

Mieterbund – Nachrichten

No. 1



April 2011



Wohnanlage 6: Blumenweg 21 -24 in Berlin - Mariendorf

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Inhaltsverzeichnis

Seite 2	Editorial
Seite 3	Mitgliedsbeitrag 2011 - notwendige Beratungsunterlagen teure Heizkosten 2010
Seite 4	neue BGH-Urteile zum Mietrecht
Seite 6	WA 6 Blumenweg - Impressum
Seite 7	Kautionskonten beim Mieterbund
Seite 8	Ostergruß

**Editorial**

Im Jahr 2010 ist die Mitgliederzahl nach Zu- und Abgängen konstant bei rd. 1.600 geblieben. Die Anzahl der Beratungen in Mietangelegenheiten belief sich auf rd. 900, damit nicht nur beschränkt auf rd. 100 Neuzugänge, sondern betraf im wesentlichen den „Altbestand“. Bei durchschnittlich jedem zweiten Mitglied bestand damit ein Beratungserfordernis.

Die Anhebung des Jahresmitgliedsbeitrags von bis dahin über ein Jahrzehnt unverändert 15 Euro auf nunmehr 25 Euro ab Jahr 2011 war daher aus Kostengründen unvermeidbar. Im Bewusstsein eines weiterhin außerordentlich preiswerten Beratungsangebots wurde die Beitragserhöhung von den Mitgliedern allgemein angenommen. Leider haben einige Selbstzahler die Mitteilung über die Erhöhung in der Dezember-Ausgabe 2010 übersehen, daher die nochmalige Erinnerung mit Hinweis auf das Lastschriftverfahren auf Seite 3 dieser Ausgabe.

Welche Unterlagen für eine effiziente Beratung gleich zum ersten Termin benötigt werden, ist im Artikel Seite 3 aufgelistet.

Mit unserer Wohnanlage 6 in Berlin Mariendorf, Blumenweg 21 – 24 ist die aktualisierte Vorstellung unserer sechs Wohnanlagen – begonnen in 2008 – zunächst abgeschlossen. Sämtliche Wohnanlagen sind auf unsere Webseite im Internet eingestellt.

Die Einladung zu unserer Mitgliederversammlung am 2. Mai 2011 ist mit gesondertem Schreiben im März 2011 herausgegangen. An dieser Stelle sei hieran nochmals erinnert, zumal die turnusmäßige Neuwahl des Vorstandes erfolgt.

**Mitgliederversammlung
des Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.
am Montag, dem 02.Mai 2011**

Beginn 19.00 Uhr – Einlass ab 18.30 Uhr
im Seniorenclub Steglitz, Selerweg 18 12169 Berlin – Steglitz

Verkehrsverbindungen und Anfahrtsskizze siehe Einladungsschreiben März 2011

Tagesordnung:

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2010
3. Bilanz per 31.12.2010 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2010
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2010 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2010
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010
8. Wahl des Vorstandes
9. Haushaltsplanfestsetzung für 2011
10. Verschiedenes

Über Ihr Interesse und Erscheinen würde ich mich freuen.

Ihr Klaus Wehnert 1. Vorsitzender



Mitgliedsbeitrag ab 2011 - Erinnerung

In der Juliausgabe 2010 unserer Mieterbund-Nachrichten haben wir Sie unterrichtet, dass wegen des stark gestiegenen Beratungsaufwands eine Anhebung des Mitgliedsbeitrags unabwendbar scheint.

Der erweiterte Vorstand beschloss nun in seiner Sitzung vom 31.08.2010 den

Mitgliedsbeitrag pro Kalenderjahr auf € 25,-- ab 2011

zu erhöhen, der bekanntermaßen am 1. Januar eines jeden Jahres zu entrichten ist.

Dies wurde auch in der Dezemberausgabe 2010 unserer Mieterbund-Nachrichten auf Seite 3 veröffentlicht.

Leider müssen wir feststellen, dass Mitglieder, die nicht am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, **gar nicht oder immer noch den „alten Beitrag“ bezahlen**, was – für jeden nachvollziehbar - unnötige Kosten für den Verein verursacht.

Bitte überprüfen Sie Ihre Zahlungen bzw. ändern Sie Ihren Dauerauftrag oder besser noch, nehmen Sie am Lastschriftinzugsverfahren teil.

Welche Unterlagen werden zur Beratung benötigt?

Immer wieder muss leider festgestellt werden, dass zur Beratung erforderliche Unterlagen nicht vorliegen. Dadurch entstehen unnötige Wege, Zeitverluste und Kosten.

Grundsätzlich sollte der Mietvertrag mit allen Änderungen – auch Übergabeprotokoll – mitgebracht werden.

Zur Prüfung der Betriebs- und Heizkostenabrech-

nung werden die letzten beiden Abrechnungen benötigt.

Bei Mieterhöhungsbegehren werden die Erhöhungen der letzten 3 Jahre benötigt.

Bei Fragen zur Modernisierung muss die Modernisierungsankündigung vorliegen sowie evtl. getroffene Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter über Modernisierungsmaßnahmen des Mieters.

Bei Wohnungsmängeln bringen Sie bitte den bereits geführten Schriftverkehr mit.

Sollten Mahnungen wegen Mietrückständen das Beratungsthema sein, so sind die Zahlungsbelege für den entsprechenden Zeitraum von Wichtigkeit.

**Die
Continentale**
mehr als eine Versicherung
Generalagentur Sven Weber
Tel. 0800 266 84 93 - E-Mail: Sven.Weber@continentale.de
KFZ - Sonderkonditionen für Mitglieder - KFZ

Heizkosten – 2010 wird teuer werden

In den letzten 10 Jahren waren die Winter nicht annähernd so kalt wie 2009 und 2010.

Wenn man jetzt nur das letzte Jahr 2010 betrachtet, so muss man konstatieren, dass dies recht kalt begann. Die Heizperiode reichte bis April. Ab Mitte September musste schon wieder geheizt werden. Die Energieagentur NRW hat über die sogenannten Heizgradtage Berechnun-



gen angestellt, wodurch sich feststellen lässt, wie oft geheizt werden musste. Aus diesen Berechnungen resultiert nun, dass sich die Berliner auf erhebliche Mehrkosten einstellen müssen. So werden Kostensteigerungen gegenüber 2009 um ca. 25 % erwartet, wobei angemerkt wird, dass hier ausschließlich der stabil gebliebene Gaspreis zugrunde gelegt wurde.

Da der Ölpreis in 2010 seit dem Spätsommer stark anstieg, sind in ölbeheizten Häusern wahrscheinlich noch höhere Steigerungen zu erwarten.

Modernisierungskosten dürfen auf alle Wohnungen verteilt werden

Das Landgericht Münster hatte zu entscheiden, ob die Kosten der Modernisierung (11 %, hier: Dämmung der obersten Geschosdecke) auf alle Wohnungen des Hauses über die jeweilige Wohnfläche verteilt werden können, obwohl die Wohnungen unterschiedlich stark davon profitierten. Besonders stark profitierte die oberste Wohnung.

Das Landgericht hielt dies für zulässig, da auch die anderen Wohnungsmieter des Hauses - über insgesamt niedrigere Heizkosten - von der Energieersparnis profitierten (Az.: 8 S 131/09).

Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

MEISTERBETRIEB
KLAUS-GÜNTERECKERT
Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



✓ Neuproduktionen ✓ Reparaturen ✓ Wartungen
✓ Notdienst

Telefon/Fax 030 / 2476112
Mobil 0173 4660490
E-Mail 10119eckert@web.de

Mieterhöhung nach Modernisierung auch ohne Ankündigung wirksam

Ein Vermieter kündigte den geplanten Einbau eines Fahrstuhls mit entsprechender Mieterhöhung an, worauf eine Mietpartei dieser Maßnahme widersprach. Der Vermieter zog darauf hin seine Modernisierungsankündigung zurück, um den Fahrstuhl dann ohne weitere Mitteilung dennoch einbauen zu lassen und erhöhte dann unter Hinweis auf die entstandenen Kosten die Grundmiete.

Der BGH (Az VIII ZR 164/10) hält dies für zulässig. Das Gesetz verpflichtet zwar zur Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen, doch die soll dem Mieter nur ermöglichen, sich auf die Bauarbeiten einzustellen oder zu kündigen. Diese Vorschrift diene nicht dem Zweck, das Recht auf Mieterhöhungen einzuschränken.

Einwendungsfrist gegen Betriebskostenabrechnung

Die Einwendungsfrist des Mieters endet gemäß § 556 Abs. 3 BGB - wie wir wissen - spätestens 12 Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung.

Nun hatte BGH folgenden Fall zu entscheiden:

Ein Vermieter stritt mit seinem Mieter, weil dieser erst nach Ablauf von mehr als 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung Einwendungen erhob. Er war der Meinung, diese kämen zu spät und somit müsse der Mieter die Nachforderung leisten.

Allerdings war die Abrechnung wegen formeller Unzulänglichkeit – der Verteilerschlüssel war nicht hinreichend aufgeführt – unwirksam.

Der BGH gab dem Mieter Recht und führte aus, dass für den Beginn der Einwendungsfrist gemäß § 566 Abs. 3 BGB eine formell wirksame Nebenkostenabrechnung dem Mieter vorliegen muss. Wenn die Abrechnung nun in allen



Kostenpositionen nicht den formellen Anforderungen genügt, dann greift auch der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3 BGB nicht. Sind dagegen nur einzelne Kostenpositionen nicht formell wirksam abgerechnet worden, gilt der Einwendungsausschluss nur für diese Positionen.

Die Begründung des BGH lautet denn auch, dass eine Betriebskostenabrechnung nur dann richtig überprüft werden kann, wenn sie formell ordnungsgemäß erstellt wurde, da sonst keine ausreichende Beurteilungsgrundlage vorliegt.

BGH - Urteil vom 8.12.2010 Az VIII ZR 27/10



Beratung - Projektierung - Montage elektrischer Anlagen
Störungsdienst

Tränkeweg 38 · 12351 Berlin

Tel. 6 01 86 18, Fax 601 35 23, Funk 0171 9 90 70 26

<http://www.templin-elektro.de> e-mail: templin-elektro@t-online.de

Augen auf bei unverbindlicher Wohnflächenangabe

Bislang konnte bei einer Flächenabweichung von mehr als 10 % grundsätzlich die Miete gemindert werden. Das gilt so nun nicht mehr.

Ist in einem Mietvertrag die Wohnfläche ausdrücklich als unverbindlich bezeichnet worden, so kann der Mieter, selbst wenn sie um mehr als 10 % geringer als angegeben ist, die Miete lt. Urteil des BGH (Az VIII ZR 306/09) nicht entsprechend mindern.

In diesem Mietvertrag listete der Vermieter zuerst die Anzahl der Räume auf, um dann hinsichtlich der Größe nur eine Zirka-Angabe zu machen.

Weiterhin schrieb er in den Vertrag, dass „diese Zirka-Angabe wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen sollte. Demzufolge macht er vielmehr klar, dass die Anzahl der Räume den Umfang der Mietwohnung festlegt und nicht die ungenaue Größenangabe.“

Ein späteres Nachmessen der Mieterin erbrachte eine etwa 20 % geringere Wohnfläche als die Zirka-Angabe im Mietvertrag. Sie verlangte die Erstattung der Überzahlung und für die Zukunft eine entsprechende Anpassung.

ATLAS-Fliesenbau in Steglitz

Traditionsbetrieb mit Festpreisen!

*Ausführung sämtlicher Fliesenarbeiten
auch Kleinaufträge und Reparaturen
Alles aus einer Hand! auch Nebengewerke!
kompletter Badumbau*

Tel. / Fax 791 15 46

kurzfristige Angebote & Ausführung

**12167 Berlin, Albrechtstr. 15c
www.atlas-fliesen.de**

5 Jahre Garantie

Der BGH entschied allerdings anders. Die Flächenangabe war nicht verbindlich, da der Mietgegenstand ausdrücklich über die Raumanzahl bestimmt wurde.

Also Augen auf bei der Unterzeichnung eines Mietvertrags, da ausdrücklich unverbindliche Größenangaben gemäß diesem Urteil dazu führen können, dass der Mieter, ohne Möglichkeit sich wehren zu können, zu viel Miete zahlt.



**Wohnanlage 6
Blumenweg 21, 21a, 22, 23, 24
12105 Berlin Mariendorf**

Baujahr: 1961
Anzahl der Häuser: 5
Anzahl der Wohnungen: 38 davon

9 x 1 Zimmer
1 x 1,5 Zimmer
14 x 2 Zimmer
14 x 2,5 Zimmer



Die Häuser wurden 1961 im preisgebundenen sozialen Wohnungsbau errichtet. Die Mietbindung ist ausgelaufen.

Die Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu unseren Wohnanlagen 2 und 4 Gersdorfstr. 44, 46, 48, 50, Blumenweg 14, 14 a sowie Blumenweg 15, 16, 16 a, 17 in Mariendorf.



Kraftfahrzeugeinstellplätze: 10
Gesamtwohnfläche: 2.018,53 m²
Ausstattung: Küche, Bad
Balkon
Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Warmwasser durch E-Durchlauferhitzer
Gegensprechanlage, Kabelanschluss
Ölzentralheizung
Hauswartbetreuung vor Ort



Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend; lediglich einige wenige Wohnungen werden durch den Straßenlärm der in der Nähe vorbeiführenden Ringstraße etwas beeinträchtigt. Hier wurden deshalb auch schalldämmende Fenster eingebaut. Nicht weit entfernt befinden sich ein kleiner Park sowie der Teltowkanal mit Spazierwegen. An den öffentlichen Nahverkehr ist die Wohnanlage gut angeschlossen. Zwei Buslinien sowie

Impressum

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



die S-Bahn sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch zur U-Bahn sind es nur 2 Haltestellen mit dem Bus.

Die Innenstadt sowie die Tempelhofer und Steglitzer Geschäftsstraßen erreicht man bequem in kurzer Zeit.

Vorgärten und eine hauseigene Grünanlage an der hinteren Gebäudeseite mit Kinderspielplatz runden das gute Bild ab.



Im Jahr 2010 bis März 2011 ist eine grundlegende Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage erfolgt:

Bäder mit Fliesung, Objekte, Armaturen komplett erneuert,
ebenso Verrohrung in den Strängen / Keller,
gezielte Wärmedämmung mit Fensteraustausch in den Hausflurbereichen / Giebeln,
neue Wohnungs- und Hauseingangstüren, ebenfalls wärmedämmend nach den gegenwärtigen Vorgaben der Energieeinspar-VO 2009,
Kellergänge / Fahrradkeller gefliest, mauer- und malermäßig renoviert,
Hausflure von Grund auf malermäßig hergerichtet.

Die Wohnanlage ist somit in der Wohnqualität sowie energetisch aufgewertet.

Die Warmmiete bewegt sich bei 8.00 – 8.50

Euro/qm/mtl.

Der verbrauchsbedingte Energiepass ist im grünen Bereich.

Zinsen und Steuerabzugsbeträge auf unsere Kautionskonten

Als Mieter einer unserer 232 Wohnungen haben Sie mit großer Wahrscheinlichkeit zu Gunsten des Mieterbunds eine Kautions hinterlegen müssen. Diese Kautions ist in der Regel bei einem Kreditinstitut zu den Konditionen eines Sparbuchs mit gesetzlicher Kündigungsfrist angelegt und erwirtschaftet da - in letzter Zeit allerdings recht geringe -Zinsen.

Diese Zinsen gehören Ihnen und Sie bekommen sie bei Auflösung der Kautions vorbehaltlich etwaiger Verrechnungen mit der Kautions auch ausgezahlt.

Wie Ihnen sicher bekannt ist, hin und wieder aber auch gerne 'mal verdrängt wird, sind Zinsen einkommensteuerpflichtig. Soweit von der Höhe der Einkünfte und wegen Überschreitens der Freibeträge her grundsätzlich eine Steuerpflicht besteht, waren bis einschließlich 2008 auch die Zinserträge aus dem Kautionskonto in der Einkommensteuer-Erklärung zu erfassen.

Mit dem Besteuerungszeitraum 2009 hat der Gesetzgeber nun eine Änderung herbeigeführt, die Abgeltungssteuer. Auf sämtliche Zins- und bestimmte andere Erträge werden bereits von dem Kreditinstitut 25% Zinsabschlagsteuer, Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer einbehalten und an den Fiskus abgeführt, so dass mit diesen Abzügen die Steuer getilgt ist und es nicht mehr der Erklärung der Zinserträge im Rahmen der Steuererklärung bedarf.

Welche Auswirkungen hat das auf Ihr Kautionskonto? Ihre Kautions beim Mieterbund wird auch von diesem verwaltet. Er bekommt nach Jahresende den Kontoauszug und auch die Steuerbescheinigung über die von der Bank einbehaltenen Beträge. Bis einschließlich 2009 hat er die den jeweiligen Kautionsgeber betreffenden Un-



terlagen zusammensortiert und ihm übersandt. Das führte zu einem nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand.

Da die Zinserträge nun nicht mehr in der Einkommensteuer-Erklärung angegeben werden müssen, ist der Mieterbund davon abgerückt, die Unterlagen den jeweils Betroffenen zu übersenden. Selbstverständlich verwahrt er die Kontoauszüge und gibt sie samt Steuerbescheinigung auf Anforderung auch heraus. Da die Zinserträge pro Kautionskonto nur zwischen ein und sieben Euro betragen, dabei aber eher ein als sieben Euro, und die Steuerabschläge im Maximum bei zwei Euro liegen, ist dieses Verfahren zur Vermeidung des unangemessenen Verwaltungs- und Portoaufwands nur angemessen.

Sollten Sie zu den wenigen gehören, die zwecks Günstigerprüfung eine Steuererklärung unter Einbeziehung der Zinserträge beim Finanzamt abgeben, scheuen Sie sich nicht, Ihre Steuerbescheinigung über 0,27 € (Minimum) bis 6,60 € (Maximum) für Ihr Kautionskonto beim Mieterbund unter Vorlage Ihres Personalausweises abzuholen.

Obige Ausführungen gelten insbesondere für die beim Mieterbund geführten Kautionskonten. Selbstverständlich können bei anderen Vermietern auch andere Kautionsmodelle verwendet werden, z.B. solche, bei denen Kontoinhaber der Mieter und das Konto gegenüber dem Vermieter verpfändet ist.

Malermeister

Christian Riedlbauer
Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,
sauber, preiswert und schnell,
mit Möbelerück- und Schmutzbeseitigung.
Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.
Seniorenservice auch Kleinaufträge
Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz
Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03



*Frohe Ostern wünschen Ihnen Ihr Klaus Wehnert
und die Mitarbeiter vom Mieterbund Steglitz!*