

Mieterbund – Nachrichten

No. 2



September 2015



Ufer Teltowkanal bei Wohnanlage 2, 4, 6 (Gersdorfstr. / Blumenweg)

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Editorial Bericht über die Mitgliederversammlung 2015 Impressum
Seite 3	Mietrechtsnovellierungsgesetz = Mietpreisbremse
Seite 5	Haushaltsplan 2015
Seite 6/7	Bilanz 31.12.2014
Seite 8	Gewinn- & Verlustrechnung 2014



Editorial

Liebe Vereinsmitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,
der Bericht über die diesjährige Mitgliederversammlung am 11.6.2015 ist in dieser Ausgabe der Mieterbund-Nachrichten mit Jahresabschluss 2014 und Haushaltsplan 2015 enthalten.

Hierzu sei auch auf die Mieterbund-Nachrichten Mai 2015 verwiesen mit dem Artikel zur Geschäftstätigkeit 2014/2015.

Zum Dachgeschossausbau ist zu bemerken, dass hier die Möglichkeit wahrgenommen werden soll, in Berlin dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und dies zu bezahlbaren Mieten.

In diesem Zusammenhang ist der Artikel über Mietbremse in der gegenwärtigen Situation auf dem Berliner Mietermarkt informativ.

Herzlichst Ihr Klaus Wehnert

1. Vorsitzender

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

Bericht über die Mitgliederversammlung 2015

Abweichend zu den Vorjahren wird an dieser Stelle in Kurzform und in Beschränkung auf das Wesentlichste über die Mitgliederversammlung vom 11.6.2015 berichtet:

Zum TOP 3 „**Geschäftsbericht für 2014**“ teilt der 1. Vorsitzende, Herr Wehnert, u.a. mit:
Seit 1.5.2015 ist mit Frau Burmeister eine neue Mitarbeiterin beim Mieterbund beschäftigt. Sie ist vorrangig mit der Hausverwaltung betraut und wird zukünftig auch Mitgliederberatungen durchführen.

In der WA 1, Bismarckstr. 46 - 47c ist der Dachgeschossausbau in Planung. Beabsichtigt ist die Errichtung von 13 neuen Wohnungen. Die Planungen befinden sich noch in einem sehr frühen Stadium, ein Bauvorbescheid ist beantragt aber wegen notwendiger Abstimmungen u.a. mit dem Denkmalamt noch nicht ergangen. Vergl. hierzu auch die Ausführungen zu TOP 10.

Zu den TOP 4 „**Bilanz per 31.12.2014 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2014**“, TOP 5 „**Bericht der Kassenprüfer**“, TOP 6 „**Aussprache über die Punkte 2 – 4**“ und TOP 7 „**Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2014 mit Gewinn – und Verlustrechnung**“:

Schatzmeister Woltersdorf erläutert die in diesem Heft abgedruckte Bilanz per 31.12.2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2014. Die Kassenprüfer haben den Jahresabschluss 2014 in der Zeit von Ende März bis Mitte Mai 2015 geprüft unter besonderer Berücksichtigung der Großaufträge in der Wohnanlage 2 (Gersdorfstr. / Blumenweg), in der Wohnanlage 6 (Blumenweg 21 – 24) und der Bauvorhaben im Blumenweg 14a und der Bismarckstr. 46-47c. Sie kamen zu der Feststellung, dass eine vollständige und im Rahmen der geltenden einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zutreffende Darstellung des Jahresabschlusses vorliegt.

Die Mitgliederversammlung stimmt der Bilanz per 31.12.2014 und der Gewinn- und Verlustrechnung 2014 einstimmig zu.

Unter dem TOP 8 „**Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014**“ erteilt die Mitgliederversammlung dem Vorstand einstimmig Entlastung.

Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein)
des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.
Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin - Steglitz
Telefon 7 96 55 82, Fax: 7 95 30 79

Bankverbindung: Berliner Bank
IBAN: DE59100708480374685600
BIC (Swift): DEUTDEDB110

Email info@mieterbund-steglitz.de
V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert



Zum TOP 9 „**Haushaltsplanfestsetzung für 2015**“ erläutert Schatzmeister Woltersdorf den in diesem Heft abgedruckten Haushaltsplan 2015. Die Mitgliederversammlung stimmt dem Haushaltsplan bei zwei Gegenstimmen zu.

Zum TOP 10 „**Verschiedenes**“ äußern mehrere Mitglieder Bedenken gegen den beabsichtigten Dachgeschossausbau in der Wohnanlage 1. Insbesondere halten sie den Baukörper statisch nicht für geeignet, einen Dachgeschossausbau tragen zu können. Zudem haben sie Sorge, dass durch die Ausbauarbeiten ihre Gesundheit gefährdet werden könnte, z.B. durch herabfallende Decken oder Wohnungseinbrüchen zu verzeichnen wären. Hierzu versicherte der Vorstand, dass es selbstverständlich nur zu dem Ausbau kommt, wenn er von dem zwingend einzuschaltenden Statiker für unbedenklich erklärt würde. Wenngleich der Vorstand keine Garantie für unangenehme Vorkommnisse geben kann, so wird er dennoch alles versuchen, die Maßnahmen mit der geringstmöglichen Belastung für die Mieter durchzuführen.

natürlich ihre Sichtweisen der Angelegenheit in dem Gesetz aufgenommen sehen, aber streng genommen hat sich verglichen mit den Entwürfen - siehe Ausgabe Nr. 3 der Mieterbund-Nachrichten 2014 – leider nicht viel getan.

Dennoch ist gerade für Berlin die auf 10 % über dem ortsüblichen Mietpreiswert festgelegte Begrenzung durchaus wichtig, denn in keiner anderen Stadt / Gemeinde ist der Unterschied zwischen den Mietpreisen in Altverträgen von Wohnungsnutzern und den am Markt angebotenen Wohnungen so groß. Die Durchschnittsmiete nach dem neuen Mietspiegel beläuft sich auf Euro 5,84 pro m² und Monat/netto-kalt. Ein Blick auf die Immobilienrubrik Berliner Zeitungen oder einschlägiger Immobilienportale im Internet weisen für beziehbare ganz andere Preise auf, nämlich ab Euro 8,-/m² aufwärts. So ist es für Hauseigentümer durchaus reizvoll, den Mietpreis nach Freiwerden der Wohnung drastisch anzuheben. Dies soll durch die Mietpreisbremse verhindert werden. Denn, wenn der mittels des Berliner Mietspiegels ermittelte ortsübliche Mietpreis bei einer Wohnung z. B. Euro 6,-/m²/Monat ergibt, dann liegt der mietspreisrechtliche Höchstwert bei Euro 6,60/m²/Monat.

§ § § 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

Mietrechtsnovellierungsgesetz Mietpreisbremse

Seit dem 1.06.2015 gilt für ganz Berlin die Mietpreisbremse, die in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in der gesamten Bundesrepublik Deutschland gelten soll, um den rasanten Anstieg der Wohnungsmieten abzumildern. Damit war Berlin Vorreiter.

Aber was ist dabei nun herausgekommen? Die Koalitionsparteien haben sich lange gestritten und Eigentümer- und Mieterverbände wollten

Wenn man der Meinung ist, dass der Mietpreis der neuen Wohnung über diesem Wert liegt, so sollte man zuerst auf den Mietpreisspiegel zurückgreifen und selbst rechnen. Mit dem Berliner Mietspiegel kann für jede Wohnung, abhängig von Lage, Baujahr, Größe und Ausstattung recht genau die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter ermittelt werden. Liegt der geforderte Mietpreis über 10 % über dem Mietspiegelwert, sollte der Vermieter schriftlich um Auskunft über die Preisfindung gebeten werden. Ferner muss der Mieter den Vermieter unter Verweis auf die auf der Basis des Mietspiegels errechneten Überschreitung der Kappungsgrenze rügen. Anderenfalls kann er die gegebenenfalls zu viel gezahlte Miete vom Zustellungszeitpunkt vom Vermieter nicht zurückfordern.

Im ersten Halbjahr dieses Jahres hat das AG Charlottenburg AZ 235 C 133/2015 aber nun ge-



urteilt, dass der Mietspiegel keine ausreichende Beweiskraft entfalten würde, da er nicht nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt sei.

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

Das Landgericht Berlin AZ 18 S 411/13 kippte als nächsthöhere Instanz das Urteil und versagte in einem konkreten Mietrechtsstreit dem Vermieter den Anspruch auf eine Mieterhöhung, die deutlich oberhalb der mittels Berliner Mietspiegel 2013 errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Hier ging es um eine Wohnung nahe dem Stuttgarter Platz in Charlottenburg, wobei der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen mit fünf Vergleichswohnungen begründete und eine Erhöhung von Euro 708,- auf Euro 850,- nettokalt/Monat verlangte.

Da die Revision gegen dieses Urteil nicht zugelassen wurde, können Mieter und Vermieter wie gewohnt den Mietspiegel bei der Berechnung und Kontrolle von Mieterhöhungen sowie auch bei der Ermittlung der zulässigen Miete bei Neuvermietung unter Berücksichtigung der Regelungen der Mietpreisbremse nutzen.

Wenn der bisherige Mietpreis einer Wohnung bereits über dem Mietspiegelwert lag, muss der Vermieter bei Neuvermietung keine Mietpreissenkung vornehmen. Ferner sind Wohnungen, die umfassend saniert und modernisiert wurden, wobei als Maßstab für umfassend etwa ein Drittel der Kosten für den Neubau dieser Wohnung gilt, ausgenommen. Gleiches gilt für ab Oktober 2014 fertiggestellte Wohnungen. Weitere Mieterhöhungen müssen sich danach allerdings am Mietspiegel orientieren oder bei Neuvermietung Mietspiegelwert plus 10%.

Bei den wohnwertverbessernden Maßnahmen können Vermieter weiterhin 11 % per anno der entsprechenden Modernisierungskosten (z.B. Fahrstuhlneubau) auf die Mieter umlegen.

Neben dieser Modernisierungskostenumlage von 11 % können bei Wohnungen, die „normal“ modernisiert wurden, die Vermieter auf die ortsübliche Vergleichsmiete der „unmodernisierten“ Wohnung 10 % aufschlagen.

Neu einführt ist, dass die Maklercourtage nun derjenige zu zahlen hat, der ihn beauftragt, was in der Regel der Vermieter ist.

Dieses Gesetz ist keine Hilfe zur fühlbaren Linderung geschweige der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Zu viele Ausnahmen und schwer überprüfbare Angaben werden nur kleine Erfolge bei der Eindämmung von Mietsteigerungen bringen. Wie soll ein Neumieter beispielsweise die Angabe eines Vermieters, der Vormieter habe bereits eine höhere als den ortsüblich zulässigen Vergleichswert gezahlt, stichhaltig überprüfen, der dem Neumieter unbekannt ist. Wie verhält es sich mit den Angaben über die Kosten der Modernisierung innerhalb der letzten drei Jahre. Der Neumieter hat zwar einen Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter, aber wenn dieser die Auskünfte verweigert, bleibt zu guter Letzt nur der Rechtsweg (S. Abs. 4) und damit ganz sicher ein gestörtes Mietverhältnis.

In den Sonntagsausgaben der Berliner Morgenpost und des Tagesspiegels vom 30.08.2015 werden die vorstehenden Knackpunkte noch einmal thematisiert. Danach fordert der Berliner Mieterverein zur Schaffung von Rechtssicherheit, dass Vermieter zur Vorlage von Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete, Modernisierungen und „alter Miete“ verpflichtet werden müssen.

Dem können wir uns nur anschließen.

Eine Nachbesserung des Gesetzes scheint nach Aussagen der Parteien derzeit allerdings wenig realistisch zu sein, obwohl auch aus Parteien



vereinzelt gefordert, weil in der jetzigen Form das Gesetz den Erwartungen nicht gerecht werden kann und wegen der Rechtsunsicherheiten zu einer Vielzahl von Gerichtsverfahren führen wird.

Alles in allem: nichts wirklich Erfreuliches!



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

Haushaltsplan für das Geschäftsjahr 2015

Laufende Einnahmen

Hausbewirtschaftung	1.580.000 €	
Vereinsbereich	42.000 €	
Kapitalerträge	1.000 €	1.623.000 €

Laufende Ausgaben

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	545.000 €	
Personalaufwand	391.000 €	
Sonstige Aufwendungen	50.000 €	
Kapitaldienst für Grundschulden	47.000 €	
Steuern - Grundsteuern	44.000 €	
Anschaffung / Erhaltung Sachanlagen	3.000 €	1.080.000 €

Verfügbare Mittel

für Großreparaturen, Modernisierung		543.000 €
-------------------------------------	--	-----------

Mittelverwendung

WA 2: Treppenhäuser:Restarbeiten Tischler, Maler Bodenbelag, Elektriker	20.000 €
WA 2: Dachdämmung Gersdorfstr. 50	20.000 €
WA 2/4: Müllboxerweiterung	13.000 €
Modernisierung von Einzelobjekten bei Mieterwechsel	107.000 €
	160.000 €

WA 1 Dachgeschossausbau

Bismarckstr. 46 – 47 c Gesamtkosten	2.100.000 €	
[Vorkosten 2014	13.000 €]	
1. Bauabschnitt incl. Architekten u. Baunebenkosten		900.000 €

Summe

finanziert aus Reserve	560.000 €	1.060.000 €
Überschuss 2015	500.000 €	1.060.000 €
Finanzierungsbedarf 2015		0 €
Finanzierungsbedarf 2016		
Dachgeschoss Bismarckstr.		
Rest	1.200.000 €	
aus lfd. Überschuss	400.000 €	
Restfinanzierung 2016	800.000 €	

Nach Erörterungen in den Sitzungen des erw. Vorstand
 am 11.12.2014, 19.02.2015, 19.03.2015
 Zur Beschlussfassung des erw. Vorstand am 21.05.2015
 12169 Berlin – Steglitz, den 13.05.2015

Der Vorstand
 Wehnert Woltersdorf



Bilanz per 31.12.2014

Aktiva

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€	T€
A	<u>Anlagevermögen</u>		
	<u>Sachanlagen</u>		
1.1.	Grundstücke mit Wohnbauten	429.658,15	
1.2.	Sonstige Gebäude	<u>154.709,00</u>	365
		584.367,15	
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.378,81	20
B	<u>Umlaufvermögen</u>		
I.	<u>Vorräte</u>		
1.	Unfertige Leistungen	504.708,82	
2.	Andere Vorräte	<u>59.031,01</u>	609
		563.739,83	
II.	<u>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1.	Mietforderungen	5.360,85	
2.	Rückständige Beiträge	351,13	
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.983,51</u>	9
		7.695,49	
III.	<u>Geldbestände</u>		
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	825.755,44	
2.	Kassenbestand + Portokasse	<u>851,79</u>	663
		826.607,23	
C	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	2.412,63	<u>2</u>
		<u>2.004.201,14</u>	1.668
	<u>Treuhandverhältnisse</u>		
	In Bilanz nicht ausgewiesene treuhänderisch verwaltete Mieterkautionen	111.758,00	105



Passiva

		2014	2013
	€	€	T€
A	<u>Eigenkapital</u>		
	Vereinsvermögen – Stand 31.12.89	402.261,70	402
	Rücklage für Dachgeschossausbau WA 1		250
	Vortrag	250.000,00	
	aus Überschuss 2014	<u>250.000,00</u>	
	Verlustvortrag	77.960,19	
	Bilanzgewinn	<u>136.813,18</u>	<u>-78</u>
	Eigenkapital insgesamt	961.114,69	574
B	<u>Rückstellungen</u>		
	Sonstige Rückstellungen	111.917,31	154
C	<u>Verbindlichkeiten</u>		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.092,99	335
2.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.196,41	5
3.	Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	553.496,38	549
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.995,82	28
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.580,12</u>	9
D.	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	<u>12.807,42</u>	<u>14</u>
		<u>2.004.201,14</u>	1.668

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfasst sind.

12169 Berlin, 11.03.2015

Der Vorstand

Wehnert
1. Vorsitzender

Woltersdorf
Schatzmeister

Die vorstehende Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden von uns geprüft und für richtig befunden.

12169 Berlin, 05.05.2015

Kassenprüfer

Tenz

Schulz



**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2014	2013 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	1.595.875,68 €	1.569
b) aus Vereinsbereich	<u>42.300,50 €</u>	<u>44</u>
	1.638.176,18 €	1.613
2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Betriebskosten	411.718,31 €	402
b) Aufwendungen für Instandhaltungen	379.487,84 €	335
c) Aufwendungen für Vereinsbereich	<u>15.992,30 €</u>	<u>7</u>
	807.198,45 €	744
3. Rohergebnis	830.977,73 €	869
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	336.803,15 €	306
b) Soziale Abgaben	<u>62.459,49 €</u>	<u>62</u>
	399.262,64 €	
5. Abschreibungen/Zuf. Wertbericht.		
a) auf Sachanlagen	10.283,52 €	14
b) GWG ab 150,01 - 1.000,00 €	470,28 €	2
c) auf Forderungen Vermietung	13.022,46 €	-2
d) auf Forderungen Verein	<u>1.478,30 €</u>	<u>1</u>
	25.254,56 €	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.980,15 €	68
7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	10.128,26 €	8
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.597,18 €	13
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	388.011,46 €	415
10. Außerordentlicher Ertrag	42.500,00 €	0
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00 €	0
12. Sonstige Steuern	43.698,28 €	44
Jahresüberschuss	386.813,18 €	371
Einstellung in Rücklage für Dachgeschossausbau WA 1	<u>250.000,00 €</u>	<u>250</u>
Bilanzgewinn	136.813,18 €	121

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Aufwendungen und Erträge erfasst sind.
12169 Berlin, 11.03.2015

Der Vorstand

Wehnert Woltersdorf
1. Vorsitzender Schatzmeister