

# Mieterbund – Nachrichten

No. 3



Dezember 2014



**Dachgeschossausbau WA 2, Blumenweg 14a in Berlin-Mariendorf**

**Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.**

**Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen**

Seite 2

Seite 3

Seite 4

Seite 5

Seite 6

Seite 7

Seite 8

## Inhaltsverzeichnis

Editorial / Impressum

Mitgliedsbeitrag 2015

Soziales Wohnen ./ Mietpreisbremse

Geräusche durch haustechnische Anlagen

Deutschlands Stromverbrauchsvergleich

Informationen zur Mietkaution

Weihnachtsgedicht

Sepa-Lastschriftmandat



## Editorial

Nach statistischen Verlautbarungen muss im Durchschnitt ein Viertel des Einkommens für Miete aufgewendet werden, was aber auch heißt, dass bedeutet bei höherem Einkommen weniger, bei niedrigerem mehr als ein Viertel!

Der Mieterbund hält sich bei der Mietpreisentwicklung entsprechend der satzungsgemäßen Vorgabe zurück, hierzu der Artikel „Soziales Wohnen“.

Bei der energetischen Sanierung wird von uns nicht allumfassend gedämmt, sondern in der Regel nur an den kritischen Bauteilen wie z.B. Dächern, Giebel, Nordseite der Fassaden.

Der Gesetzgeber hat sich bisher leider nicht zu einer Senkung der Modernisierungsumlage von bisher 11 % entschließen können. Die städtischen Wohnungsgesellschaften reden von einer Selbstbegrenzung von 9 %. Entscheidend ist jedoch hierbei der Umfang der Baumaßnahmen und damit deren Kosten und das u.U. Unter Einbezug von gegenwärtig bereits notwendigen ggfls. vorweggenommenen Reparaturen.

### 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](http://www.atlas-fliesen.de)

Beim Mieterbund werden diese Reparaturfaktoren selbstverständlich herausgerechnet. Auf den verbleibenden Kostenumfang für die eigentliche energetische Sanierung wird nur etwa die Hälfte der zulässigen 11 % erhoben. So geschehen bei

der Dämmung in unserer Wohnanlage in Berlin-Friedenau, Stubenrauchstr. 38/Fehlerstr. 6 und nunmehr bei der Wohnanlage Berlin-Mariendorf, Blumenweg 21 – 24. Das ist unser konkreter Beitrag zur bisher politisch nicht umgesetzten Mietpreisbremse.

Unseren Mitgliedern und Mietern meine besten Wünsche für ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gesundes glückliches Neues Jahr.

Ihr Klaus Wehnert  
1. Vorsitzender

## Mitgliedsbeitrag für 2015

**Der Mitgliedsbeitrag beträgt unverändert 25,00 €. Nach § 8 der Satzung ist er am 1.1.2015 fällig!!**

Bitte geben Sie bei der Überweisung des Mitgliedsjahresbeitrages im Verwendungszweck Ihre Mitgliedsnummer an, sollte Ihnen diese nicht bekannt sein Ihren Vor- und Nachnamen.

Diejenigen, die uns eine Lastschriftermächtigung erteilt haben, müssen sich um nichts kümmern. Wir ziehen den Beitrag 2015 im März 2015 ein.

## Schließungszeit der Geschäftsstelle

Vom **29.12.2014 bis 2.1.2015** bleibt die **Geschäftsstelle** des Mieterbunds Steglitz **geschlossen**.

### 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](mailto:info@mieterbund-steglitz.de)  
V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert



### **Soziales Wohnen beim Mieterbund Steglitz**

Wie kürzlich Presseveröffentlichungen unter Verweis auf das Internetportal Immobilienscout 24.de zu entnehmen war, sind die Mieten in den letzten fünf Jahren in kaum einer anderen Stadt so stark gestiegen wie in Berlin. Gerade in den Städten, in denen das Mietpreisniveau noch moderat war, sei ein Nachholeffekt eingetreten. Durch die in Berlin über fünf Jahre eingetretene Steigerung von 30,8% hat sich nunmehr ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 7,70 Euro netto kalt ergeben. Im Vergleich zu München, wo die Steigerung „nur“ 16,3% betragen hat, ist die Miete aber dennoch günstig, erreicht München inzwischen ein Mietpreisniveau von durchschnittlich gut 13 Euro pro Quadratmeter.



**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

Wir als Mieterbund Steglitz wirken massiv an der Senkung des Durchschnittspreises mit. Unsere Mieten liegen in der Regel noch unter 6 Euro netto kalt.

Weiterer Kostenfaktor des Wohnens sind die Heizaufwendungen. Unter Förderung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ist vom Projektträger co2online der bundesweite Heizspiegel veröffentlicht worden ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)). Darin wurde festgestellt, dass für eine 70qm große Wohnung im Durchschnitt 1.000 Euro aufzubringen waren und die Heizung mit Heizöl am teuersten war, 1.085 Euro, im Vergleich zu Erdgas mit 910 Euro und Fernwärme mit 1.055 Euro.

Auch mit diesen Werten kann sich der Mieterbund messen!

### **Mietpreisbremse?**

Die Bundesregierung hat im Oktober 2014 das Mietraumnovellierungsgesetz, kurz Mietpreisbremse, beschlossen, die nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten soll wie z. B. in Berlin, anderen Großstädten und vielen Universitätsstädten und die jetzt im Rechtsausschuss des Bundestages beraten werden. Welche Kriterien letztendlich zur Anwendung kommen, ist noch nicht entschieden.

Diesem Beschluss zufolge dürfen in Bestandsbauten die „neuen“ Mieten in ausgewählten Gebieten maximal 10 Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen. Ferner sollen die Maklergebühren vom demjenigen bezahlt werden, der ihn beauftragt, also nach dem Prinzip „wer bestellt, der zahlt“. Bislang wurden die Kosten auf den Mieter abgewälzt.

Ausgenommen sind davon bislang Neubauten und die Neuvermietung von umfassend modernisierten Gebäuden. Letzterem innewohnend ist dann die Streitfrage, was umfassende Modernisierung ist und was nicht, und was ist ein angespannter Wohnungsmarkt. Streitigkeiten vor Gericht scheinen vorprogrammiert zu sein.

Diese Regelungen sollen noch im ersten Halbjahr 2015 in Kraft treten.

Der Rechtsausschuss des Bundesrates hat nun aber einige Änderungen eingebracht. So hat das Land Brandenburg richtigerweise eingeworfen, dass damit eine wirksame Bekämpfung des Mietanstieges nicht erreicht werden könne und fordert die vollständige Einbeziehung von Neubauten und Gebäude mit umfassender Modernisierung.

Nach dem vorliegenden Beschluss sollen die Länder ermächtigt werden, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auf die Dauer von fünf Jahren zu bestimmen, wenn geringer Leer-



stand bei hoher Nachfrage besteht, die Mietbelastung deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt steigt, die Mieten deutlich stärker als im bundesdeutschen Durchschnitt steigen und die Neubautätigkeit so gering ist, dass sie den erforderlichen Wohnraum der wachsenden Bevölkerung nicht abdeckt. Dazu müssen die Länder Rechtsverordnungen in Kraft setzen, in denen Begründungen ausgewiesen werden, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt fußt. Ferner muss jede Landesregierung mitteilen, wie sie diese Problematik in den Griff bekommen will.

Aus unserer Sicht fehlt leider ganz, die Höhe der auf den Mieter umlegbaren Kosten für Modernisierung, zur Zeit 11 Prozent, anzugehen. Es ist zwar hin und wieder aus der Politik hörbar, diese auf 10 Prozent und dann auch noch auf 10 Jahre zu begrenzen. Warum soll die „Mietpreisbremse“ zeitlich nur auf fünf Jahre begrenzt werden?

Im verabschiedeten Beschluss ist davon aber nichts zu lesen.

Warten wir's ab.



**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

## Thema Schimmel

Dieses leidige Thema wurde bereits öfter in unserer Zeitung behandelt, aber Anfang des Jahres hatte die Stiftung Warentest zur Beseitigung klei-

nerer Flächen 20 Lösungen und Sprays zur Schimmelbeseitigung auf ihre Wirksamkeit einer Prüfung unterzogen.

Um es vorweg zuzunehmen, alle getesteten Mittel waren wirksam und töteten den Schimmelpilz ab. Zutage trat aber auch, dass diese im Handel erhältlichen Mittel Wirkstoffe besitzen, die sorgsam Verwenden anraten. Dies sind hypochlorithaltige Mittel, die chemischen Keulen gleichen, am bekannten Chlorgeruch erkennbar sind und die Atemwege angreifen können.

Die Stiftung Warentest prüfte auch altbewährte Hausmittel, mit denen ebenfalls gute Ergebnisse erzielt wurden. Brennspritus (Ethanol), Wasserstoffperoxid und Isopropylalkohol kann man zu günstigen Preisen in Apotheken erwerben. Diese Mittel sollten als erstes eingesetzt werden, wenn Chemikalien vermieden werden sollen. Aber auch hier ist es erforderlich, nach dem Auftragen gründlich zu lüften.

Ferner werden spezielle Wandfarben angeboten, die Schimmelbildung verhindern sollen. Die Stiftung hält diese für problematische „Ecken“ für akzeptabel.

Grundsätzlich sollte jeder, der in seiner Wohnung mit Schimmel befallene Stellen feststellt, ehrlich in sich gehen und sich fragen, ob er denn genügend gelüftet und geheizt hat, denn häufig liegt darin die Begründung der Schimmelbildung. Eine unzureichende Beheizung kann anhand der Heizkostenabrechnung leicht festgestellt werden.

## Geräusche durch haustechnische Anlagen

Wenn ein Mieter das Empfinden hat, dass in seiner Wohnung ein Brummen (Heizung o.ä.) zu vernehmen ist, so ist er nicht berechtigt die Miete zu mindern, wenn der Lärmpegel für haustechnische Anlagen unter der entsprechenden DIN liegt. Zu diesem Urteil gelangte ein Amtsgericht in Hannover, obwohl es durchaus nachvollziehbar war, dass sich der Mieter auch durch die geringe Geräuschkentwicklung von der



subjektiven Situation gestört fühlte, was – wie dargelegt – nicht zu einer Mietminderung reicht (AZ 412 C 8478/13).

menarbeit mit diversen Projektpartnern der erste bundesweite Stromspiegel erarbeitet. Hierfür wurden zur Einstufung die Verbrauchsdaten von 110.000 Haushalten ausgewertet.

**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

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass ein durchschnittlicher 3-Personenhaushalt im Jahr 3.000 kwh verbraucht, wogegen ein effizienter Haushalt mit 1.800 kwh auskommt. Mit Umstellung zur Energieeffizienz lassen sich also rd. 320.- Euro einsparen.

### Deutschlands erster Stromverbrauchsvergleich

Die Bundesrepublik hat sich verpflichtet, ihren Co2-Ausstoß bis 2030 um 40% zu senken. Gerade in jüngster Zeit wurde dieses Thema in den Medien ständig bearbeitet. Als eine Säule, die über maßgebliches Einsparpotential verfügt, wurde die Energieerzeugung definiert. Insoweit überrascht es nicht, wenn die Bundesrepublik bemüht ist, den Energieverbrauch der privaten Haushalte zu senken. Um hierfür Anreize zu schaffen, wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit in Zusam-

Es leuchtet ein, dass zwischen Einfamilienhäusern mit Gartenbeleuchtung ... und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gleichermaßen Unterscheide bestehen, wie bei Warmwasseraufbereitung über Strom oder andere Energieträger. Folgerichtig differenziert die nachfolgende Tabelle entsprechend.

Wir geben an dieser Stelle entsprechend unserer Wohnanlagenstruktur nur die Werte für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser wieder. Wer weitergehendes Interesse hat, ist auf der Website [www.die-stromsparinitiative.de](http://www.die-stromsparinitiative.de) richtig. Hier kann man dann u.a. auch erfahren, dass der Staubsauger mit dem geringsten Energieverbrauch gleichzeitig auch die besten Leistungen erzielt hat.

Gebäudeart	Personen im Haushalt	Verbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Jahr				
		Gering	Niedrig	Mittel	Hoch	Mittelwert
Wohnung im Mehrfamilienhaus Warmwasser ohne Strom	1 Person	< 800	800 – 1.300	1.300 – 1.700	> 1.700	1.500
	2 Personen	< 1.400	1.400 – 2.000	2.000 – 2.500	> 2.500	2.200
	3 Personen	< 1.800	1.800 – 2.600	2.600 – 3.300	> 3.300	3.000
	4 Personen	< 2.000	2.000 – 3.000	3.000 – 3.800	> 3.800	3.400
Wohnung im Mehrfamilienhaus Warmwasser mit Strom	1 Person	< 1.200	1.200 – 1.800	1.800 – 2.400	> 2.400	2.000
	2 Personen	< 2.000	2.000 – 2.800	2.800 – 3.500	> 3.500	3.200
	3 Personen	< 2.800	2.800 – 3.900	3.900 – 4.700	> 4.700	4.200
	4 Personen	< 3.100	3.100 – 4.400	4.400 – 5.500	> 5.500	5.000
	5 Personen	< 3.800	3.800 – 5.500	5.500 – 7.000	> 7.000	6.000



**Entnahme des Vermieters aus geleisteter Kaution**

Kürzlich hörten wir von einem Mitglied, dass sein Vermieter sich wegen vorgenommener Mietminderung diesen Minderungsbetrag vom Kautionskonto ausgezahlt hat und berief sich dabei auf einen Passus im Mietvertrag, nach dem sich der Vermieter wegen seiner Ansprüche schon während des Mietverhältnisses aus der Kaution befriedigen kann.

Der BGH hat erst im Mai 2014 unter den Aktenzeichen VIII ZR 234/13 nun aber entschieden, dass ein Vermieter wegen strittiger Forderungen gegen den Mieter nicht die Mietsicherheit angreifen darf. Daher hat der Mieter den Anspruch, dass der entnommene Betrag dem Kautionskonto wieder gutgeschrieben wird. Gemäß § 551 Abs. 3 entspricht dieses Kautionskonto einem Treuhandkonto.

Lt. § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter den entsprechenden Sicherheitenbetrag getrennt von seinem Vermögen anzulegen, damit sichergestellt ist, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Ver-

mieters ungeschmälert seine Kaution zurück bekommt, sofern dem Vermieter keine Ansprüche zustehen.

Daran ändert auch die wie oben erwähnt im Mietvertrag stehende Vereinbarung nichts. Die Entnahme während des bestehenden Mietverhältnisses aus der geleisteten Kaution ist also unzulässig.

**Kautionsrückzahlung**

Wann muß die als Barkaution, Bürgschaft oder Sparbuch gegebene Sicherheitsleistung an den Mieter zurückgegeben werden? Die Antwort ist ebenso einfach wie schwammig, nämlich schnellstmöglich und zwar mit Zins und Zinseszins.

Wenn der Vermieter aus dem beendeten Mietverhältnis keine Ansprüche mehr hat, ist sofortige Rückgabe angezeigt.

Selbstverständlich ist dem Vermieter eine angemessene Frist zur Klärung einzuräumen, in der er überprüfen kann, ob Forderungen gegenüber

5

**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**

EURO **E U R** Betrag **25,00**

Kunden-Referenznummer - noch Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Auftraggebers - (nur für Empfänger)

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen)  
**JAHRESBEITRAG 2015**

Kontoinhaber/ Einzahler: Name (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)

Konto-Nr. des Kontoinhabers

Datum Unterschrift



dem Mieter bestehen.

Das Oberlandesgericht Celle urteilte 1984, dass sechs Monate als Höchstgrenze anzusetzen sei. Nur in Ausnahmefällen kommt lt. Bundesgerichtshof eine längere Frist in Frage.

Liegt die Betriebskostenabrechnung noch nicht vor, kann der Vermieter einen Teil der Kautions zurückhalten, wenn mit Nachforderungen zu rechnen ist. Die volle Kautions darf aber nicht einbehalten werden (BGH AZ: VIII ZR 71/05).



Wenn der Starke dem Schwachen die Schwäche vergibt,  
wenn der Schwache die Kräfte des Starken liebt,  
wenn der Habewas mit den Habenichts teilt,  
wenn der Laute mal bei dem Stummen verweilt,  
und begreift, was der Stumme ihm sagen will,  
wenn der Leise laut wird und der Laute still,  
wenn das Bedeutungsvolle bedeutungslos,  
und das scheinbar Unwichtige groß,  
und wenn mitten im Dunkeln ein einziges Licht  
Geborgenheit und helles Leben verspricht,  
und Du zögerst nicht,  
sondern gehst, so wie Du bist,  
darauf zu und nimmst an,

dann .....ja, dann

fängt WEIHNACHTEN an.

In der Hoffnung, dass die Weihnachtszeit Stille, Geborgenheit und Frieden für Alle bereithält, wünscht Ihnen Ihr Mieterbund Steglitz

FRÖHLICHE WEIHNACHTEN

und für das Neue Jahr Gesundheit und Zufriedenheit

**Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.**

Gläubiger-Identifikationsnummer DE53MBS00000145679

Mandatsreferenz \_\_\_\_\_

(Wohnungsnummer bei Mietern, Mitgliedsnummer bei Vereinsmitgliedern ohne Wohnung)

**SEPA-Lastschriftmandat**

Ich ermächtige den Mieterbund Steglitz e.V., Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die vom Mieterbund Steglitz e.V. auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

\_\_\_\_\_  
Vorname und Name (Kontoinhaber)\_\_\_\_\_  
Straße und Hausnummer\_\_\_\_\_  
Postleitzahl und Ort\_\_\_\_\_  
Kreditinstitut (Name)\_\_\_\_\_  
Kreditinstitut (BIC)DE \_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_|\_\_\_\_  
IBAN\_\_\_\_\_  
Datum, Ort und Unterschrift