

Mieterbund – Nachrichten

No. 1



Januar 2012

Achtung

Zwei wichtige Mitteilungen:

1) Unsere Bankverbindung hat sich geändert!

Sie lautet jetzt:

Konto 374685600
bei der Berliner Bank
BLZ 100 708 48

**2) Der Mitgliedsbeitrag beträgt bereits seit 2011
25.- EUR im Jahr!**

So also auch für 2012.

Bitte stellen Sie Ihre Bankaufträge entsprechend um.
Weitere Hinweise finden Sie auf Seite 2.

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Editorial – zukünftige Gliederung – Beitragszahlung
Seite 3	Heizkosten – Impressum
Seite 4	Mietminderung
Seite 6	Mietrechtliches – Mietanhebungen ab 1.4.2012
Seite 7	Überweisungsträger – Lastschriftermächtigung



Editorial

Die traditionelle Weihnachtsausgabe 2011 konnte aus verwaltungstechnischen Gründen nicht rechtzeitig fertiggestellt werden. Wir hoffen, dass Sie die Festtage angenehm verlebt haben und unsere besten Wünsche zum Jahreswechsel mit dieser Ausgabe der Mieterbund-Nachrichten Januar 2012 nicht allzu spät kommen. Im Mittelpunkt stehen die immer wiederkehrenden Fragen zur Mietminderung bei Baumängeln in der Wohnung und evtl. in diesem Zusammenhang verspäteten Reparaturen durch den Vermieter.

Trotz des bisher extrem mild verlaufenden Winters ist das Thema "richtiges Heizen" in Anbetracht der erheblich gestiegenen Kosten immer wieder aktuell, ergänzend dazu auch die Hinweise über die Wirkungsweise der Thermostatventile.

Zu guter Letzt und in eigener Sache: Denken Sie bitte - wenn nicht bereits schon geschehen - an die Zahlung des Mitgliedsbeitrags 2012 in Höhe von 25 Euro. Überweisungsvordruck mit unserer neuen Kontonummer bei der Berliner Bank ist in dieser Ausgabe beigelegt. Das Konto bei der Postbank besteht zunächst weiterhin.

Klaus Wehnert
1. Vorsitzender

Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

MEISTERBETRIEB
KLAUS-GÜNTER ECKERT
Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



✓ Neuin Installationen ✓ Reparaturen ✓ Wartungen
✓ Notdienst

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

Sehr geehrtes Vereinsmitglied, weiblich wie männlich,

im Zusammenhang mit der Beitragserhöhung ab

dem Kalenderjahr 2011 wurde vereinzelt Kritik am Erscheinungsbild unserer Mieterbund-Nachrichten geäußert.

Hintergrund dieser Kritik war, dass vom Vereinsmitglied vorgegeben wurde, wir hätten über die Beitragsanhebung nicht informiert. Das stimmt natürlich nicht, denn in den Heften 2 und 3 aus 2010 wurde die Beitragsanhebung angekündigt und auch der Vorstandsbeschluss publiziert. Damit konfrontiert teilten uns die Mitglieder dann mit, dass sie unser Heft - mit viel Aufwand gestaltet und zu nicht unerheblichen Kosten gedruckt und versandt - ohnehin nicht lesen würden.

Das ist sehr schade, denn wie auf der Vorderseite der Mieterbund-Nachrichten auch ausgedruckt, sind in dem Heft u.a. die Mitteilungen des Vereins enthalten. Dieses Heft wird auch nicht in die Winde gestreut, sondern jedem der ungefähr 1.700 Vereinsmitglieder mit einem persönlichen Versendungsaukleber, teilweise auch im Briefumschlag, zugesandt, sei es in unsere Wohnanlagen, in Berlin, ins übrige Bundesgebiet oder ins Ausland. Durch die bei rd. 1.700 Versendungen naturgemäß vorkommenden Rückläufen haben wir auch einen Überblick, wen unser Heft nicht erreicht hat.

Der vereinzelt Kritik werden wir aber dennoch Rechnung tragen und die wesentlichen Vereinsmitteilungen nunmehr künftig auf Seite 3 konzentrieren. Wenn Sie also der sonstige Inhalt unseres Heftes nicht interessiert, so ist es auf jeden Fall geboten, zumindest die Seite 3 einer genauen Betrachtung zu unterziehen.

Auf Seite 7 haben wir Ihnen einen Überweisungsträger mit unserer neuen Kontoverbindung vorbereitet. Damit Sie ihn ohne Verlust des weiteren Zeitungsinhalts ausschneiden können, haben wir die Rückseite unbedruckt belassen.

Nicht ausgefüllt haben wir den Betrag. So haben Neumitglieder die Möglichkeit, das Eintrittsgeld (35.- EUR) einzubeziehen oder Sie können den Vereinsbeitrag gleich für zwei oder mehrere Jah-



re zahlen. Bitte ergänzen Sie den Verwendungszweck und vergessen Sie auf keinen Fall, im Verwendungszweck Ihren Vor- und Zunamen und Ihre Mitgliedsnummer anzugeben!

Weiterhin haben wir auch wieder einen Vordruck zur Lastschriftermächtigung zum Ausschneiden gedruckt. Bei Erteilung einer Lastschriftermächtigung erleichtern Sie sich und uns die Arbeit. Sie müssen sich nicht um die fristgemäße Beitragszahlung kümmern - der Mitgliedsbeitrag ist nach § 8 der Satzung ohne gesonderte Aufforderung mit Jahresbeginn fällig! - und wir müssen den Beitragseingang nicht überwachen und ggf. Mahnungen erstellen. Die Mahnkosten haben wir in den Mieterbund-Nachrichten 3/2010 ausführlich erläutert. Selbstverständlich ist die Lastschriftermächtigung jederzeit widerruflich.

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

Beratung von Mitgliedern in Mietsachen

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

Wer soll das bezahlen, wer hat soviel Geld? Sind Heizkosten bald nicht mehr bezahlbar?

Die Heizkosten sind in den letzten drei Jahren deutlich gestiegen, insbesondere wegen der stark gestiegenen Ölpreise und der damit verbundenen Gaspreise, so dass sich viele Menschen eine „warme Wohnung“ mit Temperaturen von 22 – 24 Grad kaum mehr leisten können. Schon heute müssen viele Haushalte ein Drittel und häufig sogar noch mehr ihres Einkommens für Miete plus Nebenkosten aufwenden.

Da stellt sich für den Verbraucher die Frage, wo er zur Verringerung seiner Wohnungskosten an-

setzen kann. Bei der Grundmiete wird er kaum Entgegenkommen finden, und auch bei den „kalten“ Betriebskosten gibt es kaum Ansatzpunkte. Somit verbleiben nur die Heizkosten. Aber hierbei werden viele Fehler gemacht.

So werden Zimmer, die wenig genutzt werden, gar nicht oder kaum beheizt, weil man der Meinung ist, ein wenig werde es durch die anderen Zimmer mit beheizt. Dies, auch „Überschlagenlassen“ genannt, ist falsch. Der Nutzer ist der irri- gen Meinung, dass dadurch Energie gespart werden könne. Leider ist das Gegenteil der Fall, da die „laufende“ Heizung nun übermäßig tätig werden muss. Ferner strömt die erwärmte und meist feuchte Luft in das unbeheizte oder kaum beheizte Zimmer und schlägt sich dort an den kalten Wänden nieder und verursacht schlechtestenfalls Schimmelbefall. Diese „Sparvariante“ kann vom Vermieter durch Auswertung des Heizprotokolls nachgewiesen werden und erhebliche Schadensersatzforderungen nach sich ziehen. Richtig wäre, den vorerwähnten Raum zu schließen und mäßig zu beheizen, wobei die Zimmer- temperatur von 16 Grad möglichst nicht unterschritten werden sollte.

Ebenso wichtig ist es, richtig zu lüften. Das bedeutet, dies mehrmals täglich – 4 bis 5 mal – zu tun. Angekippte Fenster sind der falsche Weg. Stoßlüftung heißt hier das Zauberwort. d.h. Fenster für ca. 10 Minuten weit zu öffnen.

Undichte Fenster und Türen erfordern stärkeres Heizen, da durch sie Kälte und Feuchtigkeit eindringen. Um Ritzen und kleinere Spalten an Türen und Fenstern zu schließen, sollten Schaumdichtungen oder Profildichtungen, die es preisgünstig in allen Baumärkten zu erwerben gibt, installiert werden, die allerdings alle 2 – 3 Jahre erneuert werden müssen.

Dringt unter der Wohnungseingangstür oder auch Zimmertüren Kälte ein, sind sogenannte „Bürstendichtungen“ eine durchaus gute Lösung. Es reicht aber auch meist ein „Zugluftdackel“ oder eine entsprechende Stoffrolle.



Häufig werden auch Heizkörper nicht richtig warm, weil sich Luft in der Heizanlage befindet. Dann muss die Anlage entlüftet werden, was mittels eines Heizkörperentlüftungsschlüssels leicht durchzuführen ist. Dabei ist das Heizkörperentlüftungsventil vorsichtig aufzudrehen und wenn Wasser austritt wieder zu schließen.

Immer wieder wird auch festgestellt, dass Heizkörper durch Möbel, Gardinen mit schweren Vorhängen zugestellt werden. Dadurch kann die erwärmte Luft nicht richtig zirkulieren, was wiederum durch stärkeres „Aufdrehen“ der Heizung höhere Energiekosten zur Folge haben wird.



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

Wer sich mit geringerer Erwärmung seiner Wohnung anfreunden kann, dem sei gesagt, dass eine Reduzierung um 1 Grad eine Ersparnis von 5 - 6 % ausmachen kann.

Nicht zuletzt redet alle Welt von der Möglichkeit des Anbieterwechsels. Bei Gas- und Ölpreisrechnern lässt sich durch Vergleichen durchaus einiges einsparen. Bei Heizen mit Öl kommt noch hinzu, dass vorausschauendes Verhalten (wann kaufen?) erhebliches Einsparpotential bietet. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass der Mieter mit dem Energieversorger ein direktes Lieferverhältnis hat.

Und hier noch kurz Hinweise zur Funktionsweise von Thermostatventilen:

Diese sind in der Regel (herstellerabhängig) so vorjustiert, dass die Einstellung auf "3" eine Zim-

mertemperatur von 21 Grad steuert. Die Veränderung um eine volle Ziffer soll eine Temperaturveränderung von drei Grad ergeben, "2" also 18 Grad bzw. "4" 24 Grad. Weicht die Zimmertemperatur nicht unerheblich vom vorjustierten Wert des Ventils ab, öffnet oder schließt das Ventil den Heizkörper in Gänze. Ein Thermostatventil bewirkt also weniger einen gleichmäßigen Durchfluss als ein ständiges Öffnen und Schließen des Heizkörpers. Deshalb ist es auch so wichtig, beim (richtigen) Stoßlüften die Ventile auf kleinste Stufe zu stellen. Ansonsten führt die in das Zimmer strömende Luft zu einer vollständigen Öffnung des Heizkörpers und den gleichzeitigen Lüftungsbedingten Verlust der sich erwärmenden Luft. Ein mal wärmerer, mal kälterer Heizkörper ist im Falle einer Thermostatventilsteuerung also gerade nicht ein Zeichen eines Mangels, sondern Ausdruck des Funktionierens der Steuerung des Ventilkopfes.

Mietminderung

Gerade jetzt in der kalten Jahreszeit erreichen uns häufig Anfragen zur Mietminderung wegen nicht ausreichender Heizleistung durch vom Vermieter betriebene Sammelheizungsanlagen. Wir wollen an dieser Stelle nicht darauf eingehen, welche Mindestraumtemperaturen erreicht werden müssen, sondern Ihnen kurz einige Ratschläge zum Verfahren geben.



Der Vermieter schuldet Ihnen die Zurverfügungstellung der Mietsache im vertraglich vereinbar-



ten Umfang. Ergeben sich an der Mietsache Mängel - die auch später z.B. durch eine andere Bewertung von gesundheitsgefährdenden Stoffen eintreten können - bedingt eine sofortige oder spätere Mietminderung nach § 536c BGB die unverzügliche Anzeige gegenüber dem Vermieter. Hierfür gibt es keine Formvorschrift. Es bietet sich aber an, über den Zugang der Mängelanzeige einen Nachweis führen zu können (Einschreiben mit Rückschein; Abgabe beim Vermieter oder Verwalter, wobei Sie sich den Empfang auf Ihrer Kopie bestätigen lassen; Einwurf in den Briefkasten des Vermieters oder Verwalters im Beisein eines Zeugen, der auch den Inhalt Ihres Schreibens kennt). Dies umso mehr, je schlechter Ihr Verhältnis zum Vermieter oder je größer und bedeutender der Mietmangel ist. Nur am Rande erwähnt: Unabhängig von Mietminderungsabsichten sind Sie nach § 536c BGB verpflichtet, Mängel an der Mietsache dem Vermieter anzuzeigen. Tun Sie dies nicht, sind Sie dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Mit Ihrer Mängelanzeige setzen Sie dem Vermieter eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels. Ab dem Zeitpunkt der Mängelanzeige - Zugang unterstellt - sind Sie im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung der Mietsache berechtigt, die Miete zu mindern. Sie müssen die von Ihnen gesetzte Frist nicht abwarten. Sie sind aber auch nicht gezwungen die Miete sogleich zu mindern, ohne Ihre Ansprüche ab Mängelanzeige zu verlieren. Primär geht es Ihnen ja um Mängelbeseitigung. Also wollen Sie vorerst darauf vertrauen, dass der Vermieter den Mangel zeitnah abstellt. Tut er dies nun nicht, so können Sie die Miete immer noch rückwirkend bis zum Zeitpunkt der Mängelanzeige mindern. Folgendes dürfen Sie allerdings nicht tun: Durch zu langes Abwarten oder anderweitig beim Vermieter den nachvollziehbaren Eindruck erwecken, Sie seien an der Mängelbeseitigung nicht mehr interessiert. Hilfreich ist bei ungeminderter Fortzahlung der Miete dies unter Vorbehalt zu tun. Die vorbehaltslose Zahlung der ungeminderten Miete über einen Zeitraum von sechs Monaten verwirkt Ihr

Recht auf rückwirkende Mietminderung. Das Recht, die Miete für die Zukunft zu mindern, bleibt Ihnen aber erhalten.

Die Beurteilung, ob ein erheblicher Mangel vorliegt und in welcher Höhe eine Mietminderung gerechtfertigt ist, ist nicht einfach. Es ist deshalb ratsam, sich beraten zu lassen. Ihr Maximalrisiko besteht darin, im Falle einer ungerechtfertigten Mietminderung in angesammelter Höhe von zwei Monatsmieten dem Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung zu geben.



Christian Riedlbauer

**Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,
sauber, preiswert und schnell,**

mit Möbelschutz und Schmutzbeseitigung.

Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.

Seniorenservice auch Kleinaufträge

Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz

Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03

Gehen Sie im Falle des Auftretens eines kleineren, einfach zu behebbenden Mangels davon aus, dass Ihr Vermieter ohnehin nicht oder nicht zeitnah reagieren wird, empfiehlt es sich, eine Ersatzvornahme ins Auge zu fassen. Dazu sind gegenüber dem Vermieter drei Bedingungen zu einzuhalten: Sie müssen den Mangel anzeigen, Sie müssen in der Mängelanzeige mit angemessener Frist zur Beseitigung auffordern (Mahnung) und Sie müssen mitteilen, dass Sie – sollte der Vermieter die Mängel bis zu dem genannten Termin nicht beseitigt haben – es danach ablehnen werden, seine Leistungen zur Mängelbeseitigung anzunehmen (Ablehnungsandrohung).

Nach Durchführung der Arbeiten rechnen Sie die entstandenen Aufwendungen gegenüber dem Vermieter ab. Die Möglichkeit der Verrechnung mit der Miete ist vom Mietvertrag abhängig und kann ausgeschlossen sein! Abrechenbar sind auch nur die notwendigen Aufwendungen der



Schadensbehebung. Darüber kann leicht Streit entstehen.

Zusammengefasst:

- sofortige Mängelmeldung an Vermieter mit Fristsetzung zur Mängelbeseitigung, schriftlich, beweisbar
- bei erheblichem Mangel ggf. mit Mängelmeldung bereits Mietminderung androhen
- bei erheblichem Mangel ggf. Mietminderung ab Mängelmeldung (auch ohne Androhung zulässig) oder nur für die Zukunft bei Fristablauf durchführen (je nach Ihrem Verhältnis zum Vermieter)
- bei kleineren Mängeln: ggf. nochmalige Frist setzen und - soweit noch nicht geschehen - androhen, Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen und vermiederseitige Mängelbeseitigung nicht mehr anzunehmen
- zur Größenordnung der Mietminderung steht Ihnen unser Beratungsangebot zur Verfügung

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**

Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03

Kündigung bei unpünktlicher Mietzahlung

In fast allen Mietverträgen ist vereinbart, dass der monatliche Mietzins bis zum 3. Werktag eines Monats beim Vermieter eingegangen sein muss. Das wird von Mietern häufig übersehen oder sie überweisen bewusst zur Monatsmitte. Hieraus können für Mieter unerwünschte

Konsequenzen resultieren, wie im BGH-Urteil (AZ.: VIII ZR 91/10) nachzulesen ist. Der BGH hat die Kündigung wegen fortlaufend unpünktlicher Zahlung als rechters angesehen.

In dem zur Entscheidung vorliegenden Fall zahlte ein Mieter viele Monate lang seine Miete erst zur Monatsmitte, obwohl sie bis zum 3. Werktag eines Monats zu entrichten war. Trotz zweimaliger Abmahnung änderte der Mieter sein Verhalten nicht, worauf der Vermieter fristlos kündigte. Dagegen wehrte sich der Mieter.

Der BGH stellte sich letztendlich allerdings auf die Seite des Vermieters und hielt die Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB für gerechtfertigt, selbst wenn der Mieter fälschlicherweise davon ausging, die Miete erst in der Monatsmitte zahlen zu müssen.

Modernisierung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil AZ.: VIII ZR 173/10 entschieden, dass Vermieter die Kosten für notwendige Renovierung nach Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen den Modernisierungskosten zurechnen und dann auf die Mieter über Mieterhöhung (11 % der Modernisierungskosten) umlegen darf.

Mietanhebungen

Die Presse hat in letzter Zeit häufig von den steigenden Mieten in Berlin berichtet. Zwischenzeitlich sei es bereits so, dass es Haushalten mit geringem Einkommen nur noch möglich ist, in den Stadtrandbezirken Spandau, Reinickendorf oder Marzahn-Hellersdorf Wohnraum zu finden. Trotz unseres Bemühens können wir uns wegen steigender (Instandhaltungs-) Kosten diesem Trend nicht entziehen. Für Teile unserer Wohnungen werden auch wir daher ab 1.4.2012 die Mieten anheben. Sie können aber versichert sein, dass wir uns nach wie vor generell unter dem Mietpiegel bewegen.



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

EUR 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

←----- 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 ^{x)} 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

^{x)} Der Mitgliedsbeitrag ist als Jahresbeitrag am 1. Januar jedes Jahres fällig (§ 8 der Satzung)

