

# Mieterbund – Nachrichten

No. 2



März 2012

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Verkehrsverbindungen  
zur Mitgliederversammlung:

Bus 181  
Busse M 82, 282, 284  
Bus X 83

Haltestelle: Selerweg  
Haltestelle: Neue Filandastr.  
Haltestelle: Steglitzer Damm/Bismarckstr.

## Einladung

Die diesjährige

### Mitgliederversammlung

(§ 10, Ziff. 1 der Satzung)

des Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e. V. wird am

Montag, dem 07. Mai 2012

*Beginn 19.00 Uhr - Einlass ab 18.30 Uhr -*

im

***Seniorenclub Steglitz***  
**Selerweg 18, 12169 Berlin – Steglitz**



stattfinden.

Anfahrtsskizze Seite 8

**Tagesordnung der Mitgliederversammlung am 7. Mai 2012**

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2011
3. Bilanz per 31.12.2011 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2011
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2011 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2011
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011
8. Haushaltsplanfestsetzung für 2012
9. Verschiedenes

Zu Ihrer Vorabinformation liegen die Bilanz per 31.12.2011 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 sowie der Haushaltsplan für 2012 in der Zeit vom 23. – 30. April 2012 in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus. Mitglieder, die hierzu an speziellen Auskünften interessiert sind, bitten wir, sich mit der Geschäftsstelle zur Vereinbarung eines Termins in Verbindung zu setzen. Die zuständigen Vorstandsmitglieder stehen dann für Erläuterungen zur Verfügung.

Die Teilnahme an der Mitgliederversammlung ist ausschließlich unseren Mitgliedern vorbehalten. Bitte halten Sie am Eingang Ihre Mitgliedskarte bereit.

Um zahlreiches Erscheinen wird gebeten.

Nichtmitglieder (z. B. Ehegatten, Kinder) dürfen - ohne Stimmrecht und ohne Rederecht - nur teilnehmen, wenn das den Vorsitz führende Vorstandsmitglied vor Versammlungsbeginn zugestimmt hat und ausreichend Sitzplätze zur Verfügung stehen.

Am Tag unserer Mitgliederversammlung, dem 07.05.2012, bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Klaus Wehnert – 1. Vorsitzender

**Inhaltsverzeichnis:**

Seite 1	Einladung zur Mitgliederversammlung
Seite 2	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 3	Wichtige Vereinsmitteilungen, Impressum, Editorial
Seite 6	Betriebskostenabrechnung
Seite 7	Überweisungsträger, Ostergrüße
Seite 8	Anfahrtsskizze



## Wichtige Vereinsmitteilungen

### Beitragszahlung

Leider haben noch immer nicht alle Mitglieder Ihren Vereinsbeitrag von 25.- Euro, dessen Anhebung allgemeines Verständnis gefunden hat, entrichtet. Nach § 8 unserer Satzung ist er am 1.1. eines jeden Jahres fällig. Zur Vermeidung der demnächst ergehenden Mahnungen verbunden mit den dann zu Ihren Lasten entstehenden Mahnkosten bitten wir Sie - selbstverständlich nur soweit noch nicht geschehen - den Jahresbeitrag in Höhe von 25.- Euro **unverzüglich** zu zahlen. Auf die Möglichkeit der Erteilung einer Lastschriftermächtigung, vergl. Heft 1 (Januar) 2012 mit Abdruck eines entsprechenden Vordrucks weisen wir nochmals hin.

### Kontoverbindung

Der durchgeführte Lastschrifteinzug von ungefähr 900 Vereinsbeiträgen hat leider auch eine gewisse Fehlerquote beschert. Bitte denken Sie daran, uns im Falle der Änderung Ihrer Bankverbindung davon Mitteilung zu machen. Auch wenn die Abbuchung nur ein Mal jährlich erfolgt (bei Mitgliedern, die nicht gleichzeitig Mieter sind) und der Beitrag vernachlässigbar gering ist, bitten wir Sie, zur Vermeidung zusätzlichen Aufwands und unnützer Kosten Ihrer Mitgliedschaft die angemessene Beachtung zu schenken.

### Zinserträge und Steuerbescheinigungen

Das Jahr 2011 ist vergangen und die Berliner Volksbank hat uns wieder die Kontoauszüge und Steuerbescheinigungen für die von uns zu Ihren Gunsten geführten Treuhandkonten übersandt. Der maximale Zinsertrag aller Treuhandkonten belief sich auf 21,88 Euro bei anrechenbaren Steuern i.H.v. 5,77 Euro. Bei Bedarf können Kontoauszug und Steuerbescheinigung in der Geschäftsstelle in Empfang genommen werden.

### Beratung von Mitgliedern in Mietsachen

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

### 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

### Wohnungsbewerbungen

richten Sie bitte ebenfalls an unsere Geschäftsstelle

### Neue Bankverbindung

Kontoinhaber: Mieterbund Steglitz e.V.  
Bankinstitut: Berliner Bank  
Kontonummer: 374685600  
Bankleitzahl: 10070848

**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

### Editorial – zugleich auch Jahresrückblick/-vorausschau 2011/2012

Zentraler Punkt der Mieterbund-Nachrichten Nr. 2 / März 2012 ist die Einladung zur Mitgliederversammlung am 07. Mai 2012.

Unseren traditionsgemäß teilnehmenden Mitgliedern ist der Weg bekannt, gleichwohl haben wir zuletzt für Neumitglieder auf Seite 8 noch einmal eine Anfahrtsskizze dargestellt.



Bei der Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2011 und dem Haushaltsplan 2012 steht der Bereich Hausbewirtschaftung im Mittelpunkt:

## 2011/12 übergreifende Maßnahmen

Ausbau zweier Dachgeschosswohnungen in der Wohnanlage Steglitz Bismarckstraße

Fassadenanstrich / Balkonsanierung in der Wohnanlage Mariendorf Gersdorfstr./Blumenweg

Dacherneuerung beendet / Balkonsanierung / Renovierung der Treppenhäuser in der Wohnanlage Lichterfelde Tietzenweg/Veilchenstr.

## in 2011 abgeschlossene Maßnahmen

Haussockelsanierung in der Wohnanlage Mariendorf Blumenweg 21 – 24.

## Beginnend in 2012 folgende Maßnahmen

Dach- und Fassadendämmung sowie restliche Balkonsanierung entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung in der Wohnanlage Stubenrauch-/Fehlerstraße sowie Haussockelsanierung des Gebäudeteils Fehlerstraße.

Das konzentrierte Bau-/Sanierungsprogramm wird damit konsequent fortgesetzt.

Auch künftig werden energetische Maßnahmen gezielt auf Effektivität, speziell Fassaden, Dach, vorgenommen werden.

Derartige Aufwendungen rechtfertigen eine Mietanhebung als Modernisierungsaufwand und sind als Finanzierungsbeitrag auch erforderlich, wobei die Erhöhungen bei den Dämmmaßnahmen in unseren Wohnanlagen 4 und 6 zwischen 0,08 / 0,10 / 0,30 EUR/qm/Monat moderat angefallen sind, weil auch die Finanzierungsmittel von der KfW nicht in möglicher Höhe in Anspruch genommen wurden.

Die Baumaßnahmen können nicht allein aus den dem Verein zur Verfügung stehenden Mitteln finanziert werden, so dass eine Finanzierung über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgen musste, deren Rückzahlung künftige Haushalte belastet. Nach dem Prinzip der Ausgewogenheit Einnahmen/Ausgaben ist nunmehr eine Anhebung der Mieten in 2012 erforderlich, wobei die

durchschnittliche Miethöhe von 5 € (mittlere Wohnlage) unter Berücksichtigung der Spanneinordnung sich weiterhin deutlich unter Mietspiegelniveau bewegt.

Bei Neuvermietungen von aufwändig renovierten Wohnungen wird/muss selbstverständlich eine Miete auf Mietspiegelniveau gefordert werden. Auch hier werden wir unseren satzungsgemäßen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, im Vergleich zu den teilweise über 10 €/m<sup>2</sup> liegenden Mietspiegelanforderungen anderer Vermieter in ganz normalen Wohngebieten, wohlgerne Nettokaltmiete, gerecht, wobei dazu noch kalte/warme Betriebskosten von ca. 3 € hinzukommen.

Ausgenommen von den Mietanhebungen ist die Wohnanlage Friedenau, bei der – wie bereits ausgeführt – umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen anstehen. Ein entsprechend der bisherigen Handhabung moderater Modernisierungszuschlag wird auch hier nicht zu vermeiden sein. Bei guter Wohnlage sind derzeit durchschnittlich 5 €/m<sup>2</sup> Miete netto kalt zu zahlen. Das Mietspiegelniveau bewegt sich auf 6,27/6,81 €/m<sup>2</sup>.

ATLAS-Fliesenbau in Steglitz  
Traditionsbetrieb mit Festpreisen!

**5 Jahre Garantie**

Ausführung sämtlicher Fliesenarbeiten  
auch Kleinaufträge und Reparaturen

Alles aus einer Hand! auch Nebengewerke

kompletter Badumbau

kurzfristige Angebote & Ausführung

Tel/Fax 030 791 15 46

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

Wenn sich nunmehr im Berlin-Vergleich die Durchschnittsmiete ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnlagen für den Altbestand bei 5 € bewegen, sind unsere Mieten bei mittlerer/guter Wohnlage bei 5 €/5,45 € als weiterhin preiswert zu bezeichnen und werden es so auch bleiben.



## Nun zur Berliner Landespolitik

Nach der kürzlich erfolgten Neuwahl haben wir natürlich auch eine neue Senatszusammensetzung, von der bisher aber außer Absichtserklärungen, bezahlbaren Wohnraum nicht nur neu schaffen, sondern für den Wohnungsaltbestand auch garantieren zu wollen, nichts zu merken bzw. gekommen ist.

Es wird viel geredet, aber eine konkrete Umsetzung immer weiter hinausgeschoben.

Bei den kalten Betriebskosten, ob Grundsteuer oder Wasserpreis wird weiterhin kräftig mitkassiert.



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](mailto:templin-elektro@t-online.de)

## Nun zur Energie

Sorgen machen weiterhin die Heizkosten.

Der derzeitige Ölpreis liegt bei ca. 0,90 € Brutto pro Liter. In unseren letzten Abrechnungen für das Rumpfsjahr 01.05.2011 -31.12.2011 betrug der Ölpreis zuletzt 0,84 € Brutto pro Liter, woraus sich wegen des Rumpfsjahres noch ein Guthaben ergab.

Auch die Abrechnung nunmehr für das Kalenderjahr 01.01. - 31.12.2012 verspricht in Anbetracht des milden Winterverlaufs Jan. - März 2012 einen vergleichsweise geringen Verbrauch. Trotz der zuvor dargestellten Ölpreisentwicklung sollten sich die Kosten nicht über den geleisteten Vorauszahlungen bewegen.

Um es salopp zu sagen, bleiben Sie bei uns wohnen, hier sind Sie noch am besten aufgehoben und dabei soll es auch bleiben.

Nun zur Beratungsseite also der Mitglieder, die nicht bei uns wohnen.

Die Mitgliederzahl ist relativ konstant bei rund 1.600.

Dem stehen gegenüber 884 Beratungsfälle.

Die Beratungen werden regelmäßig in unserer Geschäftsstelle durch den 2. Vorsitzenden Herrn Düvel und unsere bewährte Mitarbeiterin Frau Maesch durchgeführt und konnten auch erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Mitglieder erhielten eine auf Ihre Belange individuell eingehende Beratung. Sollte es allerdings erforderlich sein, anschließend Schriftverkehr mit dem Vermieter/Hausverwalter zu führen, wird, wie Ihnen bekannt ist, ein Kostenbeitrag von 15 € erhoben. In begründeten Fällen erfolgte eine Weiterleitung des Beratungsfalls an einen unserer Anwälte. Diese anwaltliche Erstberatung sowie dessen Erstkorrespondenz ist für unsere Mitglieder kostenfrei. Selbstverständlich ist bei einem Jahresbeitrag von 25 € nicht zu erwarten, dass dann eine evtl. gerichtliche Weiterverfolgung für unser Mitglied kostenlos sein kann.

Hierzu wird auf die Allgemeinen Hinweise, die jedes Mitglied bei Eintritt überreicht bekommt, verwiesen.

Nun abschließend

Der Verein mit der praxisorientierten Beratung aus dem eigenen Erleben der Vermietungssituation, die bedarfsgerecht und bezahlbar zu gestalten ist, soll weiterhin bestehen bleiben.

Dazu bedarf es der Mitarbeit im Vorstand aus dem Mitgliederkreis. Es wird daran gearbeitet, dass dies so bleibt.

Ihr Klaus Wehnert

1. Vorsitzender





## Betriebskostenabrechnung

Nach § 556 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen, wobei der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 BGB zu beachten hat.

### Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

MEISTERBETRIEB  
KLAUS-GÜNTERECKERT  
Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



✓ Neuinstallationen ✓ Reparaturen ✓ Wartungen  
✓ Notdienst

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

Wenn der Mietvertrag nichts anderes bestimmt, ist der Vermieter nur zur einer jährlichen Gesamt-abrechnung aller umlegbaren Nebenkosten verpflichtet, d.h. dass ein z.B. im Mai ausziehender Mieter keinen Anspruch auf Erteilung einer Teil-abrechnung hat. Der Vermieter muss also die Abrechnung unter Einhaltung der Jahresfrist erst nach dem Ende der Abrechnungsperiode zu fertigen. In dem vorstehenden Fall also erst bis zum 31. Dezember des Folgejahres. Liegt dem Mieter die Abrechnung erst später vor, muss keine Nachzahlung geleistet werden. Erfolgt gar keine Abrechnung, so hat der Mieter dennoch Anspruch auf die Abrechnung und wenn diese mit einem Guthaben endet, ist dieses dem Mieter auszu-zahlen.

Weiterhin hat ein Vermieter nur dann Anspruch auf Nachzahlung, wenn dem Mieter eine ordnungsgemäße, schriftliche Abrechnung fristge-mäß zugeht.

Eine formell richtige Abrechnung liegt vor, wenn mindestens die 4 folgenden Angaben gemacht

werden (BGH VIII ZR 1/06):

- eine geordnete Zusammenstellung der gesamten Ausgaben und Einnahmen
- die Angabe des zugrunde liegenden Umlageschlüssels mit Erläuterung
- die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters entfallenden Kosten und
- die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen

Darüber hinaus muss eine formell ordnungsgemäße Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein, d.h., dass ein durchschnittlicher Mieter ohne komplizierte Rechenoperationen in der Lage sein muss, die Art des Verteilerschlüssels und der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil rechnerisch nachzuvollziehen. Daraus folgt, dass die Berechnung des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils mittels Teilung aller Kosten mit dem anzugebenden Umlageschlüssel abzüglich der geleisteten Vorauszahlungen darzustellen ist.

## Malermeister

**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

Zur Nachvollziehbarkeit ist es zwingend erforderlich, wenn das Datenmaterial Verständnis für die Abrechnung liefert. Bei der Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten muss der Vermieter auch die Daten und Zahlen angeben, die die rechnerische Basis für die Höhe der



Nachzahlung bilden. Der Vermieter darf also nicht nur „Abrechnung nach Verbrauch“ oder „gemäß Zählerstand“ angeben, wenn er seinen Anspruch auf Nachzahlung nicht verlieren will.

Außerdem ist der Vermieter verpflichtet, seine Mindestangaben zu erläutern, da es dem Mieter nur dann möglich ist, die inhaltliche Richtigkeit und Plausibilität der Abrechnung zu prüfen, wenn die die Grundlagen und Zusammenhänge der rechnerischen Bezugsgrößen und Einflussfaktoren dargestellt werden.

Wenn der Vergleich der Verbrauchswerte der Abrechnung zur vorherigen Abrechnungsperiode erhebliche Abweichungen aufweist, hat der Vermieter eine Darlegungs- und Erklärungspflicht.

Bei gemischt genutzten Objekten sind generell die Gesamtkosten und die Gesamtkosten, die nur auf die nicht gewerblichen Mieter entfallen, auszuweisen.

Letztendlich muss auch die Heizkostenabrechnung zum Zwecke der Prüfung verständlich und nachvollziehbar sein. Ist sie das nicht, ist sie formell unwirksam.



Ein sonniges, gesundes und erholsames Osterfest wünschen Ihnen der Vorstand und die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle des Mieterbundes Steglitz e. V.

**Überweisungsauftrag / Zahlschein**

Benutzen Sie bitte diesen Vordruck für die Überweisung des Betrages von Ihrem Konto oder zur Bareinzahlung. Den Vordruck bitte nicht beschädigen, knicken, bestempeln oder beschmutzen.

(Name und Sitz des baufragten Kreditinstituts) (Bankleitzahl)

Empfänger: Name, Vorname / Firma (max. 27 Stellen)  
**MIETERBUND STEGLITZ e. V.**

Konto-Nr. des Empfängers **3 7 4 6 8 5 6 0 0** Bankleitzahl **1 0 0 7 0 8 4 8**

bei (Kreditinstitut)  
**BERLINER BANK**

EURO Betrag

Kunden-Referenznummer - noch Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Auftraggebers - (nur für Empfänger)

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen)  
**JAHRESBEITRAG 2012**

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

Konto-Nr. des Kontoinhabers

Datum Unterschrift

