



Neuigkeiten aus dem Kiez Frankfurter Allee Süd

HIER IST NUN DIE INSGESAMT FÜNFZEHNTE UND FÜR DAS JAHR 2020 DIE ERSTE 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. Jede Mieterin und Jeder Mieter unseres Kiezes hat das Recht vom Mieterbeirat gehört zu werden, so wird das seit vielen Jahren praktiziert. In der **Vereinbarung zur Tätigkeit des Mieterbeirates**, die zwischen der HOWOGE und allen 6 in diesem landeseigenen Wohnungsunternehmen tätigen Mieterbeiräten im Herbst letzten Jahres unterzeichnet wurde, ist enthalten, dass die Mieterbeiräte den vor-sprechenden Mietern Hilfe und Unterstützung geben und stets die Vertraulichkeit zum vorgetragenen Sachverhalt wahren. Besteht ein Mietverhältnis mit der HOWOGE, wird oftmals angeboten, seitens unseres Mieterbeirates 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.

Im Jahr 2019 suchten 40 Mieterinnen und Mieter die Sprechstunden auf, 25 davon aus dem Zuständigkeitsbereich des Kundenzentrums Alt-Lichtenberg der HOWOGE, die weiteren 15 aus anderen HOWOGE-Kiezen, sowie aus den Bereichen genossenschaftlicher und privater Vermieter. Einen Schwerpunkt stellten Fragen zu Mieterhöhungen und zu den Betriebskostenabrechnungen dar. Des weiteren waren Bau- und Reparaturmaßnahmen wie die Balkonsanierungen Gegenstand des Besuchs der Mietersprechstunde, aber auch Lärmbelästigung, Nutzung der Kinderwagenräume, Möglichkeiten der Fahrradabstellung sowie Nachbarschaftsstreitigkeiten und Rattenbefall. Nicht unerwähnt soll bleiben, dass eine Vielzahl dieser Einzelfragen auf Grund der umfangreichen Kenntnisse der vier für die Sprechstunden verantwortlichen Mieterbeiratsmitglieder unmittelbar beantwortet werden konnten. Komplizierte und komplexe Probleme werden in den Beratungen des Mieterbeirates behandelt, ehe eine sachgerechte Antwort erfolgt.



Unser Auftrag ist und bleibt: wir zeigen in unseren Sprechstunden Lösungswege auf und geben Hilfe und Unterstützung. Selbstverständlich werden die neuen Anforderungen an den Datenschutz auch auf die Mietersprechstunden übertragen.

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 unsere Mailadresse www.mieterbeirat-fas.de empfiehlt sich.

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 Probleme deutlich sichtbar und konnten im Verlauf des gesamten Jahres 2018 nicht überwunden werden. Der Umbau des HOWOGE-internen Telefonnetzes wurde im Januar 2019 begonnen und inzwischen mit dem erwarteten positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Mieterbeirat hat sich in den letzten Monaten erfreulicherweise nicht mit kritischen Hinweisen von Mieterinnen und Mietern zum Service beschäftigen müssen.



Sollte es bei Ihnen zu Problemen mit dem Abfluss, mit dem Aufzug, mit der Verschießbarkeit der Fenster u. a. kommen, dann sollten Sie bei Anwahl der HOWOGE-Service-Nr. (030) **5464 4000** nach wenigen Minuten erhört werden und was noch wichtiger ist, Sie sollen die erwartete Hilfe zur Lösung des Problems bekommen.

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 hat wie in den Vorjahren die **Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben** der HOWOGE begleitet. Nach erheblichen Problemen beim Bauablauf konnte im Januar 2020 die Balkonsanierung für den ersten Bauabschnitt Harnackstr. 10 bis 20 abgeschlossen werden. Die Kommunikation zu den mehrmaligen Terminverschiebungen des Baubeginns und des Bauabschlusses musste vom Mieterbeirat mehrfach unter Kritik gestellt werden. Inzwischen hat das Kundenzentrum über die **Mietminderung pro Haushalt** und deren Auszahlung schriftlich informiert. Es ist nicht in erster Linie die Höhe der Mietminderung, sondern die nicht gegebene Nachvollziehbarkeit der Berechnung, die zur Verärgerung eines Teils der Mieterschaft führt. Unverständnis musste der Mieterbeirat hingegen zur nicht erfolgten Wiederherstellung der 2018/19 in Mitleidenschaft gezogenen Flächen entlang der Schulze-Boysen-Str. äußern. Das sollte nicht auch die arg ramponierten Flächen entlang der Harnackstr. betreffen,



wenn dort die Balkonsanierung abgeschlossen ist. Auf einen entsprechenden **Hinweis des Mieterbeirates am 5. März 2020** zur Lagerung von Bauschutt und Baumaterialien am Durchgang zu den Häusern der Harnackstr. 12 / 14 schreibt das Kundenzentrum: „Wir haben daraufhin die Baubeteiligten nochmals aufgefordert, größeres Augenmerk auf die Baustelleneinrichtung zu richten.“ Und weiter heißt es: „Auf Grund der aktuellen Witterung können die Restarbeiten an den Abschnitten Harnackstr. 10 bis 20 nicht zu Ende geführt werden. Sobald sich jedoch höhere Temperaturen und längere trockene Abschnitte abzeichnen, wird HOWOGE seitig auf einen Abschluss gedrängt, so dass die Beräumung und Wiederherstellung der Grünflächen erfolgen kann.“

Der Rampenbau für Rollstuhlfahrer für die betreffenden Hauseingänge in der Harnackstr. und in der Albert-Hößler-Str. 4 ist abgeschlossen, mit Verzögerungen nun auch deren Bepflanzung in der Harnackstr. Die Bepflanzung entlang der Rampe in der Albert-Hößler-Str. 4 steht dagegen immer noch aus.

Der **Einbau von Rauchmeldern**, dem einige Mieterinnen und Mieter mit Sorge entgegenblickten, ist inzwischen abgeschlossen, ohne dass uns nennenswerte Kritiken erreichten. Der Mieterbeirat war gut beraten, alle im Vorfeld aufgekommenen Fragen entgegenzunehmen und gemeinsam mit dem KuZ die Antworten an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben.

Im Oktober 2019 fand eine von etwa 100 Mieterinnen und Mietern besuchte **Versammlung zu Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit** im Kiez statt. In einer Briefkastenaktion wurde die Mieterschaft gebeten, Fragen zu beantworten und Vorschläge zu unterbreiten. Das wurde von über 30 Haushalten wahrgenommen. Die Diskussion während der Versammlung brachte weitere konstruktive Kritiken zu diesen Themen und viele, meistens kreative Hinweise für Verbesserungen. Der Mieterbeirat hat eine **Sortierung nach Verantwortlichkeit** (Bezirksamt, HOWOGE, Mieter) vorgenommen und verfolgt die Umsetzung von Vorschlägen und die Beseitigung angesprochener Mängel. In den Schaukästen erfolgten erste Veröffentlichungen. In den **Beratungen beim Leiter des Kundenzentrums** während der letzten beiden Treffen des Vorsitzenden des Mieterbeirates ging es mehrfach um solche Fragen. An einem dieser Treffen nahm die Redakteurin der Mieterzeitschrift „Mieteinander“ teil und wird in der nächsten Ausgabe über die Versammlung, über die Beratung beim Kundenzentrum und über die Umsetzung einer Mieter-Idee zur Installierung von Pinnwänden in ausgewählten Häusern berichten.

Ein ständiges Ärgernis sind Verletzungen der bestehenden Hausordnung, ganz gleich ob bewusst, unbewusst oder auch aus Unkenntnis. Der Mieterbeirat hat deshalb auf der Grundlage der mehrere Seiten umfassenden **Hausordnung** die **10 wichtigsten Regeln** auf einer Seite zusammengefasst und mit Piktogrammen versehen. Diese eine Seite wird in Kürze in allen Hauskästen veröffentlicht und soll der Verbesserung des Zusammenlebens in den Häusern dienen.

Am 16. März sollte eine **Beratung mit dem zuständigen Bezirksstadtrat** zu einem Fragenpaket aus der genannten Mieterversammlung stattfinden. Dieses Treffen

wurde aus gegebenem Anlass auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Zu einigen der schriftlich übergebenen Themen erhält der Mieterbeirat zunächst Antworten per E-Mail.

Stattgefunden hat dagegen eine **Beratung mit der Fa. Bebra und der Fa. Weiß-Grün**, die die Vorgartenpflege leistet. Grün & Weiß wird die von dem MBR benannten Flächen nicht mehr mit dem Bläsern bearbeiten. Die mit Bläsern zu reinigenden Flächen werden per Aushang und Termin bekannt gemacht, so dass die Pkw umgeparkt werden können. Bezüglich der Reinigung wird es für die Mieterinnen und Mieter künftig die Möglichkeit geben, Mängel mit Tag, Haus-Nr. und Bezeichnung des Mangels gegenüber dem Kundenzentrum zu benennen. Das Kundenzentrum wird damit in die Lage versetzt, entsprechende Auswertungen vorzunehmen und Veränderungen von Bebra zu verlangen.

Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld bleiben wichtige Anliegen der Mieterschaft und stehen deshalb ständig im Fokus der Arbeit des Mieterbeirates. Der **Frühjahrskiezrundgang war** bereits auf den 21. April 14.30 Uhr terminisiert. Der nun neu zu terminierende Rundgang wird sich auf Dinge konzentrieren, die im Ergebnis der Versammlung vom Kundenzentrum einer Lösung zuzuführen waren, so zum Beispiel Zäune der Vorgärten, Eingangsbereiche der Häuser, Fahrradabstellung sowie Zustand der Kinderwagenräume und der Fahrradkeller. Mieterinnen und Mieter sind herzlich eingeladen, sich dem etwa einstündigen Rundgang in einer Zweiteilung (Albert-Hößler-Str. und Frankfurter Allee oder Harnackstr. und Schulze-Boysen-Str.) anzuschließen.

Betriebskostenabrechnungen und Betriebskostenentwicklung

Im Zeitraum Dez. 2019 / Jan. 2020 haben Mitglieder des Mieterbeirates eine **Analyse der Betriebskosten nach den einzelnen Straßen und Gebäuden** (Punkthochhäuser und 11-Geschosser) vorgenommen. Die sich daraus ergebenden Fragen wurden an die Betriebskostenabteilung der HOWOGE mit der Bitte weitergeleitet, die Vertreter des Mieterbeirates im April zu empfangen und die aufgeworfenen Fragen zu beantworten. Wie bisher, so interessiert den Mieterbeirat in diesem Zusammenhang auch, ob für die Abrechnungen des Jahres 2019 Veränderungen zu erwarten sind. Über die Ergebnisse der Beratung wird hier im Schaukasten und während der Sprechstunden des Mieterbeirates informiert.

Aus Platzgründen wird hier im Schaukasten ausnahmsweise auf einzelne Hinweise und **Themen zum Mietrecht** verzichtet. Eine Veröffentlichung erfolgt ausschließlich auf der Homepage des Mieterbeirates unter www.mieterbeirat-fas.de

Weitere Informationen zum Mietendeckel

<https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/>

<https://www.berliner-mieterverein.de/>

<http://www.mierrat.online/2020/03/was-bringt-uns-der-mietendeckel/>

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



Newsletter 2020 / 8 – 9

Aktuelle Infos

Mietpreisbremse verlängert und nachgeschärft: Die Regelungen zur Mietpreisbremse sind um 5 Jahre, also bis zum Jahr 2025 verlängert worden. Gleichzeitig hat der Gesetzgeber jetzt klargestellt, dass Mieter zu Unrecht gezahlte und überhöhte Mieten zurückfordern können, und zwar vom Beginn des Mietverhältnisses an. Die Mietpreisbremse, mit der festgelegt wird, dass bei einer Wiedervermietung der Vermieter im Regelfall nur die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % bzw. die Miete aus dem früheren Mietverhältnis fordern darf, gilt aber nach wie vor nicht bundesweit. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Bundesländer eine entsprechende Verordnung erlassen und Städte ausgewiesen haben, in denen die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete gelten soll.

Newsletter 2020 / 6 – 7

Aktuelle Infos

Umfragen: Der jetzt vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Mietendeckel in Berlin mit Obergrenzen für die Wohnkosten, der voraussichtlich noch im Februar in Kraft treten wird, stößt bei den Deutschen mehrheitlich auf Zustimmung. 71 % finden das Vorgehen der rot-rot-grünen Koalition in Berlin eher gut, wie eine Umfrage von Infratest dimap für den ARD-Deutschlandtrend ergab. Nur jeder Vierte (24 %) findet den Mietendeckel eher schlecht. Mehrheitliche Zustimmung für die Berliner Entscheidung gibt es der Umfrage zufolge unter Anhängern fast aller im Bundestag vertretenen Parteien. Einzig die Anhänger der FDP sind geteilter Meinung. Ganz anders reagieren die Befragten, wenn es um die Beurteilung der Wohnungspolitik der Bundesregierung geht. Grundsätzlich sehen die Bürger laut Umfrage die Wohnungspolitik kritisch. 80 % sind mit den Anstrengungen der Politik zur Schaffung bezahlbaren Wohnraum weniger oder gar nicht zufrieden. Ähnlich sind die Ergebnisse einer Umfrage der Wochenzeitung „Die Zeit“. Danach haben 37 % der Mieter Angst, sich künftig die Miete nicht mehr leisten zu können, sogar 47 % in den 5 größten deutschen Städten. 42 % der Befragten würden gern umziehen, finden aber keine bezahlbare Wohnung bzw. ziehen aus Kostengründen nicht aus.

Newsletter 2020 / 2 – 5

Aktuelle Infos

Notdienstpauschalen sind keine Betriebskosten. Die Betriebskostenabrechnung des Vermieters enthielt die Position „Notdienstpauschale“ in Höhe von 1.199,52 Euro. Die Pauschale wurde an den Hausmeister ausgezahlt für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen, wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch,

außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 62/19) entschied jetzt, dass derartige Kosten keine Betriebskosten sind und nicht als Hausmeisterkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Die Kosten für eine Notdienstbereitschaft sind Verwaltungskosten, die der Vermieter selbst übernehmen muss. Typische Aufgabe des Hausmeisters ist es, in den Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Dazu gehören routinemäßige Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung, dass zum Beispiel keine Rettungs- oder Fluchtwege zugestellt werden, dass keine gefährlichen Gegenstände auf den Gemeinschaftsflächen liegen, Außentüren ordnungsgemäß schließen, Abflüsse im Keller oder auf dem Grundstück freiliegen, die Außenbeleuchtung und haustechnische Anlagen ordnungsgemäß funktionieren. Außerdem gehört zu den Hausmeistertätigkeiten, Handwerker in Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten einzuweisen oder für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen. Mit der Notdienstpauschale würden aber gerade nicht Tätigkeiten aus dem Sicherheits- und Ordnungsbereich abgegolten, sondern Tätigkeiten, die dem Verwaltungsbereich zuzuordnen sind. Die Entgegennahme von Störungsmeldungen und ggf. die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen sind Verwaltungstätigkeiten. Die Meldungen solcher Störungsereignisse erfolgen während der üblichen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung oder direkt gegenüber dem Vermieter, die dann auch ggf. Dritte mit Reparaturen usw. beauftragen. Bei der Frage nach Hausmeister- oder Verwaltungskosten kann es nicht darauf ankommen, ob eine bestimmte Tätigkeit innerhalb oder außerhalb üblicher Geschäftszeiten erfolgt. Verwaltungskosten sind Verwaltungskosten.

Mieter-Tipp

Zwischenablesung. Bei einem Umzug während der Abrechnungsperiode müssen die Heizkosten zwischen dem ein- und ausziehenden Mieter aufgeteilt werden. Häufig erfolgt dann auch eine Zwischenablesung durch die Wärmemessdienstfirma. Die Kosten einer derartigen Zwischenablesung können aber nicht wirksam durch eine Klausel im Formularmietvertrag auf die Mieter abgewälzt werden. Der Vermieter muss die Kosten selbst tragen (LG Leipzig 08 O 1620/18)

Newsletter 2020 / 1

Mieter-Tipp

Zahlungsverzug Zahlungsverzug liegt vor, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist oder wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum hinweg mit einem Gesamtbetrag in Höhe von mindestens zwei Monatsmiete in Verzug ist. Ein derartiger Zahlungsverzug berechtigt den Vermieter zur Kündigung. Aber: Ein einmaliger Zahlungsverzug während einer 40-jährigen Mietzeit rechtfertigt keine ordentliche Kündigung, wenn der Mieter den Rückstand alsbald nach Zugang der Kündigung ausgleicht und keine Anhaltspunkte für eine Wiederholung bestehen (AG Mannheim 4 C 4743/18).