

Mieterbund – Nachrichten

Nr. 2



Dezember 2024



**Wir wünschen allen Mietern und Mitgliedern
besinnliche Weihnachten und einen guten Start ins
Jahr 2025**

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Editorial – Jahresrückblick 2024
Seite 3	Glasfaser vom Lichtleiter zum Nichtleiter
Seite 4	Smart Meter – Clever und smart?
Seite 5	Grundsteuer
Seite 6	Ausgebremst oder Vollgas für die Mieten? / Impressum
Seite 7	Heizkosten
Seite 8	Formular Lastschriftzug



Editorial Jahresrückblick 2024

Wie in den vergangenen Jahren nun auch in diesem Jahr ein paar Zahlen zu unserem Verein. Unsere Mitgliederzahl beträgt gut 1.400, bei etwas mehr Ein-, als Austritten.

Leider müssen wir den Mitgliedsbeitrag ab 2025 auf 40 Euro, und die Aufnahmegebühr auf 60 Euro erhöhen. Der Grund hierfür ist, dass die einmalige Beratung pro Fall seltener wird. Die mehrfache Beratung nimmt zu, die Vorgänge werden komplexer. Wir müssen nun den Mehraufwand mit der Mehreinnahme ausgleichen. Ich bin mir sicher, dass wir auch mit den neuen Beiträgen eine preiswerte Beratung bieten können.

Dauerbrenner in der Mieterberatung bleiben Mieterhöhungen, Betriebs,- und Heizkostenabrechnungen, in geringerem Maß auch Ruhestörung, Nachbarschaftsstreit und vermehrt nun auch Beratungen zum Thema Untervermietung. In Zeiten knappen Wohnraumes werden wir in Zukunft wohl mehr Beratungen zur Untervermietung durchführen müssen.

In diesem Jahr sind zwölf unserer eigenen Wohnungsverein-Wohnungen neu vermietet worden. Zu den Kosten für die fällige Modernisierung / Renovierung gibt es nichts Neues zu sagen, sie bleiben hoch und man ist froh, zeitnah die notwendigen Handwerker zu bekommen. Die Vormieter wohnten überwiegend einige Jahrzehnte in den Wohnungen, und z.B. allein die Modernisierung der Elektroanlagen ist nach so langer Zeit sehr umfangreich. Einerseits hat der Mieter heute den verständlichen Anspruch, viele Elektrogeräte zu betreiben, andererseits

bestehen heute höhere Sicherheitsstandards. Für uns ist es wichtig, hier auf der guten Seite zu sein und unseren Mitgliedern ein gutes Wohnen zu bieten.

Mit den besten Wünschen für ein gutes und gesundes 2025

verbleibt Ihr
Peter Breuert





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





Glasfaser – Vom Lichtleiter zum Nichtleiter

Laut einer aktuellen Studie hat die Glasfaser trotz umfassender Bewerbung in allen Medien derzeit keinen guten Stand. Rund 53 Prozent der Befragten wollen nicht auf die neue Technik umstellen. Aber ist die Technik wirklich so neu?

Schon zu Zeiten der Wiedervereinigung wurden viele Kabel in den neuen Bundesländern vergraben. Anschlüsse sind bis heute jedoch rar. Aber ist es technisch überhaupt sinnvoll auf Glasfaser umzusteigen?

Beworben werden Datenraten bis zu 1 GBit/s. Grundsätzlich ist schneller auch besser, was den Zugang zum Internet betrifft, aber ist es auch sinnvoll und technisch machbar? Schon heute sind die in den Häusern seit Urzeiten vorhandenen Kupferkabel der ehemaligen Telefonleitungen technisch gesehen ausgereizt bei VDSL bzw. VDSL2. Es kommt immer wieder zu Verbindungsabbrüchen weil die Kupferadern zu nah aneinander liegen und sich gegenseitig durch sogenanntes "Übersprechen" im Wege der elektromagnetischen Induktion beeinflussen. Bei der Glasfaser ist das konstruktionsbedingt nicht möglich. Die Anbieter von Glasfaser versprechen entweder die Glasfaser an die bestehenden Kupferleitungen "anzuflanschen" oder aber selbst Glasfaserbündel vom Keller durch das Treppenhaus oder den nicht mehr genutzten Schornstein in die Wohnungen zu verlegen. Dann aber muss auch ein neuer Router her und die Verkabelung innerhalb der Wohnung führt zu neuem Aufwand, sofern man nicht ausschließlich WLAN nutzt. Warum also eigentlich nicht sofort auf 5G umsteigen?

Südkorea ist diesbezüglich in der Welt führend. Dort beträgt laut den neuesten Daten des Internet-Geschwindigkeitstesters Ookla die 5G-Download-Geschwindigkeit bei durchschnittlich 516,15 Mbit/s, und ist damit die schnellste unter 128 Ländern. Das Land behielt das zweite Jahr in

Folge den Spitzenplatz. Auch bei uns ist 5G im Angebot. Und dabei sind neue Anbieter wie Starlink, die das Internet über Satelliten mittels einer kleinen flachen Antenne und freiem Blick in den Himmel bieten, ebenfalls mit am Start. Ob ein gewöhnlicher Haushalt mehr als 100 MBit an Downloadgeschwindigkeit benötigt, muss ein Jeder selbst entscheiden.

Insofern wäre ein Umstieg auf Glasfaser anhand der tatsächlich benötigten Geschwindigkeit im Download individuell zu prüfen. Und wegen der notwendigen neuen "Verkabelung" im Haus und in der Wohnung wäre auch ein Umstieg zu bedenken. Denn egal, was die Anbieter versprechen, es ist alter Wein in neuen Schläuchen. Denn auch mit VDSL2 (Supervectoring) bekommt man 250 MBit/s an Download geliefert. Um beispielsweise einen Film in Ultra High Definition (UHD) 4K-Auflösung zu streamen, also als dauerhaften Datenstrom abzuspielen, benötigt man rechnerisch eine Downloadrate von 15 Mbit/s oder höher. Das sind in etwa 16 Filme gleichzeitig in 4K-Auflösung. Wofür der Kunde eines gewöhnlichen Wohnungsanschlusses dann zusätzlich noch das Vierfache an Geschwindigkeit benötigen sollte, sollte dieser also selbst einmal bedenken. Viel hilft insofern nicht immer viel.

Es ist zu erwarten, dass sich diese Fragen der eine oder andere auch in Zukunft stellen und vom Glasfaseranschluss Abstand nehmen wird. Insofern würde dann im übertragenen Sinne tatsächlich aus dem Lichtleiter ein Nichtleiter, der er elektrisch ohnehin schon ist.



Smart Meter – Clever & Smart?

Hin und her macht Taschen leer.

Diesen Satz sagte André Kostolany, seines Zeichens Börsenlegende, welcher mittlerweile verstorben ist. Inhaltlich kann man diesen Satz auch auf den erneuten Walzertanz unseres Wirtschaftsministers Habeck anwenden. Erst sollten Smart Meter zur Unterstützung der Energiewende eingebaut werden, jetzt wieder nicht. Die Produktion war seitens der Smart-Meter-Hersteller schon angelaufen. Anscheinend haben diese aber für die Tonne produziert. Es wäre nach der Kehrtwende der Förderung von Elektroautos und der Heizungswende, nicht die erste (Ver-) Kehrtwende von Habeck.

Ursprünglich sollten intelligente Stromzähler bei Endverbrauchern mit einem Jahresstromverbrauch bis 10.000 Kilowattstunden verpflichtend auch gegen deren erklärten Willen eingebaut werden. Künftig müssten solche Haushalte vom zuständigen Messstellenbetreiber "nur noch als optionale Einbaufälle" ausgestattet werden. Das bedeutet, dass diese, die Endverbraucher, ein sogenanntes Upgrade auf ein Smart Meter Gateway (SMGW) verweigern können, der Versorger also diese Geräte gegen den ausdrücklichen Willen der Endverbraucher nicht einbauen darf.

Hintergrund des großflächigen Einbaus von Smart Metern, welcher im Übrigen nicht kostenlos für die Endverbraucher gewesen wäre, sondern ca. 10,- € monatlich an Kosten verursacht hätte, war das Stromnetz wegen der volatilen, also schwankenden, erneuerbaren Energien durch Hinzu- oder Abschalten von kleinen Stromerzeugern, beispielsweise privaten Photovoltaikanlagen auf dem Dach oder am Balkon, zu stabilisieren.

Lastflexibilität und Steuerbarkeit von Erzeugungsanlagen in Spitzenzeiten waren also das Ziel, um

das Netz in Zeiten temporärer Erzeugungsüberschüsse, also wenn der Wind stark weht und die Sonne unerbittlich scheint, stabiler zu machen. Nach Aussage des Elektrotechnikverbands ließe sich mit sogenannten Smart-Grids ein digitales Energiemanagementsystem installieren und damit im Gebäudesektor bis zu 65 Prozent Primärenergie einsparen, was schon eine Hausnummer ist.

Für die volle Ausschöpfung des Einsparpotenzials von 65% ist jedoch die Integration von Smart Metern in ein Gesamtkonzept der dezentralen erneuerbaren Energieproduzenten erforderlich, also vor allem der Photovoltaik und Windenergie.

Nunmehr aber die Rolle rückwärts.

Man kann wegen der grundsätzlichen Möglichkeit bei Lastproblemen den Energiedurchsatz zu begrenzen, beispielsweise bei Wallboxen, mit denen man ein Elektroauto aufladen kann oder auch wegen datenschutzrechtlicher Seiteneffekte durch detaillierte Verbrauchsinformationen Smart Meter kritisch sehen. Aber die bisherigen Stromnetze sind nun einmal nicht darauf ausgelegt, zukünftig auf wechselnde Lasten dezentraler lokaler Energieerzeuger reagieren zu können. Unser Stromnetz ist nach wie vor auf zentrale Versorgung durch große Kraftwerke ausgelegt.

Wollen wir also zukünftig einen erheblichen Anteil der Energie selbst erzeugen, kommen wir an einer intelligenten Verteilung der Energie im Wege eines Managements nicht herum.

Smart ist anders.

Und die notwendigen Schritte dorthin belaufen sich bisher eher in Zentimeter statt in Meter.

Also kein Smart und auch kein Meter.



Grundsteuer

Dieses Thema hält die Republik, die Vermieter aber auch die Mieter in Atem. Der eine verfolgt es qua Beruf und Verantwortung mehr, der andere eher weniger. Tatsächlich betrifft es aber jeden, denn die Grundsteuer gehört zu den umlagefähigen Betriebskosten. Es zahlt sie somit jeder selbstnutzende Eigentümer und auch jeder Mieter.

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die über mehr als 50 Jahre nicht angepassten, für die Grundsteuer maßgeblichen Einheitswerte zur Verfassungswidrigkeit dieser Steuer führen. Zudem bestanden erhebliche Differenzen im Zeitpunkt der Erhebung dieses Einheitswerts. In den alten Bundesländern wurde dieser Wert auf den 01.01.1964 ermittelt, in den neuen Bundesländern auf den 01.01.1935. Der Einheitswert sollte den Grundstückswert zum betreffenden Stichtag ausweisen. Das Bundesverfassungsgericht hat die Regierung aufgefordert, bis Ende 2019 ein neues Steuermodell vorzulegen. Dieses findet nun ab 2025 Anwendung.

Da die Grundsteuer eine Landessteuer ist, d.h. der Ertrag daraus dem jeweiligen Bundesland zufließt, war klar, dass die Länder bei der Gestaltung der zukünftigen Steuer ein gehöriges Wort mitreden wollten. So ist es nicht verwunderlich, dass die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer nicht einheitlich ist, sondern es unterschiedliche Berechnungsarten des Grundsteuerwerts gibt. Berlin verfolgt dabei zusammen mit anderen Bundesländern das kompliziertere Berechnungsmodell.

Die Festsetzung der Grundsteuer folgt einem dreistufigen Berechnungsmodus. Zuerst wird der Grundsteuerwert festgestellt, sodann wird hierauf die Steuermesszahl angewandt und auf den sich hiernach ergebenden Wert wird wiederum der Hebesatz angewandt.

Der Grundsteuerwert basiert auf den Preisgegebenheiten per 01.01.2022. Allein hieraus ergeben sich neue verfassungsrechtliche Zweifel, denn zu keinem Zeitpunkt war der in die Bemessungsgrundlage einfließende Bodenrichtwert höher. Vom 01.01.2022 bis heute bzw. der Anwendung der Neuregelung haben sich die Bodenrichtwerte um ca. einem Drittel gemindert. Wir alle zahlen also Grundsteuer auf einen Wert, der schon gar nicht mehr gegeben ist.

Weitere in den Grundsteuerwert in Berlin einfließende Faktoren sind Mietwerte pro qm vermietete / genutzte Fläche in Abhängigkeit zur Bauart und dem Alter des Gebäudes. Hierbei handelt es sich um standardisierte Beträge, die neue verfassungsrechtliche Zweifel aufwerfen, denn es werden Mieten angesetzt, die häufig über den Mietspiegel nicht zulässig sind und auch nicht realisiert werden.

Dies trifft auch auf den Mieterbund zu. Die für den Grundsteuerwert angesetzten Mieten z.B. für Wohnungen in der WA 1, Bismarckstr. 46 – 47c werden von uns im Durchschnitt nicht erhoben.

Im Zeitpunkt des Schreibens dieses Artikels lagen nur für die oben erwähnte WA 1 alle Bescheide vor, der Grundsteuerwertbescheid, der Grundsteuermessbescheid und der Grundsteuerbescheid. Im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer hat sich die „neue“ Grundsteuer um rd. 50% erhöht. Wegen Rechtsfehlerhaftigkeit des Bescheids dürfte es zwar nicht bei diesem Wert bleiben, er zeigt aber ein weiteres Problem auf, nämlich politische Irreführung.

Versprochen wurde uns von unseren Politikern vollmundig, dass die Neuregelung der Grundsteuer aufkommensneutral sein sollte. Zu erwarten war, dass wegen des bisherigen Wertegefälles zwischen sog. Ost- und Westgrundstücken (Bewertungsstichtage 1935 / 1964 siehe oben) die Ostgrundstücke eher etwas teurer



und die Westgrundstücke eher etwas günstiger würden. Tatsächlich wurde uns kein Westgrundstück bekannt, für das die neue Grundsteuer nicht deutlich höher ausgefallen ist als die alte.

Zu deutsch, mit der Aufkommensneutralität wurden wir hinters Licht geführt. Der Berliner Senat hat sich hier einen deutlichen Schluck aus der Pulle gegönnt. Wir sind gespannt, ob wir jemals belastbare Zahlen hören werden zum Gesamtaufkommen der alten im Vergleich zur neuen Grundsteuer.

Und wir sind ebenso gespannt, ob die neue Grundsteuer die Hürde der Verfassungsmäßigkeit überwinden wird. Erste Verfahren des Bestreitens derselben sind schon anhängig.

Ausgebremst oder Vollgas für die Mieten?

Seit Jahren ist die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung, gemeinhin bekannt als "Mietpreisbremse", ein erbittertes Streitthema zwischen Mietern und Vermietern und das nicht nur in Berlin.

Nach dieser Verordnung in Verbindung mit § 556d BGB dürfen Vermieter in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Grundsatz nur maximal zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Diese Verordnung tritt zum Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft. Sie sollte bis Ende 2025 befristet sein und nach den Plänen der Ampelkoalition bis 2028 verlängert werden.

Ein entsprechender Entwurf war bereits in der Abstimmung zwischen den Ministerien. Das ist nun alles Schall und Rauch nach dem Bruch der Regierung.

Damit besteht nun die Gefahr, dass Angebotsmieten von 17 Euro pro Quadratmeter und mehr möglich werden. Sollte die "Mietpreisbremse" nicht

verlängert werden, droht speziell in Berlin ein weiterer Anstieg der Mieten.

Der Senat von Berlin kündigte allerdings bereits an, im Notfall eine Option zu nutzen, um die Verordnung zumindest bis Ende 2025 zu verlängern. Welche das sein sollte, sagte der Senat nicht. Eine Weiterführung ab 2026 wäre aber nur möglich, wenn das Bundesgesetz verlängert würde. Und danach sieht es bisher auch nicht aus.

Dies umso weniger, als dass selbst die landeseigenen Wohnungen nach umfangreicher (energetischer) Modernisierung nicht unter den Anwendungsbereich der "Mietpreisbremse" fallen, so ergibt es sich aus § 556f BGB.

Abgesehen davon, dass der schwarz-rote Berliner Senat sich im Zuge der neuen Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsgesellschaften im Herbst 2023 darauf geeinigt hat, dass Degewo, Gewobag, Gesobau, Howoge, WBM, Stadt und Land und Berlinovo ab 2024 ihre Mieten wieder erhöhen dürfen, was auch geschehen ist.

Und dem eigentlichen Problem des knappen Wohnraums wird dadurch auch nicht begegnet. Dies kann nur durch sozialen Wohnungsneubau erfolgen. Aber auch danach sieht es derzeit nicht wirklich aus.

Insofern steht zu erwarten, dass die "Mietpreisbremse" tatsächlich ausläuft, weil auch die Wirtschaftsweisen der Bundesregierung in ihrem neuen Gutachten dafür plädieren, die Bremse bis 2028 auslaufen zu lassen.

Also Vollgas für die Mieten..."

Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirkes Steglitz e.V.
Bismarckstr. 47 c, 12169 Berlin – Steglitz
Telefon 030 796 55 82, Fax 030 795 30 79
E-Mail: info@mieterbund-steglitz.de
IBAN: DE59 1007 0848 0374 6856 00
BIC: DEUTDEDB110
V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Peter Breuert



Heizkosten

Das Jahr neigt sich dem Ende zu und alle Mieterinnen und Mieter dürften inzwischen ihre Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen haben. So geschehen auch für die Wohnungen des Mieterbundes.

Nicht so wenige Mieterinnen und Mieter sind verwundert auf uns zugekommen und haben nachgefragt, warum die Abrechnungen dieses Jahr so spät kommen. Das ist auch nicht in unserem Sinne, aber leider sind uns die Hände gebunden, früher in die Abrechnungen zu gehen. Noch als Folgewirkung durch die Mangellage nach Wegfall der Lieferungen aus Russland verbunden mit diversen staatlichen Zuschüssen und diversen Nachrechnungen dieser Zuschüsse bekommen wir die Schlussrechnungen für unsere fernwärmeversorgten Objekte so spät, dass wir sie nicht einmal konkret und abschließend in unserer Jahresbilanz ausweisen können. Selbst vor kurzen haben uns noch Korrekturen mit geringen Beträgen erreicht. Unvorstellbar, welcher Verwaltungsaufwand diesen Prozessen zu Grund liegt.

Können dann endlich die Daten an das Heizkostenabrechnungsunternehmen geliefert werden, kommen vor dort weitere Nachfragen, denn die Co₂-Bepreisung, d.h. das Verbleiben eines Heizkostenanteils beim Vermieter in Abhängigkeit zum Wärmedämmzustand des Objekts bzw. des Verbrauchs macht die Abrechnung nicht leichter.

Nun denn, die Abrechnungen sind den Mieterinnen und Mietern zugegangen und es gab teilweise hohe Erstattungen, in sehr geringen Fällen aber auch relativ hohe Nachzahlungen. Von rd. 250 Wohnungen sind für zwei Wohnungen Nachzahlung von bis zu knapp 1.500 € angefallen, allen anderen Nachzahlungen blieben im dreistelligen Bereich.

Kein Vergleich mit den in der Presse kommunizierten Nachzahlungen von bis zu 9.000 €. Derart hohe Nachzahlungen sind aber auch nicht verwunderlich, schaut man sich das Instrument des Contracting, durch das viele der derart hohen Nachzahlungen entstanden sind, einmal näher an.

Auch wir haben uns damit vor geraumer Zeit beschäftigt und es letztlich für unmoralisch gehalten, unsere Mieterinnen und Mieter diesem Risiko auszusetzen. Denn mit dem Contracting lässt sich erreichen, dass die Neuinstallation einer Heizanlage, die sonst nicht umlagefähige Investition des Vermieters wäre, die Mieterinnen und Mieter über die Heizkosten zu belasten. Nach Rechtslage zu dem Zeitpunkt, als wir uns mit dem Thema beschäftigt haben, war die Möglichkeit des Contracting gegeben, wenn der Contractor vorgerechnet hat, dass es für die Mieter nicht teurer werden würde. Man kann sich unschwer vorstellen, dass z.B. die Neuerrichtung einer Heizungsanlage, für unsere Wohnanlagen im Bereich von 70 – 100.000 Euro, sich nicht zu Lasten der Mieter auswirkt.

Schaut man sich dann die Presseberichterstattung zu den extremen Heizkosten-nachzahlungen genau an, muss man sich noch weniger wundern: Joint Ventures zwischen Wohnungsunternehmen und Energiedienstleister, Preisgleitklauseln auf Basis von Börsenindizes anstelle des Verbraucherpreisindex etc. Im Ergebnis bereichern sich Energiedienstleister und Wohnungsunternehmen zu Lasten der Mieterinnen und Mieter.

Schade, dass der Gesetz- und Ordnungsgeber derartige Zustände möglich gemacht hat.



Bitte denken Sie bei Ihren Zahlungen daran, dass ab dem 01.01.2025 ein Jahresbeitrag in Höhe von **40,00 €** fällig ist. **Sollten Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, wird automatisch der neue Betrag eingezogen, bei Daueraufträgen teilen Sie Ihrer Bank den neuen Betrag rechtzeitig mit.**

Wenn Sie uns eine Lastschrift erteilen möchten, lassen Sie uns dieses Formular ausgefüllt und unterschrieben zukommen.:

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



Mieterbund (Wohnungsverein) Bismarckstr. 47 c, 12169 Berlin
Tel. 030 7965 582 / Fax 030 7953 079
E-Mail: info@mieterbund-steglitz.de / www.mieterbund-steglitz.de
Bankverbindung: Deutsche Bank
IBAN: DE59 1007 0848 0374 6856 00 / BIC: DEUTDEDB 110

SEPA - Lastschriftmandat

Gläubiger-Identifikationsnummer DE53MBS00000145679

Mandatsreferenz

_____ **Mitgliedsnummer (Vereinsbeitrag)**

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.

Name(n), Vorname(n):

PLZ / Straße / Nr.:

IBAN DE ____ / ____ / ____ / ____ / ____ / ____

BIC _____

Name des Geldinstitutes

Name des Kontoinhabers

Wenn mein/unser Girokonto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens der kontoführenden Bank keine Verpflichtung zu Einlösung. Teileinlösungen werden nicht vorgenommen.
Mangels Deckung entstehende Rücklastschrift-/Bankgebühren gehen zu meinen Lasten.

Datum, Unterschrift des Kontoinhabers

^{x)} Der Mitgliedsbeitrag ist als Jahresbeitrag am 1. Januar jedes Jahres fällig (§ 8 der Satzung)