

# Mieterbund – Nachrichten

No. 1



März 2010

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 03. Mai 2010

*Beginn 19.00 Uhr - Einlass ab 18.30 Uhr -*

- in Abänderung gegenüber dem Vorjahr – nunmehr wiederum - im

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



stattfinden.

Anfahrtskizze Seite 8

**Tagesordnung der Mitgliederversammlung am 3. Mai 2010**

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2009
3. Bilanz per 31.12.2009 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2009
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2009 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2009
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009
8. Haushaltsplanfestsetzung für 2010
9. Verschiedenes

Zu Ihrer Vorabinformation liegen die Bilanz per 31.12.2009 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2009 sowie der Haushaltsplan für 2010 in der Zeit vom 22. – 29. April 2010 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 03.05.2010, bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Klaus Wehnert – 1. Vorsitzender

**Inhaltsverzeichnis:**

Seite 1	Einladung zur Mitgliederversammlung
Seite 2	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 3	Editorial
Seite 4	Wohnanlage 3 - Lichterfelde
Seite 5	Mietkaution / Dauerbrenner Heizkostenabrechnung / Jahresbeitrag 2010 Hinweise zu Mitgliederberatung und Wohnungsbewerbung / Impressum
Seite 6	Kinderlärm
Seite 7	Nebenkostenabrechnung
Seite 8	Anfahrtskizze



## Editorial – zugleich auch Jahresrückblick/-vorausschau 2009/2010

Zentraler Punkt der Mieterbund-Nachrichten Nr. 1 / März 2010 ist die Einladung zur Mitgliederversammlung am 03. Mai 2010.

In diesem Jahr steht uns wieder der Seniorenclub Steglitz im Selerweg zur Verfügung.

Unseren traditionsgemäß teilnehmenden Mitgliedern ist der Weg bekannt.

In der Hoffnung, auch weitere neue Mitglieder als Teilnehmer begrüßen zu können, erfolgt der Hinweis auf die Anfahrtskizze - Seite 8 -.

Bei der Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2009 und den Haushaltsplan 2010 stehen im Mittelpunkt die Bad- und Rohrsanierungen der Wohnanlagen Lichterfelde Tietzenweg/Veilchenstr. in 2009 bzw. Mariendorf Blumenweg 21 – 24 in 2010. Damit sind die Bad- und Rohrsanierungen in sämtlichen 6 Wohnanlagen erfolgt.

Parallel dazu werden nunmehr in 2010 gezielte Wärmedämmmaßnahmen bei zwei Wohnanlagen in Mariendorf angegangen. Die Größenordnung der Bauvorhaben in 2010 überschreitet das aus den Einnahmen des laufenden Jahres 2010 zur Verfügung stehende Volumen, so dass einerseits auf das Reservepolster aus dem Vorjahre zurückgegriffen werden muss, andererseits für die Wärmedämmung ein zinsgünstiger Kredit über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufzunehmen ist. Auf die entsprechenden Erläuterungen in den Mieterbund-Nachrichten Nr. 4 / Dez. 2009 sei hiermit verwiesen.

Die Anforderungen an Wärmedämmung/Isolation der Häuser werden lt. Energieeinsparverordnung fortlaufend verschärft.

Der damit steigende Kostenfaktor ist letztlich nur über Erhöhungen der Nettokaltmiete finanzierbar, die Einsparungen bei den Energiekosten differieren dagegen in Theorie und Praxis. Während bundesweit die Förderung der Solaranlagen zurückgefahren wird, meint Berlin nun wieder einen Sonderweg gehen zu wollen: „Abwrackprämie“ für Heizanlagen in Verbindung mit Solaranlagen. Der wirtschaftliche Irrweg bei an sich funktionsfähigen Autos soll also wiederholt werden. Nach Aussage der Umweltsenatorin sollen sich die Investitionen nach zwölf Jahren bei unterstellter jährlicher Steigerung der Energiekosten von 2 bis 5 Prozent lohnen.

Wie sich bei einer derartigen Spanne eine Amortisation nach 12 Jahren ergibt, bleibt ein rechnerisches Geheimnis. Die Anlagen sind sodann aller Wahrscheinlichkeit nach wieder veraltet.

Der „Berliner Sonderweg mit Vorbildfunktion“ steht bereits

seit etwa zwei Jahren in Rede. Gespannt kann man sein, wann überhaupt „zu Potte“ gekommen wird. Aber das kennt man ja bereits aus der Vergangenheit in verschiedenen Bereichen.

**Unser Gebot bleibt: Nur notwendiger, aber effizienter Aufwand mit der Folge einer bezahlbaren Gesamtmiete.**

Bei einem unveränderten Bestand von 231 Wohnungen ergaben sich im Jahr 2009 10 Wohnungswechsel, damit eine relativ geringe Fluktuation, insoweit auch die Bestätigung unseres Strebens nach bezahlbarer Wohnqualität.

34 Wohnungsbewerbungen lagen uns Ende 2009 vor.

Die Zahl unserer Mitglieder ist konstant rd. 1600. Im Jahr 2009 erfolgten 875 Beratungen in Mietangelegenheiten. Bei 110 Neueintritten wird das Beratungsangebot im Wesentlichen von „Alt“mitgliedern genutzt.

**Beratung ist damit notwendig bei der immer komplizierter werdenden Rechtsentwicklung.**

Klaus Wehnert – 1. Vorsitzender



**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

**HELMUT TEMPLIN**  
ELEKTROMEISTER



**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)



## Wohnanlage 3

### 12203 Berlin-Lichterfelde

Tietzenweg 3, 5, 7, Veilchenstr. 6, 7



Baujahr:	1939
Anzahl der Häuser:	5
Anzahl der Wohnungen:	33, davon
1 x 1 Zimmer	
8 x 2 Zimmer	
24 x 3 Zimmer	
Garagen:	14
Gesamtwohnfläche:	2.174,58 m <sup>2</sup>



#### Ausstattung:

Küche  
Badmodernisierung einschließlich Strangleitungen in 2009  
Balkon

Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Warmwasser mittels Durchlauferhitzer  
Klingel-Gegensprechanlage  
Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss  
Fernheizung  
Verbrauchsorientierter Energiepass im „grünen Bereich“  
Fahrradkeller und -abstellplätze auf dem Hofgelände  
Hauswartbetreuung

Die Häuser wurden im Jahr 1939 erstmals bezogen. Sie liegen nahe der Straße „Unter den Eichen“ an der Grenze zu Berlin-Dahlem. Trotz der Nähe zur sehr belebten Verkehrsstraße ist nur eine geringe Lärmbelastung zu verzeichnen. Der z. Z. geltende Mietspiegel ordnet die Häuser somit auch der „guten Wohnlage“ zu. Bei diesem Teil von Lichterfelde handelt es sich um reines Wohngebiet ohne jegliche Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe.

Zum Botanischen Garten sind es wenige Gehminuten, zum Grunewald nur einige Bushaltestellen. Die Wohnanlage liegt äußerst verkehrsgünstig für Mieter, die ein Kraftfahrzeug benutzen; aber auch an den öffentlichen Nahverkehr ist sie beinahe ideal angeschlossen, da die S-Bahn (Wanneseebahn) sowie diverse Buslinien bequem fußläufig erreichbar und somit die Steglitzer Geschäftsstraßen quasi „vor der Tür“ liegen.



Vor allen Häusern befinden sich Vorgärten; an der Rückfront (Hoffläche) liegt eine zum Grundstück gehörende kleine Grünanlage mit Baumbestand und einer Buddelkiste für die Kleinen.

Zur Vermeidung von Wärmeverlusten aus den Wohnungen ist der Dachboden mit einer Wärmedämmung versehen worden, der gleichzeitig als Wäschetrockenraum nutzbar ist. Ferner wurde im Kellerbereich neben der teilweisen Erneuerung der Abwassergrundleitungen die Isolierung der Heizrohre komplettiert, die damit den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 entspricht.





## Mietkaution

Vermieter sind beim Ende eines Mietverhältnisses berechtigt, die vom Mieter geleistete Kautions einzubehalten, wenn gegen ihn noch Ansprüche wie z.B. Mietschulden bestehen. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Mieter die Verrechnung für unberechtigt erachtet, weil er die Miete rechtmäßig gemindert habe. Ist er weiterhin davon überzeugt, bleibt ihm nichts anderes übrig, als den Vermieter in einem gesonderten Verfahren auf Rückzahlung der Kautions zu verklagen (OLG Karlsruhe Az 8 W 34/08).

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

## Dauerbrenner Heizkostenabrechnung

### Abflussprinzip oder Leistungsprinzip

Lt. Gesetz sind Vermieter gehalten, die Heizkosten per Verbrauchsabrechnung für den jeweiligen Zeitraum abzurechnen. Manchmal jedoch – z. B. bei strengen Wintern – sind sie gezwungen, mehrmals Heizöl zu kaufen und manchmal vielleicht auch gar nicht. Nun stellt sich die Frage, darf der Vermieter die realen, abgeflossenen Kosten (Abflussprinzip) bei der Abrechnung ansetzen. Das Landgericht Hamburg (AZ 307 S 87/08) hat dies verneint.

Der Bundesgerichtshof (AZ VIII ZR 49/07) hat zwar entschieden, dass der Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung frei wählen kann, ob er nach dem Abfluss- oder Leistungsprinzip abrechnen will.

Die gilt allerdings nach „herrschender Meinung“ nicht für die Heizkosten, da beim Abflussprinzip der Mieter mit unverhältnismäßigen Kosten belastet werden könnte, die mit dem abzurechnenden Verbrauchsjahr nichts zu tun haben. Würde nämlich der am Jahresanfang leere Tank sofort gefüllt und im Dezember noch ein zweites Mal, so würden die Mieter sehr hohe Heizkosten haben, obwohl von der letz-

ten Lieferung fast noch nichts verbraucht worden sein kann.

Demzufolge ist bei der Heizkostenabrechnung grundsätzlich nach dem Leistungsprinzip abzurechnen, wobei in § 6 Abs. 1 der Heizkostenverordnung die Art der Verbrauchsermittlung exakt und zwingend vorgeschrieben ist.

§ 6 Abs. 1 (Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung) der Heizkostenerordnung lautet:

Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung der § 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

Wer sich als Vermieter nicht daran hält, verstößt gegen das Gesetz, und damit wäre die ganze Abrechnung auch noch formell unwirksam, woraus folgt, dass der Mieter ggfs. keine Nachzahlung zu leisten hat.

## Jahresbeitrag 2010

**Haben Sie Ihren Jahresbeitrag in Höhe von 15 € für 2010 bereits gezahlt?**

Falls vergessen, holen Sie es bitte umgehend nach. **Der Beitrag war bereits am 01. Januar 2010 fällig!** Nutzen Sie unser Lastschriftzugsverfahren! Es kostet Sie kein Geld und erspart Ihnen Zeit und Mühe. Bei uns senkt es die Verwaltungskosten; dies liegt im Interesse aller unserer Mitglieder. Auskünfte und Formblätter erhalten Sie von den freundlichen Mitarbeiterinnen unserer Geschäftsstelle.

In unseren Mieterbund-Nachrichten Nr. 4 Dezember 2009 waren auf Seite 7 die entsprechenden Formblätter für das Lastschriftzugsverfahren bzw. vorbereiteten Überweisungsträger enthalten.

## Beratung von Mitgliedern in Mietsachen

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

## Wohnungsbewerbungen

richten Sie bitte ebenfalls an unsere Geschäftsstelle.

### 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



## Kinderlärm

„Die Kirche sagt, Du sollst Deinen Nachbarn lieben. Ich bin überzeugt, dass sie meinen Nachbarn nicht kennt!“ So sagte einmal der Schauspieler Peter Ustinov und dürfte damit vielen aus der Seele gesprochen haben, denn häufig fühlen sich Nachbarn durch Kinderlärm belästigt.

Eine allgemein bundesweit gültige Norm für diesen Bereich existiert nicht, was nichts anderes heißt, als dass eine solche gesetzliche Regelung fehlt. Somit ergibt sich bei lärmenden Kindern die Frage, wer Rücksicht zu nehmen hat.

Das Land Berlin hat sich nun einmal wieder genötigt gesehen, einen Sonderweg gehen zu müssen. Das Abgeordnetenhaus hat durch Gesetz vom 3. Februar 2010 des Landesimmissionsschutzgesetz geändert und in § 6 den Absatz 1 eingefügt, der besagt, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen als Ausdruck selbstverständlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind.

Als Gesetzesbegründung wurde, ohne Zahlen dazu vorzulegen, behauptet, dass Lärmschutzkonflikte wegen Kinderlärms zugenommen hätten und Kinder „offensichtlich immer stärker auf ein Lebensumfeld stießen, das ihren natürlichen Lebensäußerungen nicht mit Verständnis und Toleranz, sondern mit Abwehr und Ressentiments begegnet“, wofür keinerlei Belege vorgelegt wurden.

## Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

MEISTERBETRIEB  
KLAUS-GÜNTERECKERT  
Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



- ✓ Neuanlagen
- ✓ Reparaturen
- ✓ Wartungen
- ✓ Notdienst

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

Das bedeutet, dass Kinderlärm nicht mehr mit Bau- oder Verkehrslärm gleichgestellt, nicht nur privilegiert, sondern überprivilegiert wird, denn hierdurch wird verhindert, dass keine Güterabwegung mit den Grundrechten anderer Rechtsgenossen erfolgt.

In der neueren Rechtsprechung wurde nun grundsätzlich zugunsten der Kinder entschieden und damit dem Spielbedürfnis der Kinder Vorrang vor dem Ruhebedürfnis Erwachsener eingeräumt.

Es ist natürlich auch den Gerichten bekannt, dass tobende, schreiende und lachende Kinder Immissionsrichtwerte der rechtlichen Regelung erheblich überschreiten können, die auch über den in der Industrie die Gesundheit gefährdenden Werten liegen können. Dennoch ist der von Kindern ausgehende Lärm im Gegensatz zu dem aus technischen Anlagen resultierende zu tolerieren.

## 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**

Kinder dürfen auch grundsätzlich auf dem Hof oder im Garten spielen. Sie sollten aber von den Eltern während der Ruhezeit von 12 – 15 Uhr zu leisem Spielen angehalten werden. Die meisten Hausordnungen beinhalten neben der vorerwähnten Ruhezeit auch die Nachtruhezeit von 22 bis 6 Uhr morgens, die natürlich auch für Familien mit Kindern verbindlich sind.

- Ausnahme: Babygeschrei! –

Zielgerichteten Kinderlärm muß man nicht hinnehmen. Wenn also „pünktlich“ nach der Ankunft des Nachbarn die Kinder mit großem Getrappel und Schreien beginnen, den Eltern vielleicht noch nachzuweisen ist, dass sie ihre Kindern hierzu anstacheln, kann dies zur Abmahnung und im Extremfall zur Kündigung kommen. Eltern haben ferner darauf hinzuwirken, dass Kinder in der Wohnung nicht von Stühlen springen, Möbel umwerfen, Fußball oder Tennis spielen, Rollschuh laufen, Fahrradfahren. Von den Eltern kann durchaus verlangt werden, die Fenster bei zu erwartendem Lärm – z.B. Kindergeburtstag – zu schließen.

Was für das Verhalten der Kinder in der Wohnung gilt, ist selbstverständlich auch bei der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen zu beachten. Im Treppenhaus, Keller



und Dachboden dürfen Kinder kein Fahrrad fahren oder Rollschuh laufen. Auch das beliebte Fahrstuhl fahren (nur aus Spaß) ist nicht gestattet. Auch die als Ziergarten angelegten Außenanlagen sind nicht zum Spielen gedacht.

Zusammengefasst ist also festzuhalten, dass Kindern immer mehr Rechte zugestanden werden, damit sie sich frei entwickeln können. Das heißt aber nicht, dass immer zugunsten des Kindes vor Gericht entschieden wird, was nicht zuletzt am amtierenden Richter liegt. Im übrigen wird von einem 9-jährigen Kind mehr Verständnis zur Rücksichtnahme als von einem 4-jährigen verlangt.

Sollten Sie sich, lieber Leser, nun öfter durch Kinderlärm gestört fühlen, bedenken Sie bitte, dass auch Sie einmal Kind waren. Sollte es aus Ihrer Sicht nicht hinnehmbar sein, wird empfohlen, die Eltern anzusprechen.

So sehr man die neuere Rechtsprechung zur Entfaltung und Entwicklung der Kinder befürworten kann, so sehr muss man aber auch zum Zweck eines friedlichen und ge-  
deihlichen Zusammenlebens als Gegenpol an die leider oft ihre Erziehungspflichten vernachlässigenden Eltern appellieren, ihre Kinder auch zur Rücksichtnahme anzuleiten, die sie im späteren Leben dringend benötigen werden.

## Vorsicht – Vorsicht – Vorsicht – Vorsicht

Aus gegebenen Anlass möchten wir Sie bitten, sich bei Änderungen der Kontoverbindung zur Zahlung Ihrer Miete un-

bedingt beim Vermieter rückzuversichern, dass die Änderungsmitteilung auch wirklich von Ihrem Vermieter versandt wurde.

In der Mieterberatung sind Fälle aufgetaucht, in denen die Mitteilung über die Kontoänderung in betrügerischer Absicht von Dritten versandt wurde und die Zahlung auf das dort angegebene Konto die Mietschuld naturgemäß nicht tilgte.

**Fazit: Bei Änderung der Kontoverbindung beim Vermieter nachfragen, ob tatsächlich er diese Mitteilung versandt hat.**

## Nebenkostenabrechnung

Vermieter können eine unverständliche und damit unwirksame Nebenkostenabrechnung lt. BGH nur innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums korrigieren.

In dem zugrunde liegenden Fall erhielt der Mieter die Abrechnung für 2003 im November 2004. Diese war nicht ordnungsgemäß, da der Umlageschlüssel nicht nachvollziehbar war, und so widersprach der Mieter.

Die korrigierte Abrechnung erhielt der Mieter darauf im März 2005 und damit, wie der BGH feststellt, nicht fristgemäß. Die Jahresfrist stelle eine „Ausschlussfrist“ dar, die für Rechtssicherheit und Klarheit sorgen solle. Damit sind also alle aus Betriebskostenabrechnungen resultierenden Nachforderungen des Vermieters ohne wenn und aber ausgeschlossen.





