



Neuigkeiten aus dem Kiez Frankfurter Allee Süd

HIER IST NUN DIE INSGESAMT DREIZEHNTE UND FÜR DAS JAHR 2018 DIE ZWEITE AUSGABE DER **NEUIGKEITEN AUS DEM KIEZ**. SIE WIRD AUF DER HOMEPAGE UND IN DEN BEIDEN SCHAUKÄSTEN ERSCHEINEN.

Die Mietersprechstunden werden am jeweils ersten Donnerstag des Monats ab 17 Uhr durchgeführt. Der Mieterbeirat nimmt sich Zeit für alle in die Sprechstunde kommenden MieterInnen. Besteht ein Mietverhältnis mit der HOWOGE wird oftmals angeboten, unsererseits mit dem Kundenzentrum das Gespräch aufzunehmen.

Die Mieter, die Probleme aus dem Mietverhältnis, mit dem Wohnumfeld, im nachbarschaftlichen Umgang u. a. haben, sollten die oftmals noch vorhandene Hemmschwelle überwinden und beim Mieterbeirat vorsprechen. Gern zeigen wir Lösungswege auf und geben Hilfe und Unterstützung. Auch Mieterinnen und Mietern, die mit anderen Vermietern einen Mietvertrag haben, geben wir Hilfestellungen zu den vorgetragenen Problemen.

Die **Beratungen des Mieterbeirates** finden am zweiten und vierten Montag des Monats ab 18 Uhr im Nachbarschaftshaus in der Schulze-Boysen-Str. 38 statt. Sie sind öffentlich, aber eine Voranmeldung über www.mieterbeirat-fas.de empfiehlt sich.

Der seit November 2017 die Arbeit fortsetzende neue Mieterbeirat hat beschlossen, auch weiterhin in der Arbeitsgruppe „Neugestaltung des Stadtplatzes“ (Standort Springbrunnen) mitzuarbeiten und an den Beratungen des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit, Soziales und Gemeinwesen der BVV bei der Behandlung von Themen des Wohnens teilzunehmen.

Ab 1. April 2017 wurde durch die HOWOGE eine **Umstellung des Service** vorgenommen. Zu Beginn des Jahres 2018 wurden im Zusammenhang mit der Umstellung auf ein andersgeartetes EDV-Programm für die Immobilienwirtschaft sichtbar Probleme deutlich sichtbar, konnten aber inzwischen überwunden werden. Bei Problemen mit dem Abfluss, mit dem Aufzug, mit der Verschließbarkeit der Fenster u.a., dann die **5464 4000** anrufen und „**Sie werden geholfen**“.

Bereits in der letzten Ausgabe der „Neuigkeiten in Kiez“ hatten wir einige Worte zum Umgang miteinander platziert – also zwischen dem Vermieter und der Mieterschaft. Um auf beiden Seiten nachhaltige Wirkungen zu erzielen,



drucken wir es hier in gekürzter Fassung noch einmal ab. Bei einem Mietvertrag handelt es um einen Vertrag, den beide Seiten freiwillig und gewollt eingehen, natürlich mit Rechten und Pflichten für beide Seiten. Es sollte kein Vertrag sein wie zwischen Chef und Mitarbeiter, sondern einer auf Augenhöhe und mit einem gewissen Maß an Verständnis für die Position des anderen Vertragspartners. Und das sollte sich auch im Umgang miteinander ausdrücken. **Vom Vermieter als Dienstleister darf erwartet werden,** dass er seine Dienstleistung kontinuierlich erbringt, also eine bewohnbare Wohnung gemäß den definierten Anforderungen an Wärme, Fensterdichtheit, Badbe- und -entlüftung, in einem Haus, das sauber gehalten wird, regelmäßig malermäßig instandgehalten wird, die Klingel- und Gegensprechanlage funktioniert und die Müllabfuhr ebenso wie die technischen Wartungsarbeiten organisiert sind und das Wohnumfeld den Anforderungen entspricht. **Vom Mieter darf erwartet werden,** dass er die Miete pünktlich zahlt, die Hausordnung einhält, die Wohnung in einem Zustand hält, wie es im Mietvertrag festgeschrieben ist und innerhalb des Hauses keine Sachschäden (durch Graffiti, Vandalismus u.a.) verursacht.



Das ist der Idealfall, der aber nicht immer und nicht über die gesamte Mietzeit besteht. Haben MieterInnen Anlass, wegen eines Mangels am Mietobjekt den Service in Anspruch zu nehmen oder über die Nichteinhaltung der Verantwortung des Vermieters Klage zu führen, soll zunächst immer die Servicenummer angerufen werden. Aber bitte auch bei dringlichen oder gravierenden Problemen in einem sachlichen Ton. Und von den Mitarbeitern des Vermieters darf erwartet werden, dass sie auf die

vorgetragenen Anliegen der MieterInnen mit der einen guten Dienstleister auszeichnenden Freundlichkeit und Kompetenz reagieren. Geht in solchen Gesprächen die Sachlichkeit doch einmal verloren, sollte sich doch wenigstens eine der Seiten finden, die diese Sachlichkeit in Ruhe aber mit Bestimmtheit annimmt. **Was gar nicht akzeptiert werden kann, sind Beschimpfungen und Bedrohungen, ganz gleich von welcher Seite sie ausgehen.**

Hat der Vermieter Anlass, sich an die MieterInnen zu wenden, dann bitte nicht zuerst mit Verboten. Besser sind gut begründete, mit Höflichkeit und zugleich Bestimmtheit vorgetragene Forderungen zum Beispiel zur Sperrmüllentsorgung oder zur Durchsetzung der in der Hausordnung geregelten Pflichten.

Der Mieterbeirat hat im ersten Halbjahr 2018 dem Service der HOWOGE einen Besuch abgestattet, sich mit den Problemen vertraut machen und auch Sorgen der MieterInnen dort zur Kenntnis geben. Andererseits wurden wir informiert, wie die MieterInnen den Service nutzen und welche Probleme die dortigen Mitarbeiter sehen. **Grundvoraussetzung für eine zügige Aufnahme des Problems durch den Service:** Nennung der Mietvertrags-Nummer, die auf jedem Schreiben der HOWOGE an den jeweiligen Mieter steht.

Der Mieterbeirat begleitet die **Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben** der HOWOGE. Im ersten Halbjahr 2018 die Instandhaltung an den kleinen Balkonen der Schulze-Boysen-Str. abgeschlossen. Die Wiederherstellung der dabei in Mitleidenschaft gezogenen Flächen und des Grüns lassen allerdings noch auf sich warten. Der Mieterbeirat erfuhr nun, dass aus Kostengründen die Wiederherstellung der Flächen erst im Jahr 2019 erfolgen kann. Begonnen hat der Rampenbau für Rollstuhlfahrer vorerst für die Harnackstr. 12 und für die Albert-Hößler-Str. 4.

Weitere Rampen sind im Moment nicht vorgesehen. Sollten in anderen Häusern wohnende MieterInnen mit einer Behinderung durch eine solche Rampe Erleichterung für ihren Alltag erfahren, ist der Kontakt zum Kundenzentrum oder auch zum Mieterbeirat zu empfehlen.



Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld sind wichtige Anliegen der Mieterschaft und stehen deshalb ständig im Fokus der Arbeit des Mieterbeirates.

Der **Frühjahrskiezrundgang** hat im April stattgefunden, der **Herbstrundgang findet am 10. Oktober 14 Uhr** statt. Vorschläge dafür nehmen wir gern entgegen.

Das Protokoll aus dem Frühjahr wurde Gegenstand von Beratungen beim Kundenzentrum. Leider sind bezüglich der Beanstandungen an den Kellertüren in der Albert-Hößler-Str. und am Aussehen des Eingangsbereichs und der Treppenaufgänge in der Harnackstr. 18 bisher keine Veränderungen zu verzeichnen. Das Thema Fahrradabstellung ist auch noch nicht zu allgemeiner Zufriedenheit gelöst. Der Mieterbeirat will gegenwärtig noch nicht davon ausgehen, dass das Neubauprogramm die HOWOGE daran hindert, die Wohnungsbestände wie bisher schrittweise durch Reparatur,- Instandsetzungs- und Verschönerungsarbeiten in Ordnung zu bringen bzw. in Ordnung zu halten. Wir beobachten das aber weiter.

Im Februar hat sich der Mieterbeirat konkret zur Verteilung der Heizkosten bei Vorhandensein einer kontrollierten Lüftung im Energiehochhaus in der **Betriebskostenabteilung der HOWOGE** informiert. Die Abrechnung soll künftig übersichtlicher und für die Mieter nachvollziehbarer gestaltet werden. Der MBR wird das nach Vorliegen der Abrechnung 2017 erneut prüfen.

Die gravierende Steigerung der Gebäudeversicherung in den Abrechnungen 2017 ist durch die starke Zunahme von Schäden verursacht und kann vom Vermieter nicht beeinflusst werden. Eine spezifische Aufsplittung nach Wirtschaftseinheiten, die sonst

nicht nur üblich sondern gesetzlich vorgeschrieben ist, erfolgt in diesem speziellen Fall nicht.

Auch die Entwicklung der Kosten für den Hausstrom wird angesichts der Entwicklung in den Jahren 2014 bis 2016 unter besonderer Beobachtung gehalten und für 2017 einem erneuten Vergleich unterzogen. Bei Erfordernis treten wir in Diskussion mit der Betriebskostenabteilung und lassen uns die Ursachen benennen und auch Abrechnungen vorlegen.



Der Deutsche Mieterbund veröffentlicht in seinem Newsletter regelmäßig „Neues aus der Rechtsprechung“, „Aktuelle Informationen“ und „Mieter-Tipps“. Hier zwei Mieter-Tipps:



Mieter-Tipp 2018 / 4 - Vermieter muss Möbel abbauen

Will der Vermieter in der Mieterwohnung Reparaturen oder Sanierungsarbeiten durchführen, muss er auch für den notwendigen Ab- und Aufbau des Mietermobiliars sorgen. Der Vermieter kann vom Mieter keine „Baufreiheit“ verlangen, dass der also in seiner vollgestellten Wohnung alle Möbel abbaut, umrückt usw. (LG Berlin 65 S 62/08).

Dazu eine Anmerkung zum Verfahren der HOWOGE: Rechtlich besteht wie im obigen Mieter-Tipp enthalten keine Pflicht zur Herstellung von Baufreiheit. Fallen beim Vermieter allerdings dadurch erhebliche Kosten an, kann der Vermieter diese Kosten gegenüber dem Mieter geltend machen, insbesondere wenn es sich um eine Modernisierungsmaßnahme mit anschließender Mieterhöhung handelt. Gebrauch gemacht wird davon jedoch bei älteren und erkrankten Mieterinnen und Mietern nicht.

Mieter-Tipp 2018 / 2 - Besichtigung

Zeigt der Mieter diverse Wohnungsmängel an, kann er nicht darauf bestehen, dass die Besichtigung der Mängel durch den Vermieter persönlich erfolgt. Der Mieter muss akzeptieren, dass der Vermieter einen Dritten beauftragt, zum Beispiel die Hausverwaltung oder seinen Rechtsanwalt. Verweigert der Mieter ungerechtfertigt und beharrlich die Besichtigung der Mängel durch diese Personen, ist das eine erhebliche Pflichtverletzung, die eine Kündigung des Vermieters rechtfertigt (LG Berlin 63 S 316/16).

„Neues aus der Rechtsprechung“, „Aktuelle Informationen“ und weitere „Mieter-Tipps“ werden auf unserer Homepage und schrittweise in unseren Schaukästen veröffentlicht.

In den monatlichen Sprechstunden des MBR können Sie sich über spezielle Probleme auch mittels des dort vorhandenen Mieterlexikons informieren.