

Mieterbund – Nachrichten

No. 1



Mai 2015

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

Donnerstag, dem 11. Juni 2015

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 11.06.2015:**

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Bestätigung der Ersatzbestellung der Kassenprüfer
3. Geschäftsbericht für 2014
4. Bilanz per 31.12.2014 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2014
5. Bericht der Kassenprüfer
6. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
7. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2014 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2014
8. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014
9. Haushaltsplanfestsetzung für 2015
10. Verschiedenes

Zu Ihrer Vorabinformation liegen die Bilanz per 31.12.2014 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 sowie der Haushaltsplan für 2015 in der Zeit vom 01.06. – 05.06.2015 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 11.06.2015, bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Klaus Wehnert – 1. Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 3	Editorial – Beitragszahlung – Impressum - Mitgliederberatungen
Seite 4/5	Mietrechtliches
Seite 6/7	Geschäftstätigkeit – Jahresrückblick 2014 - Situation 2015
Seite 8	Anfahrtsskizze



Editorial

Wichtiger Bestandteil der Mai 2015 Ausgabe der Mieterbund-Nachrichten ist die Einladung zur diesjährigen Mitgliederversammlung.

Auf die aktuellen mietrechtlichen Informationen folgen ab Seite 6 in Vorbereitung auf die Mitgliederversammlung der Jahresrückblick auf die Geschäftstätigkeit in 2014 und im Zusammenhang mit dem Haushaltsplan 2015 Erläuterungen zur künftigen Planung insbesondere wegen des Dachgeschossausbaues in der Wohnanlage Steglitz Bismarckstr. 46 – 47c.

Klaus Wehnert
1. Vorsitzender

**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

Beitragszahlungen

Unverändert beträgt der Jahresbeitrag 25,- Euro. Nach § 8 der Satzung ist er am 1.1. eines jeden Jahres fällig.

Viele Mitglieder haben bereits gezahlt, bei anderen wurde er mit deren Zustimmung per Sepsa-Lastschrift eingezogen.

Leider haben aber dennoch einige Mitglieder Ihren Beitrag immer noch nicht gezahlt.

Zeitnah nach Erhalt dieses Heftes werden wir deshalb mit dem Mahnverfahren beginnen. Im Falle von Mahnungen fallen zusätzlich Mahngebühren an. Bitte prüfen Sie deshalb, ob der Beitrag abgebucht ist oder Sie ihn selbst überwiesen haben. Sollte dies nicht der Fall sein, überweisen

Sie den Beitrag bitte unverzüglich, siehe Seite 7. Und denken Sie bitte daran, uns Veränderungen Ihrer Bankverbindung schriftlich anzuzeigen. Die von Banken bei Rücklastschriften erhobenen, nicht unbeträchtlichen Gebühren, belasten wir an Sie weiter.

Wir bekommen eine neue Mitarbeiterin

Ab Mai 2015 haben wir eine neue Mitarbeiterin eingestellt, die sowohl in der allgemeinen Hausverwaltung als auch in der Mieterberatung tätig sein wird.

Änderung der Mitgliederberatung

Ab Mai 2015 werden Mitgliederberatungen in mietrechtlichen Angelegenheiten montags und mittwochs ab 14 Uhr abgehalten. Hierzu bitten wir um telefonische Terminvereinbarung unter 030 796 55 82 in unserer Geschäftsstelle.

Da immer wieder festgestellt wird, dass nicht alle erforderlichen Unterlagen zur Beratung vorliegen, listen wir an dieser Stelle zur Vermeidung unnötiger Wege und Kosten noch einmal auf, was Sie unbedingt bitte mitbringen wollen.

1. den Mietvertrag mit allen Änderungen oder Ergänzungen und – soweit vorhanden – das Übergabeprotokoll
2. zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung die letzten beiden Abrechnungen
3. bei Fragen zur Modernisierung die Modernisierungsankündigung sowie evtl. getroffene Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter; Mieterhöhungsbegehren nach erfolgten Modernisierungsarbeiten

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
IBAN DE59100708480374685600
BiC DEUTDEDB110

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



4. bei Mahnungen wegen Mietrückständen alle Belege des entsprechenden Zeitraumes
5. bei Wohnungsmängeln den bisher geführten Schriftverkehr

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

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Haushaltsnahe Dienstleistungen können seit 2003 zu Steuervergünstigungen führen. Haushaltsnahe Dienstleistungen sind Tätigkeiten, die regelmäßig im Haushalt anfallen und die üblicherweise von Mitgliedern des Haushalts ausgeführt werden.

Wer nun für diese Arbeiten von einem angemeldeten Unternehmen ausführen lässt, kann in Höhe von 20 % des Rechnungsbetrages (nur Arbeitskosten, kein Material) Steuern sparen, höchsten € 4.000,- im Jahr. Dies dürfte aber den meisten Lesern bekannt sein.

Nun kommt aber etwas Neues. Besitzen Sie vielleicht Haustiere?

Tiere sind in unserer Rechtsordnung Sachen. Dem folgend reichte ein Hundefreund aus Münster mit seinen „normalen“ Unterlagen zur Einkommensteuer auch die Kosten ein, die er für die Hundebetreuung (Betreuung im Haus mit Füttern, Fellpflege, Spielen usw.) ausgab. Das Finanzamt versagte die Anerkennung und sein Einspruch führte auch nicht zum gewünschten Ergebnis. Und so nahm die Angelegenheit ihren Lauf. Er erhob Klage. Das Finanzgericht Münster AZ: 14 K 2289/11 E entschied: Solche

Tätigkeiten werden üblicherweise von einem Haushaltsmitglied erledigt und sind als haushaltsnahe Dienstleistung anzuerkennen. Voraussetzung für die Steuerermäßigung dieser Dienstleistungen ist, dass der diese Tätigkeiten Erbringende ein angemeldetes Unternehmen ist, eine Rechnung vorliegt und die Zahlung per Überweisung oder Einzug erfolgt.

Anfang 2015 erging ein Urteil des Finanzgerichtes Düsseldorf, das zum gleichen Ergebnis kam. AZ 15 K 1779 / 14 E

Die Kosten für die Unterbringung eines Haustieres in einer entsprechenden Pension stellen keine haushaltsnahe Dienstleistung dar.

Schönheitsreparaturen – Neuestes BGH-Urteil

Es war einmal ein Wohnungssuchender, der nach einiger Zeit eine Wohnung fand und einen Mietvertrag unterzeichnete. Diese war allerdings unrenoviert, und so übernahm er selbst die erforderlichen Arbeiten. Als dieser Mieter eine andere Wohnung fand und kündigte, ging er davon aus, keine Schönheitsreparaturen zu schulden, da er ja zu Mietbeginn renovieren musste. Der Vermieter allerdings war anderer Meinung, hatte er doch im Mietvertrag die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt. Der Mieter wehrte sich und suchte einen Rechtsanwalt auf, was letztendlich beim BGH landete. Dieser hat nun im März 2015 entschieden, dass der Mieter keine Schönheitsreparatur schuldet, weil der Vermieter ja sonst eine „bessere Wohnung“ zurück erhalten würde.

Übernimmt jemand eine unrenovierte Wohnung, so muss er beim Auszug auch keine Schönheitsarbeiten vornehmen. Alle entsprechenden Klauseln in Mietverträgen, die bislang oft vorhanden sind, sind ungültig.

Bei unwirksamen Klauseln tritt dann automatisch die gesetzliche Regelung, d.h. das BGB in Kraft, welches besagt, dass für diese Arbeiten der Vermieter zuständig ist.



Ferner kann der Vermieter keinen Schadenersatz für die Unterlassung fordern.

Der Mieter, der - obwohl nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet – diese erbringt, kann seine Aufwendungen zurückverlangen. Dabei ist allerdings auf die kurze Verjährung von sechs Monaten zu achten, wobei es auf das Mietende ankommt. Wenn auf das Schreiben des Mieters wegen Erstattung der Kosten vermierterseits keine Reaktion kommt, ist Eile geboten, denn das Mieterschreiben hemmt die Verjährung nicht. Darum ist es in diesem Fall nach etwa fünf Monaten nach Mietende mehr als angeraten, einen Anwalt aufzusuchen. Auch diese Kosten können vom Vermieter zurückgefordert werden.

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

Wer allerdings in eine vollständig renovierte Wohnung einzieht, muss auch in Zukunft Schönheitsreparaturen durchführen bzw. durchführen lassen.

Die meisten Mietverträge aus der Vergangenheit sehen für den Fall eines vorzeitigen Auszuges vor, den Mieter prozentual an den Renovierungskosten zu beteiligen. Auch diese sogenannte Quotenregelung hat der BGH gekippt, weil eine objektiv verlässliche Berechnung des vom Mieter zu zahlenden Betrages nicht vorgenommen werden kann. Das bedeutet, dass der Mieter keinerlei anteilige Renovierungskosten tragen muss, egal ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übernommen wurde. Das heißt aber nicht, dass

derjenige, der eine vollständig renovierte Wohnung übernommen hat, nun keinerlei Renovierungsarbeiten durchzuführen hat. Durch z. B. Bilder o.ä. entstandene Schmutzränder sind selbstverständlich zu beseitigen.

Dem zuvor Dargelegten folgend ist es für einen Neumieter wichtig, nachweisen zu können, in welchem Zustand sich die Wohnung bei Übergabe befand. Es wird dringend empfohlen, ein Übergabeprotokoll zu fertigen, in dem unbedingt festgehalten werden sollte, ob Wände, Decken, Türen und Heizung und Fenster neu gemalert wurden und ob es irgendwelche Abweichungen bzw. Beschädigungen gibt. Auch Fotografien und/oder einen Zeugen können für den Fall der Fälle von Nutzen sein. Das Protokoll sollte von Mieter und Vermieter unterschrieben werden.

(AZ: BHG VII ZR 185/14 u.a.)

Mieterhöhung – Zustimmung durch Zahlung?

Ein Eigentümer schickte seinem Mieter eine Mieterhöhung nach § 558 BGB, die allen Anforderungen genügte, der der Mieter allerdings nicht ausdrücklich zugestimmt hat. Laut § 558 b BGB muss der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Erhalt der Mieterhöhungserklärung zustimmen. Verweigert dieser die Zustimmung, hat der Vermieter binnen drei weiterer Monate Klage auf Zustimmung zu erheben. Dies erfolgte nicht, aber der Mieter zahlte pünktlich die um den Erhöhungsbetrag geforderte Miete.

Für den Vermieter völlig überraschend widerrief der Mieter nach einigen Monaten seine „Zustimmung durch Zahlung“. Misslich ist nun für den Vermieter, dass die Frist zur Klageerhebung auf Zustimmung zur Mieterhöhung verstrichen ist.

Am 13.06.2014 ist die Neufassung des § 312g BGB eingeführt worden. Diese besagt ganz allgemein, dass einem Verbraucher bei Verträgen, die nicht in Geschäftsräumen geschlossen wurden, ein Widerrufsrecht von 14 Tagen zusteht. Nun könnte eingeworfen werden, eine



Mieterhöhung stelle keinen Vertrag dar, aber sie ist eine Vertragsänderung. Darüber wurde der Mieter vom Vermieter aber nicht aufgeklärt, und daher kann der Mieter auch noch nach 12 Monaten und 13 Tagen widerrufen und die Erhöhungsbeträge zurückfordern.

Noch schwerwiegender ist dies für einen Abschluss eines Mietvertrages, wenn dieser außerhalb der Geschäftsräume geschlossen wird und außerdem keine Besichtigung der Wohnung erfolgte und der Mietvertrag nur auf der Basis eines Exposés und per Post geschlossen wird. Fehlt in diesem Fall die Widerrufsbelehrung, kann der Mieter sogar noch im 13. Monat nach Bezug den Widerruf des Mietvertrages erklären, was zu Folge hat, dass er die gesamten Zahlung zurückverlangen kann.

Hierbei ist folgendes von Wichtigkeit:

Der Mieter muss Verbraucher und der Vermieter Unternehmer sein. Verbraucher sein heißt, natürliche Person/en zu sein, die einen Vertrag zu privaten Zwecken abschließt. Der Vertragsabschluss darf also nicht den gewerblich oder beruflich bedingten Tätigkeiten zugerechnet werden können.

Bei Wohnungsunternehmen liegt immer eine Unternehmereigenschaft vor; bei privaten Vermietern kommt es auf den Umfang der Vermietungstätigkeit an, nämlich wenn die Vermietertätigkeit über die reine Vermögensverwaltung hinausgeht und als Hauptsache die Gewinnerzielung und eine ständige Vermietertätigkeit zu verzeichnen ist. Ferner ist ein typisches Anzeichen für die gewerbliche Vermietereigenschaft, wenn ein Büro für Verwaltung wegen der Anzahl der Mietobjekte vorgehalten wird.

Ist nun der Vermieter privatrechtlich Unternehmer – also Wohnungsunternehmen oder größere private Grundstücksverwaltung - und der Mieter Verbraucher, liegt ein Verbrauchervertrag vor.

Daraus folgt: Nur in diesem Fall besteht für den Mieter grundsätzlich das Widerrufsrecht von 14 Tagen hinsichtlich des unterzeichneten Mietvertrages und auch nur dann, wenn der Vermie-

ter umfassend über die Widerrufsmöglichkeiten sowie die Folgen des Widerrufs belehrt hat.

§ § § Rechtsanwalt **Jürgen Technau**
Tätigkeitsschwerpunkte:
Mietrecht, Zwangsvollstreckung
und Familienrecht
Hohenzollerndamm 201 • 10717 Berlin
Telefon 030/86 49 83 30
Telefax 030/86 49 83 38
e-mail j.technau@yahoo.de
www.juergen-technau.de

Bei der Erfüllung der einzelnen Widerrufsmöglichkeiten kann der Vermieter auf den Inhalt des vorliegenden Mietvertrages verweisen, wenn darin die Widerrufsfrist von 14 Tagen und der eventuell vom Mieter zu leistende Wertersatz bei Ausübung des Widerrufs aufgeführt ist.

Ist nun der Vermieter nicht Unternehmer, ändert sich nichts.

Geschäftstätigkeit Jahresrückblick 2014 / Situation 2015

Der Mitgliederbestand bewegt sich relativ konstant zwischen 1500 und 1600. Die Beratungsinintensität in mietrechtlichen Fragen ist weiterhin gegeben.

Die Beratungstätigkeit fand und findet derzeit fast ausschließlich in unserer Geschäftsstelle statt, nach Ausfall einer Mitarbeiterin Ende 2013 ausgeübt durch den hinzugezogenen Rechtsanwalt und den 2. Vorsitzenden.

Die ab Mai 2015 eingestellte Mitarbeiterin ist hierbei einzuarbeiten.

Die Mieten waren in 2014 und bleiben auch in 2015 stabil. Der neue Mietspiegel kommt nach 2013 nunmehr voraussichtlich im Mai/Juni 2015. Eine Überprüfung der Nettokaltmieten bei uns ist frühestens ab 2016 in Abhängigkeit der künftigen allgemeinen Kostenentwicklung angezeigt. Das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist und soll weiterhin unter den Mietspiegelwerten bleiben. Bei Neuvermietung komplett modernisierter Wohnungen ist eine Mietanhebung auf Mietspiegelwert aus Kostengründen erforderlich.

Bei einem unveränderten Bestand von rund 230



Wohnungen erfolgten 12 Wohnungswechsel. Bei acht Wohnungen war eine komplette Modernisierung erforderlich. Der Kostenaufwand bewegt sich hierbei zwischen 15.000 und 30.000 EURO, je nachdem in wie weit Bad, Küche, Fußboden, Elektrik, Fenster und Türen mit abschließender malermäßigen Renovierung vorzunehmen sind.

Als wesentliche energetische Maßnahme erfolgte in 2014 die Dachdämmung bei der Wohnanlage 6, Blumenweg 21 – 24, 12105 Berlin-Mariendorf, hinsichtlich der Häuser Blumenweg 22 – 24. Vorerst zurückgestellt wurden die Häuser Blumenweg 21 und 21 A, da hier die Möglichkeit der Aufstockung geprüft werden soll. Die um vorgezogene Reparaturen z.B. Dachrinnen bereinigten Gesamtkosten für die eigentliche Dämmung beliefen sich rund 92.000 EURO. Die mögliche energetische Modernisierungsumlage von 11 % der Gesamtkosten wurde auf 50 % reduziert und führte ab 01.04.2014 zu einer Mieterhöhung von 0,22 / 0,14 EURO / m²/Monat für die unmittelbar betroffenen Wohnungen in Blumenweg 22 – 24 bzw. mittelbar betroffenen Wohnungen in Blumenweg 21 und 21 A.

Wie zuvor in 2012 bei der Wohnanlage 5, Stubenrauchstr. 38 / Fehlerstr. 6, 12161 Berlin-Friedenau, wurden die Dämmmaßnahmen nur gezielt vorgenommen und auch dort die mögliche Mieterhöhung für die energetische Modernisie-

rung auf die Hälfte reduziert.

In 2014 wurde mit dem Ausbau einer Dachgeschosswohnung im Blumenweg 14 A in Berlin-Mariendorf begonnen, deren Fertigstellung im Frühjahr 2015 erfolgte und die ab 01.05.2015 vermietet wurde. Entsprechende Erfahrungen ergaben sich bereits aus dem Dachgeschossausbau einer Wohnung der Wohnanlage 1, Bismarckstr. 46 in Berlin-Steglitz in 2011 / 2012.

Die Dachgeschosswohnung Blumenweg 14 A stellt nun das Pilotprojekt für den geplanten Dachgeschossausbau in Bismarckstr. 46 – 47 C, 12169 Berlin-Steglitz, mit 13 Wohnungen dar.

Die Wohnanlage ist denkmalgeschützt und damit die Hürde des Denkmalschutzes hoch, die aber in zähen Verhandlungen erst kürzlich genommen werden konnte, so dass nunmehr der Erteilung des Bauvorbescheides nichts mehr im Wege stehen dürfte. Die Planung in Richtung Baugenehmigung und möglichem Beginn eines ersten Bauabschnitts in 2015 läuft.

Die Finanzierung ist zu einem großen Teil aus Eigenkapital gesichert im Rahmen der Beschlussfassung über den Haushaltsplan 2015 durch erweiterten Vorstand und eben der Mitgliederversammlung, zu der ich Sie herzlich einlade.

Wehnert - 1. Vorsitzender

€uro-Überweisung

Für Überweisungen in Deutschland, in andere EU-/EWR-Staaten und in die Schweiz in Euro. Bitte Meldepflicht gemäß Außenwirtschaftsverordnung beachten!

Angaben zum Begünstigten: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 35 Stellen)	
Mieterbund Steglitz e.V.	
IBAN	DE 59 1007 0848 0374 6856 00
BIC des Kreditinstituts (8 oder 11 Stellen)	
DEUTDE33 3305 0510 0006 8833 9909 0000 0001 1010 1010 1010	
Betrag: Euro, Cent	
25,00	
Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Überweisenden - (nur für Begünstigten)	
MITGLIEDSNUMMER	
noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 2 Zeilen à 35 Stellen)	
JAHRESBEITRAG 2015	
Angaben zum Kontoinhaber: Name, Vorname/Firma, Ort (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)	
IBAN	DE 16
Datum	Unterschrift(en)

SEPA

