



Rundschreiben Februar 2025

Nr. 1/2025

Verehrte Vereinsmitglieder!

Das ist also unser erstes Rundschreiben im Jahr 2025, wieder einmal einem Wahljahr ... Dazu gibt es ein, zwei Worte zu sagen!

Nicht ausbleiben darf ein Blick auf die gerade abgerechneten Energiekosten für das Jahr 2023 und der – wohl erfreuliche – Ausblick auf die neu ermittelte Grundsteuer bei größeren Wohneinheiten. Nun noch ein kurzes Wort zum immer noch aktuellen Problem der Kündigung des Garagengeländes auf einem Grundstück der Wohnungsgesellschaft Erkner und seinem Fortgang.

Abrechnung 2023: Energiekosten

Die Betriebskosten für das Jahr 2023 sind inzwischen zumeist abgerechnet. Und in einigen Fällen mochten wir in den Sprechstunde unseren Augen nicht trauen: Da kam es zu Nachforderungen für die Heizung auch mal zu 1.800,- EUR oder sogar 2.400,- EUR. Und das bei ganz normalem Wohnraum, 60 qm bis 80 qm im Schnitt, manchmal auch bis 110 qm.

Nun ja! Eine Überprüfung hat

rasch die Ursache gezeigt. Der Vermieter oder die Hausverwaltung haben an Gaskosten immense Beträge in Ansatz gebracht, völlig überhöht.

Deshalb prüfen Sie bitte, wenn Ihnen die Heizkosten aus dem Ruder gelaufen zu sein scheinen.

– Hält sich der Verbrauch in kWh (Kilowattstunden) im Rahmen des vorangegangenen Jahrs?

– Überschreiten die Gaskosten, die Gesamtkosten einschließlich Umlagen und Steuer, 0,16 EUR pro kWh erheblich?

– Gibt es einen anderen – für Sie nachvollziehbaren – Grund für die Mehrforderung (etwa Familienzuwachs o. ä)?

Wenn Sie den zweiten Punkt der Prüfung bejahen müssen, spricht einiges dafür, dass die Abrechnung nicht richtig ist.

Der Vermieter oder seine Hausverwaltung sind in Fragen der Betriebskosten Ihre »Treuhänder«. Sie müssen ihre, der Mieter, Interessen wahren. Und sind die Heizkosten zu hoch, spricht Einiges dafür, dass hier Ihr Treuhänder schlampig gearbeitet hat. Und seine Fehler müssen Sie nicht bezahlen.

Haben Sie die Vermutung, dass die Kosten zu hoch sind, machen Sie bitte zweierlei:

– Besuchen Sie unsere Sprechstunde. Dort können wir dann noch einmal prüfen.

– Und verlangen Sie alsdann von Ihrem Vermieter oder seiner Hausverwaltung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen für 2023, insbesondere in die Verträge. Denn dort liegt in aller Regel der Fehler, die Schlampigkeit nicht rechtzeitig auf für die Mieter günstigere Konditionen geachtet zu haben.

Und bei den vom Vermieter oder seiner Hausverwaltung in Ansatz gebrachten Stromkosten gilt das

Gleiche. Hier sollten 0,4573 EUR pro kWh nicht überschritten sein.

Betriebskosten: Grundsteuer

Wie schon anderweit angemerkt fragt man sich als Wohnungsmieter, was habe ich eigentlich mit der Grundsteuer des Vermieters für sein Grundstück zu tun? Die Grundsteuer ist ja keine laufende Belastung in der Bewirtschaftung der Mietwohnung, sondern eine Steuer für den Grundstückseigentümer für sein Eigentum.

Nun denn: Die Grundsteuer ist als ein Posten in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich genannt – und kann damit auf die Wohnungsmieter des Grundstücks vom Vermieter umgelegt werden. Die Mieter zahlen also die Grundsteuer.

Die Bescheide zur Grundsteuer sind inzwischen in der Mehrzahl an die Vermieter als Grundstückseigentümer versandt. Und sie bringen bei Mehrfamilienhäusern (Plattenbauten!) in aller Regel ein für die Mieter erfreuliches Ergebnis: Die Grundsteuer sinkt zumindest im Bestands- oder Altbau. Das bringt auch Entlastung für die Mieter.

Schon wieder: Wahlen!

Nun! Ich weiß nicht, ob dieses Rundschreiben Sie noch rechtzeitig vor dem Gang zu Wahlurne oder der Abgabe Ihrer Briefwahlstimme erreichen wird. Unser Postversand leidet allgemein – bekanntlich – an Problemen mit der Zustellung ... Also: Es stehen die Wahlen zum Bundestag an (oder haben gerade stattgefunden). Und ein Großteil der Regelungen zum Mietrecht werden vom Bundesgesetzgeber geregelt. Sie sind Bundesrecht.

Was waren unsere Forderungen zum Mietrecht?

1. Seit jeher gefordert: Abschaffung der Modernisierungumlage, seien es nun 8% oder 4% der vom Vermieter aufgewandten Kosten. Die Verbesserung des Gebäudes kommt in erster Linie dem Vermieter zugute. Es spricht nichts dafür, dass die Mieter die Maßnahmen nicht nur finanzieren sondern auf ewig weiter, für alle Zeiten bezahlen.

2. Herausnahme der Grundsteuer aus dem Kanon der umlegbaren Betriebskosten. Die Grundsteuer ist nicht Gegenstand der laufenden Bewirtschaftung einer Mietwohnung, sondern eine Steuer auf das Eigentum an einem Grundstück. Und das trifft allein den Eigentümer und

Vermieter.

3. Die Gleichbehandlung der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter mit der fristlosen Kündigung. Bei der erstmaligen fristlosen Kündigung fallen deren Wirkung weg, wenn der Mieter in der Schonfrist (zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage) den gesamten Mietrückstand ausgleicht.

4. Umfassende Förderung eines (wirklichen) sozialen Wohnungsbaus mit Kappung der Miete auf höchstens 3/10 des Nettoeinkommens der Mieterin, des Mieters.

5. Kontrolle der Umlage der Betriebskosten durch eine Behörde.

Was von den aktuell regierenden Parteien für die Mieterrechte zu erwarten sein wird, haben wir eigentlich schon erfahren. Da ist bislang wenig bis gar nichts zu sehen gewesen.

Und bei der „Mehrheit“ der Oppositionsparteien steht deutlich der Eigenheimbesitzer oder Vermieter im Vordergrund. Auch da ist für Mieter nichts zu erwarten ... Das haben wir auch so schon im Juni 2024 gesagt ...

Und doch! Eine Ausnahme, immerhin! Zugegeben: Da kämpfen die Abgeordneten ein wenig gegen (politische) Windmühlenflügel. Doch das Erheben der Stimme ist wichtig

– trotz sie damit doch dem allgemeinen Wohlgefallen der bisher Regierenden.

Na, ja! Und die nun plötzlich laut werdenden „Neuparteien“ haben entweder kein wirkliches Programm – oder treten mit „Randthemen“ an. Für die Mieter ist auch da nichts dabei.

Gleich, wann Sie das hier lesen. Im Notfall werden wir auf die Straße gehen müssen! Und so werden wir dann unseren berechtigten Belangen Nachdruck verleihen.

Denn bedenken Sie:

Gemeinsam sind wir stark!!

Garagenpacht gekündigt!

In den letzten Rundschreiben hatten wir davon berichtet. Die Wohnungsgesellschaft Erkner hatte zum Jahresende die Pacht-Garagen einer Gemeinschaft nach DDR-Komplexvertrag (wohl unwirksam) zum 31. Dezember 2024 gekündigt. Die Garagenbesitzer sollten binnen

der drei Monate die zum Teil mit Asbest belasteten Garagen samt Fundamente räumen und auf eigene Kosten abreißen. Das dies binnen dieser Frist kaum möglich sein wird, war vermutlich allen, auch der WGE klar.

Nun scheinen sich – aktueller Stand – die Wogen ein wenig zu glätten. Nach Gesprächen mit der WGE sollten sich die Beteiligten darauf einigen, dass zwar abgerissen wird – und das auf Kosten der Garagenbesitzer, aber der Stichtag der Rückgabe auf den Ablauf September 2025 verschoben wird. Zwei Kostenmodelle sind im Gespräch. Und die Garagenbesitzer wollen in Eigenleistung – soweit möglich – vorgehen. Noch ist nichts in »Sack und Tüten«. Merkwürdig nur: Die WGE hat um das Gelände einen Zaun gezogen, mit abgeschlossenem Tor . . .

Nun! Wir werden wie bisher am Ball bleiben und weiter berichten.

Ihr *Michael-E. Voges*

Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:
Erkner Bildungszentrum Erkner e. V., Seestraße 39, 15537 Erkner, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr
Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfauë 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr
Waltersdorf Alte Schule, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr
www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de