



Neuigkeiten aus dem Kiez Frankfurter Allee Süd

HIER IST NUN DIE INSGESAMT SECHZEHNTE UND FÜR DAS JAHR 2020 DIE ZWEITE AUSGABE DER **NEUIGKEITEN AUS DEM KIEZ**. SIE WIRD AUF DER HOMEPAGE UND IN DEN BEIDEN SCHAUKÄSTEN ERSCHEINEN.

Die Tätigkeit des Mieterbeirates wird nach den mehrmonatigen drastischen Einschränkungen schrittweise wieder aufgenommen.

Die Mietersprechstunden werden wie gewohnt 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 vorsprechenden 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, im Wesentlichen zu Themen wie Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen, zu Bau- und Reparaturmaßnahmen, aber auch zur Lärmbelästigung, zur Nutzung der Kinderwagenräume, zu Möglichkeiten der Fahrradabstellung sowie zu Nachbarschaftsstreitigkeiten und zum Rattenbefall.

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** haben im Juni wieder begonnen und 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.

Zur weiteren Auswertung der Mieterversammlung vom Oktober 2019 verständigte sich der Mieterbeirat auf die Wiederaufnahme der Kommunikation mit dem Bezirksamt zu den bereits übergebenen Fragen-



komplexen aus der Mieterversammlung. Hinzu kommen aus aktuellen Anlass Fragen zum Stand des Bauantrages zum Grundstück Buchbergerstraße, auf dem Anwohner der Albert-Höbler-Str. Aktivitäten beobachten, die den Verdacht ordnungswidrigen Handelns nahelegen.

Die für den Herbst 2020 vorgesehene Mieterversammlung muss verschoben werden und wird nun voraussichtlich im März 2021 stattfinden.

Erreichbarkeit bei entstandenen Problemen:

Bei entstandenen Problemen oder Beobachtungen (z.B. bei ruhestörendem Lärm, Sachbeschädigung und Vandalismus, illegaler Aufenthalt und Nächtigung in den Wohngebäuden u.a.) können die Mieterinnen und Mieter die im Aushang veröffentlichte Festnetznummer in Anspruch nehmen. Sie können dann die genannten Feststellungen und Beobachtungen dem diensthabenden Hausmeister des Kundenzentrums mitteilen.

Sollte es bei Ihnen in der eigenen Wohnung bzw. im Wohngebäude 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 sollten 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. Gegenwärtig läuft als größere Maßnahme noch die Balkonsanierung im Bauabschnitt Harnackstr. 22 bis 28. Wie zu hören war kommen die Bauarbeiten besser voran als in den ersten Bauabschnitten der Harnackstraße. 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 hat das Kundenzentrum reagiert und die Beräumung durch die Baufirma zeitnah veranlasst.



Über die Aktivitäten des Mieterbeirates wurde in der **Mieterzeitschrift „Mieteinander“** berichtet, auch über die Umsetzung einer Mieteridee zur Installierung von Pinnwänden in ausgewählten Häusern. Mit nachzuvollziehender Verzögerung wird im Juli durch das KuZ begonnen, diese Pinnwände in zunächst 10 Häusern anzubringen. Die MieterInnen erhalten Informationen, wie diese Pinnwände zur gegenseitigen Mitteilung zwischen den Mietern – und nicht gegenüber dem Vermieter - genutzt werden können.

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 im A3-Format wird in Kürze in allen Hauskästen veröffentlicht und soll der Verbesserung des Zusammenlebens in den Häusern dienen.



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

Der Frühjahrskiezrundgang musste abgesagt werden, **der herbstliche Kiezrundgang ist für September / Oktober vorgesehen und** wird sich auf Dinge konzentrieren, die 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

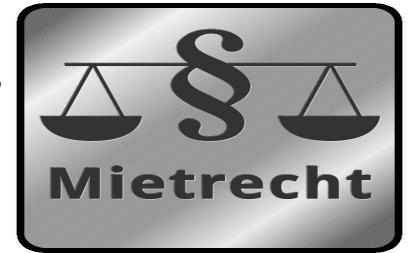
Im Zeitraum Dez. 2019 / Jan. 2020 haben Mitglieder des Mieterbeirates eine **Analyse der Betriebskosten nach den einzelnen Straßen und Gebäuden** (Punkthochhäuser und 11-Geschosser) vorgenommen. Die sich daraus ergebenden Fragen wurden an

Ausgaben		Schlüssel	
4000	Hausmeister		110
4080	Strom allgemein		110
4100	Versicherung		110
4170	Grundsteuer		
4180	Müllgebühren		
4220	Straßenreinigung		
4230	Abwassergebühren		
4280	Kabel- / Sat-Anschluss		080
4330	Heiz- & Wasserkosten		080
4400	Rauchwarnmelder		220

die Betriebskostenabteilung der HOWOGE mit der Bitte weitergeleitet, die Vertreter des Mieterbeirates zu empfangen und die aufgeworfenen Fragen zu beantworten. Dazu wird es voraussichtlich im Juli / August kommen, die Terminabstimmungen laufen bereits. Wie bisher, so interessiert den Mieterbeirat in diesem Zusammenhang auch, ob für die Abrechnungen des

Jahres 2019 grundsätzliche Veränderungen zu erwarten sind. Über die Ergebnisse der Beratung wird hier im Schaukasten und während der Sprechstunden des Mieterbeirates informiert.

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



Newsletter 2020 – Nr. 26 / 27

Aktuelle Infos

Kündigungsschutz wird nicht verlängert: Der Deutsche Mieterbund hatte sich in den letzten Wochen gemeinsam mit dem DGB und der Verbraucherzentrale Bundesverband für die Verlängerung des coronabedingten Kündigungsschutzes stark gemacht. Auch die Grünen, Linken und die SPD befürworteten die Verlängerung, die SPD konnte sich aber in der Regierung nicht gegen die Blockadehaltung der CDU/CSU durchsetzen. Seit 1. Juli gilt daher wieder das normale Kündigungsrecht.

Newsletter 2020 – Nr. 23 / 24 Mieter-Tipp

Gerade jetzt in Corona-Zeiten habe ich meinen Balkon noch mehr lieben gelernt. Darf ich dort auch grillen? Wenn keine Schäden verursacht werden und die Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden, ist gegen das Grillen zunächst grundsätzlich nichts einzuwenden. Dringt aber starker Geruch oder Rauch in die Nachbarwohnung, ist dies unzulässig und vom grillenden Nachbarn zu unterlassen. Grillt der Nachbar trotz Grillverbot in der Hausordnung, kann dies sogar zu einer Abmahnung und zu einer Kündigung führen.

Newsletter 2020 – Nr. 23 / 24 Mieter-Tipp

Ich musste meine Bürotätigkeit wegen Corona ins Homeoffice verlegen. An meinem Küchentisch beantworte ich nun Emails, nehme Telefonate an und halte Videokonferenzen ab. Darf mein Vermieter deswegen nun meine Miete erhöhen? Nein. Die Arbeit im Homeoffice stellt keinen Grund für eine Mieterhöhung dar. Solange der Mieter berufliche Tätigkeiten ausführt, die keinen belästigen, hält er sich auch im Rahmen der erlaubten Wohnnutzung und muss auch keine Abmahnung oder Kündigung befürchten.

Newsletter 2020 – Nr. 25 Neues vom Bundesgerichtshof

Erneut: In der Regel keine Minderung wegen Baulärm von Nachbarbaustelle

(auszugsweise) Der BGH hat sich in einer aktuellen Entscheidung (Az. VIII ZR 31/18) erneut mit der Frage befasst, ob der Mieter die Miete mindern darf, wenn Lärm durch eine Baustelle in seiner Nachbarschaft entsteht. . . . Nach Ansicht der Karlsruher Richter reicht alleine eine nahe Baustelle nicht aus, um einen Mangel wegen Lärmstörungen zu bejahen. Der BGH bestätigt damit seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2015 (VIII ZR 197/14), wonach das Risiko von Umfeld Veränderungen nicht einseitig dem Vermieter auferlegt werden dürfe. Könne der Vermieter keine rechtlichen Schritte gegen den lärmenden Bauherrn unternehmen, dürfe er auch grundsätzlich nicht mit Mietminderungen seines Mieters belastet werden. . . .