

Mieterbund – Nachrichten

No. 1



Mai 2016

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Verkehrsverbindungen
zur Mitgliederversammlung:

Busse 282, 101, M 48, 248 Haltestelle: 282 Schildhorn-/Ecke Gritzner Str.

Einladung

Die diesjährige

Mitgliederversammlung

(§ 10, Ziff. 1 der Satzung)

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

Montag, dem 27. Juni 2016

Beginn 19.00 Uhr - Einlass ab 18.30 Uhr -

in der

Achtung: neuer Versammlungsort!

***Ev. Kirche Patmos-Gemeinde Berlin-Steglitz
Gritznerstr. 18 - 20, 12163 Berlin – Steglitz***



stattfinden.

Anfahrtsskizze Seite 8

**Tagesordnung der Mitgliederversammlung am 27.06.2016:**

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2015
3. Bilanz per 31.12.2015 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2015
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2015 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2015
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015
8. Haushaltsplanfestsetzung für 2016
9. Verschiedenes

Zu Ihrer Vorabinformation liegen die Bilanz per 31.12.2015 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 sowie der Haushaltsplan für 2016 in der Zeit vom 20.06. – 24.06.2016 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 27.06.2016, bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Klaus Wehnert – 1. Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 3	Editorial – Beitragszahlung – Impressum -
Seite 3 - 7	Mietrechtliches
Seite 7	Überweisungsträger
Seite 8	Anfahrtsskizze



Editorial

Im Mittelpunkt dieser Ausgabe der Mieterbund-Nachrichten steht die Einladung zur diesjährigen Mitgliederversammlung, die turnusgemäß im ersten Halbjahr stattfindet.

Der relativ späte Termin am 27.06.2016 ist einerseits dem Fußball aus Rücksichtnahme auf die Spiele der deutschen Nationalmannschaft geschuldet, andererseits steht uns die bisherige Tagungsstätte im Steglitzer Seniorenheim am Seelerweg nicht mehr zur Verfügung. Das zuständige Bezirksamt sieht sich dazu personell und organisatorisch nicht mehr in der Lage.

Der neue Versammlungsort ist der Einladung zur Mitgliederversammlung unter Verweis auf die Anfahrtsskizze auf Seite 8 zu entnehmen.

Wenn auch keine Neuwahl des Vorstandes ansteht - diese erfolgt erst in 2017 – so werden doch mit dieser Mitgliederversammlung durch den Dachgeschossausbau in der Wohnanlage, Bismarckstr. 46 - 47 c, 12169 Berlin-Steglitz, lt. Haushaltsplan 2016 entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt.

Ich freue mich, Sie auf der Mitgliederversammlung begrüßen zu können.

Klaus Wehnert
1. Vorsitzender

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, trotz Zahlungserinnerung im März 2016, 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.

Mietzahlung

Die fällige Mietzahlung muß spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats gezahlt werden. Der BGH (Bundesgerichtshof) hat nun entschieden, dass der Vermieter dem Mieter eine Karenzzeit von 3 Tagen zu gewähren hat. Da aber die Sparkassen und Banken üblicherweise am Samstag nicht arbeiten, darf ein Sonnabend im Mietrecht auch nicht als Werktag berücksichtigt werden. (AZ.: VIII ZR 129/09)

Fotos zur Vermarktung einer gekündigten Wohnung

Nachdem Mieter ihre Wohnung gekündigt haben, beabsichtigten häufig Vermieter oder beauftragte Makler bei einer Inaugenscheinnahme des Wohnungszustandes Fotos zur Herausstellung der Vorteilhaftigkeit des Objektes für Onlineanzeigen vorzunehmen, ohne den Mieter um Erlaubnis zu fragen.

Muss dies der Mieter gestatten?

Klare Antwort: Nein, da die Veröffentlichung eines Exposés mit diesen Aufnahmen einen wesentlichen Eingriff in die Privatsphäre des Mie-

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



ters darstellen würde. Erteilt der Mieter die Erlaubnis nicht, muss bis zur Räumung der Wohnung gewartet werden.

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

Miet- oder Kaufinteressenten kann der Altmietler ebenfalls die Fertigung von Fotos untersagen. Verletzen Vermieter oder Interessenten das Fotoverbot, darf der Altmietler sie der Wohnung verweisen.

Wenn Fotos aber zur Dokumentation von Schäden (Rohrbruch usw.) gemacht werden sollen, sind sie zu dulden.

Bis zum Ablauf des Mietvertrages besitzt der Mieter das Hausrecht. Das heißt allerdings nicht, dass er sich jeglicher Mitarbeit bei Nachnutzung verweigern kann.

Um Besichtigungen der Wohnung durch Interessenten durchführen zu können, hat der Altmietler auf die Bedürfnisse des Vermieters, hier Weiterverwertung, Rücksicht zu nehmen und diese somit zu ermöglichen. Das bedeutet, dass entsprechende Termine rechtzeitig zu vereinbaren sind, wobei auf die besonderen Belange des Mieters hinsichtlich Uhrzeit, Arbeitszeit usw. Rücksicht zu nehmen ist, anderenfalls der Zutritt zur Wohnung verweigert werden kann.

Sollte sich der Altmietler allerdings komplett weigern, Besichtigungen zuzulassen, wird er sich schlimmstenfalls mit Schadenersatzforderungen konfrontiert sehen.

Neues zur Mietpreisbremse

Bereits in den Ausgaben zwei und drei im Jahr

2015 haben wir uns mit der ab 1.06.2015 geltenden Mietpreisbremse beschäftigt.

Kaum war die Tinte unter dem Mietrechtsnovellierungsgesetz trocken, plante das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz unter Leitung von Bundesminister Heiko Maas Mietrechtsänderungen, die allerdings bereits im Koalitionsvertrag stehen. Ein entsprechender Gesetzentwurf wird seit Herbst 2015 erarbeitet.

Das Erstellen eines Mietspiegels soll demnach auf eine breitere Basis gestellt werden. Danach werden z.B. die bisherigen Lagekriterien „einfache, mittlere, gute“ eine Ergänzung, z.B. „sehr gute Lage“, erfahren. Auch Ausstattung, energetische Beschaffenheit und statische Anforderungen sind auf dem Prüfstand. Es sollen also die Grundsätze zur Erstellung von Mietspiegeln diversifizierter definiert werden, um dann hoffentlich anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen standzuhalten und weiteren juristischen Verfahren die Grundlage zu entziehen.

Malermeister

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

So wird u.a. vom Deutschen Mieterbund gefordert, in den Mietspiegeln statt der bisher eingehenden Mieten der letzten vier Jahre die der letzten zehn Jahre zur Berechnung heranzuziehen. Das würde bedeuten, dass auch die in diesen sechs Jahren niedrigeren Preisvereinbarungen bei Neuvermietung einfließen und somit geringere Spannenwerte ergäben. Der Gesetz sieht nunmehr eine Zeitspanne von 8 Jahren vor.

Auch die elfprozentige, zeitlich unbefristete Modernisierungsumlage der Investition steht auf



dem Prüfstand. Wünschenswert wäre neben einer Reduzierung des Umlageprozentsatzes auch ein auf die Amortisation der Modernisierungskosten abgestellter Zeitraum. Im Koalitionsvertrag steht eine Absenkung auf zehn Prozent, das Justizministerium soll allerdings acht Prozent als ausreichend erachten.

Kleinvermieter (wie lautet die Definition?) sollen auch eine Modernisierungspauschale geltend machen können, dann aber nur eine vierprozentige Umlage vornehmen dürfen.

Ferner sollen Mieter, auf die Mehrkosten durch Modernisierungen zukommen, künftig eine finanzielle Härte geltend machen können, wenn die Bruttomiete mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens übersteigt.

Laut Referentenentwurf soll die Miete nach einer Modernisierung auch eine Kappungsgrenze erhalten, nach der die Miete nach einer Modernisierung in acht Jahren um maximal 50 Prozent und höchstens drei Euro pro Quadratmeter steigen darf.

Eine Umgestaltung von Wohnraum hinsichtlich spezieller Bedürfnisse älterer oder behinderter Personen soll danach auch als Modernisierung gelten.

Der Mieterschutz soll bei ordentlicher und außerordentlicher (fristloser) Kündigung angeglichen werden.

Im Mietrecht gelten bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges besondere Schutzvorschriften.

Zahlt der säumige Mieter innerhalb von zwei Monaten, nach Rechtskraft des Räumungstitels doch noch, wird die Kündigung unwirksam. Diese Schutzklausel gibt es bei der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges bisher nicht.

BGH-Urteil zu Mieterhöhungen

Bei Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB hat

der Bundesgerichtshof mit Urteil Az. VIII ZR 266/14 entschieden, dass nur die „tatsächliche“ Wohnungsgröße zur Erzielung einer angemessenen, am örtlichen Markt orientierte Miete maßgeblich ist.

Damit gibt der BGH seine bisherige Rechtsprechung auf, dass sich der Vermieter an die im geschlossenen Mietvertrag angegebene Wohnfläche halten muss, wenn die Abweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt, was umgekehrt, wenn also die „tatsächliche“ Wohnfläche kleiner als angegeben ist, ebenso Gültigkeit hat.

Ergebnis: Die Grundlage von Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB kann der Vermieter nur anhand der „tatsächlichen“ Wohnfläche vornehmen.

Der BGH hat sich allerdings nicht dahin gehend geäußert, ob die „tatsächliche“ Wohnfläche nun auch für Betriebskostenabrechnungen Gültigkeit besitzt.

Ferner ergibt sich nun die Frage, ob Altmietern eine Neuberechnung ihrer Miete verlangen können, wenn die Wohnfläche im Mietvertrag zu hoch angesetzt wurde oder gar die Miete entsprechend mindern können.

Das Risiko unzutreffender Wohnflächen im Mietvertrag trägt allein der Vermieter.

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



Kommentar hierzu

Eine tatsächliche Miete gibt es nicht.

Wer schon einmal gebaut, umgebaut oder auch nur einen Schrank in eine Nische eingepasst hat und dabei mehrmals Messungen vornahm, weiß, wovon wir hier sprechen, denn zwei Messungen weisen „drei verschiedene Werte“ auf. Bei der Erstellung eines Aufmaßes für die gesamte Wohnung ist es viel komplizierter. Hier können Messungenauigkeiten, Vergessen von kleinen Nischen, Ecken oder unterschiedliche Spielräume der Wohnflächenverordnung – Balkonansatz mit 50 oder 25 Prozent – zu erheblichen Differenzen führen. Auch hierzu hat der BGH nichts gesagt.

Jackpot oder Kaffeepot?
Sie wissen es nicht? Wir schon!

Manchmal muss es unkompliziert sein.
Von der Bewertung bis hin zur Versteigerung -
wir sind für Sie da. Ohne Risiko.

PROTZAUKTIONEN
Einsteinufer 63a
10587 Berlin
030 915 22 88 8
www.protzauktionen.de

Einzelne Zimmer nicht kündbar

Ein Vermieter kann einen Wohnungsmietvertrag nur insgesamt kündigen. Einzelne Zimmer wegen Eigenbedarfes - auch in einer sehr großen Wohnung – können also nicht gekündigt werden.

Dies gilt auch für Nebenräume wie Keller, Dachboden sowie Garten und/oder Garage, sofern dies in einem Mietvertrag vereinbart wurde. In diesem Fall liegt ein einheitlicher Mietvertrag vor, was zur Folge hat, dass z. B. die Garagenmiete nicht erhöht werden kann.

Ein z. B. gesondert geschlossener Garagenmietvertrag dagegen ist unabhängig vom Wohnungsmietvertrag separat kündbar. Die Verträge stellen keine Einheit dar. Jede Vertragspartei kann das

Mietverhältnis über eine Garage kündigen. Im Normalfall wird eine Kündigungsfrist im Garagenmietvertrag aufgenommen. Sollte ein Garagenmietvertrag über unbestimmte Zeit geschlossen worden sein, kann er im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeit gem. § 580 a BGB jeweils bis zum dritten Werktag eine Monats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden.

Wildschweine

Sowohl in Zeitungen als auch im Regionalfernsehen unserer Stadt wird immer häufiger über Wildtiere wie Waschbären, Füchse und besonders Wildschweinen berichtet, die sich offensichtlich in der Stadt, zumindest in den „grünen“ Bezirken, sehr wohl fühlen und für nicht unerhebliche Schäden sorgen.

Wenn nämlich Wildschweine Gärten durchwühlen, ist es mit der erhofften Blütenpracht vorbei.

Ist das mit Garten versehene Objekt nun angemietet worden, ist der Vermieter in der Pflicht. Er hat deshalb dafür Sorge zu tragen, den Mieter mit geeigneten Mitteln vor dem Eindringen zu bewahren und einen stabilen Zaun zu installieren, da Wildschweine nicht allgemeinen Lebensrisiko gehören, was auch für unmittelbar am Wald belegene Grundstücke gilt. (Urteil des LG Berlin vom 21.12.2015, AZ: 67 S 65/14)

Personenaufzug

Häufig müssen Mieter für über gehobene Ausstattung verfügende Wohnungen einen höheren Mietpreis zahlen. Daher können sie auch verlangen, dass der Standard der Ausstattung erhalten bleibt. Das Amtsgericht München urteilte kürzlich, dass ein Vermieter den Ausbau eines Personenaufzuges nicht ohne entsprechenden Ersatz vornehmen könne und somit diesen im Zweifel wieder zu installieren hat. (Urteil AG München AZ: 425 C 11160/15)



Heizkostenabrechnung

Der Eigentümerverband Haus & Grund teilt mit, dass Vermieter bei Ausfall eines Verbrauchserfassungsgerätes den Verbrauch notfalls auch schätzen können, allerdings nur für eine Abrechnungsperiode. Dabei muss sich der Vermieter an die Heiz- und Warmwasserbräuche in einem vergleichbaren Zeitraum halten. Diese Verlautbarung stellt allerdings keine Neuerung dar, sondern ist bereits in § 9 a der Heizkostenverordnung aufgeführt.

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

SEPA-Überweisung/Zahlschein

Für Überweisungen in Deutschland und in andere EU-/EWR-Staaten in Euro.

Name und Sitz des Überweisenden Kreditinstituts BIC

Angaben zum Zahlungsempfänger: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 35 Stellen)

MIETERBUND STEGLITZ e. V.

IBAN **DE 5 9 1 0 0 7 0 8 4 8 0 3 7 4 6 8 5 6 0 0**

BIC des Kreditinstituts/Zahlungsdienstleisters (8 oder 11 Stellen) **DEUTDE33HAN**

Betrag: Euro, Cent **2 5,00**

Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Zahlers
Jahresbeitrag 2016, Mitgliedsnummer:

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 2 Zeilen à 35 Stellen)
Name:

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

IBAN **08**

Datum Unterschrift(en)

Schreibmaschine: normale Schreibweise!
Handschrift: Blockschrift in GROSSBUCHSTABEN und dabei Kästchen beachten!



**Ev. Kirche Patmos-Gemeinde
Berlin-Steglitz
Gritznerstr. 18 – 20
12163 Berlin – Steglitz**

