung, Erneuerung des Hofwege

Der verbrauchsbedingte Energiepaß liegt im „grünen“ Bereich.

Es besteht Vollvermietung mit stabiler Mieterschaft bei ca. drei Wohnungswechseln im Jahr.

In eigener Sache

Verabschiedung der bisherigen Vorstandsmitglieder

Herrn Bernhard Güttler – 1. Vorsitzender
Herrn Winfried Belz – 2. Vorsitzender

Mit der Neuwahl des Vorstands in der Mitgliederversammlung am 26. Mai 2008 sind die bisherigen Vorstandsmitglieder Herr Güttler als 1. Vorsitzender und Herr Belz als 2. Vorsitzender aus dem Vorstand ausgeschieden.

Herr Güttler ist Mitglied im Mieterbund seit 1968 und war sodann im Vorstand und als Kassenprüfer tätig:

- 1969 – 1970 Mitglied des erweiterten Vorstands
- 1970 – 1975 Mitglied des engeren Vorstands als Protokollführer/Schriftführer
- 1975 – 1992 Kassenprüfer
- 1992 – 1996 2. Vorsitzender
- 1996 – 2008 1. Vorsitzender

Aufgrund seiner beruflichen Erfahrung und seines persönlichen Einsatzwillens war Herr Güttler schnell in die engere Vorstandstätigkeit wie auch in deren satzungsgemäße Übertragung in seiner



1. Vorsitzender Wehnert verabschiedet die ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder

2003
Fliesung sämtlicher Kellergänge bzw. –Durchgänge zum Hof, Wärmedämmung des Dachbodens

2008
Wärmedämmung der Heizrohre im Keller entsprechend der Heiz-

Funktion als Kassenprüfer eingebunden. An dem Umbau des in der Vorzeit antiquiert geführten Vereins mit Wohnungsverwaltung in ein zeitgerecht modern geführtes Unternehmen war er maßgeblich beteiligt. Der Mieterbund schuldet ihm großen Dank für seine nunmehr fast 40jährige erfolgreiche Tätigkeit.

Mit derselben Konsequenz in seiner bisherigen Tätigkeit hat Herr Güttler nunmehr auch den Schlusspunkt gesetzt und sich einer Wiederwahl nicht mehr gestellt, um sich gänzlich dem Privatleben mit seinen vielfältigen Interessen widmen zu können.

Herr Belz ist Mitglied im Mieterbund seit 1996 und war zugleich in der Funktion als 2. Vorsitzender ab 1996 bis 2008 tätig. Aufgrund seiner technischen Erfahrung war Herr Belz maßgeblich an den Großbaumaßnahmen in diesem Zeitraum beteiligt. Nicht



Kontaktpflege; rechts sitzend: ausgeschiedener 2. Vorsitzender Herr Belz

zuletzt trug die dadurch geschaffene erhöhte Wohnqualität zur durchgehend gesicherten Vollvermietung unserer Wohnanlagen bei. Wie man ihn kennen gelernt hat, hätte er gerne eine weitere Wahlperiode „angehängt“, musste aber aus gesundheitlichen Gründen loslassen. Mit dem ihm anhaftenden zähen Willen hat er eine Verbesserung seines Gesundheitszustands erreicht, und wir freuen uns mit ihm, dass der Aufwärtstrend anhält.

Zum 19. September 2008 hatte nunmehr der neue Vorstand zur Verabschiedung der beiden Vorstandsmitglieder die Handwerksfirmen und Geschäftsfreunde sowie die Hauswarte in unsere Geschäftsstelle eingeladen. Weiterhin nahmen die übrigen Vorstandsmitglieder und die Damen der Geschäftsstelle hieran teil. Der 1. Vorsitzende würdigte



Hausmeister und Inhaber geschäftsbefreundeter Unternehmen

die verdienstvolle Tätigkeit der Herren Güttler und Belz. In drangvoller Enge wurden Erinnerungen ausgetauscht, man kam sich aber in zwangloser Geselligkeit auch im Interesse einer gedeihlichen zukünftigen Zusammenarbeit näher, zu dem das Angebot von Speis` und Trank auch beitrug.



Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2007

Spätestens im Dezember 2008 müsste für Ihre Mietwohnung die Betriebs-/Heizkostenabrechnung für das Jahr 2007 vorliegen. Nachzahlungen sind dann innerhalb eines Monats nach Erhalt der Abrechnung fällig. Bei späterer Abrechnung, d.h. erst in 2009 kann vom Vermieter eine Nachzahlung gegenüber den geleisteten Vorauszahlungen nicht mehr gefordert werden.

Anspruch auf eine verspätete Abrechnung haben Sie als Mieter trotzdem, da Guthaben gegenüber den geleisteten Vorauszahlungen vom Vermieter auch danach zu erstatten sind.

Für derartige Ansprüche gilt die verkürzte Verjährungsfrist von drei Jahren. Ein Abrechnungsguthaben kann beispielsweise für 2007 nicht mehr nach Ablauf des Jahres 2010 von Ihnen als Mieter vom Vermieter eingefordert werden.

Steuertipp

Die Vermieterabrechnung für Betriebs-/Heizkosten 2007 geht Ihnen im Jahr 2008 zu. Hierin sind im „Regelfall“ die für die Steuerermäßigung maßgebenden haushaltsnahen Dienstleistungen angegeben. In Ihrer Steuererklärung für 2008 – abzugeben bis Ende Mai 2009 – machen Sie sodann in der entsprechenden Zeile (vergl. mangels Vorliegen der Vordrucke für 2008 zum jetzigen Zeitpunkt Erklärungs-vordruck 2007 Mantelbogen Seite 4 ab Zeile 110) den Antrag auf Steuerermäßigung geltend.

Wenn vom Regelfall die Rede ist, sind damit die Vermieter – wie auch der Mieterbund – gemeint, die die Angaben über die Art und die Größenordnung der haushaltsnahen Dienstleistungen von sich aus machen. Hierfür kann keine zusätzliche Bearbeitungsgebühr verlangt werden. Werden jedoch diese Angaben nicht gemacht, müssen diese vom Vermieter gesondert angefordert werden. In diesem Fall kann eine mäßige Bearbeitungsgebühr (ca. 20 – 25 Euro) gefordert werden, da der Vermieter zu diesen Angaben grundsätzlich nicht verpflichtet ist.

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen aus der Vermieterabrechnung gehören im Wesentlichen:

- a) Hauswartlohn – allgemein sozialversicherungspflichtig, Jobcenter
- b) Hauswartlohn – geringfügige Beschäftigung
- c) sonstige Arbeitsleistungen ohne Materialanteil aus dem Bereich Haus- und Gartenpflege, Wartung der Heizungsanlage, Reparatur der gemeinschaftlichen Fernsehanlage

anteilig je Wohnung entsprechend qm-Anteil, Anzahl der Anschlüsse an der Fernsehanlage.

Steuerermäßigungen 2008:

- zu a) 12% der anteiligen Aufwendungen, max. 2.400 EUR
- zu b) 20% der anteiligen Aufwendungen, max. 600 EUR
- zu c) 20% der anteiligen Aufwendungen, max. 600 EUR

Für 2009 sind bereits Erhöhungen insbesondere der Positionen zu a) und c) beschlossen.

Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen				18
Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse im Inland				
Aufwendungen für geringfügige Beschäftigungen im Privathaushalt - sog. Mini-Jobs - (Beschäftigte der Deutschen Post sowie die angerechneten Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit)				
106	Art der Tätigkeit	200 vom	201 bis	202 EUR
107				
108	Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen im Privathaushalt	205 vom	206 bis	207 EUR
109	Art der Tätigkeit			
Steuerermäßigung bei Aufwendungen für die Inanspruchnahme von				
haushaltsnahen Dienstleistungen im Inland				
110	Pflege- und Betreuungsleistungen im Inland			210 EUR
111	Handwerkerleistungen für Reparaturen, Erhaltung- und Modernisierungsarbeiten im Inland			213 EUR
112	Handwerkerleistungen für Reparaturen, Erhaltung- und Modernisierungsarbeiten im Inland			214 EUR
113	<input type="checkbox"/> Die Rechnung des Dienstleisters und der Nachweis über die Zahlungen auf das Konto des Erbringers der Leistung sind beigelegt.			
114	Nur bei Alleinstehenden und Eintrügigen in den Zeilen 106 bis 113: Es bestand ganzjährig ein gemeinsamer Haushalt mit einer anderen allein stehenden Person			



Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.
 Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin
 Tel: 7 96 55 82, Fax: 7 95 30 79
 Email: info@mieterbund-steglitz.de
 V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert



POTEMA® MATRATZENREINIGUNG

Achtung → „Weil Matratzen nicht waschbar sind“

Wir reinigen worauf Sie schlafen → chemiefrei!!! Antibakteriell mit Allergentest!!!

Wir kommen direkt ins Haus, bieten eine kostenlose Probereinigung an.

Uta Oleniczak, Nedlitzer Str. 1 a, 10711 Berlin Tel.: 030 89 04 90 97 Funk: 0174 912 45 93

Malermeister Christian Riedlbauer

Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten, sauber, preiswert und schnell, mit Möbelrücken und Schmutzbeseitigung. Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.

Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz / Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03

~~~~~

**KLAUS-GÜNTER ECKERT Meisterbetrieb**

◆ Neuinstallationen / Reparaturen / Wartungen ◆

◆ Gas - Wasser ◆ Sanitäre Anlagen ◆ Zentralheizungen ◆

Almstadtstr. 4 a, 10119 Berlin Tel./Fax 2 47 61 12 / Funk 0173 4 66 04 90

**Helmut Templin Elektromeister**

Beratung - Projektierung / Montage elektrischer Anlagen - *Störungsdienst*

Tränkeweg 38 · 12351 Berlin Tel. 6 01 86 18, Fax 601 35 23, Funk 01 71 9 90 70 26

<http://www.templin-elektro.de> – e-mail: [templin-elektro@t-online.de](mailto:templin-elektro@t-online.de)

~~~~~

H. G. GÜNTHER GmbH

Jalousien – Rollos – etc. # Teppichböden, Kokos-/Sisalbeläge # Linoleum und PVC-Beläge # Laminat und Fertigparkett # Unterbodensanierung /-beschichtungen

Uhlandstr. 108/109, 10717 Berlin, Tel. (030) 852 40 82/83

~~~~~

**straube & sohn 60 Jahre Qualität und Zuverlässigkeit!**

Malerbetrieb

Wiciefstr. 2, 10551 Berlin/Tiergarten / Tel. 396 13 63

sämtliche Malerarbeiten individuelle Raumgestaltung Deko-Techniken Quick-Service

~~~~~



mehr als eine Versicherung

Generalagentur – Sven Weber

Tel. 0800 266 84 93 - E-Mail: Sven.Weber@continentale.de

KFZ - Sonderkonditionen für Mitglieder - KFZ

- kostenlos vergleichen und sparen! -