



Rundschreiben Dezember 2014

Nr. 6/2014

Verehrte Vereinsmitglieder!

Das ist nun das letzte Rundschreiben in diesem Jahr 2014. Bevor ich nun zum zweiten Teil des Rechenschaftsberichts des Vorstands komme, weise ich auf eine wichtige Änderung unserer Sprechstunden – vornehmlich für unsere Mitglieder in Schöneiche hin: Mit Beginn des Jahrs 2015 finden unsere Sprechstunden in Schöneiche wie bisher am jeweils zweiten und vierten Dienstag eines jeden Monats statt. Aber Ort und Zeit haben sich geändert: Beginnend mit dem 13. Januar 2015 halten wir unsere Mieterberatung im

Rathaus Schöneiche, Sitzungssaal, Dorfaue 1, 15566 Schöneiche, 15–17.30 Uhr ab.

Wir danken der Gemeinde Schöneiche bei Berlin für die konstruktive Hilfe bei der Veränderung des Orts unserer Sprechstunden.

Nun zum Teil 2 (Teil 1: siehe Rundschreiben Nr. 5/2014) der Fortsetzung der ...

Auszüge aus dem Rechenschaftsbericht des Vorstand für die Mitgliederversammlung vom 13. September 2014

Sprechstunden

Mit Freude – und ein wenig Genugtuung – kann der Vorstand feststellen: Die Sprechstunden für unsere Mitglieder waren im Berichtszeitraum ohne Ausnahme besetzt. Keine Sprechstunde musste ausfallen. Bedenken Sie bitte: Alles das wird von Ehrenamtlern geleistet. Und ich denke, wir haben dort wieder – wie gewohnt – unseren Mitgliedern die dem aktuellen Stand der Rechtsprechung entsprechende Ratschläge und Auskünfte erteilen können.

Die Sprechstunden des Vereins wurden planmäßig in

- Erkner mit monatlich sechs Stunden,
- Schöneiche mit sechs und
- Woltersdorf mit vier Stunden durchgeführt.

In der Summe der Einzelberatungen kommt da über das Jahr eine ganze Menge zusammen. Dazu kommen noch die Gespräche in der telefonischen Beratung und – nicht zu vergessen – die der per E-Mail.

Unsere Sprechstunden in Schöneiche finden bislang noch in der Kult(o)urkate, Dorfaue 5 statt. Wir befinden uns im Gespräch mit der Verwaltung der Gemeinde über neue Räume im soeben fertig gestellten Rathaus.

Zu erreichen sind wir ferner, wie bereits angesprochen, über unsere Internetseite www.mieterverein-erkner.de und über die Email-Adresse. Erfahrungsgemäß geht es aber für das Mitglied schneller und besser, sein Problem einer Lösung zuzuführen, wenn es die Sprechstunde aufsucht. In aller Regel bedarf es der Vorlage von Unterlagen zum Mietvertrag. Und die bringt man am besten in die Sprechstunde mit.

Beratungen

Was sind nun die Anliegen, mit denen unsere Mitglieder in die Sprechstunden des Vereins kommen?

- An erster Stelle stehen hier wieder – wie in all den Jahren zuvor – die Probleme rund um die

Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten. Von den rund 700 Beratungsgesprächen im Berichtsjahr, mehr als 500 sind statistisch erfasst und ausgewertet, gehen rund 46 Prozent auf das Konto dieses Problemkreises.

■ An zweiter Stelle steht die Beratung zur Durchsetzung der Beseitigung von Wohnungsmängeln. Überraschend groß ist hier der Anteil von 17 Prozent der Beratungsgespräche.

■ Und schon an dritter Stelle mussten wir uns mit den Problemen rund um die Mieterhöhung beschäftigen. Statistisch sind das mehr als 10 Prozent.

■ Ein wenig Sorge macht mir der Anstieg der Kündigungen von Wohnraum im Berichtsjahr, insbesondere der von fristlosen Kündigungen.

Aus meiner Sicht steht zu befürchten, dass mancher Vermieter das „Freimachen“ einer Wohnung und ihre Neuvermietung als für ihn gedeihlicher und lukrativer ansieht als das Halten bewährter Mieter.

Im Berichtszeitraum ist gegenüber dem Vorjahr bei den Betriebskosten Überraschendes nicht aufgetreten.

Die kalten Betriebskosten sind wenig gestiegen – abgesehen von den jährlichen Schwankungen bei den Wartungspositionen. Die im Abstand von zwei Jahren durchgeführte Hauptuntersuchung bei den Aufzügen führt zu einer Verteuerung. Davon ist auch 2013 ein Teil der Gebäude betroffen.

Die Kosten für Wasser/Abwasser sind nicht deutlich gestiegen.

Die Vermutung im letzten Rechenschaftsbericht, die Ablesetermine der Haus- und Wohnungszähler seien besser abgestimmt, scheint sich bewahrheitet zu haben. Die Messdifferenzen sind geringer geworden. Bei den bisher geprüften Abrechnungen wird in keinem Fall die zulässige Messdifferenz von 20 Prozent überschritten.

Das Problem mit der Abrechnung der Rohrwärme ist bereits angesprochen. Wir hoffen, dass sich dies im laufenden Jahr endgültig löst. Der Beratungsbedarf in der Sprechstunde wird aber wohl noch einige Zeit bestehen.

Die Brennstoffkosten sind, was die Fernwärme betrifft, wieder etwas angestiegen. Eine entsprechende Entwicklung gibt es bei den erdgasbeheizten Gebäuden. Das Gesagte gilt jedenfalls für den Bestand der Wohnungsgesellschaft Erkner.

Zum Teil ärgerliche Ausreißer finden sich bei den Abrechnungen mancher Vermieter mit nur geringer Vermietung – oder auswärtigen Gesellschaften. Hier finden wir auch manches Mal eine gewisse „Hartleibigkeit“ bei der Korrektur offensichtlich falsch berechneter Abrechnungen. Um diese Fälle kümmern sich dann unsere Spezialisten, Harry Drechsler und Klaus Hübler, die in so manchen Vereinskreisen für die betroffenen Mieter die Klärung suchen. In einigen Fällen mussten sogar unsere Anwältinnen, Frau Heike Peters und Frau Claudia Walter, tätig werden.

Die Bereitschaft einiger – vom Wohnungsbestand her gesehen – gerade kleiner Vermieter, Mängel in der Mietwohnung zu beseitigen, ist eher weniger ausgeprägt.

Ein Mangel der Mietwohnung liegt vor, wenn der tatsächliche Zustand in den Räumen hinter dem vertraglich (auch stillschweigend) vereinbarten zurückbleibt.

Den Mangel muss der Mieter dem Vermieter (nachweisbar, also schriftlich) genau nach Art, Umfang und Dauer sofort anzeigen und (unverzügliche) Beseitigung verlangen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter den Mangel selbst kennt. Liegt tatsächlich ein Mangel im Rechtssinn vor, ist damit automatisch, von Gesetzes wegen die Miete um einen angemessenen Betrag gemindert. Was „angemessen“ ist, kann letztlich nur der Mieter entscheiden. Und darin liegt auch die Krux. Bis zum Prozess will man es ja gar nicht kommen lassen.

Bis zur Beseitigung des Mangels hat der Mieter oft ein Zurückbehaltungsrecht an einem angemessenen Teil der Miete, um Druck auf den Vermieter auszuüben. Hat der Vermieter auf eine zusätzliche Mahnung nicht reagiert, kann der Mieter im Grundsatz den Mangel selbst beseitigen lassen und Ersatz seiner Aufwendungen

verlangen – oder häufig Schadensersatz verlangen. Das alles gilt natürlich nur, wenn der Mieter bereit ist, die Reparatur durch den Vermieter zuzulassen.

Und alles das soll unser Mitglied des Vereins nicht allein entscheiden müssen. Hier steht und stand die Beratung in der Sprechstunde bereit. Hier wird es im Einzelfall auf anwaltliche Hilfe ankommen können. Rat und Hilfe bekommen Sie bei uns.

Vorstandsarbeit

Die Aufgaben des Vereins werden angesichts der sich ständig vollziehenden Bewegungen im Mietrecht und seiner praktischen konkreten Auswirkung im täglichen Leben nicht weniger und nicht kleiner werden. Das hat Klaus Hübler im letztjährigen Bericht zu Recht betont.

Der Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. ist damit notwendiger denn je.

Neu eingetreten in den Verein sind im Berichtsjahr etwa 35 Mieter. Der Mieterverein hat so einen weiter stabilen Bestand von um die 750 Mitgliedern.

Als Interessenvertretung aller Mieter konsequent für die Erhaltung und die Durchsetzung der gesetzlich bestimmten Rechte der Mieter einzutreten und seine Mitglieder dazu qualifiziert beraten, erfordert eine starke Mitgliederorganisation mit einem großen Mitgliederbestand.

Je mehr wir sind, desto wirksamer können wir uns für die Rechte der Mieter einsetzen.

Der Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. hat im Gegensatz zu den sonst schon üblichen Verteuerungen im täglichen Leben den Mitgliedsbeitrag über Jahre hinweg stabil halten können.

Und wir können weiterhin – wie in den vergangenen Jahren – sagen, unser Verein hat bei voller Gewährleistung der erforderlichen und gewohnten Leistungen nach wie vor einen der niedrigsten Beitragsätze im Land Brandenburg.

Das ist dem Umstand zu verdanken, dass der Vorstand ohne Ausnahme ehrenamtlich arbeitet und wir keine Geschäftsstellen unterhalten müssen.

Die Vorstandssitzungen haben im Berichtsjahr regelmäßig allmonatlich stattgefunden. Der Vorstand beschäftigte sich insbesondere mit

- grundlegenden wohnungspolitischen Themen,
- der Organisation der Mitgliederberatung in den Sprechstunden,
- der Auswertung der Beratungsinhalte,
- der Erläuterung neuer gesetzlicher Vorschriften und richterlicher Entscheidungen,
- dem Inhalt der Rundschreiben,
- dem Stand der Mitgliederbewegung,
- der Mitarbeit neuer Mitstreiter im Vorstand,
- der Abstimmung zur Fortbildung
- und selbstverständlich den Finanzen des Vereins.

In besonderem Maße waren die Anstrengungen des Vorstandes – wie bisher – darauf gerichtet, durch eine qualifizierte Finanzpolitik Bestand und Wirkungskraft des Vereins zu sichern.

Seine Aufgaben nimmt der Deutsche Mieterbund bei einer ausschließlichen Finanzierung aus den Beiträgen der Mitglieder wahr. Das sichert seine Unabhängigkeit. Auch wir können bei der Rechenschaftslegung für das Jahr 2013 feststellen: Unser Verein ist nach wie vor finanziell gesund und leistungsfähig. Die Liquidität des Vereins war zu jeder Zeit gewährleistet und der Haushalt war ausgeglichen.

Jüngst haben wir zusätzlich zu der Vorstandssitzung einen bei Bedarf wöchentlich wiederkehrenden Termin eingerichtet, in dem die aktuellen Fragen der Mitgliederverwaltung und Finanzverwaltung geregelt werden können.

Ein persönliches Wort: Meinen besonderen Dank möchte ich für die geleistete Arbeit unserer Schatzmeisterin, Waltraud Schneider, und unserem stellvertretenden Vorsitzenden, Klaus Hübler, aussprechen.

- Die Finanzen sind aus meiner Sicht in Ordnung, der erfasste Mitgliederstand ist aktuell. Ich kann mich in diesen Fragen der Verwaltung auf die Funktion eines Stellvertreters beschränken.
- Die Umstellung des Bankverkehrs auf SEPA ist erfolgreich am Anfang des Jahrs erfolgt.

- Der Eingang auf dem E-Mail-Postfach kann aktuell beantwortet werden.
- Der Internetauftritt ist ansprechend – und soll noch aktueller gestaltet werden.
- Unsere Presseklärungen auf unsere Mitgliederversammlungen werden regelmäßig von „Kümmels Anzeiger“ übernommen, die „Märkischen Oderzeitung“ („MOZ“) berichtet hierzu.
- Äußern wir uns zu aktuellen Fragen in der Region oder zum Mietrecht allgemein, zitiert sie die „MOZ“.

Dennoch: Unsere Aufgaben erfordern im Vorstand weitere personelle Unterstützung. Wir sind – im Interesse unserer Mitglieder – alle ehrenamtlich tätig. Das gebietet, die anstehenden Aufgaben auf möglichst viele Schultern zu verteilen. Ich freue mich, dass zu uns bereits Klaus-Dieter Spiel gestoßen ist und in der Sprechstundenberatung wertvolle Arbeit leistet.

Und ich bitte Sie zu überlegen, wer mit uns an der Lösung unserer Aufgaben, die vielfältig und nicht uninteressant sind, mitarbeiten möchte.

Angesichts des erfolgreichen Verlaufs der Arbeit des Vereins in der Berichtszeit möchten wir all denen besonders Dank sagen, die durch ihre aktive Mitarbeit wesentlich dazu beigetragen haben:

So wie bereits ausgeführt unseren Rechtsanwältinnen Frau Peters und Frau Walter;

Wir danken Frau Jahn und Frau Kärigel, die in Erkner und Schöneiche die regelmäßige Durch-

führung der Sprechstunden des Vereins organisatorisch absicherten, sowie unseren Finanzprüfern Frau Haft, Frau Bauer und Herrn Marschner für die gewissenhafte Prüfung aller Finanzunterlagen des Vereins.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle Frau Jahn für die Gestaltung und Aktualisierung unseres Schaukastens, Herrn Schneider für den Druck unserer Rundschreiben und nicht zuletzt allen denjenigen, die dafür sorgten, dass die Vereinsmitglieder jeden zweiten Monat die Mieterzeitung in ihren Briefkasten fanden; vor allem der Familie Schneider, die für Druck und Verteilung sorgen, sowie Frau Löst und Herrn Weiß in Schöneiche und den Mitarbeitern und Zustellern der „MOZ“ in Woltersdorf und in der Umgebung.

Unseren Dank gilt auch dem Landesverband des DMB Brandenburg sowie dem Präsidium des DMB für die uns zuteil gewordene Unterstützung.

Damit sind wir zum Ende des jährlichen Rechenschaftsberichts gekommen und mir bleibt heute nur, Ihnen allen ein besinnliches Weihnachtsfest und einen „guten Rutsch“ in das neue Jahr zu wünschen!



Mit freundlichen Grüßen
Ihr
Michael-E. Voges
Vorsitzender

Mieterverein Erkner u. Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner

Rechtsberatung für Mitglieder, Mitgliederaufnahme, Beitragskassierung und Sprechzeiten des Vorstandes:

Erkner Info-Laden des Arbeitslosenverbandes, Friedrichstraße 23,
1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat,
15–17.30 Uhr

Woltersdorf Senioren-Club, Rudolf-Breitscheid-Straße 22, 2. und 4. Mittwoch im
Monat, 15.30–17.30 Uhr, Anmeldung: Telefon (0 30) 6 49 56 12

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de