

Mieterbund – Nachrichten

No. 2



Oktober 2016



Dachgeschoss Bismarckstraße Startschuss

**Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.
Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen**

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|-----------|---|
| Seite 2 | Editorial – Bericht über die Mitgliederversammlung 2016 – Kündigung auch bei älteren Mietschulden |
| Seite 3 | Reale Mietwertangaben im Berliner Mietspiegel |
| Seite 4 | Umstellung auf elektronische HK-Verteiler Impressum |
| Seite 5 | Haushaltsplan 2016 |
| Seite 6/7 | Bilanz per 31.12.2015 |
| Seite 8 | Gewinn- & Verlustrechnung 2015 |



Editorial

Liebe Vereinsmitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,
die Mietpreise steigen weiter ungeachtet der Mietpreisbremse, der Wohnungsneubau hinkt hinter dem Bedarf – Zuzug / Flüchtlinge – her. Der Senat in der neuen Zusammensetzung rot/rot/grün ist gefordert, die bisherigen Absichtserklärungen nunmehr wirksam zu bezahlbaren Mieten umzusetzen.

Unser Beitrag Wohnungen im Dachgeschoss startet nun im Herbst 2016 nach jahrelanger Behördenabstimmung.

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 2016

Die nach unserer Satzung innerhalb des ersten halben Jahres des folgenden Jahrs durchzuführende Mitgliederversammlung fand am 27.6.2016 in den Räumlichkeiten der ev. Kirchengemeinde Patmos in Berlin-Steglitz statt. Grund für diese Ortswahl war, dass es unserer traditionellen Stelle, dem Seniorenclub im Selerweg wegen der hohen Personalbelastung durch die Flüchtlingsbetreuung nicht gestattet war, uns zu den notwendigen Zeiten, d.h. am frühen Abend zu betreuen. Aber auch in der Patmos-Gemeinde waren wir gut untergebracht. Trotz des weiteren Anfahrtsweges besuchten ungefähr so viele Mitglieder die Versammlung wie sonst auch.

Die Versammlung wurde wegen krankheitsbedingter Abwesenheit des 1. Vorsitzenden Herrn

Wehnert routiniert vom 2. Vorsitzenden Herrn Düvel geleitet.

Die Tagesordnungspunkte dieser Mitgliederversammlung entsprachen denen der Jahre ohne Vorstandswahl. Im Rahmen dieser wurde der Bilanz per 31.12.2015 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 einstimmig zugestimmt, dem Vorstand einstimmig Entlastung erteilt und dem Haushaltsplan 2016 einstimmig zugestimmt.

Größer als in vorangegangenen Jahren war dieses Jahr die Beteiligung zum Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“. Grund hierfür war das Interesse insbesondere der Bewohner der Wohnanlage 1 in der Bismarckstraße am angekündigten Dachgeschossausbau. Die Wortmeldungen machten sehr deutlich, dass Befürchtungen bestehen, der Dachgeschossausbau könne zu Schäden an der bestehenden Bausubstanz oder übermäßige Beeinträchtigungen der Wohnkultur führen. Der Vorstand machte hierzu sehr deutlich, dass er die Befürchtungen ernst nimmt und alles versucht, um etwaige Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, wenngleich er naturgemäß nicht zusichern konnte, dass nicht auch Unvorhersehbares eintreten könnte.

§ § § 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

Fristlose Kündigung auch bei älteren Mietschulden möglich

Der BGH hat mit Urteil vom 13.07.2016, AZ: ZR VIII 296/15 befunden, dass eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nicht innerhalb einer bestimmten Frist erfolgen muss.

In diesem konkreten Fall hatte die katholische Kirche einer Künstlerin, die auch als Küsterin angestellt war, eine Wohnung vermietet, für die



sie die Mietzahlung für die Monate Februar und April 2013 nicht leistete. Auf eine wirkungslos bleibende Mahnung folgte dann im November 2013 durch die Kirchengemeinde wegen der Mietrückstände die fristlose Kündigung.



**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

Diese Kündigung akzeptierte die Mieterin nicht, weil diese nicht innerhalb einer angemessenen Frist ausgesprochen wurde und verwies auf § 314 BGB, nach der dies nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntniserlangung des Kündigungsgrundes zulässig wäre. Außerdem hoffte sie, die Kirchengemeinde würde aus sozialen und ethischen Gründen nach der Zeitspanne nicht mehr kündigen.

Der BGH sah das nicht so. Er führte aus, dass die vorgetragene Regelung (§ 314 BGB) zu Dauerschuldmietverhältnissen nicht auf die speziellen mietrechtlichen Vorschriften der §§ 543 und 569 BGB anzuwenden sind.

Mit dieser Entscheidung gibt der BGH Vermietern die Möglichkeit auch nach „längerer Zeit“ zu kündigen. Aber endlos lange darf der Vermieter auch nicht warten, wenn er nicht Gefahr laufen will, sein Kündigungsrecht verwirkt zu haben. Das zu klären ist eine Frage des Einzelfalls.

Reale Mietwertangaben im Berliner Mietspiegel?

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat sich die Mietspiegel fast aller deutschen Großstädte angesehen, die auf der Grundlage des Forschungsunternehmens F + B basieren, und als unzutreffend bezeichnet. In der Realität seien die tatsächlich erhobenen Mieten viel höher, wobei sich in Berlin die Differenz zum Mietspiegelwert als besonders groß erwies. Im ersten Quartal 2016 lag danach die Differenz bei 17,4 Prozent oder anders ausgedrückt, der Realwert betrug € 7,72/m² statt € 6,60 pro Quadratmeter.

In Berlin werden zur Erstellung des Mietspiegels, differenziert nach Lage und Ausstattungen, insgesamt bei rund 1,35 Millionen Mietwohnungen nur etwa 9000 Interviews geführt, was einem Prozentsatz von 0,66 entspricht. Das Hauptproblem stellt somit der Mangel an aktuellen Daten/Berücksichtigung zu geringer Anzahl von Wohnungen dar.

Es ist auch wenig verständlich, dass in die Berechnung nur die Daten der letzten vier Jahre eingehen, wodurch große Abweichungen in nachgefragten Lagen zu verzeichnen sind. Wenn diese Art der Erhebung nun - wie vom IW festgestellt - ein falsches Bild zeitigt, kann der Mietspiegel wohl kaum für die geltende Mietpreisbremse herangezogen werden.

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

Der Referentenentwurf aus dem Justizministerium hat, nachdem die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf eine breitere Basis, wie



zum Beispiel Aufnahme der Mietdaten der letzten acht anstelle der bislang herangezogenen vier Jahre, gestellt werden soll, noch nicht den Weg in das Kabinett geschafft.

Allein durch diese Maßnahme würde die ortsübliche Vergleichsmiete sofort sinken und das Mieterhöhungspotential erheblich geringer ausfallen.

Umstellung auf elektronische Heizkostenverteiler

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip („Röhrchen“) sind sehr einfach aufgebaut. Wesentliche Teile sind die Messampulle, eben das Röhrchen, und die davor angebrachte Skala, auf der die Verbrauchswerte abgelesen werden. Meist haben die vorhandenen Skalen unterschiedlich viele Teilstriche. Dadurch wird die Größe, besser die davon abhängende Wärmeleistung der Heizkörper berücksichtigt. Die Skala an einem großen Heizkörper weist mehr Teilstriche auf als an einem kleinen.

Leider sind Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip nur mäßig genau. Die Auflösung der Ablesewerte ist meist kaum besser als ein halber Teilstrich. Die Speicherung der Ablesewerte für Kontrollzwecke ist problematisch. Die Geräte müssen vor Ort abgelesen und die Messampullen müssen ausgetauscht werden. Kurzum, es ist Technik von gestern.

Inzwischen hat natürlich auch bei der Heizkostenerfassung die Elektronik Einzug gehalten. Die modernen elektronischen Heizkostenverteiler weisen zwei Temperaturfühler auf. Man spricht von Zweifühlergeräten. Der eine Fühler misst die Heizkörpertemperatur und der andere misst die Raumtemperatur. Die Elektronik wertet nicht nur die Heizkörpertemperatur aus wie beim Verdunster, sondern auch die Differenz zwischen Heizkörper- und Raumtemperatur. Durch dieses andere, den tatsächlichen Gegebenheiten besser angepasste Messverfahren können sich

gegenüber den Messergebnissen der Verdunster Verschiebungen ergeben. Einzelne Mieter können dadurch etwas entlastet und andere etwas mehr belastet werden. Der Effekt ist in der Doktorarbeit von Tritschler an der Universität Stuttgart genauer untersucht worden.

Die in den Liegenschaften des Mieterbundes installierten oder noch zu installierenden elektronischen Heizkostenverteiler können über Funk abgelesen werden. Die Mieter müssen zur Ablesung also nicht mehr anwesend sein. Die Ergebnisse der Funkablesung werden auf der Abrechnung ausgedruckt. Daneben zeigen die Heizkostenverteiler immer den letzten Ablesewert an. Dieser Wert ist auf dem Display mit dem Buchstaben M gekennzeichnet. Damit hat jeder Mieter eine Möglichkeit, die abgerechneten Verbrauchswerte zu überprüfen.

mitgeteilt von der Anton Baskay GmbH

Malermeister

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

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



Haushaltsplan für das Geschäftsjahr 2016

Laufende Einnahmen

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Hausbewirtschaftung | 1.610.000 € | |
| Vereinsbereich | 42.000 € | |
| Kapitalerträge | 1.000 € | 1.653.000 € |

Laufende Ausgaben

| | | |
|--|-----------|------------------|
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 555.000 € | |
| Personalaufwand | 391.000 € | |
| Sonstige Aufwendungen | 50.000 € | |
| Kapitaldienst für Grundschulden | 47.000 € | |
| Steuern - Grundsteuern | 44.000 € | |
| Anschaffung / Erhaltung Sachanlagen | 3.000 € | 1.090.000 € |
| Verfügbare Mittel aus lfd. Geschäftsjahr | | <u>563.000 €</u> |

Mittelverwendung

| | |
|--|------------------|
| WA 3: Fassadenarbeiten partiell, Reparatur Hofbelag | 12.000 € |
| WA 4: Wärmedämmung Fassade, Sanierung Balkone, Hausflure | 115.000 € |
| WA 5: Hausflure Rest | 5.000 € |
| WA 6: Wärmedämmung partiell, Zugangswege Nachtrag | 39.000 € |
| Summe Großreparaturen | <u>171.000 €</u> |
| Wohnungsmodernisierungen | <u>150.000 €</u> |
| | 321.000 € |
| WA 1: Dachgeschossausbau Bismarckstr. 46 – 47 c, 1. Bauabschnitt | 1.000.000 € |

Gesamtsumme

| | | |
|---------------------------------|--|--------------------|
| finanziert aus | | 1.321.000 € |
| lfd. Überschuss 2016 | | 563.000 € |
| finanzieller Reserve 31.12.2015 | | 758.000 € |
| | | <u>1.321.000 €</u> |

Nach Erörterungen in den Sitzungen des erweiterten Vorstands am 9.10.2015, 10.12.2015, 11.2.2016 und 24.3.2016

Der Vorstand

Zur Beschlussfassung des erw. Vorstands am 26.5.2016 Wehnert Woltersdorf
und in der Mitgliederversammlung am 27.6.2016



Bilanz per 31.12.2015

Aktiva

| | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------|--|---------------------|-------------|
| | € | € | T€ |
| A | <u>Anlagevermögen</u> | | |
| | <u>Sachanlagen</u> | | |
| 1.1. | Grundstücke mit Wohnbauten | 474.318,97 | |
| 1.2. | Sonstige Gebäude | <u>149.945,00</u> | 584 |
| | | 624.263,97 | |
| 2. | Betriebs- und Geschäftsausstattung | 14.869,03 | 19 |
| B | <u>Umlaufvermögen</u> | | |
| I. | <u>Vorräte</u> | | |
| 1. | Unfertige Leistungen | 509.665,78 | |
| 2. | Andere Vorräte | <u>62.917,59</u> | 564 |
| | | 572.583,37 | |
| II. | <u>Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände</u> | | |
| 1. | Mietforderungen | 972,67 | |
| 2. | Rückständige Beiträge | 472,70 | |
| 3. | Sonstige Vermögensgegenstände | <u>2.965,32</u> | 8 |
| | | 4.410,69 | |
| III. | <u>Geldbestände</u> | | |
| 1. | Guthaben bei Kreditinstituten | 1.196.205,97 | |
| 2. | Kassenbestand + Portokasse | <u>327,42</u> | 827 |
| | | 1.196.533,39 | |
| C | <u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u> | 4.980,64 | <u>2</u> |
| | | 2.417.641,09 | 2.004 |
| | <u>Treuhandverhältnisse</u> | | |
| | In Bilanz nicht ausgewiesene treuhänderisch verwaltete Mieterkautionen | 124.779,35 | 112 |



Passiva

| | € | <u>2015</u> € | <u>2014</u> T€ |
|---|-------------------|----------------------------|-------------------|
| A | | | |
| <u>Eigenkapital</u> | | | |
| Vereinsvermögen – Stand 31.12.89 | | 402.261,70 | 402 |
| Rücklage für Dachgeschossausbau WA 1 | | | |
| Vortrag | 500.000,00 | | |
| aus Überschuss 2015 | <u>300.000,00</u> | 800.000,00 | 500 |
| | | | |
| Gewinnvortrag | 58.852,99 | | |
| Bilanzgewinn | <u>170.733,82</u> | <u>229.586,81</u> | <u>59</u> |
| | | | |
| Eigenkapital insgesamt | | 1.431.848,51 | 961 |
| | | | |
| B | | | |
| <u>Rückstellungen</u> | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 72.100,00 | 112 |
| | | | |
| C | | | |
| <u>Verbindlichkeiten</u> | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 257.541,45 | | 301 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 3.409,91 | | 4 |
| 3. Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen | 565.231,73 | | 553 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 66.507,37 | | 56 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>4.482,58</u> | 897.173,04 | 3 |
| | | | |
| D. | | | |
| <u>Passive Rechnungsabgrenzung</u> | | <u>16.519,54</u> | <u>14</u> |
| | | <u>2.417.641,09</u> | 2.004 |

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

12169 Berlin, 29.2.2016

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, 12.05.2016

Kassenprüfer

Tenz

Schulz



**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom
1. Januar bis 31. Dezember 2015**

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------------------|-------------------|
| | | € |
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus Hausbewirtschaftung | 1.573.199,06 € | 1.596 |
| b) aus Vereinsbereich | <u>40.585,17 €</u> | <u>42</u> |
| | 1.613.784,23 € | 1.638 |
| 2. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Betriebskosten | 374.048,40 € | 412 |
| b) Aufwendungen für Instandhaltungen | 272.414,59 € | 379 |
| c) Aufwendungen für Vereinsbereich | <u>16.190,06 €</u> | <u>16</u> |
| | <u>662.653,05 €</u> | <u>807</u> |
| 3. Rohergebnis | 951.131,18 € | 831 |
| 4. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 308.160,83 € | 337 |
| b) Soziale Abgaben | <u>58.043,16 €</u> | 62 |
| 5. Abschreibungen/Zuf. Wertbericht. | | |
| a) auf Sachanlagen | 16.143,29 € | 10 |
| b) GWG ab 150,01 - 1.000,00 € | 283,55 € | 0 |
| c) auf Forderungen Vermietung | 430,08 € | 13 |
| d) auf Forderungen Verein | <u>371,39 €</u> | 1 |
| | 17.228,31 € | |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 47.146,23 € | 19 |
| 7. Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge | 3.760,27 € | 10 |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>9.880,82 €</u> | <u>10</u> |
| 9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 514.432,10 € | 389 |
| 10. Außerordentlicher Ertrag | 0,00 € | 43 |
| 11. Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0,00 € | 0 |
| 12. Sonstige Steuern | <u>43.698,28 €</u> | <u>44</u> |
| Jahresüberschuss | 470.733,82 € | <u>388</u> |
| Einstellung in Rücklage für Dachgeschossausbau WA 1 | <u>300.000,00 €</u> | <u>250</u> |
| Bilanzgewinn | <u>170.733,82 €</u> | <u>138</u> |

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Aufwendungen und Erträge erfasst sind.
12169 Berlin, 29.2.2016

Der Vorstand

Wehnert Woltersdorf
1. Vorsitzender Schatzmeister