

# **Mieterbund – Nachrichten**

**No. 3**



**Dezember 2010**



**Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.**

**Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Seite 2</b>	<b>Editorial – Impressum</b>
<b>Seite 3</b>	<b>Beitragsanhebung ab 2011</b>
<b>Seite 4</b>	<b>Mitgliedsbeitrag 2011</b>
<b>Seite 5</b>	<b>Wohnanlage 4</b>
<b>Seite 7</b>	<b>Schnell noch Steuern sparen</b>
<b>Seite 8</b>	<b>Irrtümer im Mietrecht</b>
	<b>Energetische Sanierung</b>
	<b>Lastschriftinzugsermächtigung</b>
	<b>Überweisungsträger</b>



## Editorial

Besinnliches zum Fest? Nicht unbedingt, nachdenklich macht der Aktionismus, den Politiker – Rot –Grün – zum Auftakt des kommenden Wahljahres an den Tag legen. Der Eine erwacht aus der Lethargie, versucht sich bei seiner städtischen Rundtour ebenso wie bei den fraglichen städtischen Flugrouten volksnah zu geben, die Andere versucht mit Extrem-Modellen – 30 km/h, wieder mal Schulreformänderung - zu punkten.

Die Übrigen – (auch) Rot, Gelb, Schwarz – glänzen durch Aussageverweigerung, wenigstens keine Versprechungen, die dann doch nicht eingehalten werden.

*An dieser Stelle waren einige kritische Bemerkungen zum besonderen Berliner Weg Klimaschutz vorgesehen. Das Berliner Klimaschutzgesetz wurde nunmehr zurückgezogen. Es hätte neben bisherigen energetischen Maßnahmen zu weiteren Mieterhöhungen geführt in Folge zusätzlicher zwangsweiser Veränderungen wie z. B. bei an sich funktionsfähigen Heizanlagen.*

Das Wohnen muss doch weiterhin im unteren wie mittleren Einkommensbereich bezahlbar bleiben, vgl. hierzu den Artikel „Energetische Modernisierung“.

Die Mitgliederberatungen haben sich in Anbetracht der inhaltlich zunehmenden Kompliziertheit immer zeitaufwendiger entwickelt. Die jährliche Beratungsanzahl von 900 spricht für sich, nicht nur bei Neueintritten, sondern - weitaus überwiegend - auch wiederholt für Bestandsmitglieder. Hierbei werden rund 95 % der Fälle durch die Beratung in unserer Geschäftsstelle geregelt, z. B. durch mehrfache Korrespondenz mit der Vermieterseite unserer Mitglieder. Eine nicht unerhebliche Beitragsanhebung war daher nach nunmehr 13 Jahren unumgänglich. Näheres hierzu im folgenden Artikel.

In dem Bestreben, Ihnen als Mitgliedern weiterhin in Mietangelegenheiten eine kompetent individuelle Beratung und Vertretung gegenüber den Vermietern zu leisten und Ihnen als Mietern in unseren Häusern ein angenehmes und bezahlbares Wohnen zu bieten, wünscht ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gutes neues Jahr

Ihr Klaus Wehnert, 1. Vorsitzender

### 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](mailto:info@mieterbund-steglitz.de)

V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert

## Beitragsanhebung ab 2011

Seit dem Kalenderjahr 1997 beträgt der Beitrag für die Mitgliedschaft im Mieterbund Steglitz unverändert 30.- DM bzw. rundungsbedingt reduziert 15.- EUR. Das sind zwischenzeitlich 13 Jahre und darauf sind wir sehr stolz. Nun hat aber alles einmal ein Ende und so auch die Ära des Mitgliedsbeitrags von 15.- EUR.

In seiner Sitzung am 31.8.2010 hat der erweiterte Vorstand beschlossen, bei einem unveränderten Eintrittsgeld von 35.- EUR den Mitgliedsbeitrag ab dem Kalenderjahr 2011 auf 25.- EUR anzuheben. Eine Steigerung um 10.- EUR, das sind 2/3 des bisherigen Beitrags, klingt erst einmal viel, tatsächlich sind es aber nicht einmal 85 Cent im Monat bzw. seit 1997 eine jährliche Steigerung von rd. 4%. Berücksichtigt man die gesteigerten Anforderungen an unsere Beratung durch sich ständig ändernde gesetzliche Vorgaben und Rechtsprechung und die dadurch bedingte längere durchschnittliche Beratungszeit pro Beratung, so muss auch der neue Jahresbeitrag als äußerst moderat bezeichnet werden. Zudem haben wir unseren Service nicht allein durch die neue und wesentlich informativere Gestaltung der Mieterbund-Nachrichten erheblich verbessert. Fast überflüssig ist es darauf hinzuweisen, dass über die 13 Jahre unveränderten Beitrags auch die Kosten erheblich gestiegen sind. Für den Schritt der Beitragsanhebung bitten wir um Ihr Verständnis.

Allerdings drückt uns noch ein anderer Schuh. Obwohl wir Mitarbeiter vom Mieterbund uns alle Mühe geben, Ihnen einen freundlichen, kompetenten, umfassenden und zeitnahen Service zu bieten, halten es nicht alle Mitglieder für nötig, ihren Beitragspflichten fristgemäß oder überhaupt nachzukommen. Aus diesem Grund sind trotz Mahnungen noch immer nicht einmal alle Beiträge für das Kalenderjahr 2009, geschweige denn alle Beiträge für das Kalenderjahr 2010 gezahlt. Wohlgermerkt: Nach § 8 der Satzung ist der Jahresbeitrag am 1.1. des Jahres fällig. Vielleicht liegt es am geringen Beitrag, dass die Jahreseinmalzahlung so leicht vergessen wird, letztlich ist es gegenüber den pünktlichen Zahlern aber unfair, wenn eine kleine Minderheit sich der Zahlung beharrlich verweigert.

Wir sehen uns deshalb veranlasst, der pünktlichen Beitragszahlung zukünftig mehr Aufmerksamkeit schenken zu müssen. Um Ihnen ggf. böse Überraschungen zu ersparen, weisen wir an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich auf notwendige Gebühren hin: Alle entstehenden (Fremd-) Gebühren, sei es durch Rücklastschriften, Ermittlung geänderter Wohnanschriften, Beantragung von Mahnbescheiden belasten wir den Schuldner weiter; für unseren Aufwand durch Zeit, Material und Porto erheben wir 5.- EUR für jede Mahnung. Bitte denken Sie daran, im Falle eines Umzugs oder Bankkontowechsels dem Mieterbund die geänderten Daten mitzuteilen; nutzen Sie zur Vermeidung von Säumigkeit unseren Service des Lastschriftverfahrens!



Bei rückständigen Vereinsbeiträgen – und nur da und nicht bei rückständigen Wohnungsmieten bzw. Betriebskosten – sehen wir aus Geringfügigkeitsgründen von einer Verzinsung der rückständigen Beiträge ab. Hinsichtlich rückständiger Mieten und Betriebskosten richtet sich die Zinshöhe nach dem Mietvertrag und beträgt 5% über dem jeweiligen Basiszins gemäß § 247 BGB. Für den Zeitraum ab 1.7.2009 bis vorerst 31.12.2010 ergeben sich damit Verzugszinsen i.H.v. 5,12%.



**Die  
Continentale**

mehr als eine Versicherung

Generalagentur Sven Weber

Tel. 0800 266 84 93 - E-Mail: [Sven.Weber@continentale.de](mailto:Sven.Weber@continentale.de)

KFZ - Sonderkonditionen für Mitglieder - KFZ

Im Zuge unserer Mahnverfahren ist es auch vorgekommen, dass Vereinsmitglieder vorgegeben haben, Ihre Mitgliedschaft bereits gekündigt zu haben. Nach § 5 Abs. 1 Buchst. a) unserer Satzung beträgt die Kündigungsfrist für nicht mit Wohnraum des Vereins vorsorgte Mitglieder drei Monate zum Ende eines Geschäftsjahres. Kündigungen werden nur schriftlich entgegen genommen und werden, soweit keine Beitragsrückstände bestehen, ausnahmslos vom Verein auch schriftlich bestätigt. Sollten Sie also nicht spätestens innerhalb von vier Wochen nach Absendung Ihrer Kündigung eine schriftliche Bestätigung erhalten haben, können Sie davon ausgehen, dass Ihre Kündigung uns nicht erreicht hat. In diesen Fällen empfiehlt es sich zur Vermeidung späterer Unstimmigkeiten, die Kündigung zu wiederholen.

Bereits jetzt sind erste Beiträge für das Jahr 2011 eingegangen, natürlich aber in der bisherigen Höhe. Alle diejenigen, die bereits einen Jahresbeitrag von 15.- Euro überwiesen haben, bitten wir, den Erhöhungsbetrag von 10.- Euro selbständig nachzuzahlen, per Banküberweisung oder auch während der Sprechzeiten bar in der Geschäftsstelle.

### Beratung von Mitgliedern in Mietsachen

nach tel. Terminvereinbarung unter 030 / 796 55 82 in unserer Geschäftsstelle, vgl. Impressum.

### **Der Mitgliedsbeitrag ab 2011**

beträgt lt. Beschluss des erweiterten Vorstands **jährlich 25 Euro**, zahlbar per 01.01. des Jahres 2011. Benutzen Sie hierzu den in dieser Ausgabe abgedruckten Überweisungsträger.

Wünschenswert ist die Teilnahme am Lastschriftverfahren. Bitte achten Sie darauf, uns das ausgefüllte Formular für den Lastschrifteinzug bis 15.01.2011 zu übersenden. Der Lastschrifteinzug erfolgt sodann Anfang Februar 2011. Mit der Teilnahme am Lastschrifteinzugsverfahren ermächtigen Sie uns – jederzeit widerruflich – die fälligen Jahresbeiträge einschließlich eventueller Nebenkosten von Ihrem Girokonto einzuziehen. Bestehende Guthaben oder Rückstände werden automatisch berücksichtigt. Durch Ihre Beteiligung am Lastschrifteinzugsverfahren helfen Sie uns, die Verwaltung zu straffen. Für ausreichende Deckung auf Ihrem Konto müssen Sie natürlich sorgen. Der Einzug ist ausschließlich von einem Girokonto – nicht Sparkonto – möglich. Den **Vordruck zur Teilnahme am Lastschriftverfahren** finden Sie weiter hinten in dieser Ausgabe der Mieterbund – Nachrichten.

### **Wohnungsbewerbungen / Wohnungsvergabe**

Bewerbungen richten Sie bitte an unsere Geschäftsstelle.

Die Vergabe von Wohnungen ist satzungsgemäß Mitgliedern vorbehalten. Eintritt als Mitglied in den Mieterbund ist damit – sofern nicht bereits erfolgt – Voraussetzung.

### **Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen**

**MEISTERBETRIEB**  
**KLAUS-GÜNTER ECKERT**  
Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



- ✓ Neuplantationen
- ✓ Reparaturen
- ✓ Wartungen
- ✓ Notdienst

Telefon/Fax 030 / 2476112  
Mobil 0173 4660490  
E-Mail [10119eckert@web.de](mailto:10119eckert@web.de)

Bei einem Wohnungsbestand von 230 Wohnungen, im Wesentlichen 2 – 3 1/2 Zimmerwohnungen mit 60 – 90 m<sup>2</sup>, erfolgten in Jahr 2010 12 Wohnungswechsel. Diese Wohnungen wurden in weitgehendem Maß komplett modernisiert und renoviert übergeben. Für diese mit erheblichen Kosten hergestellten Wohnungen orientiert sich die Miete



am Berliner Mietspiegel.

Unser Wohnungsbestand ist im Internet abrufbar unter [www.mieterbund-steglitz.de](http://www.mieterbund-steglitz.de).

Die Wohnanlage 4 in 12105 Berlin Mariendorf, Blumenweg 15 – 17 ist in dieser Ausgabe dargestellt.

## Wohnanlage 4 Blumenweg 15, 16, 16a, 17 12105 Berlin Mariendorf

Baujahr: 1931, zum größten Teil Wiederaufbau 1955

Anzahl der Häuser: 4

Anzahl der Wohnungen: 32 davon

1 x 1 Zimmer

15 x 2 Zimmer

7 x 2,5 Zimmer

5 x 3 Zimmer

4 x 3,5 Zimmer

Gesamtwohnfläche: 2.331,07 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Küche, Bad

Balkon

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Haussprechanlage, Kabelanschluss

Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung

Vollhauswart vor Ort



Die Wohnanlage 4 bildet mit der Wohnanlage 2 Gersdorfstr. 44 – 50, Blumenweg 14, 14 a eine räumliche Einheit.

Die Wohnungen der Wohnanlage 4 liegen ruhig. Vorgärten befinden sich an der Straßenfront, zusätzlich sind die Häuser 16, 16 a, 17 in eine Grünanlage mit Fahrradabstellplatz zurückversetzt.

Die rückwärtigen Fenster geben den Blick frei auf einen großen begrünten Hof, der gemeinsam mit den Mietern der Wohnanlage 2 genutzt wird.

Ein kleiner Park und der Teltow-Kanal mit Spazierwegen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mehrere in der Nähe verkehrende Buslinien, mit denen man in kürzester Zeit auch U-Bahn und S-Bahn erreichen kann, sorgen für

gute Verkehrsverbindungen im öffentlichen Nahverkehr. Sowohl die Innenstadt als auch die Tempelhofer und Steglitzer Geschäftsstraßen sind so problemlos zu erreichen.

Die Fußböden im Dachboden sind mit einer Isolierschicht versehen, um die Wärmeabstrahlung aus den Wohnungen nach oben gering zu halten. Der Dachboden kann zur Wäschetrocknung genutzt werden. Ebenso wird ein Teilbereich der Hofanlage dazu bereit gehalten.

- In 2006 wurden die Kellergrundleitungen erneuert.
- In 2007/08 wurden die Bäder modernisiert und die Abwasser- und Frischwasserleitungen (kalt/warm) erneuert.
- Im Jahr 2009 wurden die Kellergänge mit Spaltfliesen versehen sowie mauer- und malermäßig renoviert. Weiterhin wurde im Kellerbereich die Wärmedämmung der Heizrohre erneuert, die damit den Anforderungen der Energieeinspar-VO 2009 entspricht.
- Die rückwärtige Fassade zum Hof ist teilweise in 2010 mit einer Wärmedämmung entsprechend der Energieeinspar-VO 2009 versehen worden.

Der Heizölverbrauch weist bereits mit Warmwasserbereitung einen Jahresbetrag von unter 20 l (= 18,5 l in 2009/10) aus und liegt damit unter dem Altbauniveau von generell 20 – 30 l/Jahr. Ohne Warmwasserbereitung beträgt der Ölverbrauch nur noch 15 l für die reine Heizung im Jahr.

Dementsprechend liegen die Kosten für Heizung und Warmwasser noch unter 1 €/m<sup>2</sup>/mtl. – Preisverhältnis lt. Abrechnung für 2009/10.

Verbunden mit einer mäßigen Mietpolitik – Nettokaltmieten derzeit bei Bestandsmietern rd. 10 % unter Mietspiegelwert für mittlere Wohnlage – liegt damit die Warmmiete bei 7,00 €/7,50 €/m<sup>2</sup>.

**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](http://www.atlas-fliesen.de)**

**5 Jahre Garantie**



## Schnell noch Steuern sparen?

Auch wenn das Jahr nicht mehr lang ist, noch ist Zeit, Steuern zu sparen. Nach § 35a EStG beteiligt sich der Fiskus unter bestimmten Voraussetzungen an Ihren Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Handwerkerrechnungen. Die gute Nachricht dabei ist, dass ab dem Kalenderjahr 2009 die maximal mögliche Steuerersparnis aus Handwerkerrechnungen noch einmal erhöht wurde. Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit Ausnahme der von der KfW Förderbank geförderten Maßnahmen, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 Prozent, höchstens 1 200 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen. Folglich sind Aufwendungen bis zu 6.000 Euro begünstigt.

Zu diesen Aufwendungen gehört alles, was an einer bestehenden (keine Neubauten), selbst genutzten Wohnung ausgeführt wird: z.B. Maler- und Tapezierarbeiten, Wartung und Reparatur an der Heizungsanlage, Klempnerarbeiten, Renovierungen und Reparaturen an Dach oder Fassade, der Einbau einer neuen Küche sowie Wartungen oder Ergänzungen an den installierten Elektro-, Netzwerk- oder Telefonkabeln, Schornsteinfeger, Gärtner usw. Weil es sich um Arbeiten an einer selbst genutzten Wohnung (egal ob Eigentum oder zur Miete) handeln muss, sind nur Aufwendungen auf privatem Gebiet, nicht auf öffentlichem Straßenland (z.B. bei Schneeabfuhr) begünstigt. Begünstigt aus diesen Aufwendungen sind allerdings nur die Lohn- und Fahrtkosten, nicht die Aufwendungen für Material, und es muss eine Rechnung vorliegen, die genau Auskunft über die durchgeführten Arbeiten gibt und die per Überweisung, nicht Barzahlung, beglichen wurde.



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

Für haushaltsnahe Dienstleistungen können 20 Prozent der Aufwendungen von höchstens 20 000 Euro, also bis zu 4000 Euro Steuern gespart werden. Der Begriff des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses ist im Gesetz nicht näher definiert. Dazu gerechnet werden Hilfen beim Kochen, der Wohnungsreinigung sowie der Pflege von Kindern und Kranken. Die Steuerermäßigung kann aber auch in Anspruch genommen werden für die Inanspruchnahme

von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie für Aufwendungen, die einem Steuerpflichtigen wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen, soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit denen einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind. Aber auch hier gilt: Nur bei Zahlung per Banküberweisung aufgrund einer qualifizierten Rechnung kann der Fiskus an den Aufwendungen beteiligt werden.

Weitere Informationen können über das Internet abgefragt werden: [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de); dort in der ersten Zeile rechts bei Suche §35a eintragen und die unterschiedlichen Treffer, vorrangig das Anwendungsschreiben zu § 35a EStG auswerten.

## Irrtümer im Mietrecht

Im Kopf vieler Mieter sind Mythen hinsichtlich des geltenden Mietrechts fest verhaftet. Aber was stimmt davon wirklich?

### Nachmieter:

Wer 3 Nachmieter stellt, darf jederzeit kündigen und ohne Einhalten von Fristen ausziehen! Falsch!

Vielmehr ist richtig, dass Verträge eingehalten werden müssen, also gilt bei unbefristeten Mietverhältnissen die gesetzliche 3-Monatsfrist.

Gleiches gilt bei Zeitmietverträgen. Hier dürfen nur Nachmieter gestellt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist oder ein besonderer Härtefall vorliegt, z.B. der Mieter muß aus medizinischen Gründen in ein Alten-/Pflegeheim ziehen.

### Rücktritt vom Vertrag:

Wenn der Mietvertrag unterschrieben ist, kann der Mieter innerhalb von 14 Tagen zurücktreten. Auch dies ist falsch!

Ein von Mieter und Vermieter unterschriebene Mietvertrag ist wirksam! Es besteht also kein Rücktrittsrecht, es sei denn, dass dies ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde. Allerdings kann man am Tag des Vertragsabschlusses sofort kündigen, d.h., wenn man am 1.7. einen Mietvertrag zum 1.10. abschließt, läuft dieser Vertrag zum 30.09. aus.

### Untermiete:

Untervermietung ist generell verboten. Diese Aussage ist falsch!

Zur Untervermietung ist die Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Die Untervermietung einzelner Räume ist zu gestatten, wenn der Hauptmieter nachvollziehbare Gründe bzw. ein berechtigtes Interesse vorträgt, z.B. wirtschaftliche Gründe. Nur bei Überbelegung einer Wohnung oder wenn die Aufnahme des Untermieters unzumutbar ist, kann der Vermieter ablehnen.



Die vollständige Überlassung der Wohnung an einen Dritten wegen längerer Abwesenheit des Hauptmieters kann der Vermieter ohne Begründung ablehnen.

eine Wohnung anmietet, kann auch nur gemeinsam kündigen! Damit kann der Vermieter von jedem den vereinbarten Mietzins fordern. Auch für aufgelaufene Rückstände haftet der Ausgezogene.

## Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

**MEISTERBETRIEB**  
**KLAUS-GÜNTER ECKERT**  
Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



✓ **Neuinstallationen** ✓ **Reparaturen** ✓ **Wartungen**  
✓ **Notdienst**

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

### Kaution:

Man kann die Kaution abwohnen, indem man für die letzten 3 Monate keine Miete mehr bezahlt. Falsch!

Die Kaution ist als Sicherheit für den Vermieter für alle eventuellen Ansprüche aus dem Mietverhältnis in der Mietzeit gedacht, also beispielsweise als Ersatzanspruch wegen möglicher Schäden beim Auszug, unterlassener Schönheitsreparaturen oder Forderungen aus noch zu erstellender Betriebskostenabrechnung. Somit wird die Kaution erst später, zumindest in Teilen meist nach Erstellung der Abrechnung, fällig.

Häufig wird auch die Meinung vertreten, dass die Zinsen auf die Kaution ausgezahlt werden müssen. Auch das ist falsch. Sie werden Teil der Kaution, auf die im Anspruchsfall der Vermieter zurückgreifen kann.

### Feiern:

Dreimal im Jahr kann richtig und lautstark gefeiert werden. Falsch!

Noch nicht **einmal** darf dies gemacht werden. Grundsätzlich – egal aus welchem Anlaß – ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen und ab 22 Uhr gilt Nachtruhe und zwar das gesamte Jahr über. Wenn leise weiter gefeiert wird, ist alles in Ordnung, wenn aber nicht, dann können sich die Nachbarn beim Eigentümer beschweren, der dann wiederum den störenden Mieter abmahnen kann. Dieser haftet bei fortwährender nachgewiesener Ruhestörung für die vorgenommene Mietminderung der Nachbarn.

### Mietzahlung bei Auszug:

Mehrere Mieter beziehen eine Wohnung und unterzeichnen den Vertrag. Wenn einer auszieht, dann kann er kündigen und muß keine Miete mehr bezahlen. Falsch!

Wer gemeinsam einen Mietvertrag unterschreibt und damit

### Anmietung unrenovierter Wohnung:

Sehr verbreitet ist auch, dass eine unrenoviert angemietete Wohnung bei Auszug nicht renoviert werden muß. Falsch!

Dies gilt nur, wenn sich der Mieter verpflichtet, bei Einzug die Renovierung vorzunehmen und er z. B. nach 5 Jahren wieder auszieht. Wer allerdings eine verwohnte Wohnung ohne einen derartigen Vertragspassus anmietet, hat Pech gehabt, da die im Vertrag vereinbarten Renovierungspflichten mit Einzug beginnen, so dass nach einigen Jahren wiederum – entsprechend dem Abnutzungsgrad - Renovierungspflichten bestehen.

### Hausflur:

Der Hausflur gehört zur Wohnung. Falsch!

Schuhe, Spielzeug usw. werden häufig vor der Wohnungseingangstür im Hausflur deponiert. Das ist grundsätzlich unzulässig!

### Haustür:

Die Haustür muß ab 20 Uhr verschlossen werden. Falsch!

Selbst wenn dies in der Hausordnung steht, sind keine mietrechtlichen Sanktionen möglich, da es keinerlei derartigen Gesetze oder Verordnungen gibt.



**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

### Wohnungsbesichtigung:

Der Vermieter kann auf Verlangen die Wohnung besichtigen. Falsch!

Der Vermieter kann nur die Wohnungsbesichtigung verlangen, wenn es sich z. B. um die Begutachtung eines Schadens und dessen Beseitigung und Überprüfung/Ablesung von Messgeräten usw. handelt oder wenn er das Haus oder die Wohnung verkaufen möchte.



In allen Fällen ist er rechtzeitig ein Termin zu vereinbaren, wobei auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen ist.

### **Grillen:**

Wer glaubt, Grillen auf dem Balkon sei erlaubt, liegt falsch.

Es liegt im Ermessen des Vermieters, ob er eine ablehnende Regelung in den Mietvertrag aufnimmt.

Fehlt diese Regelung, ist es dann theoretisch gestattet zu grillen, aber mit der Einschränkung, dass kein Rauch in Nachbarwohnungen gelangen darf.

### **Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl:**

Kleinkinder und Babys zählen dabei nicht mit. Falsch!

Werden die kalten Betriebskosten nach der in den Wohnung lebenden Personen aufgeteilt, so zählen alle - unabhängig vom Alter - mit.

### **Fahrstuhl:**

Erdgeschoßmieter müssen keine Fahrstuhlkosten tragen. Falsch!

Die Betriebskosten für einen Fahrstuhl kann der Vermieter auf alle Mieteinheiten eines Hauses - ob sie davon profitieren wollen oder können oder auch keines von beidem - umlegen. Höchststrichlerlich entschieden.

### **Abstandszahlungen:**

Abstandszahlungen an den Vormieter sind üblich und zulässig. Falsch!

Abstandszahlungen, die nur für die Räumung der Wohnung gefordert werden, sind unzulässig.

Zulässig ist, wenn über Einrichtungsgegenstände Kaufverträge abgeschlossen werden, wobei zu beachten ist, dass die vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen in einem angemessenen Verhältnis stehen müssen. Kaufpreise, die mehr als 50 % über dem Zeitwert liegen, sind unangemessen und damit unzulässig.

### **Anmeldung einer Mietminderung:**

Will der Mieter die Miete mindern, muß er diese Mietminderung dem Vermieter ankündigen. Falsch!

Wenn ein Mangel an der Mietsache auftritt bzw. vorliegt, ist die Miete automatisch nach dem Gesetz gemindert. Allerdings hat der Mieter seinen Vermieter umgehend von dem Mangel in Kenntnis zu setzen, um diesen Beheben zu können. Bis zur Behebung kann die Miete gemindert werden, worüber der Vermieter nicht informiert werden muß. Die Höhe der Mietminderung schätzt der Mieter selbst ab,

## **Energetische Modernisierung**

Die Bundesregierung plant eine für Mieter bedeutsame Änderung des Mietrechts, da sie der Gebäudesanierung inklusive Klimaschutz große Bedeutung beimisst.

Ihrem Entwurf zufolge, sollen Vermieter höhere Anteile von den getätigten Investitionen auf die Miete auch ohne Wohnwertverbesserung - was bisher nicht möglich ist - umlegen können. Besteht beispielsweise die Pflicht einer energetischen Sanierung, soll dann keine Mietminderung zulässig sein, gleichwohl aber die hierfür aufzubringenden Kosten mit 11 % auf die Miete umgelegt werden können, obwohl eine Wohnwertverbesserung nicht vorliegt, allenfalls eventuell etwas geringere Energiekosten (Beispiel: Austausch einer Ölheizung gegen eine Gas- oder Holzpelletheizung).

Auch das Abschlagen des Putzes, Aufbringen der Wärmedämmung und anschließender Verputzung, Fensteraustausch, moderne Bäder, zentrale Warmwasserversorgung, Solar- oder Fotovoltaikanlage könnten dann mit der Begründung - erforderlich für die energetische Sanierung - ohne jeglichen Abzug für Erhaltung mit 11 % umgelegt werden.

All diese Investitionen erreichen schnell € 20.000,- für eine etwa 70 m<sup>2</sup> große Wohnung, was eine Mieterhöhung von ca. € 183,- / Monat ausmachen würde. Die Energieeinsparung kann nur rein rechnerisch ermittelt werden und wird erst mindestens 1 Jahr nach kompletter Fertigstellung beurteilbar sein. Nach einer Berechnung liegt die Energieeinsparung bei rund € 38,-, so dass sich die Mieterhöhung für den Mieter mit netto € 145,- auswirken wird.

Spätestens da stellt sich doch die Frage, wer das bezahlen soll. Hoffen wir also, daß bei unseren leider oft einsichtsrésistenten Politikern noch Vernunft einkehren wird und dieser Diskussionsentwurf einer gründlichen Überarbeitung zugeführt werden wird.





**Überweisung/zahlschein**

Den Vordruck bitte nicht beschädigen, knicken, bestempeln oder beschmutzen.

Name und Sitz des überweisenden Kreditinstituts: **MIETERBUND STEGLITZ E. V. \*12169 BERLIN**

Bankleitzahl: **10010010**

Begünstigter: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen): **MIETERBUND STEGLITZ E. V. \*12169 BERLIN**

Konto-Nr. des Begünstigten: **7981101**

Kreditinstitut des Begünstigten: **POSTBANK NL BERLIN**

Betrag: Euro, Cent: **EUR**

Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Überweisenden - (nur für Begünstigten)

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen)

Kontoinhaber/Einzahler: Name, Vorname/Firma, Ort (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)

Konto-Nr. des Kontoinhabers: **18**

Datum, Unterschrift

923 016 000 01.03

←----- hier bitte abtrennen -----→

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e. V. ·Bismarckstr. 47 c · 12169 Berlin

**Ja, ich möchte am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen!**

Hiermit ermächtige ich den Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e. V. - jederzeit widerruflich - vom nächstmöglichen Zeitpunkt an, fällige Mitgliedsbeiträge zum Fälligkeitstermin <sup>x)</sup> von meinem/ unserem Konto einzuziehen.

Mitgliedsnummer: ..... Name(n), Vorname(n): .....

PLZ / Straße / Nr.: .....

Konto - Nummer .....BLZ .....

Name des Geldinstitutes .....

Name des Kontoinhabers .....

Wenn mein/ unser Girokonto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens der kontoführenden Bank oder Sparkasse keine Verpflichtung zu Einlösung. Teileinlösungen werden nicht vorgenommen. Mangels Deckung entstehende Bankgebühren gehen zu meinen Lasten.

Datum, Unterschrift des Kontoinhabers .....

<sup>x)</sup> Der Mitgliedsbeitrag ist als Jahresbeitrag am 1. Januar jedes Jahres fällig (§ 8 der Satzung)