



Neuigkeiten aus dem Kiez Frankfurter Allee Süd

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

Die Tätigkeit des Mieterbeirates wurde nach den mehrmonatigen drastischen Einschränkungen im Juni schrittweise wieder aufgenommen.

Die Mietersprechstunden konnten wie gewohnt am jeweils ersten Donnerstag des Monats ab 17 Uhr durchgeführt werden. Mieter, die Probleme aus dem Mietverhältnis, mit dem Wohnumfeld, im nachbarschaftlichen Umgang u. a. haben, sollten die vorhandene Hemmschwelle überwinden und beim Mieterbeirat vorsprechen.

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 Fragenkomplexen aus der Mieterversammlung. Eingetroffen ist diese **Post vom Bezirksamt**, Abteilung V - Tiefbau | Straßenbau / Wasserbau / Beleuchtung / Technik: *„die Prüfung der Bereiche ist erfolgt, akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Im Bereich der Albert-Hößler-Straße 10-16 beabsichtigen wir, die Leuchtenköpfe zu erneuern. Die Zuwegung zur Frankfurter Allee verfügt heute über 2 Leuchten. Hier werden wir mindestens eine weitere Leuchte errichten.“* Der Mieterbeirat hat ein Auge darauf.

An das Bezirksamt richteten wir Fragen zum Stand des Bauantrages zum Grundstück Buchbergerstraße, auf dem Anwohner der Albert-Hößler-Str. Aktivitäten beobachten, die den Verdacht ordnungswidrigen Handelns nahelegen. Gerade zu diesem Thema gestaltet sich die Kommunikation schwierig, aber wir bleiben dran.

Gegenwärtig bereiten wir die für den Herbst 2020 vorgesehene und nun voraussichtlich im März / April 2021 stattfindende Mieterversammlung vor. Dazu sind wir auch noch immer mit dem Leiter des Kundenzentrums im Gespräch, um die ausstehenden Antworten zu bekommen. Gelöst wurde das Problem der besseren Beleuchtung des HOWOGE-eigenen Parkplatzes, die Nutzer danken es.

Erreichbarkeit des Kunden-Service der HOWOGE bei entstandenen Problemen:

Sollte es bei Ihnen in der eigenen Wohnung bzw. im Wohngebäude zu Problemen mit dem Abfluss, mit dem Aufzug, mit der Verschließbarkeit 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. Die Maßnahme der Balkonsanierung im Bauabschnitt Harnackstr. 22 bis 28 ist weitgehend ohne die in den ersten Bauabschnitten aufgetretenen Probleme verlaufen. Die **Mietminderung pro Haushalt** ist inzwischen erteilt worden. Lediglich bei der Bäumung des Bauschutts musste der Mieterbeirat nachhaken. Über die für das Jahr **2021 vorgesehenen Maßnahmen** soll der Mieterbeirat im Januar, spätestens bis Mitte Februar Informationen aus dem Kundenzentrum erhalten und wird, wenn erforderlich, mit zusätzlichen Mieterinformationen reagieren wie das schon mehrfach erfolgt ist und bei den Mietern gut ankommt.



Wie in der Mieterzeitschrift „Mieteinander“ berichtet, hat der Mieterbeirat mit Unterstützung des Kundenzentrums die Idee eines Mieters umgesetzt, in zunächst 11 Hauseingangsbereichen **Pinnwände zur Mieterkommunikation** anbringen lassen. Dieses angestrebte miteinander reden soll das anonyme Beschimpfen und auch die meistens begründeten Unmutsäußerungen reduzieren zu Gunsten eines guten Umgangs miteinander sowie der gegenseitigen Hilfe, Unterstützung und Rücksichtnahme. Noch nicht überall ist die Kommunikation in Gang gekommen, das braucht aber vielleicht auch Zeit und ein paar gute Beispiele wie das Einkaufen für Ältere, mal aufs Kind aufpassen oder auch mal eines helfenden Hinweises auf die Nichteinhaltung der Ruhezeiten, auf die Mülltrennung im Interesse möglichst niedriger Betriebskosten für uns alle und zum Abstellen von Sperrmüll.

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, wenn der Leiter des Kundenzentrums zu seinem Wort steht, in den nächsten Wochen in allen Hauskästen veröffentlicht.

Betriebskostenabrechnungen und Betriebskostenentwicklung

Die Mieter unseres Kiezes haben inzwischen die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 vorliegen. Viele sind von den in den letzten Jahren selten gewordenen Nachzahlungsforderungen überrascht worden. Es geht um Positionen, deren Erhöhung auf Grund von Preisänderungen erwartet werden mussten, aber auch um die **Versicherungskosten**, die erheblich gestiegen sind. Der Mieterat hat dazu bereits Fragen an die Geschäftsführung der HOWOGE gestellt, aber nicht alle beantwortet erhalten. Der Mieterat wird ebenso wie wir für unseren Kiez weitere Aufklärung zu den Ursachen verlangen, schließlich geht es um das dem Mieterbeirat zugesagte Recht, bei gravierenden Erhöhungen der Wohnkosten vorab informiert zu werden und Mieterinteressen wahrzunehmen ehe Fakten geschaffen werden. Leider kann es im Moment zu keinen Gesprächen dazu kommen, aber auch hier bleiben wir dran.



Ausgaben	Schlüssel
4000 Hausmeister	110
4090 Strom allgemein	110
4100 Versicherung	150
4170 Grundsteuer	
4180 Müllgebühren	
4220 Straßeneingang	
4230 Abwassergebühren	
4280 Kabel- / Sat-Anschluß	
4330 Heiz- & Wasserkosten	080
4400 Rauchwarnmelder	220

Und was gibt es noch Neues ?

Noch drei Stichworte: Auf dem **Stadtplatz** (neben REWE) sprudelte in diesem Jahr der Brunnen nicht, es hatte hauptsächlich technische Gründe. Nun erreichte und die Information, dass der Stadtplatz grundsätzlich **neu gestaltet wird**. Es ist wohl logisch, dass ein neuer Platz nicht mit einem defekten Brunnen entstehen wird.

Im Zeitraum März / April soll eine **Telefonzelle für den Büchertausch** eingerichtet werden. Die Vorarbeiten sind angelaufen, das Konzept steht weitgehend, der Standort wird noch ausgewählt, Paten für die Betreuung werden noch gesucht.

In den nächsten Monaten startet auch das **Projekt „Grüne Nachbarschaften“**, das beinhaltet die Aufstellung von Insektenhotels, die Einrichtung von Futterplätzen für Eichhörnchen und Nistkästen für einige Vogelarten unter dem Motto „Mit Vögeln wird das Leben angenehmer“.

Die Mieter in den 18-Geschossern haben nicht wie die Mieter in den 11-Geschossern die Möglichkeit, den **Stromzähler** außerhalb der Wohnung selbst abzulesen. Der Mieterbeirat konnte erreichen, dass nun bei Anmeldung über den Hausmeister diese Möglichkeit geschaffen wird und eine Eigenkontrolle des Verbrauchs möglich ist.

Uns erreichen immer wieder Anfragen zur Erweiterung der **Vorgartenpflege** in Eigenregie der Mieterinnen und Mieter. Diese Möglichkeit besteht erst wieder, wenn der laufende Vertrag mit der Firma Weiß-Grün ausgelaufen ist.

Nicht mehr ganz so neu ist die Information, dass der Parkplatz zwischen der Schulze-Boysen-Str. und der Harnack-Str. durch die Vonovia bebaut wird. In diesem Zusammenhang **entsteht ein ein- oder zweigeschossiges Parkdeck** zwischen dem Kundenzentrum und der Einfahrt ins Wohngebiet aus Richtung Frankfurter Allee. Sobald das Projekt steht erfolgt eine Information des Mieterbeirates der Mieter der Frankfurter Alle 172 und der betroffenen Parkplatznutzer. Eine Erweiterung des Parkplatzeangebotes für HOWOGE-Mieter wird bei höheren Gebühren gewährleistet sein.

Seitens des Kundenzentrums wurde der Mieterbeirat über eine **angespannte Personalsituation** bei den Dienstleistern Bebra und Weiß-Grün informiert, so dass es zu Leistungseinschränkungen kommen kann. Der Mieterbeirat hat darauf aufmerksam gemacht, dass dann auch seitens der HOWOGE weniger bezahlt wird und gegenüber den Mietern Reduzierungen in der betreffenden Betriebskostenposition erfolgen müssen.

Und welche Lösungen hat das Kundenzentrum, wenn es mit dem eigenen Personal knapp wird oder wenn der Krankenstand hoch ist? Ist das Leistungsangebot für die Mieterschaft durchgängig gegeben, können die Hausmeister ihre Kontrollfunktionen stets wahrnehmen? Das erfragen wir beim Auftreten des Leiters des Kundenzentrums zum Jahresauftakt 2021 im Mieterbeirat.

Der Deutsche Mieterbund veröffentlicht in seinem Newsletter regelmäßig „Neue Rechtsprechung“, „Aktuelle Informationen“ und „Mieter-Tipps“. Hier einmal die **Neue Rechtsprechung**, drei **Aktuelle Infos**, ein **Mieter-Tipp** und **Neues vom Bundesgerichtshof**:



Newsletter 47 / 2020

Neue Rechtsprechung

Modalitäten des Besichtigungsrechts Ist die Wohnung mangelhaft, muss der Vermieter den Mangel beseitigen. Informiert der Mieter seinen Vermieter über den Mangel, ist der Vermieter daher verpflichtet, diesem nachzugehen, und daher auch berechtigt, den Mangel zu besichtigen. Dieses Besichtigungsrecht kann auch die Mitnahme eines fachkundigen Dritten rechtfertigen, sofern der Vermieter selbst nicht fachkundig ist. Außerdem darf der besichtigende Vermieter ein Diktiergerät verwenden und Fotos machen, soweit hier nicht Personen fotografiert werden und es einen plausiblen Grund für das Anfertigen der Fotos gibt - so das Amtsgericht Hamburg in einer aktuellen Entscheidung (AG Hamburg, Urt. v. 2.9.2020 - 49 C 173/20). Ein plausibler Grund kann beispielsweise die Dokumentation eines veränderten Zustandes sein.

Mieter-Tipp

Schönheitsreparaturen Größere Substanzschäden der Dekoration (hier: Risse an der Wohnzimmerdecke) sind - auch im Falle einer wirksamen vertraglichen Abwälzung der Schönheitsreparaturpflicht auf den Mieter - vom Vermieter zu beseitigen (LG Berlin – Urt. v. 7.2.2017 - 67 S 20/17).

Newsletter 46 / 2020

Aktuelle Infos

Wem gehört die Stadt? Wem die rund zwei Millionen Wohnungen in Berlin gehören, ist oftmals nicht bekannt. Die Rosa-Luxemburg-Stiftung hat den Immobilienmarkt in der Hauptstadt in den vergangenen zwei Jahren daher untersucht und die Studie „Wem gehört die Stadt?“, die die Eigentümergruppen und deren Geschäftspraktiken analysiert, vorgestellt. «Die Studie räumt mit dem Mythos des netten kleinen Privatvermieters als Hauptakteur auf dem Immobilienmarkt genauso auf wie mit dem Mythos des Wohneigentums als universelle, soziale Absicherung.», fasst Studienautor Christoph Trautvetter, Leiter des Forschungsprojekts, zusammen. Denn fast die Hälfte der Immobilien gehört

wenigen tausend Multimillionären. Die ungebrochenen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt bringen ihnen immense, leistungslose Renditen von teilweise über 20 Prozent im Jahr. Die Studie vergleicht zudem Geschäftszahlen und -praktiken der börsennotierten Wohnungsunternehmen mit den landeseigenen und genossenschaftlichen Gegenstücken. Die Studie finden Sie [hier](#).

https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_13-20_Wem_gehoert_die_Stadt.pdf

Newsletter 44 / 2020

Aktuelle Infos

Heizspiegel 2020 veröffentlicht - Heizkosten steigen Die gemeinnützige Beratungsgesellschaft co2online und der Deutsche Mieterbund haben den Heizspiegel 2020 für Deutschland veröffentlicht. Danach stiegen die Heizkosten im Jahr 2019 im Schnitt um 20 Euro (+ 2,9 Prozent). Maßgeblich dafür waren das kühle Wetter und die mäßig gestiegenen Erdgaspreise (+ 3,4 Prozent). Für die Analyse wurden mehr als 147.000 Datensätze aus zentral beheizten Wohngebäuden in ganz Deutschland ausgewertet. Die Kosten für das Heizen mit Öl, Fernwärme und Wärmepumpe zogen in der Heizsaison 2019 ebenfalls an (Heizöl: 855 Euro / + 1 Prozent, Fernwärme: 890 Euro / + 3,5 Prozent, Wärmepumpe: 735 Euro / + 7,3 Prozent). Detaillierte Informationen finden Sie [hier](#).

<https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/58484-heizspiegel-fuer-deutschland-2020-veroeffentlicht-heizkosten-steigen-sanierung-und-umstieg-au.html>

Aktuelle Infos

Eilantrag gegen Mietendeckel gescheitert Das Bundesverfassungsgericht sieht keine schweren Nachteile für Vermieter und weist ihren Eilantrag gegen den Berliner Mietendeckel ab. Die Richter stellten klar, dass durch die Minderung der Mieteinnahmen aufgrund der Absenkung der überhöhten Mieten ab dem 23. November 2020 keine dauerhaften erheblichen Verluste oder Substanzgefährdung des Mietobjekts zu befürchten ist. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

<https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2020/bvg20-096.html>

Newsletter 2020 / 41-42

Neues vom Bundesgerichtshof

Ex-Ehepartner bleiben Familienangehörige Auch getrennt lebende oder geschiedene Ehegatten gehören im mietrechtlichen Sinne derselben Familie an und können sich auf diesbezügliche mietrechtliche Privilegierungen berufen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in einem aktuellen Fall (VIII ZR 35/19). Ein Ehegatte ist – und zwar unabhängig vom Fortbestand der Ehe – Familienangehöriger im Sinne des Gesetzes. Laut BGH sind all diejenigen Personen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt, Familienangehörige – also nicht nur die Verwandten und Verschwägerten, sondern auch der geschiedene Ehegatte. Dies hat zur Folge, dass ein Vermieter auch für seinen Ex-Ehepartner Eigenbedarf geltend machen darf. Außerdem greift die dreijährige Kündigungssperrfrist bei Erwerb noch nicht umgewandelten Wohnraums durch Ehegatten oder geschiedene Ehegatten nicht.